

Département de l'Isère
Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Cognin-Les-Gorges

Rapport de présentation

Pièce n° 1

Phase Arrêt du PLU

Claire Bonneton, urbaniste-paysagiste
Christophe Séraudie, architecte
Grégory Agnello (Evinerude), consultant en environnement
Laurent Le Corroller (Multiple), architecte du patrimoine
Sonia Childéric, montage d'opérations

PARTIE I : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	6
1- Préambule	7
2 - Contexte intercommunal et documents supra-communaux	12
Les lois et les documents cadres	13
Les principales lois	14
La loi montagne	17
Le Parc Naturel Régional du Vercors	19
Le Schéma de Cohérence territoriale	21
La communauté de communes	26
Autres documents supra-communaux	28
3 - Le paysage	29
Cognin-les-Gorges, entre plaine de l'Isère et porte du Vercors	30
Organisation du territoire	31
Perceptions visuelles	33
Des perceptions et un paysage liés à la culture de la noix	40
La trame verte à Cognin-les-Gorges	42
Des unités paysagères marquées par le relief	45
Évolution du territoire	46
Projet de mise en valeur du centre-village	51
Carte de Synthèse	53
4 - Le cadre physique	55
Climat	56
Relief	57
Géologie	58
Les argiles	59
SAGE & Contrat de milieu	60
Masses d'eau souterraine	62
Le réseau hydrographique	65
État qualitatif de l'Isère	66
État qualitatif du Nan	66
Les zones humides	72
5 - Les réseaux : eau potable, assainissement, eaux usées et pluviales	74
Eau potable	75
Assainissement eaux usées	78

Assainissement eaux usées	79
Assainissement eaux usées	80
Assainissement eaux usées	81
Assainissement eaux usées	82
Assainissement eaux pluviales	83
Assainissement eaux pluviales	84
Assainissement eaux pluviales	85
Assainissement eaux pluviales	86
6 - Les risques	87
Risques naturels	88
Risques technologiques	94
Gestion des déchets	95
L'air	96
7 - Le patrimoine naturel	97
Les ZNIEFF	98
Zone Natura 2000	101
Espace Naturel Sensible	102
Parc Naturel Régional	103
Occupation du sol	104
Habitats naturels remarquables	107
Flore patrimoniale	108
Points noirs biodiversité	109
Le REDI	111
Le SCOT	112
SRCE	113
Enjeux à l'échelle communale	114
8 - Le patrimoine bâti	115
Le patrimoine bâti	116
Le patrimoine bâti ordinaire	117
Le patrimoine rural	120
Le petit patrimoine	121
Synthèse et repérage des éléments de petit patrimoine	122
Etude patrimoniale dans le cadre de la modification du périmètre du monument historique (séchoir)	124

9 - Dynamiques démographiques	151
Le territoire du Sud Grésivaudan	152
La population communale	154
Répartition de la population de Cognin-Les-Gorges	155
10 - L'habitat	158
L'évolution de l'habitat	159
Le prix de l'immobilier	161
Les enjeux de la politique de l'habitat	162
11 - Le bilan du POS	163
Préambule	164
Zones UA, UAa, UAb, UAc, UAd, UAri	165
Zones NAa, NAI	166
Zones NBa, NBb	167
Zones NC, NCa	168
Zones ND, NDa, NDp	169
Bilan des surfaces	170
Contraintes à superposer	171
12 - La consommation d'espaces agronaturels	172
13 - Formes architecturales et urbaines	176
Préambule	177
Le paysage «urbain»	178
L'habitat	179
L'activité	182
Les équipements publics	183
L'organisation urbaine et la compacité	184
14 - Les équipements publics, les services et les espaces publics	186
Les équipements publics et les services	187
Les espaces publics spécifiques	191
Les espaces publics ordinaires	193
Le foncier public	194
15 - Les déplacements	195
Les accès à la commune	196
Le réseau viaire	197
Le stationnement public	198
Les chemins de randonnées	199
16 - Les activités économiques	200
Liste des activités économiques	201
Les entreprises	202

17 - L'activité agricole	203
Données de cadrage	204
Exploitations agricoles et terres exploitées	205
Les typologies d'exploitations agricoles	206
La Zone Agricole Protégée (ZAP)	207
Les bâtiments agricoles	208
Les enjeux	209
18 - Synthèse du diagnostic	210
PARTIE II : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PLU	214
1 - L'explication des choix stratégiques retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable	216
2 - Les dispositions qui favorisent la densification ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	220
3 - La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation, du zonage, du règlement et des outils réglementaires avec les orientations et objectifs du PADD	223
4 - La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation	255
5 - La délimitation des zones	257
Les zones du PLU	258
La méthode d'élaboration du zonage	259
Les zones UA	260
Les zones UE	261
Les zones AU	262
Les zones A	263
Les zones N	264
6 - Les autres dispositions	265
Les dispositions en faveur de l'environnement	266
Les dispositions relatives aux éléments de paysage et de patrimoine	270
Autres dispositions	272
7 - Évolution des surfaces des zones	274
PARTIE III INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	277
PARTIE IV INDICATEURS DE SUIVI	287

**PARTIE I :
DIAGNOSTIC DU
TERRITOIRE**

1- Préambule

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire, conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins de développement local.

Composition d'un Plan Local d'Urbanisme

Le PLU comprend :

- Un **rapport de présentation**, qui explique notamment les choix de développement effectués notamment en matière de consommation d'espace, de prévisions économiques et démographiques, de préservation du cadre de vie en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui notamment expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui, dans le respect du PADD, comprennent notamment des dispositions sur des secteurs particuliers de développement.

- Un **règlement écrit et un règlement graphique** (plan de zonage), qui délimitent notamment les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales d'urbanisation et d'utilisation du sol.

- **Des annexes** qui comportent notamment des servitudes d'utilité publique, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, etc.

Portée réglementaire du Plan Local d'Urbanisme

Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux d'aménagements et de constructions.

Contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation est un document qui, notamment à partir de l'exposé de la situation existante (atouts, contraintes et potentialités du territoire), analyse les perspectives d'évolution du territoire et justifie de la compatibilité du plan avec les dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables.

Le rapport de présentation, décrit aux articles R.151-1 et R.151-5 du code de l'urbanisme :

1. Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel le projet de la commune s'appuie

2. Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

3. Analyse l'état initial de l'environnement

4. Justifie la cohérence des orientations et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone. La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation. La délimitation des zones.

5. Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

6. Identifie des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.

7. Expose les motifs de certains changements liés à la révision du PLU.

Le rapport de présentation comprend également l'évaluation environnementale du PLU.

Historique de la planification à Cognin-les-Gorges

La commune de Cognin-les-Gorges dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 août 1989. Depuis, ce document a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2005 et d'une modification simplifiée en 2013.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 24 novembre 2015, la commune de Cognin-les-Gorges a prescrit la révision du POS valant transformation en PLU, sur l'ensemble de son territoire. Cette première délibération est complétée le 21 février 2017 permettant de préciser les objectifs de révision du POS valant transformation en PLU et d'intégrer aussi la réforme du code de l'urbanisme 2016 dans le PLU.

Cette révision est nécessaire à la mise en conformité avec les dernières lois en vigueur, ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). À travers sa révision, la commune souhaite également intégrer de nombreux enjeux pour le territoire et prendre en compte l'évolution du contexte local.

Caducité du Plan d'Occupation des Sols

Selon l'application des articles L174-1 et L174-3 du code de l'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune de Cognin-les-Gorges est devenu caduc le 28/03/2017, c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique au territoire depuis cette date.

Le retour au RNU implique en particulier l'application de la règle de constructibilité limitée aux parties urbanisées de la commune, mais également un avis conforme du préfet sur les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables déposées après le 1er janvier

2016.

En effet, l'article L. 174-1 du code de l'urbanisme rappelle le principe posé par la loi ALUR selon lequel les POS non transformés en PLU (plan local d'urbanisme) au 31 décembre 2015 sont devenus caducs sans remise en vigueur du document antérieur et avec application du règlement national d'urbanisme (RNU) à compter du 1er janvier 2016.

Avec comme principe d'exception prévue par l'article L. 174-3 du code de l'urbanisme, qui codifie l'article 135 de la loi ALUR :

« Lorsqu'une procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015, elle peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur au lendemain de la publication de la loi ALUR, à condition d'être achevée au plus tard trois ans après la publication de la cette loi, soit avant le 27 mars 2017. Les dispositions du POS restent alors en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU. Si celle-ci n'intervient pas avant le 27 mars 2017, le POS devient caduc et le RNU s'applique.»

Or la commune avait délibéré pour la révision de son POS valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) avant le 31/12/2015. Mais le délai d'élaboration du nouveau document de 3 ans maximum n'ayant pas été respecté, cela a entraîné la caducité du POS.

Objectif de révision du POS valant transformation en PLU

La commune a identifié, lors des deux délibérations pour la révision du POS valant transformation en PLU, des objectifs à prendre en compte dans leur futur document d'urbanisme :

1/ Intégrer les évolutions législatives, réglementaires et territoriales intervenues depuis l'approbation du POS

2/ Maîtriser le développement urbain au regard des objectifs démographiques de la commune, du besoin en habitat :

- en développant prioritairement le centre bourg
- en confortant certains hameaux
- en concourant à conforter et pérenniser les services existants (écoles, commerces, services)

3/ Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers participant à la richesse environnementale de la commune :

- en maintenant l'équilibre et l'économie des différentes zones qui participent à la typologie rurale de la commune
- en favorisant le développement des exploitations agricoles notamment en évitant les conflits d'usages
- en prenant en compte les secteurs remarquables en termes de biodiversité et en favorisant celle-ci.

4/ Protéger la qualité urbaine, architecturale et paysagère contribuant au cadre de vie agréable de la commune et à la préservation de son patrimoine :

- en confortant l'organisation historique de la commune sous forme de hameaux groupés et la spécificité des hameaux en termes de qualité spatiale
- en préservant les vues remarquables sur les gorges du Nan
- en faisant en sorte de conserver les spécificités patrimoniales, les murs, les séchoirs à noix, le bâti d'intérêt patrimonial, le petit patrimoine et d'encadrer

l'évolution des bâtiments anciens à caractère patrimonial dans leurs transformations.

