

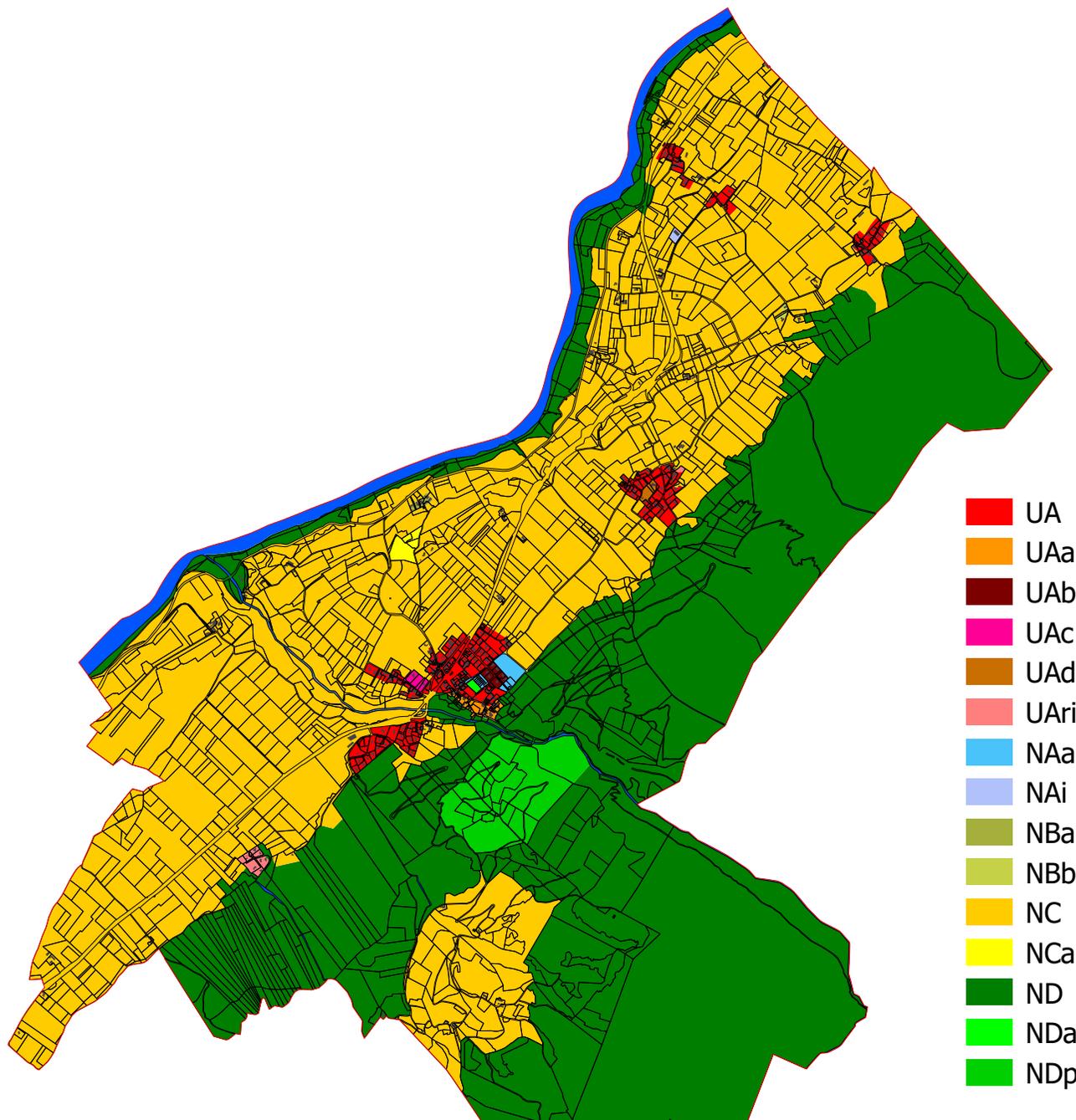
11 - Le bilan du POS

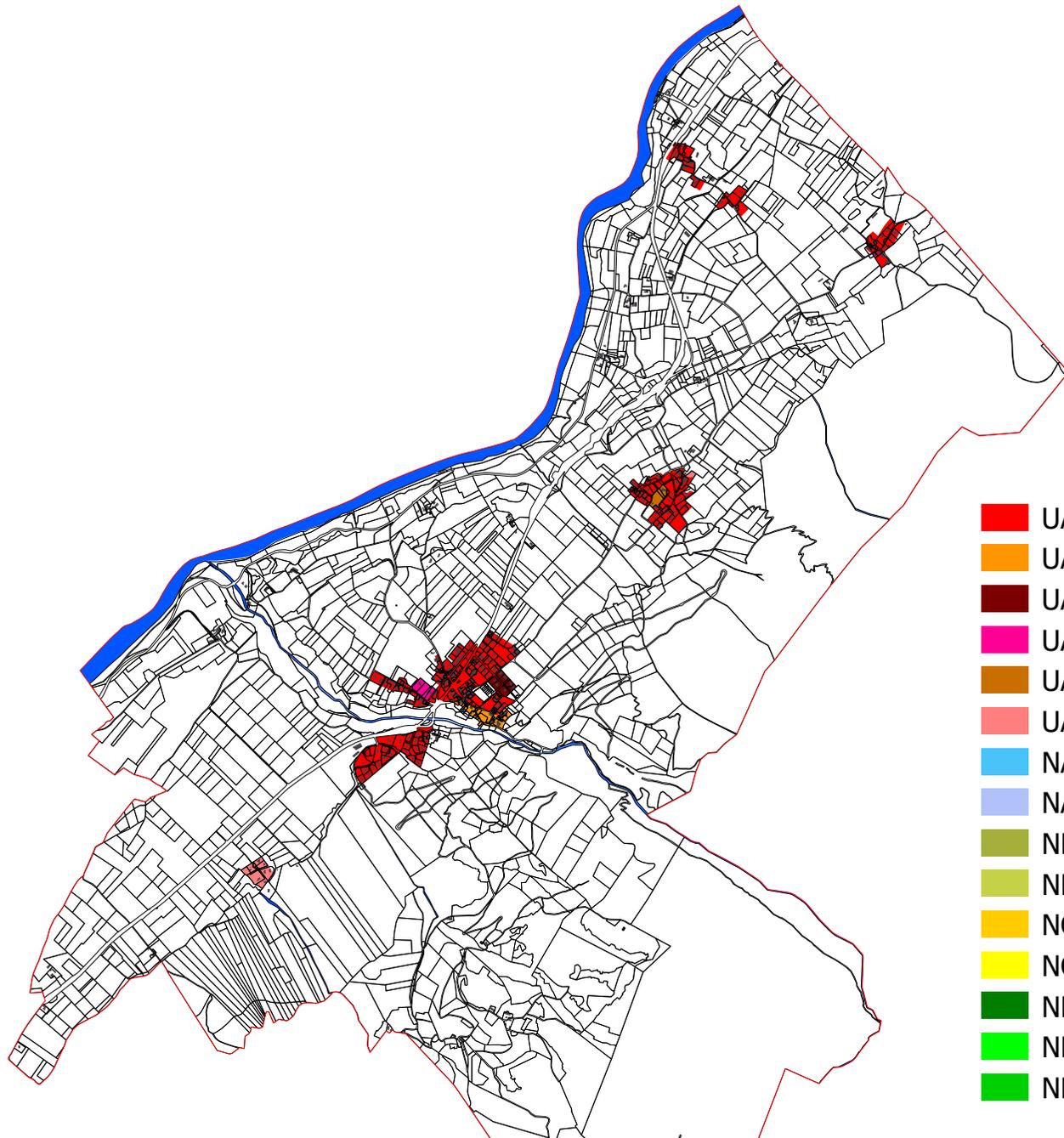
Ce chapitre présente le POS à travers sa cartographie et son impact sur les formes urbaines (objet du chapitre suivant).

