

**PARTIE II :
EXPLICATION DES
CHOIX RETENUS
POUR L'ÉLABORATION
DU PLU**

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :

- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° 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 ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

En application du 3e alinéa de l'article R151-1 du code de l'urbanisme, cette partie expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Le POS étant devenu caduque depuis le 28/03/2017 au titre des articles L174-1 et L174-3 du code de l'urbanisme (voir préambule du rapport de présentation pour plus de précision sur ce point), la justification et l'exposé des motifs des changements apportés entre l'ancien POS et le Projet de PLU, ne sont pas explicités ci-après.

1 - L'explication des choix stratégiques retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

Les choix stratégiques retenus pour établir le PADD

Le projet de PLU s'appuie sur des grands choix stratégiques inscrits dans les orientations générales du PADD.

Le projet communal inscrit dans le PADD doit permettre à la commune de Cognin-les-Gorges de conforter ses capacités d'accueil de population, son dynamisme social et touristique, de préserver son cadre de vie, ses qualités paysagères, patrimoniales et agricoles.

La commune de Cognin-les-Gorges est située au pied du Vercors, au-dessus de la rivière Isère. La commune est située en partie en loi Montagne.

L'objet du PADD est de prendre appui sur ces qualités pour préserver ses qualités agronomiques, naturelles, patrimoniales et paysagères, ainsi que ses fonctions de services (au sens large) à la population, et ses fonctions résidentielles.

Cela nécessite notamment :

- La préservation et la valorisation des qualités de la commune (son paysage, son patrimoine, son économie agricole, son environnement, ...),
- Le maintien voire le développement des activités structurantes : commerce, activités sociales, touristiques, économiques, agricoles, etc.
- Le renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants dans une offre de qualité et de proximité des services et équipements et dans les secteurs urbanisés.

Les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont les suivants :

La préservation du cadre de vie et des espaces naturels et agricoles, le développement de la vie de village

Se développant dans un écrin paysager, la commune possède des caractéristiques rurales et agricoles, tant dans son paysage «naturel» que bâti.

La commune de Cognin-les-Gorges possède un patrimoine singulier, rural, villageois et de montagne, à travers les Gorges du Nan notamment.

Il s'agit de prendre en compte le cadre de vie existant, de le préserver et de le mettre en valeur dans sa diversité: le paysage, le patrimoine bâti et paysager, le patrimoine naturel et agricole. Il s'agit également de préserver les milieux naturels et de prolonger la dynamique agricole communale.

Les enjeux sont les suivants :

- Préserver et renforcer la vie de village, active
- Affirmer les spécificités paysagères et patrimoniales du territoire.
- Préserver et mettre en valeur les richesses environnementales (biodiversité, captage d'eau, etc.)
- Prendre en compte les risques naturels.
- Maîtriser l'étalement urbain.
- Préserver les espaces agricoles

Préserver le paysage et le patrimoine

Le projet communal protège les coupures paysagères entre les hameaux, les entrées de hameaux et de village, les espaces paysagers singuliers au sein du village qui constituent une trame verte spécifique au village de Cognin, les boisements et ripisylves, les arbres d'intérêt et les barrées (haies). L'intégration paysagère est recherchée via l'architecture, les couleurs des constructions, la végétalisation et via des formes urbaines adaptées aux contextes.

Le projet vise une densification du territoire bâti existant et limite très fortement les extensions urbaines et le mitage, afin de préserver les terres agricoles et

naturelles et les vues et autres spécificités paysagères. Les caractéristiques patrimoniales ont fait l'objet d'une attention particulière dans le projet afin de prendre en compte sa diversité et ses spécificités, notamment par un repérage précis du bâti et du petit patrimoine, à travers des règles spécifiques et également à travers des fiches patrimoniales illustrées, intégrées au règlement écrit. Les objectifs du projet communal sont à la fois une préservation des caractéristiques architecturales spécifiques ainsi qu'un encadrement des évolutions possibles selon les typologies de patrimoine. Il s'agit également d'intégrer les futures constructions dans les tissus déjà bâtis et dans leur contexte villageois ou rural (anciennes fermes).

Les déplacements piétons au coeur du village sont aisés, du fait d'un réseau d'espaces publics, de rues et de chemins. Ce maillage est renforcé notamment en lien et dans l'opération Pré Champon et les chemins existants préservés.

Préserver les secteurs à enjeux environnementaux

Le PLU prévoit la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation par des règles spécifiques des espaces à enjeux environnementaux (secteurs écologiques, haies, zones humides), selon leurs spécificités, la valorisation des corridors écologiques, dans les milieux urbains et naturels, le renforcement de la nature de proximité et la limitation de l'imperméabilisation par le maintien d'espaces en pleine terre et par des espèces végétales adaptées au contexte local, par la préservation d'espaces verts en milieu urbain.

La commune comporte un captage d'eau potable qui est protégé dans le PLU.

Les choix stratégiques retenus pour établir le PADD

Préserver la ressource et la dynamique agricoles

L'agriculture joue un rôle majeur dans la mise en valeur du territoire communal en termes économique et de cadre de vie. Elle est une ressource économique à préserver dans ce territoire dominante agricole, tournée vers la noix. La diversité agricole est également à promouvoir tant que faire se peut, notamment par la reconnaissance des prairies sur les espaces en pente.. L'enjeu est de préserver le potentiel agricole comme ressource et support d'une activité économique. Les terres agricoles ou potentiellement agricoles ont donc été identifiées et sont préservées.

Cette préservation des terres agricoles s'inscrit également dans le cadre des normes supérieures (SCoT, loi Montagne, ...).

Prendre en compte les risques naturels

La commune est impactée par des risques naturels. Des Espaces boisés Classés ont été mis en place afin de limiter les défrichement. Un coefficient de pleine terre, la réduction des longueurs des accès ont également pour objectif de limiter l'imperméabilisation et donc de limiter l'aggravation des risques naturels.

L'accroissement de la population de manière modérée, la diversification de l'offre de logements, et l'intégration des futures opérations au contexte

Le territoire communal est composé d'un parc de logements orienté vers la maison individuelle, consommateur d'espaces, ou vers la maison de village.

Les enjeux sont les suivants :

- Accueillir une population diversifiée et s'adapter aux

besoins : personnes âgées recherchant des logements accessibles et proches de services, jeunes familles notamment.

- Préserver l'avenir en limitant la consommation d'espace et en stoppant le mitage.
- Gérer cette croissance en prenant en compte les caractéristiques du tissu urbain.