- en encadrant le développement bâti de la commune par des règles adaptées aux différents secteurs permettant l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions
- en permettant l'implantation d'activité économique compatible avec la vie du village

5/ Agir sur les secteurs stratégiques et maîtriser la qualité urbaine et architecturale :

- en rendant plus compréhensibles et partagées les règles liées au site inscrit du haut du village ou au secteur dans le périmètre du Séchoir classé monument historique
- en encadrant le développement urbain, alliant des formes urbaines et architecturales de qualité, et des types d'habitats répondant au besoin de la population
- en créant des nouveaux lieux de vie publics dans les quartiers en cohérence avec ceux existants
- en privilégiant le développement d'un maillage viaire en continuité de celui existant et en favorisant les déplacements doux entre les futures opérations de constructions et les équipements de la commune.

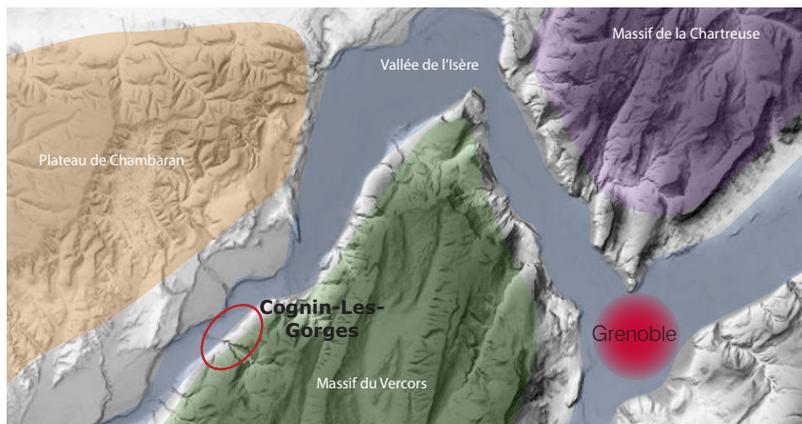
Les modalités d'information et d'expression du public

Dans la délibération de révision du POS valant transformation en PLU du 24 novembre 2015, les élus fixent les modalités d'information et d'expression du public durant l'ensemble de l'étude du PLU suivante :

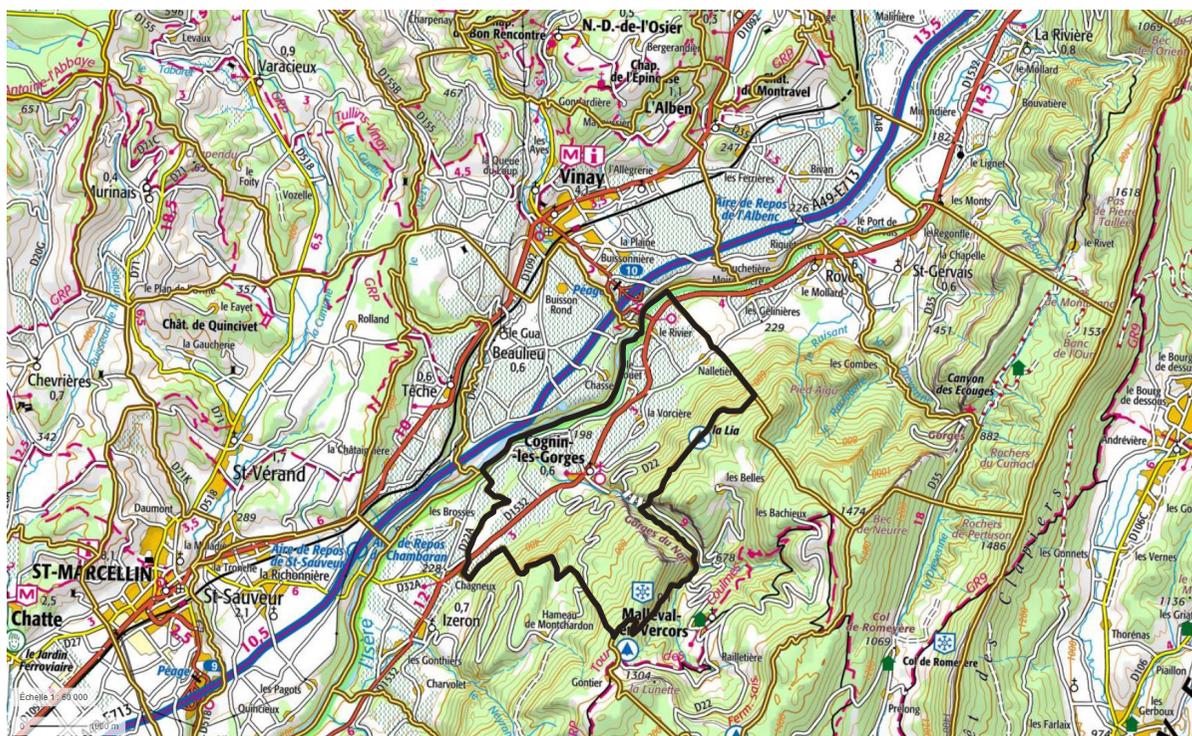
- affichage de la délibération pendant toute la durée des études
- articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune à chaque étape importante de la démarche

- trois réunions publiques avec la population.
- dossier disponible en mairie
- registre destiné aux observations de toute personne intéressée mis, tout au long de la procédure, à disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- possibilité d'écrire au maire et de le rencontrer sur rendez-vous.

source : Géoportail



La commune de Cognin-Les-Gorges est située dans les contreforts du massif du Vercors et à proximité de la vallée de l'Isère aval qui permet une connexion facile aux grands pôles de vie de Grenoble et Valence



Chiffres et données clés de la commune

Superficie communale : 1 265 ha

Population en 2008 (INSEE) : 639 habitants

Population en 2013 (INSEE) : 645 habitants

Population en vigueur en 2018 (INSEE) : 652 habitants

Taux de croissance moyen annuel de 2008 à 2013 (INSEE) : + 0,2%

Nombre de logements en 2013 (INSEE) : 302 logements, dont :

- 255 résidences principales
- 13 résidences secondaires
- 33 logements vacants

Des équipements, des services et des commerces de proximité : mairie, poste, salles des fêtes, écoles, terrain multi-sport, bibliothèque, commerces de proximité. L'activité économique principale de la commune est l'agriculture (liée à la culture de la noix).

Un patrimoine riche, de type villageois, rural et lié à la culture de la noix (séchoirs et paysage de noyeraies). Des paysages diversifiés et des points de vue de qualité liés à la situation en contrefort du Vercors. Un site inscrit (gorges du Nan et village) et un monument historique classé (séchoir à noix traditionnel) témoignent de cette richesse patrimoniale et paysagère.

Une organisation de l'urbanisation de la commune basée sur le vieux village est des hameaux distincts.

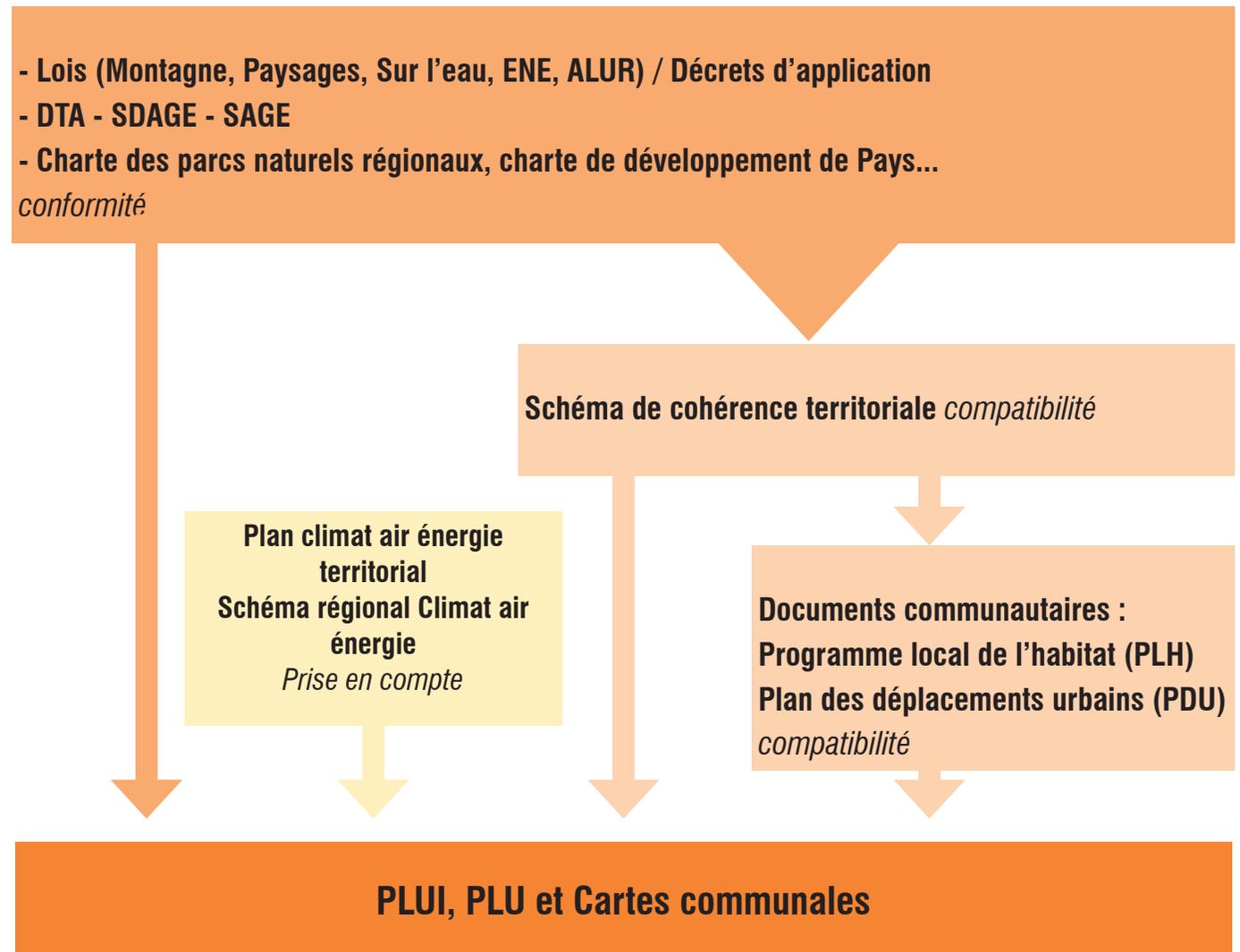
Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : SCoT de la Région Urbaine de Grenoble (approuvé le 21 décembre 2012).