Ainsi chaque secteur est représenté graphiquement pour repérage et fait l'objet d'un bilan quantitatif (en fin de chapitre), mais aussi qualitatif.

Le bilan qualitatif s'attache à mettre en regard le caractère des zones affiché dans le règlement et les règles pouvant impacter les formes urbaines (COS, CES, distances aux limites, hauteurs, stationnements des véhicules ...).

Cela permet d'avoir une vision d'ensemble de l'impact que le POS a pu avoir sur les formes urbaines et des premiers éléments de réflexion (formes urbaines / règlement) pour le PLU.





Un secteur mixte

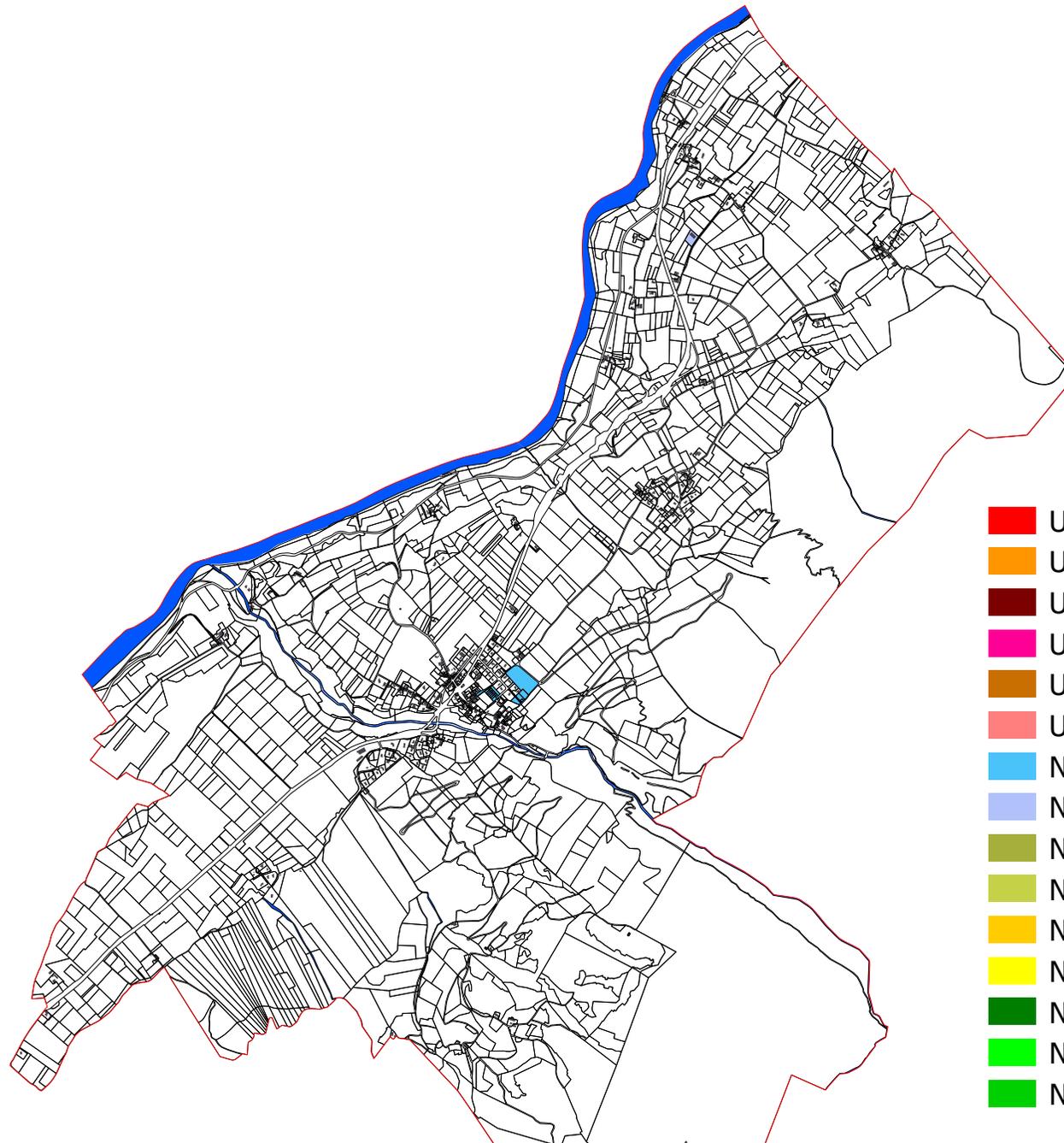
Des zones U pour un total de 28,2 hectares accueillant des constructions anciennes correspondant au bourg et aux hameaux historiques, mais aussi les nouveaux lotissements. Nous trouvons à la fois des constructions installées le long des voies de circulation articulées avec leurs annexes (effets de cour, fermes ...) et des constructions plus récentes situées au milieu de leurs parcelles. Il faudra être attentif à l'évolution qualitative de ce secteur au regard des continuités, des porosités, des liens, des implantations, des volumétries et de l'identité.