Le projet communal s'inscrit dans une maîtrise de l'étalement urbain en prévoyant sa croissance dans l'enveloppe urbaine pour l'essentiel.

Sur le plan démographique

Le projet de développement s'appuie sur les seuils définis par le SCoT.

La commune se donne comme objectif de pouvoir accueillir entre 100 et 130 habitants supplémentaires d'ici 2031 (soit entre 750 et 780 habitants). Pour cela, un certain nombre de logements, environ 5 par an en moyenne, est prévu pour maintenir la population actuelle, et accueillir une nouvelle population. Ce projet démographique a été défini en cohérence avec l'attractivité du territoire, le besoin de préserver le cadre de vie et la qualité paysagère de la commune et les orientations définies par le SCoT (la commune est un pôle secondaire et un pôle touristique).

Sur le plan résidentiel

Le PLU recherche une diversité et une qualité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. En particulier il s'agit de développer le logement différentes formes urbaines (collectif, intermédiaire, maison individuelle) et de maîtriser par des OAP les secteurs sujets à développement. De plus la production de logements s'oriente également vers la proximité des services et commerces.

Le projet de développement communal se porte sur les dents creuses et les redécoupages parcellaires et ne prévoit qu'une extension de 1 ha sur un projet d'urbanisation de 3,3, de plus maîtrisé par un foncier communal vendu suite à une étude pré-opérationnel et un cahier des charges de cession de terrain détaillé. Le projet communal de développement se situe pour la très grande majorité dans les espaces préférentiels de développement au sens du SCoT. L'espace préférentiel de développement est composé du village de Cognin-les-Gorges, il accueille 1,8 ha pour du développement urbain sur le 3,3 ha prévus au PLU.

L'objectif du projet est également de permettre une dynamique au sein des hameaux, dans les dents creuses et redécoupages parcellaires, particulièrement encadrés au hameau du Rivier par une OAP.

Sur le plan de la consommation foncière

Le diagnostic a établi une surface consommée par l'urbanisation de 4 ha sur les 16 dernières années, soit 3 ha si on rapporte cette consommation à 12 ans. Le SCoT fixe un maximum de consommation de 3,6 ha sur 12 ans (sans rattrapage des constructions non réalisées depuis l'approbation du SCOT). La consommation foncière a été de 990 m² par logement dans cette période de 2003 à 2018, dans le PLU il s'agit de densifier l'urbanisation future et de tendre vers 18 logements à l'hectare (minimum 14 logements par hectare en moyenne : dents creuses, découpages parcellaires et secteurs d'OAP).

Par ailleurs, le développement de l'urbanisation sur la période 2003-2018 s'est orienté sur l'habitat individuel, alors que les objectifs du SCoT sont plus restrictifs. De plus, cela ne constitue pas une réponse adaptée aux besoins socio-économiques du territoire : augmentation maîtrisée de la population, maintien des

effectifs scolaires, accueil des primo-accédants.

La commune s'oriente à travers son PLU vers une dynamique de croissance démographique, tout en maîtrisant la consommation foncière par logement en diversifiant les typologies d'habitat, à travers l'OAP Pré Champon.

Le projet communal prévoit de :

- Modérer la consommation foncière à une limite maximale de 3,3 hectares pour les 12 prochaines années, en compatibilité avec les principes du SCoT (espaces préférentiels de développement, limites stratégiques notamment).
- Diminuer la surface moyenne consommée par logement à 550 à 700 m² en moyenne au lieu de 990 m² ces dernières années.
- Développer la part de logements intermédiaires, groupés ou collectifs sur les nouvelles constructions.
- Permettre le changement de destination d'un certain nombre de bâtiments anciennement agricoles.

Une dynamique touristique, économique et de vie locale à conforter

L'économie locale s'appuie sur des dynamiques intrinsèques au territoire, sur des porteurs de projets, sur son patrimoine remarquable (urbain, rural et naturel).

Les enjeux sont les suivants :

- Permettre le développement de l'activité économique locale
- Permettre le développement de l'économie touristique en lien avec les spécificités du territoire
- Promouvoir la vie locale, à travers l'économie présente, les équipements, les lieux de vie.

Valoriser le potentiel touristique lié à son identité patrimoniale reconnue (urbain et naturel).

Ces caractéristiques et dynamiques sont préservées et encouragées par le projet communal. Le développement de l'activité touristique et ponctuellement autorisée, de manière localisée le changement de destination du rez-de-chaussée commercial du commerce actuel est interdit, la mixité des fonctions urbaines est permise.

Des services à la population à pérenniser et renforcer

La commune dispose d'équipements scolaires, administratifs, de petits commerces, d'associations.

Le projet communal recherche le renforcement de l'offre en équipements et services à la population, notamment par le maintien des équipements publics, le maintien des écoles via l'accueil d'une population jeune et par le renforcement de l'armature numérique.

Des lieux de rencontre à développer

La commune possède des lieux de convivialité au village. Le projet communal protège ces espaces et les développe au coeur du projet de Pré Champon.

Une économie locale à soutenir

L'activité économique sur la commune est agricole, de service et commerciale. Le PLU permet de conserver des activités de proximité sur la commune, commerciales, artisanales et liées au tourisme notamment. Les espaces agricoles sont préservés afin de permettre l'installation ou le développement d'activités. Le mitage est également stoppé, facilitant ainsi l'exploitation agricole.

Il s'agit de pérenniser les espaces agricoles et l'activité sylvicole.

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

Les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces

Le tableau ci-dessous présente les capacités théoriques de construction selon les typologies des secteurs :

Secteurs	Surface théorique disponible à la construction	Nombre de logements prévisionnel	Modalité de calcul
Parcelles en dents creuses au sein des zones déjà urbanisées	0,87 ha	8 logements	Densité moyenne retenue pour ces tènements qui vont être bâtis au coup par coup et avec peu de maîtrise : 10 logements/ ha
Reliquats des tènements > 3000 m ² au sens du SCoT	0,12 ha	3 logements	3 unités foncières identifiées sur le territoire communal. Il est envisagé l'accueil d'un nouveau logement par tènement.
1 Secteur AUa faisant l'objet d'une partie de l'OAP Pré Champon, et située en continuité du centre bourg	1,02 ha	25 à 30 logements	Secteur d'OAP de Pré-Champon dont on connaît le nombre de logements envisagé.
3 Secteurs AUb situés au hameau du Rivier et faisant l'objet d'une OAP	0,7 ha	6 à 9 logements	Secteur d'OAP du Rivier dont on connaît le nombre de logements envisagé.
3 Secteurs AUb situés au centre bourg	0,6 ha	6 à 12 logements	Parcelles ou tènements situés dans trois secteurs d'OAP dont on connaît le nombre de logements envisagé.
total	3,3 ha	48 à 62 logements	
moyenne de 14 log/ ha à 18 log/ha pour l'ensemble des secteurs de potentiel constructible identifié			

Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces pour le PLU sont définis selon les grands principes suivants :

1/ La volonté d'une croissance mesurée de la population ainsi que de recentrer celle-ci au coeur et à proximité des secteurs déjà urbanisés (bourg et hameaux principaux) qui est exprimé dans l'axe 1.3 du PADD «Une croissance du nombre d'habitants modérée, cohérente avec la préservation de la ruralité et pour une bonne intégration des futurs habitants à la vie communale».