Intercommunalité : Communauté de communes Saint-Marcellin, Vercors Isère qui regroupe 47 communes situées entre le massif du Vercors, la vallée de l'Isère et les Chambaran.

2 - Contexte intercommunal et documents supra-communaux

La hiérarchie des documents

Le P.L.U. doit être compatible avec les documents, plans et programmes, et normes supérieures.



Les principales lois intervenues depuis l'approbation du PLU de 2008 sont notamment les suivantes :

La loi «ENE» du 12 juillet 2010, dite «Grenelle 2»

La loi portant «Engagement National pour l'Environnement» (ENE) dite Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2010, correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle Environnement. Concernant les documents locaux d'urbanisme, cette loi a opéré une réforme des procédures d'élaboration et de modification ou révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les processus de planification territoriale.

La loi ENE renforce donc les objectifs du PLU dans les articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme :

• L'article L.101-1 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

• L'article L.101-2 :

«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités

agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

• L'article L.101-3 :

«La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.»

Ces articles ont été fortement enrichis par rapport aux rédactions antérieures notamment en ce qui concerne la prise en compte d'objectifs environnementaux conséquents (par exemple : la réduction des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la préservation de la biodiversité et des écosystèmes, la remise en bon état des continuités écologiques, la lutte contre le changement

climatique etc.) par rapport au texte issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Dans les faits, l'application de la loi ENE – Grenelle 2 ne modifie en rien la composition générale du dossier de PLU : elle apporte des éléments nouveaux (orientations, outils, objectifs) ajoutés au contenu des différentes pièces du dossier, éléments ayant entraîné la refonte de l'article L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

• La mise en application de la loi ENE – Grenelle 2 en matière d'élaboration des PLU :

Les PLU approuvés après le 12 janvier 2011 doivent intégrer les dispositions de la loi ENE du 12 juillet 2010. La commune doit donc appliquer dans son PLU le nouveau régime imposé par la loi ENE – Grenelle 2 et ajouter au contenu de son document d'urbanisme les nouvelles prérogatives instaurées pour réaliser un « PLU grenellisé ».

La loi Alur du 24 mars 2014

La loi pour un accès au logement et à un urbanisme rénové a été promulguée le 24 mars 2014, et s'inscrit dans une suite logique de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010. La loi ALUR comporte un certain nombre de dispositions qui impactent les territoires, leur planification et leur réglementation.

Tout d'abord, **elle conforte le SCoT dans son rôle intégrateur** et incite les collectivités à développer cet outil de planification stratégique sur l'ensemble du territoire national.

Avec la volonté de renforcer la coopération intercommunale, elle **offre aussi la possibilité de transférer la compétence PLU aux Communautés d'agglomération et aux Communautés de communes** et d'élaborer ainsi des PLUI.

Enfin, elle **rend caduque les POS à la date du 1er Janvier 2016** (si les communes n'ont pas engagé de révision) et au 26 mars 2017 (si elles ont lancé une révision) et instaure un certain nombre de changements dans les PLU tels que la suppression du coefficient d'occupation des sols et de la surface minimale de terrains pour permettre la densification de certains quartiers. Elle durcit également les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et n'autorise que de manière exceptionnelle le pastillage dans les zones A et N afin de lutter contre le mitage de ces espaces.

La loi ALUR modifie l'ordonnancement des articles L. 151-8 et R 151-9 et suivants et articule le règlement du PLU autour de quatre grands thèmes :

- les règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions ;
- les règles concernant les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques ;
- les règles relatives à l'équipement des zones ;
- les règles relatives aux emplacements réservés.

Sur **le plan écologique** elle permet des dispositions plus poussées comme imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et élargit la destination des emplacements réservés aux « espaces nécessaires aux continuités écologiques ». Elle donne également la possibilité de localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

En ce qui concerne les **OAP** elle offre la possibilité de mettre en place des OAP définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques.

Et pour favoriser la mixité fonctionnelle, elle autorise qu'un pourcentage des opérations soit destiné à la réalisation de commerces au sein de ces OAP.

En matière de **stationnement**, elle impose au PLU de fixer des obligations minimales en matière de stationnement de vélos pour les immeubles d'habitation et de bureau et limite les stationnements liés aux surfaces commerciales. Elle encourage par ailleurs les aménagements pour les véhicules électriques, hybrides ou en auto partage.

En ce qui concerne les **lotissements**, elle rend caduque administrativement les règles d'urbanisme du cahier des charges approuvé (par le Préfet) s'il est antérieur au 1er Janvier 1978 excepté les droits et obligations régissant les rapports entre colotis et le mode de gestion des parties communes. Pour ceux qui sont antérieurs à cette date, les règles d'urbanisme du règlement et les clauses de nature réglementaire du cahier des charges deviennent caduques, les droits

et obligations régissant les rapports entre colotis et le mode de gestion des parties communes ne sont pas concernés et toute disposition non réglementaire ayant pour objet (...) de restreindre le droit à construire ou l'usage de l'immeuble (...) contenu dans un cahier des charges non approuvé, cesse de produire ses effets le 24 mars 2019.

Elle demande par ailleurs de favoriser et d'accentuer la concertation et la co-construction.

En termes de contenu pour les documents du PLU, le **rapport de présentation est complété** :

- par le renforcement de la prise en compte de la biodiversité

- par l'**analyse de la capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales; il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

- le **recensement des capacités de stationnements** ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces

- l'**analyse de la consommation de l'espace** (ENE) qui doit porter sur une période de 10 ans

Le PADD doit intégrer les **politiques du paysage** et la définition d'**objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain.

Autres évolutions

La Loi du 13 Octobre 2014 **d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt** (AAAF) modifie, entre autres, l'article L 151-12 du code de l'urbanisme et permet désormais d'autoriser les extensions de constructions existantes dans les zones agricoles et naturelles ce que la loi ALUR avait interdit (en demandant que ces constructions soient sorties des STECAL). Seule la réfection était alors autorisée.

La loi Macron du 6 août 2015 modifie encore cet article en autorisant les annexes si elles sont réglementées dans le PLU et si cela est justifié.

L'ordonnance et le décret de 2015

L'objectif de ces documents est une modernisation du contenu du code de l'urbanisme, et par conséquent des PLU, afin qu'ils soient au service du projet.

- **L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 : nouvelle structure du livre 1er du code de l'urbanisme**

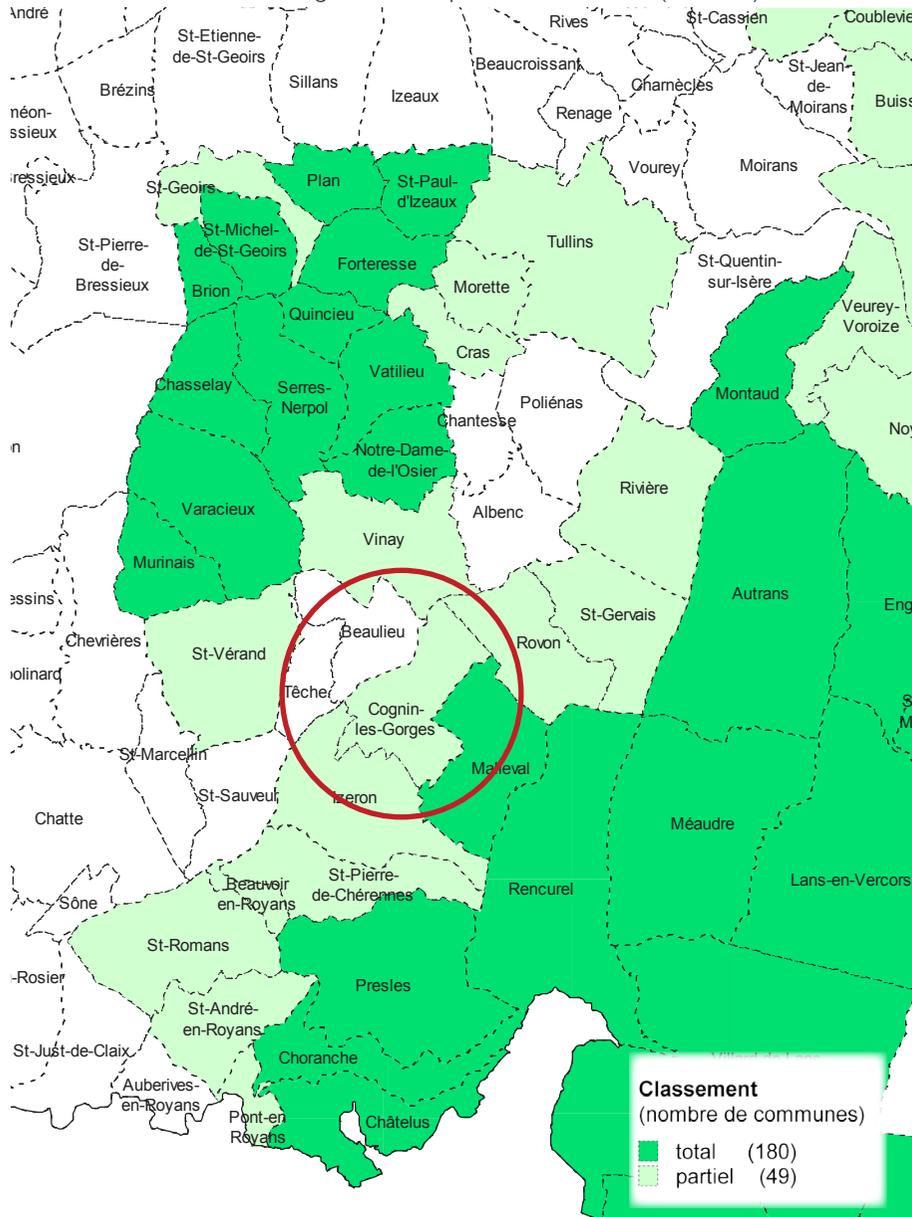
Cette recodification (à droit constant) entraîne un accroissement du nombre d'articles, mais une clarification avec le principe : « une idée, un article ».