On notera les indices : UAa pour le site inscrit (permis de démolir exigé), UAri pour les risques naturels d'inondation, UAb pour le lotissement de la rue Saint-Joseph déjà réalisé, UAc pour un futur lotissement qui n'a pas abouti à ce jour et UAd dont les intentions sont largement détaillées dans le POS : voie de desserte, zone d'implantation obligatoire, hauteur spécifique, aspects extérieurs ...

Caractéristiques impactant les formes urbaines en zone UA

COS	sans
distance aux limites	0 ou h/2 avec 3 m mini
distance aux voiries	0 ou 5 m
hauteur	H moyen
stationnement	doit être adapté à l'usage

On notera un COS faible de 0,12 en UAc et UAd et de 0,25 en UAb.



Des secteurs de future urbanisation déjà aménagés

La zone NAa pour 1,7 hectare correspond au projet réalisé en 2005 de 6 maisons de village permettant de conserver un espace de respiration centrale non constructible (zone NDa).

La zone NAi pour 0,3 hectare, déjà bâti, correspond au resserrement de la zone industrielle à l'existant (entreprise de mécanique) effectuée en 2013.

Caractéristiques impactant les formes urbaines

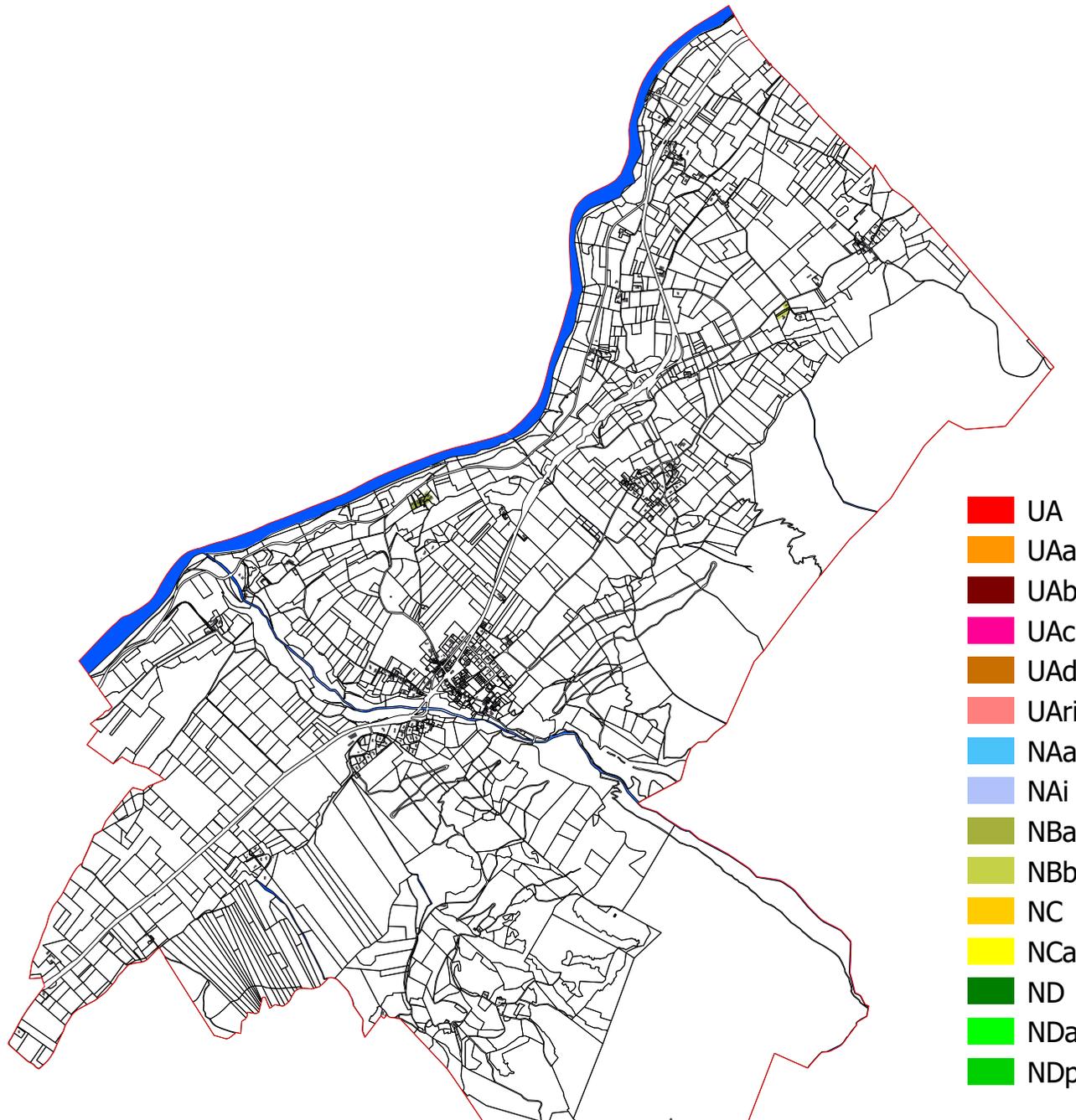
Ces caractéristiques doivent être revues en fonction des évolutions souhaitées et souhaitables de ces secteurs.