2/ Une recherche de compatibilité avec le SCoT de la région urbaine de Grenoble. Pour rappel l'objectif annuel maximal de constructions de logements est de 5,5 logts/ 1000 habitants / an et une production de 60 % d'habitat individuel sur 700 m² de foncier et de 40 % d'autre forme d'habitat pour une moyenne de 350 m² de foncier. Soit la possibilité de construire 43 logements sur un gisement foncier de 3,6 ha maximum (calcul effectué sans rattrapage des constructions non réalisées depuis l'approbation du SCOT).

Les principales dispositions du PLU sont les suivantes :

- Le zonage diminue les surfaces constructibles par rapport à l'ancien POS, à travers les reclassements de zones U et AU en zones A et N (voir carte et détail pages suivantes).
- Les OAP incluent des objectifs à atteindre en termes de nombre et de typologie de logements.
- La maîtrise de la construction résiduelle dans les zones A et N (les constructions autorisées doivent être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière selon les zones), les extensions et les annexes des habitations existantes sont limitées.
- Des dispositions réglementaires permettent une densification maîtrisée au sein des zones urbaines et à urbaniser. Les règles de prospect favorisent la construction sur de plus petites parcelles.

Les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces

Le projet de PLU prévoit une surface théorique disponible à la construction de 3,3 ha, selon la méthode de calcul du SCOT, qui intègre les divisions parcellaires et la densification sur un tissu déjà bâti.

Le PLU répond aujourd'hui à ces deux attentes en identifiant 3,3 ha potentiellement constructibles au sein de son projet d'urbanisme pour environ 48 à 62 logements potentiels et surtout en prévoyant une grande part de ce potentiel foncier sur des parcelles ou des secteurs à densifier et favorisant la compacité urbaine par :

> la prise en compte de l'ensemble des parcelles libres situées dans le tissu urbain comme du potentiel à construire (secteurs de «dent creuse»), pour 0,9 ha.

> la prise en compte de parcelles ou tènements n'accueillant aujourd'hui qu'un seul logement, suffisamment grands, et qui pourraient dans l'avenir faire l'objet de nouveaux projets (division parcellaire), pour 0,12 ha

> Trois secteurs AUb, faisant l'objet d'OAP au coeur du bourg afin d'encadrer les futures opérations les plus proches des commerces et services et de favoriser ainsi une densité qualitative en coeur de bourg. Ces secteurs représentent 0,6 ha.

> Trois autres secteurs AUb au sein de l'OAP du hameau du Rivier, permettent de maîtriser les futures opérations dans les derniers tènements constitutifs du hameau. Ces secteurs représentent 0,7 ha.

Ainsi, 2,3 ha sur les 3,3 ha du PLU potentiellement disponibles pour de l'urbanisation, sont prévus en densification de l'enveloppe urbaine existante.

Un secteur AUa sur 1,02 ha, en extension de l'enveloppe urbaine existante est situé en continuité du bourg et de ses équipements et services. Il fait l'objet d'une OAP

afin de maîtriser la densification du secteur de Pré Champon.

Concernant les zones AU indicées, ouvertes à l'urbanisation, elles font toutes l'objet d'OAP avec en outre les mesures prévoyant notamment un objectif en nombre de logements, et des règles (coefficient de pleine terre, coefficient d'emprise au sol, prospect...) et des recommandations favorisant le logement intermédiaire et collectif.

La densité moyenne dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation est comprise entre 16 et 22 logements / ha environ.

La densité moyenne concernant la globalité du projet de PLU en termes d'habitat est comprise entre 14 et 18 logements / ha environ.

Concernant la modération de la consommation foncière, le PADD prévoit dans son axe 1.3 de :

«Prendre en compte les objectifs du SCoT de la Région urbaine de Grenoble en termes de potentiel foncier et limiter la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles à environ 3,3 ha au cours des 12 prochaines années, au lieu des 4 ha sur les 16 dernières années (entre 2003 et 2018 pour des zones mixtes, de l'activité et des équipements).»

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

Les principales dispositions assurant la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation, du zonage, du règlement et des outils réglementaires avec les orientations et objectifs du PADD sont les suivantes :

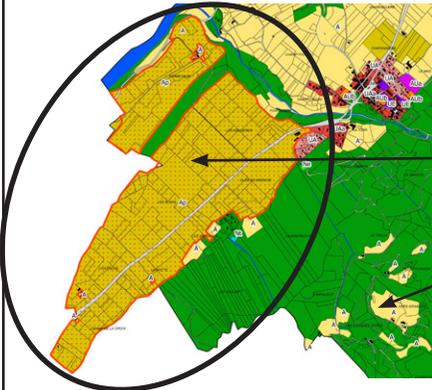
Axe 1 : Cognin les Gorges, une commune accueillante