Le titre V du Livre 1er est consacré à l'élaboration des PLU, il se divise en 3 : le contenu du PLU, les effets du PLU et la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU.

- **Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : un écho dans la partie réglementaire de la nouvelle structuration législative**

L'objectif de ce décret est d'adapter les outils (règlement et orientations) aux nouveaux enjeux : besoins en logements, services, et activités des habitants, qualité du cadre de vie, préservation de l'environnement, consommation d'espace, réduction des déplacements automobiles... Ce décret prévoit une application progressive de cette nouvelle ordonnance. Il fait l'objet d'une application dans le cadre de la présente révision du PLU.

Extrait de la carte la loi Montagne sur le département de l'Isère (DDAF38)



LA LOI MONTAGNE

La Loi Montagne du 9 janvier 1985 (articles L122-10 et suivants du code de l'urbanisme) a notamment pour principes généraux la protection de l'agriculture de montagne et la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard, la maîtrise de l'urbanisation et l'encadrement du développement touristique.

Article L122-10 du code de l'urbanisme : «Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également prises en compte leurs situations par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.»

Article L122-9 du code de l'urbanisme : «Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.»

Elle impose, pour les zones où elle s'applique, que l'urbanisation se fasse en continuité d'un bourg, d'un village, d'un hameau, ou d'un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitats existant.

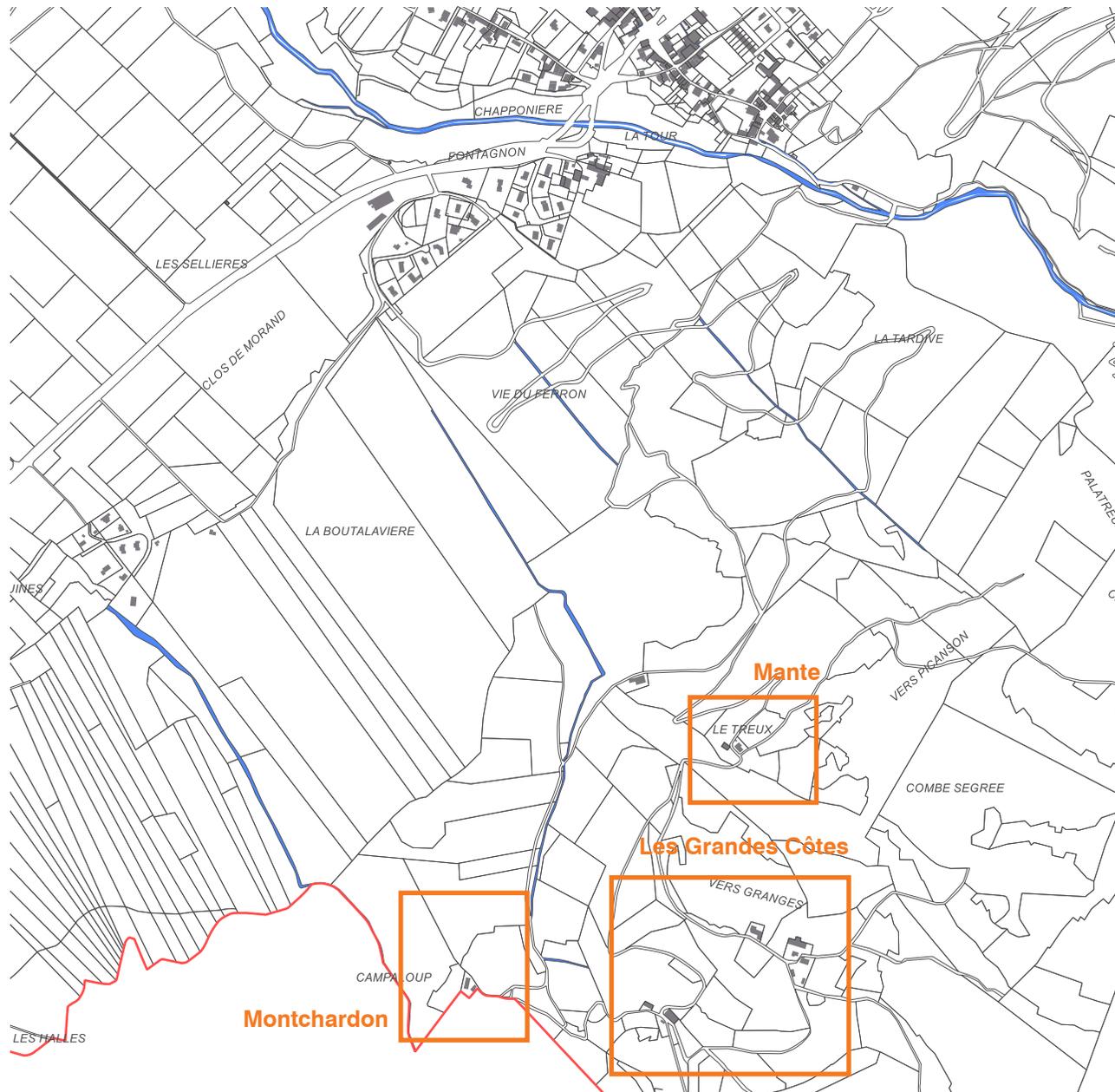
La définition des hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitats existants s'évalue selon le nombre d'habitations, et la continuité selon l'éloignement (et tout obstacle : route, ruisseau, pente forte) des futures constructions par rapport à ces habitations et l'équipement du secteur (voirie et réseaux).

Article L122-5 du code de l'urbanisme : «L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitats existantes, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.»

Article L122-5-1 du code de l'urbanisme : «Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.»

La commune de Cognin-les-Gorges est partiellement est située en zone de Loi Montagne.

Les hameaux concernés par la Loi Montagne



La carte ci-contre indique les secteurs concernés par la Loi Montagne sur la commune de Cognin-les-Gorges :

- Hameau de Mante
- Hameau des Grandes Côtes
- Hameau de Montchardon

Les principes de base pour interpréter la Loi Montagne :

- Les groupes de constructions ou hameaux traditionnels : ils sont définis par des groupes d'au moins 4 constructions traditionnelles ou habitations, séparées les unes des autres de 50 m maximum et le projet doit s'insérer dans ce groupe.
- La continuité : tout projet doit être implanté à moins de 80 m des groupes définis ci-dessus. Cependant, une voie, une rupture de pente, un boisement ou un élément naturel du paysage (combe, ruisseau, vallon, etc.) peut constituer une limite à l'urbanisation.

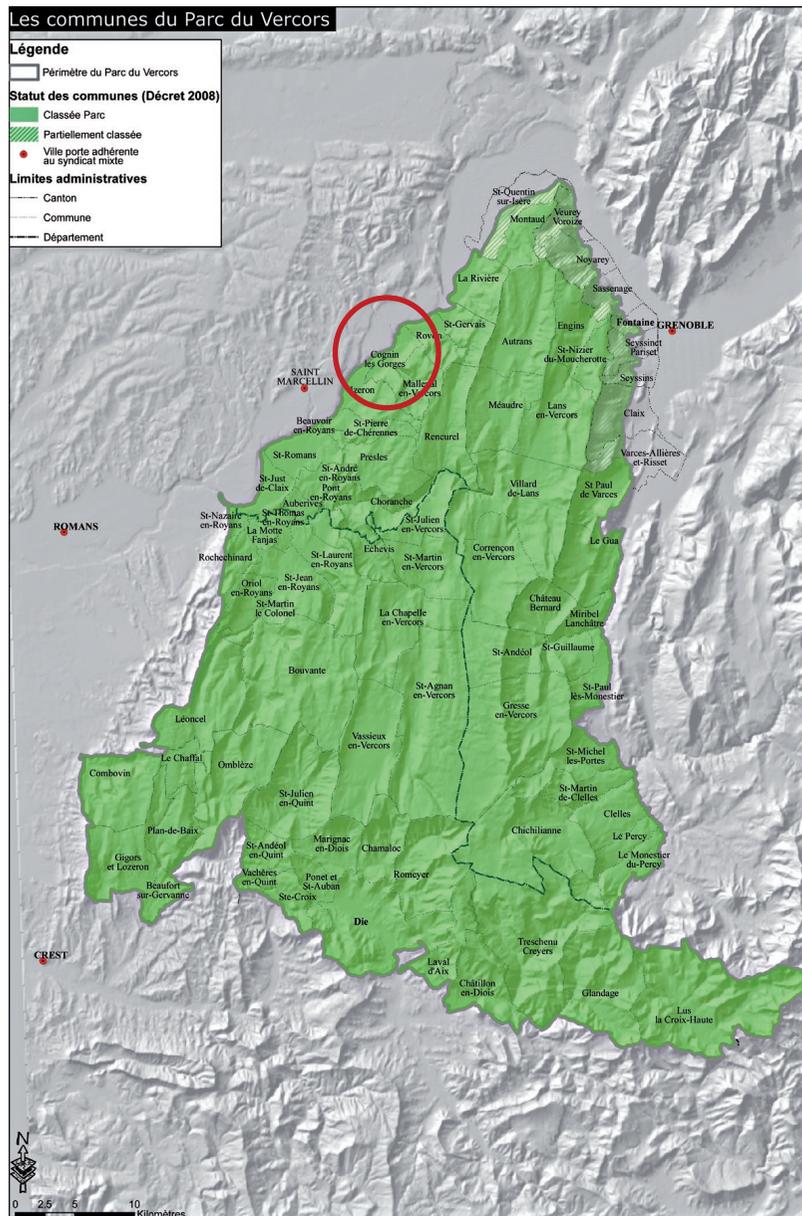
Il est à noter que les trois hameaux situés en loi Montagne ne sont pas desservis par les réseaux.

Une étude peut justifier, «en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude».

Le Parc Naturel Régional du Vercors

Les communes du parc du Vercors

Extrait du diagnostic de la charte du PNRV



Le Parc existe depuis 1970 et regroupe aujourd'hui 84 communes.

La charte a été approuvée par le Comité syndical du 22 septembre 2007. Elle est valable jusqu'en 2020.