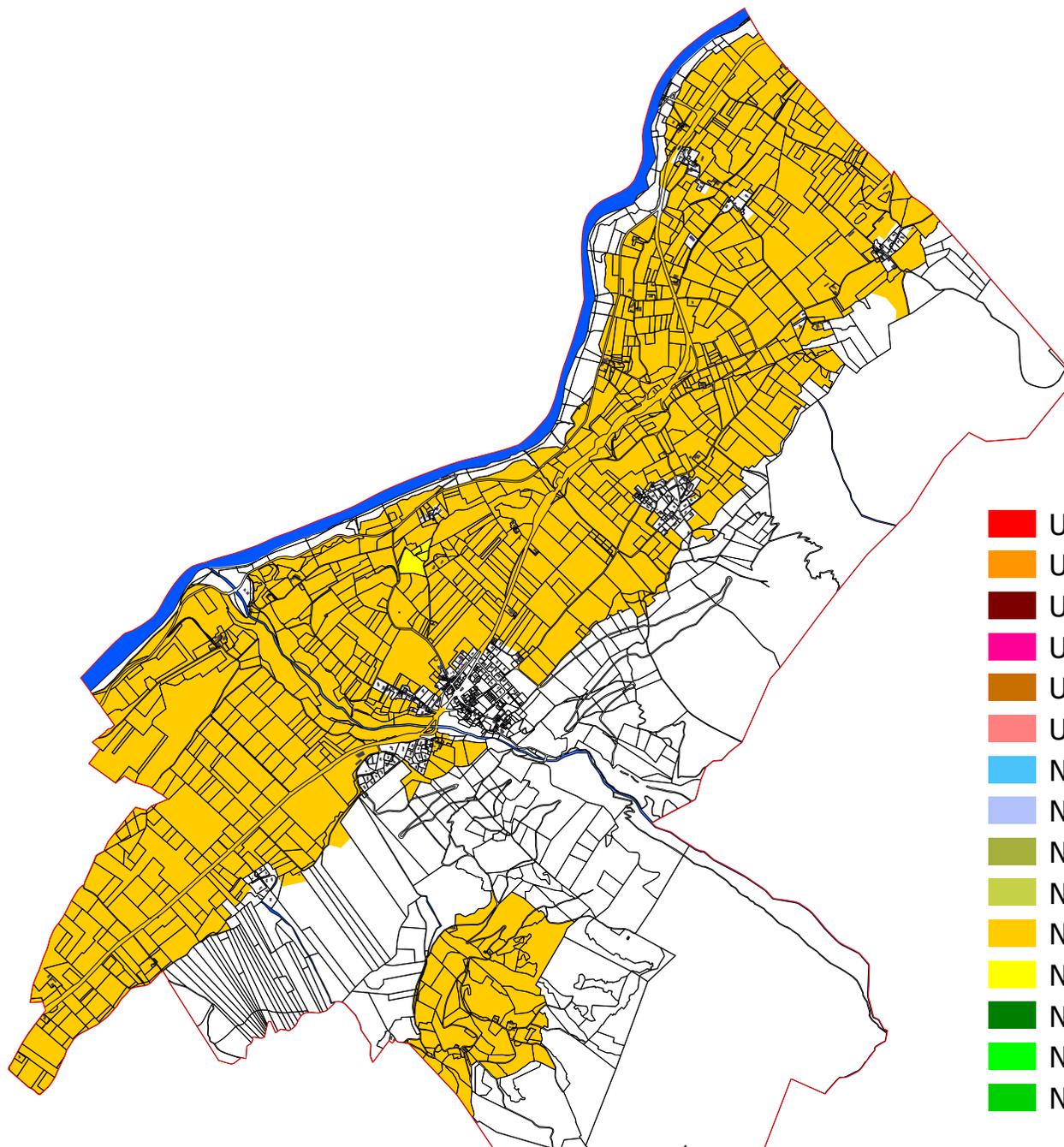
PLU, zones de futures urbanisation et futures formes urbaines

L'étude du Pré Champon comme secteur de future urbanisation devra tenir compte de la nécessité d'être qualitatif (image, identité ...) tout en permettant l'économie de moyens (réduction des réseaux, faible consommation d'énergie ...).

Des petits hameaux au milieu des terres agricoles

Deux secteurs NB pour 0,6 hectare repèrent deux hameaux à vocation agricole. Dans ces deux secteurs, les nouvelles constructions sont subordonnées à la démolition de bâtiments existants repérés au zonage et à la proposition d'un projet susceptible d'améliorer l'environnement.





- UA
- UAa
- UAb
- UAc
- UAd
- UAri
- NAa
- NAi
- NBa
- NBb
- NC
- NCa
- ND
- NDa
- NDp