Objectif 1.1 : Un cadre de vie préservé, à vocation quotidienne et touristique

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p>Mettre en valeur et préserver le village patrimonial et ses abords.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Repérage du patrimoine bâti, des séchoirs traditionnels, des éléments de petit patrimoine. - Préservation de l'entrée nord du village de tout mitage, par une zone Ap non constructible - Délimitation du zonage U au village au plus près des secteurs déjà construits pour limiter le mitage et la non maîtrise urbaine et architecturale dans ce secteurs sensibles. - Préservation de zones naturelles et d'espaces paysagers remarquables nommés «éléments remarquables du paysage» dans le village (trame d'espaces publics ouverts spécifique) et aux abords du village : ensembles paysagers de typologie rurale participant pleinement à l'ambiance rurale et de qualité du village. - Extension urbaine de l'OAP Pré Champon reprenant des implantations sur rue traditionnelles et des volumétrie du village. 	<ul style="list-style-type: none"> - Fiches patrimoniales réglementant l'évolution architecturale du patrimoine bâti. Les fiches sont intégrées au règlement écrit. Elles comportent des règles et des préconisations. Elles sont illustrées et argumentées. - Règles spécifiques concernant : le patrimoine bâti, les séchoirs traditionnels, les éléments de petit patrimoine. - Zone Ap quasiment inconstructible. Autorisé uniquement : <ul style="list-style-type: none"> - Les abris légers pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m². - Les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère paysager de la zone et que toutes les dispositions nécessaires à une bonne intégration et à limiter leur impact visuel seront prises. - Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone. - Éléments remarquables du paysage : <ul style="list-style-type: none"> Autorisé uniquement : « -Les constructions, aménagements, installations et occupations du sol préservant les caractéristiques et qualités paysagères du lieu et l'aspect ouvert du lieu. -Les installations et aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou services publics, à condition de préserver les caractéristiques et qualités paysagères du lieu. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une surface inférieure à 20 m². - Les annexes aux constructions d'habitations sont admises (même tènement foncier). Cela seulement si leur hauteur est limitée à 4 m maximum et si leur emprise au sol, pour la totalité des annexes (y compris existantes, hors piscines), est limitée à 30 m² maximum.»
<p>Préserver les qualités paysagères remarquables de la commune : structure paysagère, motifs identitaires et vues (sur les gorges du Nan notamment).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la structure paysagère sous forme de hameaux en permettant une urbanisation au cœur de l'urbanisation actuelle uniquement. - Préservation des barrées (haies) - Préservation des coupures entre hameaux et des vues (secteur non constructible et protégé des gorges du Nan) - Préservation de secteur inconstructibles en entrée de hameaux pour permettre une lecture et préservation des entrées qui ont gardées leur caractéristiques traditionnelles 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone Ap : quasiment inconstructible. Voir ci-dessus. - Éléments remarquables du paysage : voir ci-dessus - Règles d'implantation du bâti selon des typologies traditionnelles : «Les constructions principales s'implanteront soit sur au moins une limite parcellaire, soit à l'alignement sur les voies et emprises publiques, soit les deux.» - Des coefficients de pleine terre pour conserver l'aspect ouvert et végétalisé sans compromettre la densité : UA et AUb = 40%, AUa = 30 %, UAa = 0%

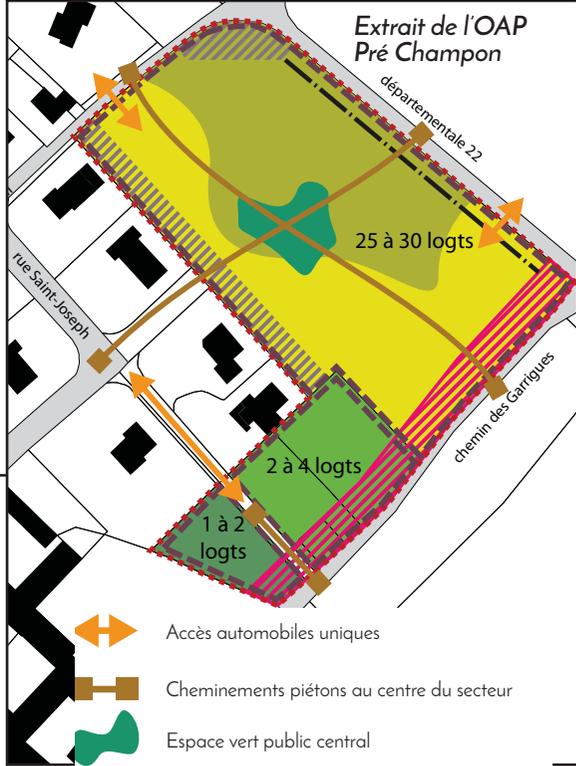
Axe 1 : Cognin les Gorges, une commune accueillante

Objectif 1.1 : Un cadre de vie préservé, à vocation quotidienne et touristique

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p>Améliorer et préserver les entrées du village, en évitant le développement urbain au nord et toute construction en zone agricole et en préservant l'entrée naturelle du village historique au sud ainsi que le site inscrit et ses abords naturels.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de l'entrée nord du village de tout mitage, par une zone Ap non constructible. - Pas d'extension au sud de la commune. - Préservation de zones naturelles et d'espaces paysagers remarquables nommés «éléments remarquables du paysage» dans le village (trame d'espaces publics ouverts spécifique) en ce qui concerne la partie naturelle du site inscrit, mettant en valeur la silhouette du village et son aspect rural. <p style="text-align: right;">Zone Ap</p> <p style="text-align: right;">Éléments remarquables du paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone Ap : quasiment inconstructible. Voir ci-dessus. - Éléments remarquables du paysage : voir ci-dessus 
<p>Affirmer le rôle de l'agriculture dans l'entretien, la spécificité (nuciculture et cultures en plaine, pâtures sur les pentes), et la qualité des paysages.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone A des espaces agricoles de plaine et de coteaux : préservation des espaces ouverts et pâturés. - Classement en zone Ap des secteurs en zone agricole protégée (ZAP) - Prise en compte des limites stratégiques du SCoT (notamment par une limite par la RD de la zone UA au Rivier et par une zone Ap à la Vorcière. <p style="text-align: right;">Limite stratégique (trait noir)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone Ap : quasiment inconstructible. Voir ci-dessus.  <p style="text-align: right;">Zone Ap (= périmètre de la ZAP)</p> <p style="text-align: right;">Zone A (=Secteurs agricoles de coteaux)</p>

Axe 1 : Cognin les Gorges, une commune accueillante

Objectif 1.2 : Une vie villageoise renforcée

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p>Préserver le réseau de chemins et d'espaces publics et développer ce maillage au sein du village et en direction des équipements publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'emplacements réservés au village pour : des jardins familiaux et / ou du stationnement - Préservation des espaces publics du bourg qui sont également le support de déplacements piétons et vélos dans le village et vers les équipements publics : classement en «éléments remarquables du paysage» dans le village et en zone UE limitant la constructibilité. - Préservation du chemin des Garrigues au village (limite OAP Pré Champon à l'est) par un traitement particulier vis à vis de cette limite : haies naturelles à créer, recul des constructions, préservation d'espaces jardins le long du chemin. - Développement du maillage piéton dans l'OAP Pré Champon pour intégrer cette extension urbaine dans les circulations piétonnes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Éléments remarquables du paysage : voir ci-dessus - Zone UE : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés et les équipements sportifs sont autorisés. 
<p>Favoriser les activités et commerces au village</p> <p><i>Linéaire commercial à conserver : trait jaune au Règlement Graphique</i></p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation du linéaire commercial composé d'un commerce de proximité actuellement (changement de destination autorisé uniquement vers : artisanat et commerce de détail compatible avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration) 	<ul style="list-style-type: none"> - Zones UAa et AU : Sont autorisés : Commerces de détail : surface de vente < 200 m², Constructions à usage d'activité artisanale : emprise au sol < 200 m², Activités de service : emprise au sol < 200 m², Entrepôts : emprise au sol < 150 m²