Cette charte s'organise autour de trois orientations principales :

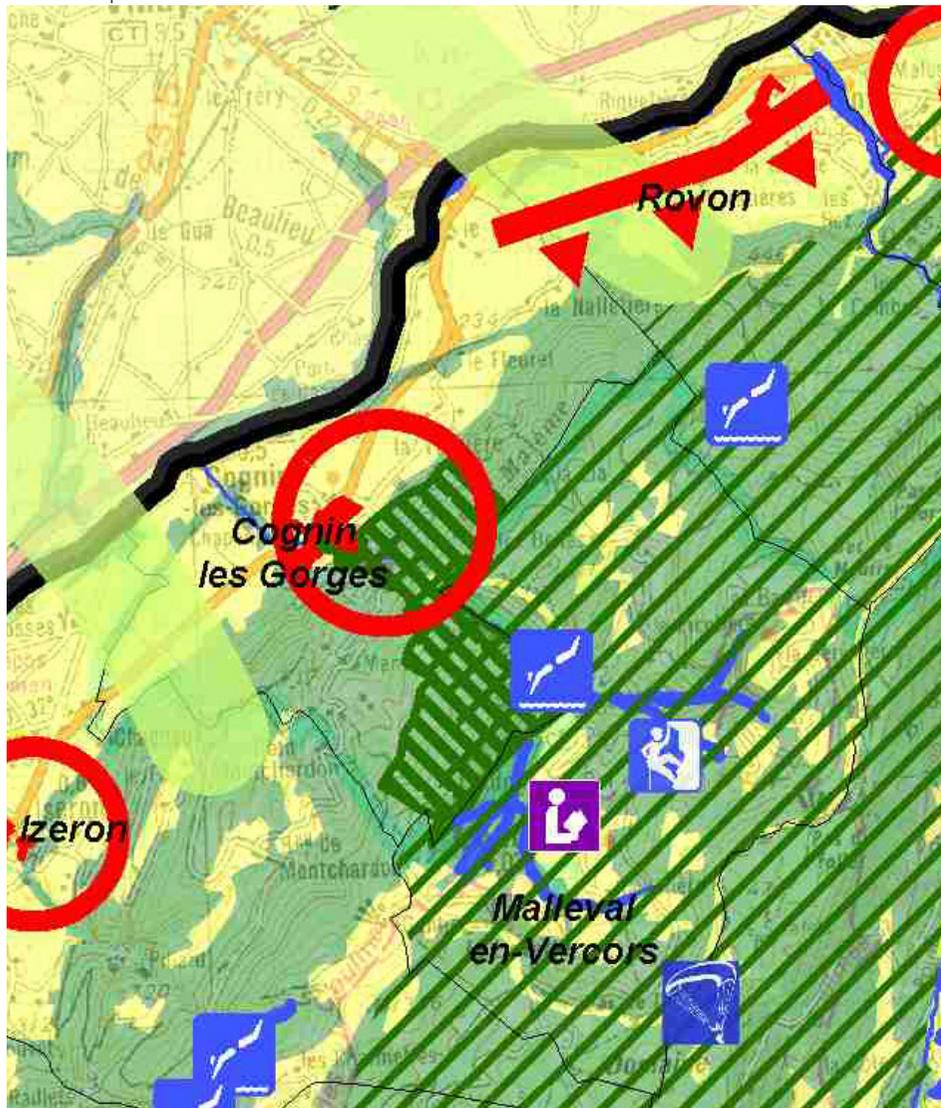
- Accentuer les orientations et les missions fondamentales du Parc (préserver, restaurer et mettre en valeur les patrimoines et les ressources du Vercors et s'impliquer pour un développement économique durable fondé sur la valorisation des ressources spécifiques du Vercors),
- Répondre aux nouveaux enjeux du territoire (gestion avec les communes de la pression urbaine, soutenir une agriculture durable, accompagnement des communes dans le domaine de l'économie résidentielle),
- Faire participer les acteurs, les partenaires et les habitants (impulser les démarches participatives et renforcer l'implication des territoires et collectivités du Vercors, consolider les partenariats, l'ouverture et les coopérations, suivre et évaluer la charte).

Ces orientations se déclinent en 8 axes, dont 4 concernent la commune directement :

- Axe 1 : préserver, restaurer et mettre en valeur les patrimoines et ressources du Vercors (1.1 à 1.4 : patrimoine naturel, ressource en eau, patrimoines culturels, paysages, promotion des énergies renouvelables)
- Axe 2 : s'impliquer pour un développement économique durable fondé sur la valorisation des ressources spécifiques du Vercors (2.1.3 : assurer la pérennité des entreprises agricoles et la qualité de vie des agriculteurs)

Le Parc Naturel Régional du Vercors

Extrait du plan de la charte du PNRV



1. SITES ET ESPACES REMARQUABLES À PROTÉGER
 Objectif 1.1. Préserver et gérer les patrimoines naturels dont la ressource en eau

- Zone humide majeure**
Zones et milieux à restaurer ou entretenir et préserver
 Objectif 1.1.4. Préserver et gérer durablement la ressource en eaux et les milieux aquatiques

2. SITES ET ESPACES REMARQUABLES À PRÉSERVER

- Zone d'intérêt écologique prioritaire et important**
Ces zones sont constituées des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (type 1), des espaces naturels sensibles et des sites Natura 2000
 Objectif 1.1. Préserver et gérer les patrimoines naturels dont la ressource en eau
- Zone paysagère emblématique**
Sites classés et inscrits
 Objectif 1.4. Préserver les paysages emblématiques et construire ceux de demain, objectif 1.4.2 Préserver et valoriser les paysages emblématiques du territoire, objectif 1.4.1 Soutenir la mise

3. ZONES À VOCATION URBAINE À CONTENIR ET À MAÎTRISER
 Objectif 3.2. Maintenir les équilibres d'aménagement et d'occupation de l'espace et Objectif 1.4.3. Favoriser une architecture contemporaine de qualité pour le massif

- Bourg et tissu urbain**
- Pression urbaine**
Forte pression urbaine liée à la proximité des agglomérations (limite d'extension du tissu urbain continu)

4. VOCATIONS DOMINANTES À PRÉSERVER
 Objectif 1.1.2 Prendre en compte la biodiversité dans les espaces ordinaires et Objectif 1.4. Préserver les paysages emblématiques et construire ceux de demain

- Zone à vocation forestière dominante.** Massifs forestiers et ensembles boisés dont la vocation est à maintenir
 Objectif 2.2 Soutenir une gestion multifonctionnelle des espaces forestiers et valoriser la ressource bois du Vercors et contribution à l'Axe 1. Préserver, restaurer et mettre en valeur les patrimoines et les ressources du Vercors
- Zone à vocation agricole dominante**
Espaces agricoles exploités ou en déprise à maintenir
 Objectif 2.1. Promouvoir et soutenir une agriculture durable et de qualité, notamment 2.1.1. Soutenir des modes de gestion agricole favorisant la biodiversité et respectueux de la ressource en eau et des milieux aquatiques et contribution à l'Axe 1. Préserver, restaurer et mettre en valeur les patrimoines et les ressources du Vercors, à l'Axe 4. Anticiper et accompagner les mutations économiques et les changements sociaux

- Axe 3 : Inventer et préparer les territoires de demain (3.2 : Maintenir les équilibres d'aménagement et d'occupation de l'espace)

- Axe 4 : Anticiper et accompagner les mutations économiques et les changements sociaux (4.1 : Accompagner les mutations sociales sur le territoire - 4.1.1 : Aider au maintien de la population et à l'accueil de nouveaux habitants)

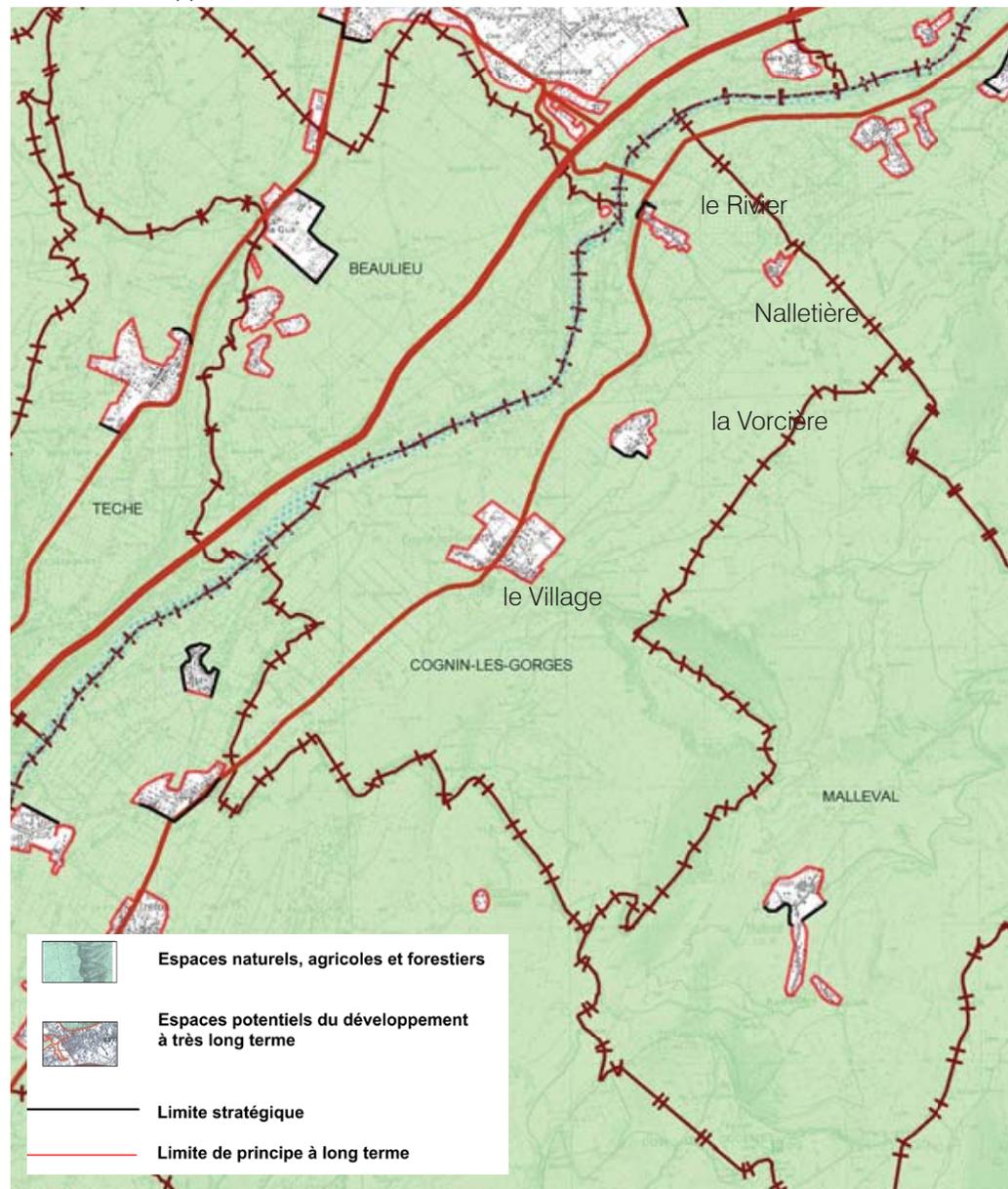
Le plan de la charte du Parc indique que :

- La plaine est identifiée comme « zone à vocation agricole dominante » et le reste du territoire communal est identifié comme « zone à vocation forestière ».
- La commune est repérée comme une « zone d'intérêt écologique prioritaire et importante ».
- Deux corridors écologiques entre plaine et montagne la concernent, dont un particulièrement au sud-ouest.
- Les sites classés (zone paysagère emblématique) sont repérés.
- Les zones humides majeures sont identifiées.
- Un site de canyoning (le ruisseau Le Nan) est repéré.