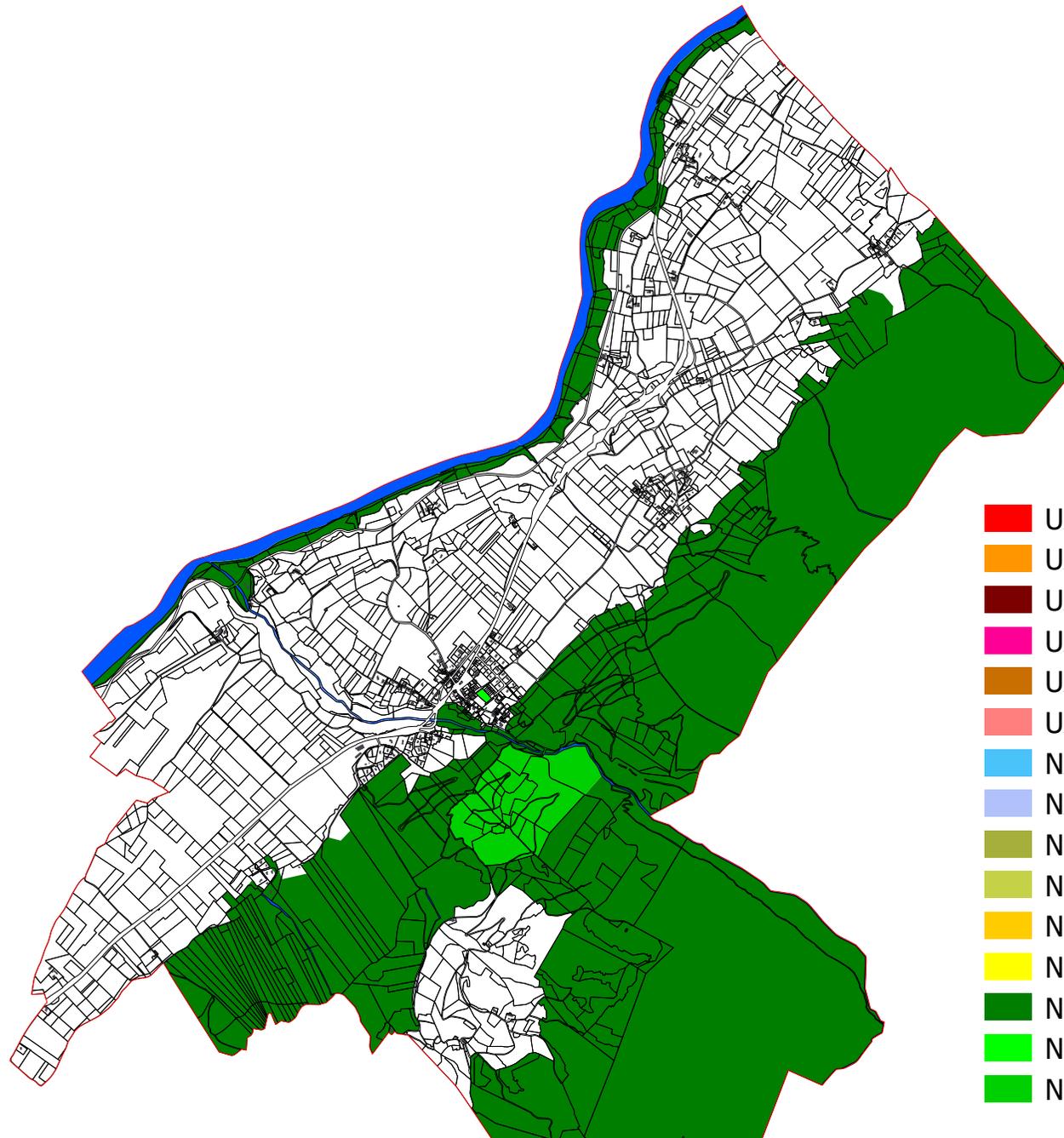
Un secteur agricole

Une zone NC pour 566,9 hectares sur les secteurs les moins pentus de la commune et les plus exploitables. On notera toutefois que le secteur de plaine s'est particulièrement développé en noyeraies et que le secteur de montagne s'est depuis bien refermé par enrichissement et qu'il n'y subsiste quasiment plus d'espaces ouverts et entretenus. Dans ce secteur, seuls des bâtiments en lien avec l'exploitation agricole peuvent être construits.

Lors de la dernière modification du POS, certaines zones agricoles ont été rezonées NCo (corridors biologiques) pour tenir compte des enjeux environnementaux. Ces zones n'ont pas été reportées ici, car elles feront l'objet d'un tramage au PLU qui intégrera aussi d'autres enjeux environnementaux. Une zone NCa de carrière pour 1,6 hectare dans la plaine de l'Isère, mais qui n'est plus exploitée et n'a plus d'autorisation d'exploitation.

Caractéristiques impactant les formes urbaines

COS	sans
distance aux limites	0 ou h/2 avec 3 m mini
distance aux voiries	5 m
hauteur	7 m pour l'habitat
stationnement	doit être adapté à l'usage



Un secteur d'espaces naturels

Une grande zone ND pour 617,1 hectares qui correspond le plus souvent à des boisements, des coteaux très pentus et inexploitable ou des milieux humides le long de l'Isère.