Axe 1 : Cognin les Gorges, une commune accueillante

Objectif 1.2 : Une vie villageoise renforcée

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p>Autoriser la mixité fonctionnelle des hameaux et du centre-bourg en permettant l'installation d'activités compatibles avec la fonction résidentielle et préserver le commerce au centre-bourg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation du linéaire commercial composé d'un commerce de proximité actuellement (changement de destination autorisé uniquement vers : artisanat et commerce de détail compatible avec l'habitat et sans nuisances pour l'environnement proche, activités de services où d'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration) (voir extrait du règlement graphique page précédente). - Préservation d'espaces d'équipements publics ouverts au village (naturels, sportifs, minéraux) en zone UE. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zones UA, UAa et AU : Sont autorisés : Commerces de détail : surface de vente < 200 m², Constructions à usage d'activité artisanale : emprise au sol < 200 m², Activités de service : emprise au sol < 200 m², Entrepôts : emprise au sol < 150 m² (200 m² en zone UA). - Zone UE : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés et les équipements sportifs sont autorisés. <p>>> Voir Tableau des destinations par zone ci-après</p>
<p>Favoriser la bonne desserte par les communications numériques dans les projets d'urbanisation future en vue d'améliorer la performance des activités.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Déploiement de la fibre optique : <ul style="list-style-type: none"> . Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées. . Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de commerces et activités de service doit pouvoir y être raccordée. . Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions y compris dans les opérations d'aménagement, des fourreaux doivent être mis en place en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Destination par zone du PLU

Destination	sous-destination	UA	UAa	UE	AUa	AUb	A	N
exploitation agricole et forestière	agricole	autorisé pour les exploitations existantes					uniquement en zone A	uniquement en zone N
	forestière							uniquement en zone N
habitation	logement						uniquement en zone A	uniquement en zone N et Nt
	hébergement							
Commerces et activités de service	artisanat et commerce de détail	- Commerces de détail : surface de vente < 200 m ² - Constructions à usage d'activité artisanale : emprise au sol < 200 m ²	- Commerces de détail : surface de vente < 200 m ² - Constructions à usage d'activité artisanale : emprise au sol < 200 m ²		Commerces de détail : surface de vente < 200 m ² - Constructions à usage d'activité artisanale : emprise au sol < 200 m ²			
	restauration							
	commerce de gros							
	activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	emprise au sol < 200 m ²	emprise au sol < 200 m ²		emprise au sol < 200 m ²	emprise au sol < 200 m ²		
	hébergement hôtelier						uniquement en zone A	uniquement en zone Nt
	cinéma							
Équipement d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public							
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées							
	établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale							
	salles d'art et de spectacles							
	équipements sportifs							
	autres équipements recevant du public							uniquement en zone Ne
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	industrie							
	entrepôt	emprise au sol < 150 m ²	emprise au sol < 200 m ²		emprise au sol < 150 m ²	emprise au sol < 150 m ²		
	bureau							
	centre de congrès et d'exposition							



Constructions interdites



Constructions autorisées



Constructions sous conditions

Axe 1 : Cognin les Gorges, une commune accueillante

Objectif 1.2 : Une vie villageoise renforcée

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
Favoriser l'accueil touristique.	- Création d'un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) pour de l'hébergement touristique	<p>- L'hébergement hôtelier est autorisé en zone UA, UAa et AU</p> <p>- Zone Nt : permet un développement très modéré et touristique. Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone. . L'aménagement dans le volume existant des bâtiments à usage d'habitation est autorisé sous réserve qu'ils aient déjà cet usage. . L'extension des bâtiments à usage d'habitation est admise, s'ils ont déjà cet usage à la date d'approbation du PLU, si les travaux n'ont pas pour but de porter l'emprise au sol totale après travaux du bâtiment à plus de 150 m² et si les travaux sont limités à une augmentation de 30 % maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU. . Seules les annexes aux constructions d'habitations sont admises. Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 20 m maximum du bâtiment d'habitation existant, si leur hauteur est limitée à 4 m maximum et si leur emprise au sol, pour la totalité des annexes (y compris existantes, hors piscines), est limitée à 30 m² maximum. . La superficie du bassin de piscine, conditionnée par son lien avec une construction à usage d'habitation, est limitée à 40 m². Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 20 m maximum du bâtiment d'habitation existant. . Les constructions, installations et aménagements liés à des logements à vocation touristique (destination « habitation ») ou à des hébergements hôteliers et touristiques (destination « Commerce et activités de service »), dans la limite de surface de 60 m² d'emprise au sol.
 <p>Le STECAL Nt au groupement bâti de La Boutalavière</p>	 <p>En bleu la limite du secteur Nt situé au groupement bâti de La Boutalavière. En jaune foncé, la zone Ap et en jaune clair la zone A. Les espaces constitués d'orthophotoplan sont les zones N. En bleu, un ruisseau.</p>	

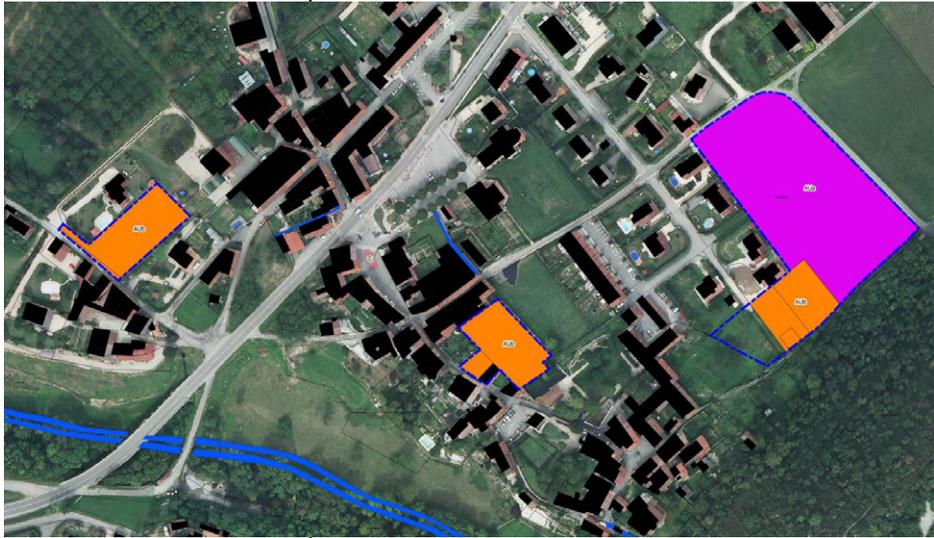
Axe 1 : Cognin les Gorges, une commune accueillante