5. SITES, AMÉNAGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS STRATÉGIQUES À ACCOMPAGNER
 Objectif 2.3. Soutenir le développement d'un tourisme durable et promouvoir une image commune « Parc du Vercors »

- Station de ski alpin et nordique
- Site de canyoning
- Site de vol libre
- Site d'escalade
- Site patrimonial
 Objectif 1.2. Faire des patrimoines culturels, un vecteur de qualité de la vie et un lien entre les générations actuelles et futures

Carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
Source : SCoT approuvé.



Le territoire de la commune est compris dans l'aire du SCoT de la région urbaine de Grenoble, approuvé le 21/12/2012.

Les orientations et les objectifs du SCoT 2030 (document d'orientation et d'objectifs) :

- I- Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole
- II- Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales, paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire
- III- Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable
- IV- Equilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines
- V- Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité des fonctions pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace

Les limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Cette carte indique l'ensemble des espaces qui doivent être préservés de l'urbanisation à très long terme (50 ans). Elle comporte l'ensemble des espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver de l'urbanisation, symbolisés en vert. En définissant les limites des espaces à préserver, dont les limites stratégiques, cette carte détermine également « en creux » l'ensemble des espaces potentiels de développement à long terme.

Les documents de planification et d'urbanisme locaux doivent préciser les limites à l'urbanisation localisées sur la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ci-contre). Cette délimitation doit s'appuyer, le cas échéant, sur des éléments existants du paysage et le contexte géographique.

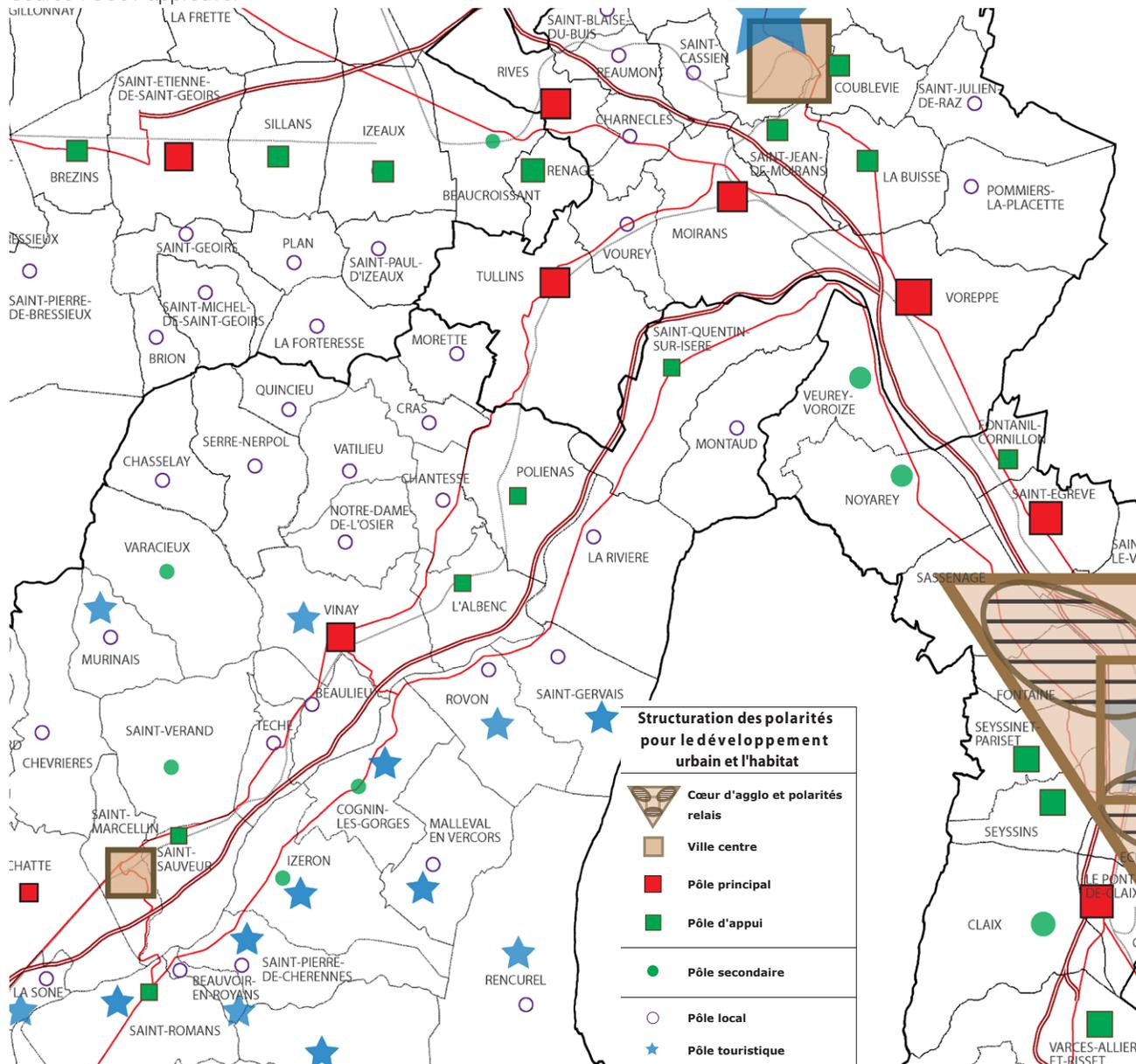
En cohérence avec son organisation sous la forme de hameaux, la commune de Cognin-les-Gorges comporte 4 secteurs correspondant à des espaces potentiels de développement à très long terme (50 prochaines années).

Les limites de principes à long terme concernent le village, la Vorcière, le Rivier et Nalletière.

Deux limites stratégiques sont inscrites au sud de la Vorcière et au nord du Rivier. Ces limites qui doivent être claires et pérennes et qui sont établies entre l'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles.

Carte de l'armature hiérarchisée des pôles urbains.

Source : SCoT approuvé.



Hiérarchie des pôles urbains

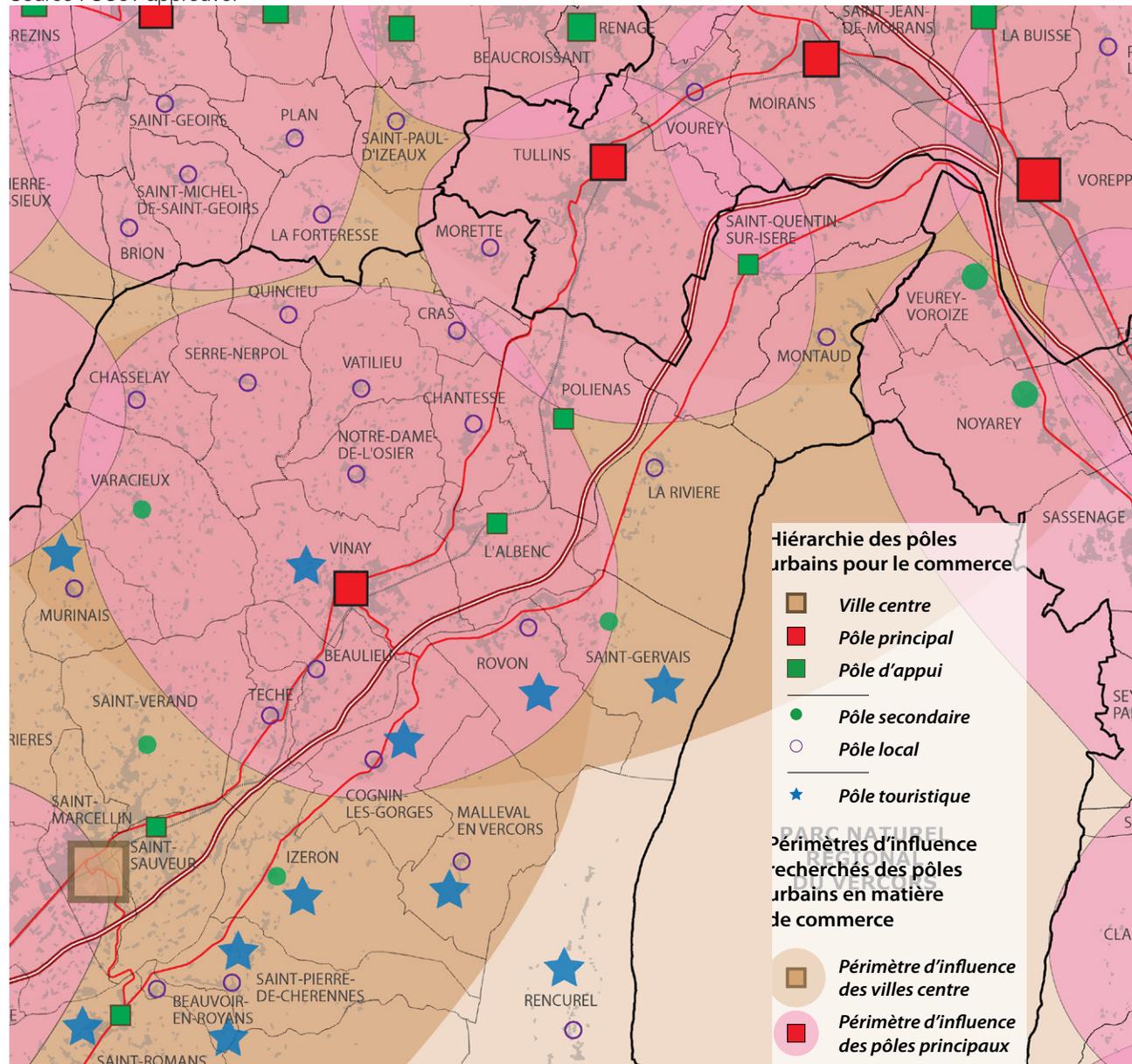
Pour guider la structuration du territoire, la localisation du développement futur de l'habitat, du commerce et des équipements, ainsi que l'organisation des déplacements, il est défini une «armature urbaine hiérarchisée» en plusieurs catégories :