Celui-ci est complété par le secteur NDp pour 24,3 hectares correspondant à un périmètre de captage qui possède le même caractère forestier. Les périmètres de captage seront reportés sur le PLU et le zonage sera celui de l'usage de ce secteur.

Le secteur NDa pour 0,2 hectare est issu de la volonté de la commune de préserver un espace vert de respiration au centre-bourg.

Leurs périmètres exacts seront certainement à ré-étudier en fonction des terres qui pourraient encore être exploitées par l'agriculture. La définition de ces secteurs pourra être aussi complétée en fonction des enjeux environnementaux.

Caractéristiques impactant les formes urbaines

Ces secteurs n'admettent pas de nouveaux bâtiments.

	S (ha)
UA	23,3
UAa	1,5
UAb	0,9
UAc	0,7
UAd	0,5
UAri	1,3
Total	28,2

	S (ha)
NAa	1,7
NAi	0,3
Total	2,0

	S (ha)
NBa	0,4
NBb	0,2
Total	0,6

	S (ha)
NC	566,9
NCa	1,6
Total	568,5

	S (ha)
ND	617,1
NDa	0,2
NDp	24,3
Total	641,6

	S (ha)
Isère	24,2

	S (ha)
TOTAL	1265,1

De par sa topologie et sa situation géographique, la commune de Cognin-les-Gorges est pour moitié couverte de forêts (partie en pente) et pour l'autre moitié consacrée à l'agriculture (plaine de l'Isère). Toutefois une grande partie des terres agricoles est recouverte de noyeraies donnant l'image d'un paysage visuellement assez fermé. Finalement une petite partie seulement est urbanisée (aux alentours d'une trentaine d'hectares). Pour autant, l'artificialisation des terres s'est développée à un rythme plus élevé ces dernières décennies que tous les siècles précédant le vingtième. Il faudra donc être attentif à optimiser les terres artificialisées (en comblant, par exemple, les dents creuses) avant de consommer de nouvelles terres en particulier celles à vocation agricole.

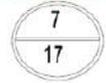
AUTRES



Espaces boisés classés (art L130-1 du code de l'urbanisme)



Emplacement réservé et son n°



Emprise / Trouée



Secteur dans lequel la délivrance du permis de construire est soumise à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain (art L 123-1 (10°) du code de l'urbanisme)



Bâtiment existant à démolir



Éléments de paysages à protéger (art L 123-1 / 7°) du code de l'Urbanisme



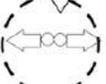
Bâtiment agricole d'intérêt architectural et patrimonial pouvant changer de destination au titre de l'art L123-3-1 du code de l'urbanisme



Zone d'implantation des constructions



Sens du faitage



Cheminement piétonnier à créer



Edifice protégé au titre des monuments historiques (périmètre de protection)

Un zonage, mais pas seulement ...

Le zonage qui s'attache avec le règlement correspondant à définir un caractère architectural, urbain et paysager n'est pas le seul ensemble de contraintes qui s'applique à l'aménagement et à la construction.

Sur les différents éléments ci-contre on peut voir par exemple :

- des emplacements réservés qui seront à supprimer, car déjà réalisés (mais de nouveaux seront peut-être à repérer),
- des espaces soumis à démolition de bâtiments existants avant construction de nouveaux projets,
- des espaces boisés classés sur tous les espaces forestiers communaux alors que nous devons aujourd'hui les limiter au juste nécessaire.

Le document graphique du POS permet aussi de visualiser les périmètres de protection des captages, les corridors biologiques : éléments intégrés dans le zonage, mais qui seront tramés dans le PLU.

Dans le cadre du PLU, il faudra réinterroger la pertinence de ces protections et leur localisation et étudier la nécessité d'en repérer d'autres comme les zones de bruit, les éléments paysagers remarquables, les bâtiments patrimoniaux remarquables, les cônes de vue à préserver, les bâtiments d'élevage, les secteurs à enjeux environnementaux, etc.