Objectif 1.3 : Une croissance du nombre d'habitants modérée, cohérente avec la préservation de la ruralité et pour une bonne intégration des futurs habitants à la vie communale

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p><i>Un potentiel foncier d'accueil de nouveaux habitants adapté à la taille de la commune, à son caractère rural et aux objectifs de développement démographique attendus à l'échéance du PLU :</i></p> <p>Prendre en compte les objectifs du SCoT de la Région urbaine de Grenoble en termes de potentiel foncier et limiter la consommation foncière d'espaces naturels et agricoles à environ 3,3 ha au cours des 12 prochaines années, au lieu des 4 ha sur les 16 dernières années (entre 2003 et 2018 pour des zones mixtes, de l'activité et des équipements), avec une densification de l'habitat.</p> <p>Il s'agit de limiter la consommation foncière en densifiant, par une densité de 14 à 18 logements par hectares en moyenne sur l'ensemble des secteurs urbanisables (dents creuses, découpages parcellaires, secteurs d'OAP).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le calibrage des zones constructibles permet d'assurer le nombre de logements nécessaire au maintien et à l'accueil de population, et cela en cohérence avec les objectifs du SCoT de la région urbaine de Grenoble. - Le développement est axé sur les dents creuses, la densification et le renouvellement urbain pour l'essentiel : 2,28 ha sur 3, 3 ha. - L'espace préférentiel de développement est composé du village de Cognin-les-Gorges, il accueille 1,8 ha pour du développement urbain sur le 3,3 ha prévus au PLU. - Optimisation et densification du centre-village : 3 OAP sur 1,62 ha sur 1,8 ha de potentiel constructible. - Zonage adapté au besoin en terme de logements : pour une densification de l'habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'application des différents articles du règlement (hauteurs, coefficient de biotope, CES, prospects,...) permet d'atteindre une densification, en complément des OAP. - Densification possible des zones par des CES adaptés. UA = 0,5, UAa, Au : pas de CES
<p><i>Un potentiel foncier d'accueil de nouveaux habitants adapté à la taille de la commune, à son caractère rural et aux objectifs de développement démographique attendus à l'échéance du PLU :</i></p> <p>Optimiser les potentialités foncières (dents creuses et parcelles «re-découpables») au sein du village et des hameaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 3 OAP sur des dents creuses. 2 au village et 1 au Rivier. Celle du Rivier englobe la totalité du hameau pour une urbanisation des dents creuses et une densification globale et cohérente. - Zonage optimisé et une seule extension (OAP pré Champon) afin de favoriser le renouvellement urbain, l'urbanisation des dents creuses et le découpage parcellaire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Densification possible des zones par des CES adaptés. UA = 0,5, UAa, Au : pas de CES

Axe 1 : Cognin les Gorges, une commune accueillante

Objectif 1.3 : Une croissance du nombre d'habitants modérée, cohérente avec la préservation de la ruralité et pour une bonne intégration des futurs habitants à la vie communale

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p><i>Un potentiel foncier d'accueil de nouveaux habitants adapté à la taille de la commune, à son caractère rural et aux objectifs de développement démographique attendus à l'échéance du PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des habitants préférentiellement au village, à proximité des services et commerces, et/ou équipements. - Encadrer et phaser le développement en coeur ou en extension du village (formes urbaines compactes, habitat groupé à travers notamment la mitoyenneté et la volumétrie adaptées), dans leur programmation en termes de logements, en termes de formes urbaines (formes urbaines compactes, habitat groupé à travers notamment la mitoyenneté et des volumétries en écho au village traditionnel) et de qualité de vie, en particulier à travers le projet urbain maîtrisé de «Pré Champon». - Permettre l'intégration des futurs habitants à la vie de village par l'intermédiaire d'une organisation urbaine réalisée en continuité du village (formes urbaines, réseau viaire, cheminements, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Le zonage privilégie le développement au village prioritairement, puis au coeur des hameaux. - L'espace préférentiel de développement est composé du village de Cognin-les-Gorges, il accueille 1,8 ha pour du développement urbain sur le 3,3 ha prévus au PLU. - Optimisation et densification du centre-village : 3 OAP sur 1,62 ha sur 1,8 ha de potentiel constructible. - Plusieurs OAP permettent la réalisation d'opérations différentes et qui certainement se réaliseront de manière non concomitantes. - Les OAP du village privilégient les habitats groupés, l'habitat collectif et intermédiaire. Ainsi que des volumétries faisant écho aux volumétries traditionnelles dans l'OAP Pré Champon. - Intégration des futures constructions par des accès existants pour les zones AUb, création de cheminements piétons assurant des raccourcis et des traversées piétonnes pour la zone AUa (Pré Champon) 	<p>4 secteurs d'OAP (en rose la zone AUa de Pré Champon, en orange les zones AUb)</p> 

Axe 1 : Cognin les Gorges, une commune accueillante

Objectif 1.3 : Une croissance du nombre d'habitants modérée, cohérente avec la préservation de la ruralité et pour une bonne intégration des futurs habitants à la vie communale