- La ville-centre de Grenoble, le cœur de l'agglomération grenobloise et ses polarités.
- La ville-centre de Voiron et les espaces de la centralité voironnaise.
- La ville centre de Saint-Marcellin et son espace aggloméré.
- Les pôles principaux.
- Les pôles d'appui.
- Les pôles secondaires (dont fait partie Cognin-les-Gorges).
- Les pôles locaux.
- En plus de leur appartenance aux catégories précédentes, certaines communes sont «pôles touristiques» (dont fait partie Cognin-les-Gorges).

Pour les pôles secondaires, les documents d'urbanisme et les politiques et projets d'aménagement veilleront à assurer l'équilibre des fonctions à l'intérieur des espaces ruraux et périurbains, en créant des conditions de développement qui favorisent le maintien et le développement de leur offre de commerces, de services et d'équipements, tout en limitant la consommation d'espace et la périurbanisation, par une modération de la croissance démographique. L'offre en matière de commerces et services doit répondre aux besoins de la commune, voire des communes limitrophes lorsque celles-ci sont insuffisamment équipées.

Le Schéma de Cohérence Territoriale

Carte de principe pour les périmètres d'influence recherchés pour les villes centres et les pôles principaux.
Source : SCoT approuvé.



Principe des périmètres d'influence recherchés pour les villes centres et les pôles principaux

La commune de Cognin-les-Gorges se situe dans les périmètres d'influence des villes-centre de Grenoble, Voiron et Saint Marcellin, et dans le périmètre d'influence du pôle principal de Vinay.

Les pôles secondaires (cas de la commune de Cognin-les-Gorges) et d'appui :
Ces pôles peuvent s'appuyer sur des périmètres d'influence comprenant les populations et les visiteurs du pôle concerné, ainsi que ceux des communes voisines, lorsque celles-ci sont insuffisamment pourvues dans les domaines concernés par le projet de développement commercial du pôle secondaire ou d'appui concerné.

Les pôles principaux et les villes-centres :
Ils constituent la structure principale du territoire, notamment en matière de commerce, de services et d'emplois. Ils peuvent asseoir leur développement sur des bassins de vie de proximité, comprenant des communes voisines moins développées en matière de service à la population.
Les villes-centres peuvent rayonner sur des bassins de vie importants. Mais ces pôles structurants doivent également respecter les capacités de développement des autres pôles structurants.

Prescriptions pour les documents d'urbanisme

Dans les pôles secondaires du Sud Grésivaudan, les maximums annuels de constructions de logement ayant vocation de résidence principale, par tranche de 1000 habitants : 5,5 logements maximum

Sont exclus de ces potentiels de construction :

- les logements réalisés par densification de parcelles déjà bâties dont la superficie avant détachement parcellaire est inférieure ou égale à 3000 m² et situés dans un espace préférentiel de développement ;
- les logements locatifs sociaux qui sont réalisés en plus des objectifs correspondant à l'accroissement de l'offre de logements locatifs sociaux fixés.
- les logements liés à l'activité touristique, les foyers logements, les maisons pour personnes âgées, les logements de fonction, les lits spécialisés ...

NB : Les logements remis sur le marché grâce à la réhabilitation du bâti existant ne sont pas compris dans les objectifs de construction de logements.

Soit environ 42 logements maximum pour 12 ans * (potentiel maximum du PLU autorisé par le SCoT) pour la commune de Cognin-les-Gorges

**La population au 1^{er} janvier 2018 est estimée à 652 habitants (valeur INSEE issue du recensement 2015)*

$(5,5 \times 652) / 1000 = 3,58$ logements/an, $3,58 \times 12 \text{ ans} = 43$ logements pour 12 ans)

Concernant la forme urbaine, dans l'objectif de favoriser la diversité et la compacité de l'habitat pour les secteurs de Bièvre-Valloire, Sud Grenoblois, Sud Grésivaudan, il s'agit de passer d'une production nouvelle orientée entre 80 et 85 % vers l'habitat individuel « isolé » et entre 20 et 15 % vers les autres formes d'habitat à 60 % en habitat individuel « isolé » et 40 % vers les autres formes d'habitat.

Dans l'objectif de réduire la consommation de foncier par type d'habitat en dehors des espaces préférentiels du développement, la consommation des espaces non bâtis est limitée à :

- 700 m² /logement pour l'habitat individuel isolé ;
- et 350 m² /logement pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif.

Ne doit être classée en zones urbaines mixtes, en plus des parcelles déjà construites, qu'une quantité d'espace non bâti correspondant à ces besoins en logements à 12 ans, augmentée de 50 % pour répondre aux besoins des autres activités urbaines (services, commerces, équipements, activités économiques compatibles ...) et d'une certaine fluidité du marché

Soit, pour Cognin-les-Gorges, **43 logements à créer en 12 ans**, avec une typologie urbaine de logements individuels isolés et de logements groupés, intermédiaires ou collectifs, pour **une superficie de foncier total de 3,6 hectares environ maximum*** (y compris les surfaces pour les équipements et la rétention foncière).

- * - $(43 \times 0,6) \times 700 \text{ m}^2 + (43 \times 0,4) \times 350 \text{ m}^2 = 2,4 \text{ ha}$
- $2,4 \text{ ha} \times 1,5 = 3,6 \text{ ha}$

Cependant, afin de correspondre au maximum à la réalité de terrain, le dimensionnement maximum fixé par le SCoT pour le futur PLU est réajusté en fonction des logements mis en chantier entre sa date d'approbation (mars 2013) et l'approbation du PLU.

Pour la commune, l'objectif maximum du SCoT (pour les années 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 et 2018) était une mise en chantier ou construction de 3,55 logements/an soit 21,5 logements.

Le nombre de constructions mises en chantier depuis l'approbation du SCoT est de 8.

Par conséquent 13,5 logements non réalisés peuvent être ajoutés au potentiel.

Le dimensionnement en termes de logements pour la commune de Cognin-les-Gorges pour 12 ans est de : $(3,58 \times 12 \text{ ans}) + 13,5 = 56$ logements

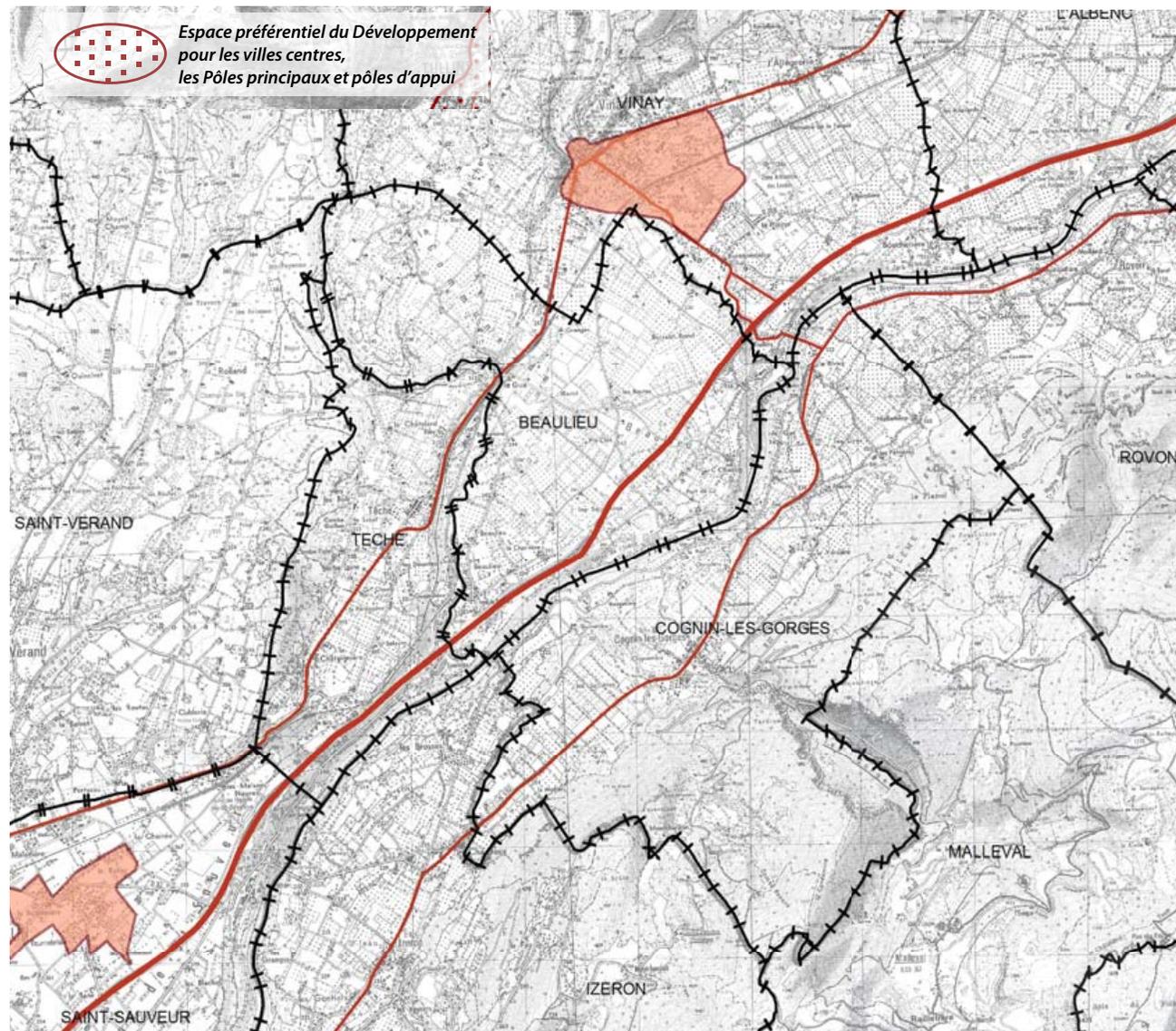
Le dimensionnement maximum en termes de surface constructible pour la commune de Cognin-les-Gorges est de :

$$((56 \times 700 \text{ m}^2) \times 0,6) + ((56 \times 350 \text{ m}^2) \times 0,4) \times 1,5 = 47\,040 \text{ m}^2$$

Ainsi le dimensionnement constructible maximum du PLU, selon le SCoT et **avec rattrapage des constructions non réalisées depuis l'approbation du SCOT**, est donc de **4,7 ha pour la commune.**

Pour information le secteur de Pré Champon représente une superficie de 1,03 ha.