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p><i>Un potentiel foncier d'accueil de nouveaux habitants adapté à la taille de la commune, à son caractère rural et aux objectifs de développement démographique attendus à l'échéance du PLU :</i></p> <p>Concernant les hameaux, prioriser le potentiel constructible au coeur des tissus bâtis existants.</p>	<p>- Le zonage prévoit une urbanisation au coeur des hameaux</p>	
<p><i>Un potentiel foncier d'accueil de nouveaux habitants adapté à la taille de la commune, à son caractère rural et aux objectifs de développement démographique attendus à l'échéance du PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'évolution des habitations en zones agricole et naturelle. - Permettre le changement de destination de bâtiments anciennement agricoles en zones agricole et naturelle - Favoriser le ré-investissement du bâti existant pour augmenter la capacité d'accueil de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les habitations existantes, possibilité d'extension, d'annexes en zones A et N (concerne environ 60 habitations) - Repérage de 17 changements de destination possible en zones A et N (voir pge 234) - Zonage adapté au strict besoin en terme de logements et permettant une densification et un renouvellement de l'habitat. 	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution des habitations existantes : cf. page suivante - Changement de destination : encadrement réglementaire concernant l'architecture, afin de préserver l'architecture traditionnelle (cf. article «Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère»). Il s'agit notamment de respecter les caractéristiques architecturales de bâtiments et lors de changement de destination, et de conserver la lisibilité des usages anciens : «Pour ce qui concerne les anciennes dépendances, la mémoire de leur destination d'origine devra demeurer clairement lisible après transformation.» - En zone UAa, le stationnement est adapté pour les nouveaux logements, permettant ainsi un renouvellement dans le centre-ancien, sans pénaliser les opérations par des exigences en terme de stationnement : au minimum 1 place de stationnement par logement en zone UAa au lieu de 2 en zone UA.

Le règlement écrit du PLU de Cognin-les-Gorges concernant l'évolution des habitations situées en zones A et N

• Le règlement écrit autorise à l'article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières), de la **zone A** (zone agricole), **des zones N et Nt** (zone naturelle et forestière):

>> L'extension des bâtiments à usage d'habitation est admise, s'ils ont déjà cet usage à la date d'approbation du PLU, si les travaux n'ont pas pour but de porter l'emprise au sol totale après travaux du bâtiment à plus de 150 m² et si les travaux sont limités à une augmentation de 30 % maximum de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

>> Seules les annexes aux constructions d'habitations sont admises. Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 20 m maximum du bâtiment d'habitation existant (calcul réalisé à partir du mur extérieur du bâtiment), si leur hauteur est limitée à 4 m maximum et si leur emprise au sol, pour la totalité des annexes (y compris existantes, hors piscines), est limitée à 30 m² maximum.

>> Les piscines sont conditionnées par leur lien avec une construction à usage d'habitation, la superficie du bassin de piscine est limitée à 40 m². Cela seulement si leur implantation se situe dans un rayon de 20 m maximum du bâtiment d'habitation existant (calcul réalisé à partir du mur extérieur du bâtiment).

>> Les extensions et les annexes ne sont pas autorisées dans les zones Ap (zone agricole paysagère) et dans les zones Ne (zone naturelle pour équipement public).

• **Les hauteurs maximales autorisées pour des extensions à l'article 4 du règlement écrit de la zone Agricole et Naturelle** sont :

>> La hauteur d'une construction d'habitation est limitée à 8 m au faitage et 6 m à l'égout.

>> La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

>> En cas d'extension d'une habitation existante dépassant

cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

>> Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics (tout en s'adaptant à l'usage et à l'environnement existant)

• **Les hauteurs maximales autorisées pour des constructions à l'article 4 du règlement écrit des zones Ne et Nt** sont :

>> La hauteur d'une construction est limitée à 4 m au faitage et 3 m à l'égout.

• **L'implantation des extensions par rapport aux voies privées et publiques** est, dans les zones agricoles et naturelles, fixée à :

>> Implantation à 3 m minimum des voies, emprises publiques et voies privées sauf si exigence d'un alignement ou recul au règlement graphique.

>> Possibilité d'une implantation différente pour les extensions à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

>> Possibilité de s'implanter en limite d'emprise publique pour des constructions publiques ou d'intérêt collectif.

• **L'implantation des extensions par rapport aux limites séparatives** est, dans les zones agricoles et naturelles, fixée à :

>> Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul minimum de 2 mètres.

>> Possibilité d'une implantation différente pour les extensions à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

>> Possibilité de s'implanter en limite d'emprise publique pour des constructions publiques ou d'intérêt collectif.

Justifications des règles

Ces dispositions réglementaires permettent de limiter la surface des extensions uniquement pour les réelles habitations (usage d'habitation à la date d'approbation du PLU) avec une emprise au sol totale de la construction limitée à un maximum de 150 m².

Elles permettent aussi de limiter fortement la multiplication des annexes (30 m² maximum) et de les regrouper autour de l'habitation principale afin de limiter le mitage du territoire. De plus, dans certaines zones indicées, à forts enjeux paysagers, comme la zone Ap (zone agricole paysagère), les extensions et les annexes sont interdites afin de préserver toutes les qualités agricoles, naturelles et /ou paysagères du site.

La hauteur maximale autorisée des habitations et des annexes correspond à celle des habitations ou des annexes existantes dans les zones.

Les règles définies à l'article 4 du règlement, relatif à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies et des limites séparatives de propriété, permettent d'inscrire les extensions dans le prolongement des habitations existantes, pour une meilleure intégration et une limitation de l'étalement sur les propriétés.