Carte des espaces préférentiels du développement.
Source : SCoT approuvé.



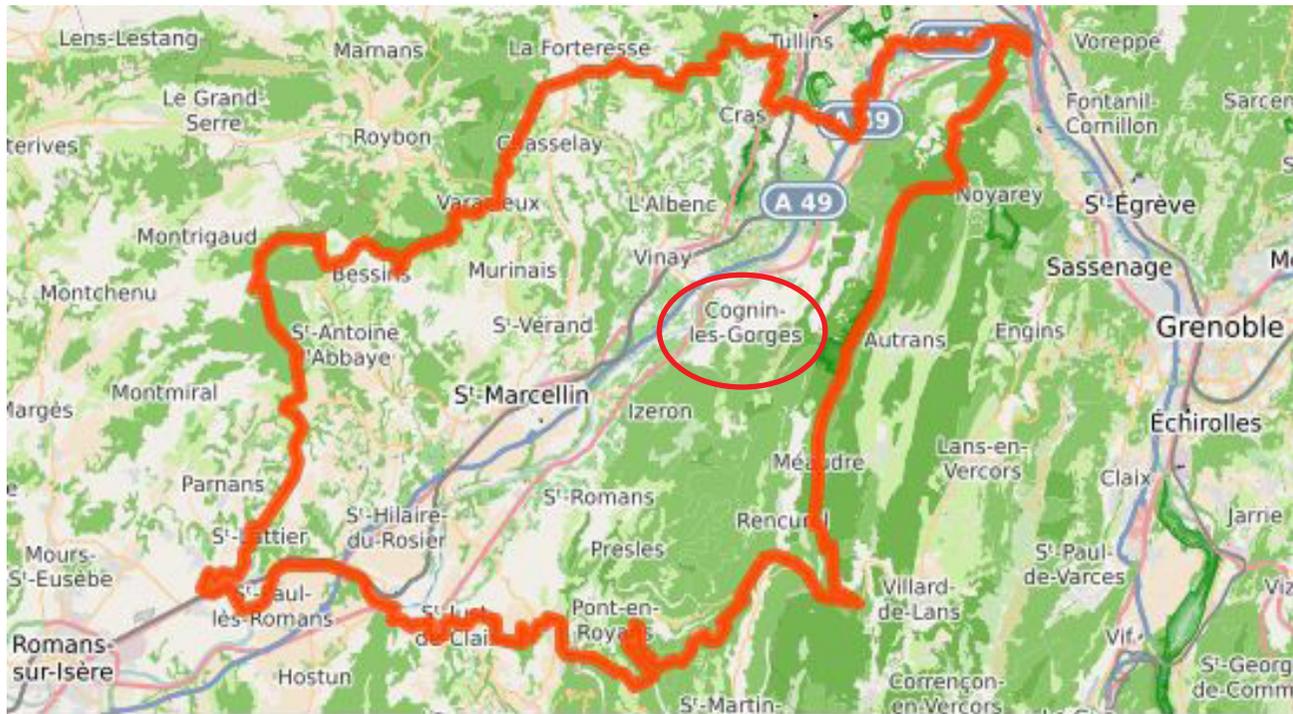
Les espaces préférentiels de développement

Le SCoT délimite les « espaces préférentiels du développement » pour les « villes centre », « pôle principal », « pôle d'appui », et demande aux documents d'urbanisme locaux de définir ces derniers pour les communes « pôle secondaire » et « pôle local ».

Les « espaces préférentiels du développement » devront accueillir la plus grande partie du développement futur de l'habitat, ainsi que des commerces, services, équipements et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Ils visent au confortement des coeurs de bourgs et de villages voire des hameaux les mieux équipés et desservis et à la maîtrise du développement des autres secteurs du territoire communal.

Les espaces préférentiels du développement sont situés à l'intérieur des espaces potentiels de développement délimités par le SCoT. Ils comprennent donc les zones urbaines et à urbaniser les mieux équipées des documents d'urbanisme, mais peuvent également comprendre un certain nombre d'espaces encore actuellement classés en zone naturelle ou agricole, qui pourront conserver ce classement tant que les espaces urbanisables seront en capacité de répondre aux besoins de développement.

Le PLU doit délimiter les espaces préférentiels de développement, qui devront accueillir au moins 50% du développement.



La communauté de communes

La commune de Cognin-les-Gorges appartient à la communauté de communes Saint-Marcellin Vercors Isère qui regroupe 47 communes (regroupement des anciennes communautés de communes 3C2V, Bourne à l'Isère et Pays de Saint-Marcellin depuis le 1er janvier 2017).

Le PLU doit être compatible avec le programme local de l'habitat en cours d'élaboration et avec les orientations la charte de développement durable est élaborée pour la période 2005-2018.

Le territoire ne possède pas de Plan de Déplacements Urbains.

Compétences obligatoires

- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté de communes
- Aménagement de l'espace communautaire (Schéma de Cohérence Territoriale et schéma de secteur, ZAC liées à l'activité économique)

Compétences optionnelles

- Politique du logement social d'intérêt communautaire
- Environnement
- Élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés.
- Production, transport et distribution de l'eau potable
- Assainissement collectif et individuel

Autres Compétences

- Culture
- Action sociale
- Réserves foncières
- Nouvelles technologies

Extrait du sommaire du diagnostic du PLH :

- 1- Un développement résidentiel à orienter et diversifier
 - Une dynamique démographique entretenue par la construction de logements et un marché foncier et immobilier plus accessible
 - La maison individuelle, principal moteur du développement de l'habitat
 - Une offre locative sociale qui peine à se développer
 - Un développement qui génère des besoins de déplacements
- 2- Un marché orienté vers l'accession à la propriété à diversifier
 - Un marché foncier et immobilier relativement « accessible », ...
 - ... mais pas pour tous
 - Une offre locative privée et sociale bien représentée, ...
 - ... mais pas à la hauteur des besoins
- 3- Des logements à requalifier, améliorer et adapter
 - Une vacance qui augmente
 - Un parc communal à mobiliser
 - Des groupes HLM à réhabiliter
 - Des logements inconfortables privés à améliorer et adapter
- 4- Les perspectives pour 2014-2020
 - Des indicateurs de fragilité sociale à prendre en compte
 - Estimation des besoins globaux en logements à l'horizon 2020
 - Les principaux enjeux issus des rencontres communales et des enquêtes foncières

Contexte

Le programme local de l'habitat (PLH) a commencé à être élaboré à l'échelle des 3 anciennes intercommunalités (3C2V, Bourne à l'Isère et Pays de Saint Marcellin). Ces intercommunalités sont regroupées aujourd'hui sous la communauté de communes Saint-Marcellin Vercors Isère et l'élaboration du PLH continue.

La phase de diagnostic s'est finalisée en mai 2013. Les orientations stratégiques sont définies. Actuellement, les élus et techniciens sont en cours d'élaboration du programme d'action, celui-ci sera certainement validé durant le premier semestre 2019.

La commune de Cognin-les-Gorges possède 17 logements locatifs sociaux.

Le SDAGE

le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Le SDAGE est entré en vigueur le 19 décembre 2009.

Il définit des principes de gestion spécifique des différents milieux: eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, lagunes et fixe les objectifs environnementaux.

Le SDAGE fixe 8 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques :

- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité;
- concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques;
- intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux;
- organiser la synergie des acteurs pour la mise en oeuvre de véritables projets territoriaux de développement durable;
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé;
- préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques;
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir;
- gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Au niveau communal, il préconise de réaliser, dans les études préalables aux documents d'urbanisme, un recensement des zones humides et des corridors boisés le long des cours d'eau.

A partir de cet inventaire, il conviendra, dans le cadre

du PLU, de mettre en place, même en zone naturelle, un classement protecteur de ces zones.

Afin de respecter les objectifs du SDAGE, les aménagements de la commune ne doivent pas remettre en cause le bon état des masses d'eau et ne doivent pas avoir pour conséquence de dégrader l'état des masses d'eau superficielles ou souterraines, que ce soit du point de vue chimique, quantitatif ou écologique, d'altérer la continuité biologique ou de créer des déséquilibres quantitatifs.

La DTA

la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes du Nord.

La loi d'orientation du 04 février 1995 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire a introduit les directives territoriales d'aménagement dans le code de l'urbanisme à l'article L 111-1.

Par mandat du 27 juillet 2007, le ministre de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durable a confié au préfet de la région Rhône-Alpes un mandat d'élaboration. Les orientations traiteront d'un nombre limité de thématiques :

- organiser l'espace métropolitain multipolaire du sillon alpin et des principales vallées adjacentes
- préserver et valoriser les espaces naturels et ruraux et les ressources patrimoniales
- promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement
- garantir un système de transport durable dans les Alpes du nord.

Les orientations retenues auront valeur prescriptive et s'imposeront aux documents d'urbanisme de rang inférieur.

Des recommandations et mesures d'accompagnement les compléteront pour conforter leur mise en oeuvre.