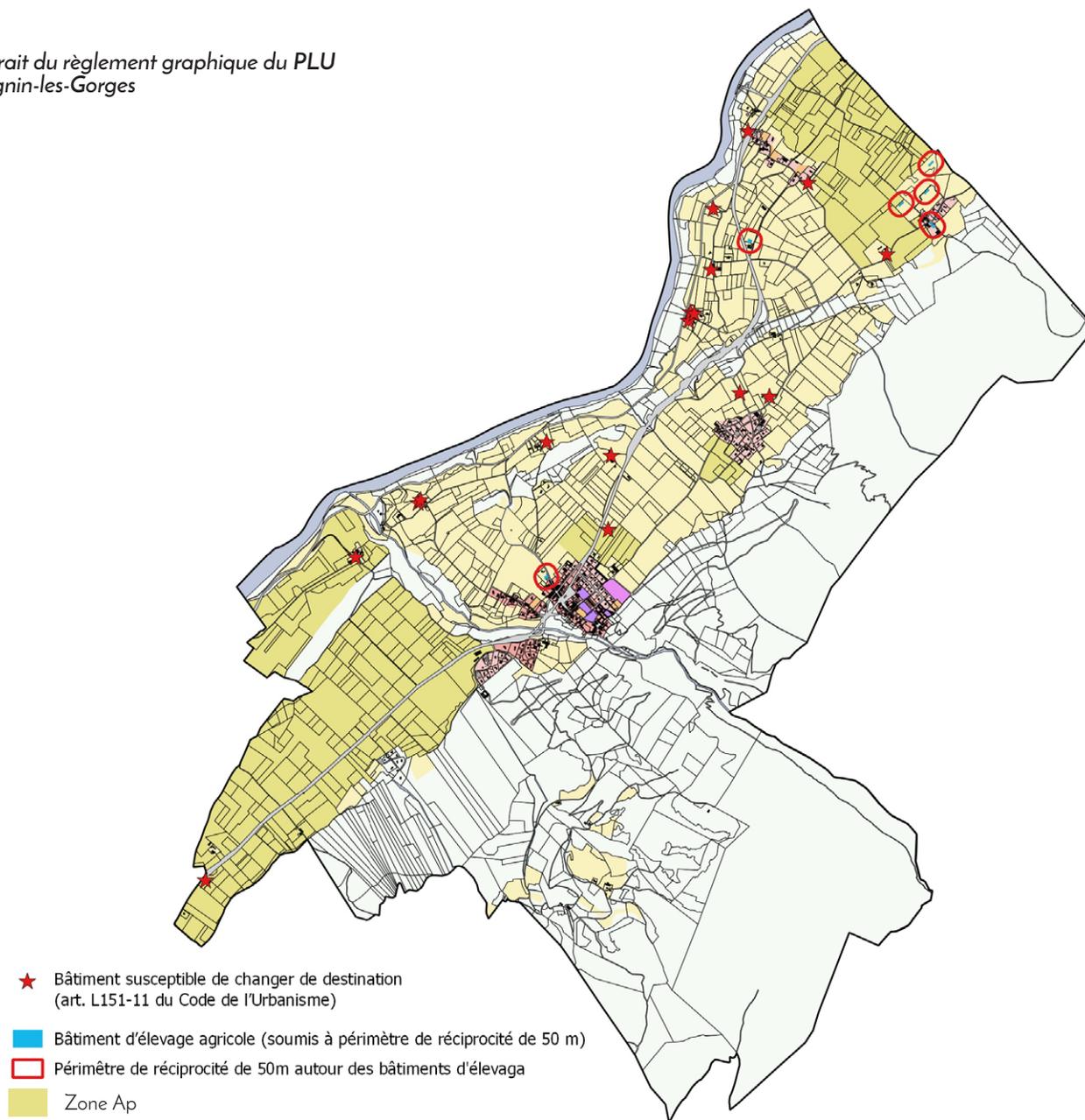
De telles dispositions stoppent le mitage des espaces agricoles et naturels et limitent fortement les extensions des habitations existantes, conformément au PADD, tout en permettant l'évolution du bâti existant, conformément à la loi 2015-990 du 6 août 2015 dite loi MACRON.

Les habitations concernées faisant l'objet de cette demande ne concernent pas des terres agricoles à enjeu paysager (zone Ap) et ne se situent quasiment jamais dans les périmètres de 50 m des bâtiments d'élevage (sauf cas des bâtiments d'habitations des fermes concernées).

Par ailleurs, ces habitations ne se situent pas en zone humide, leurs extensions éventuelles n'auront pas d'impact sur les milieux naturels à forts enjeux ni sur les espaces naturels et les paysages (zones humides, ZNIEFF de type 1, ENS).

De plus, comme évoqué page 3 de ce document, ces habitations se situent majoritairement dans des paysages de plaine agricole dans lequel l'habitat diffus sous forme de fermes et de petits écarts s'inscrit historiquement.

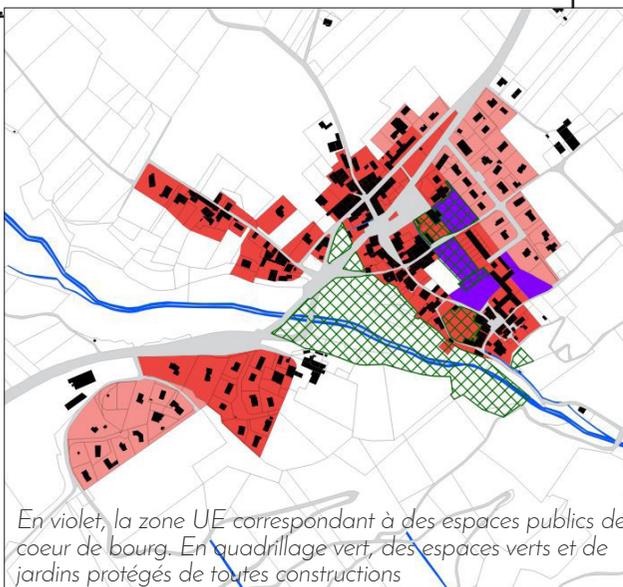
Extrait du règlement graphique du PLU
Cognin-les-Gorges



Axe 1 : Cognin les Gorges, une commune accueillante

Objectif 1.3 : Une croissance du nombre d'habitants modérée, cohérente avec la préservation de la ruralité et pour une bonne intégration des futurs habitants à la vie communale

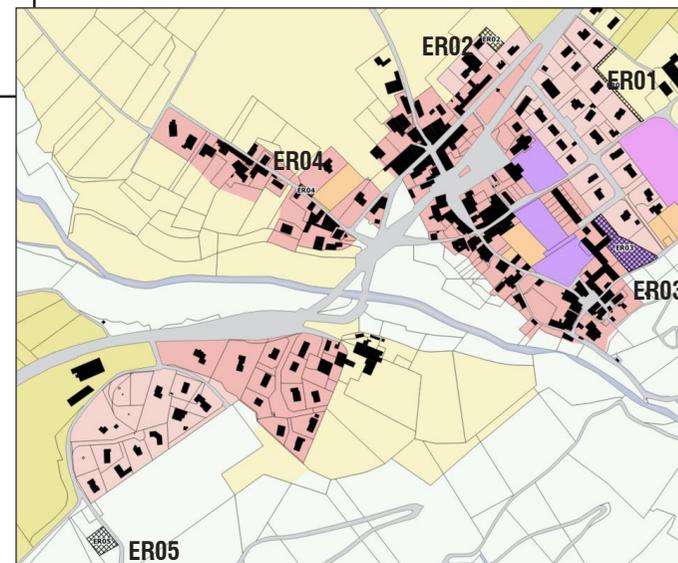
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p><i>Un potentiel foncier d'accueil de nouveaux habitants adapté à la taille de la commune, à son caractère rural et aux objectifs de développement démographique attendus à l'échéance du PLU :</i></p> <p>Anticiper les besoins en équipements, en stationnement, en desserte, en lien avec l'évolution du village et sa ruralité et préserver les équipements publics bâtis ou non bâtis.</p> <p>Zoom secteur du bourg et de ses abords</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Emplacements réservés pour : une chaufferie vers la salle des fêtes (ER n° 2), du stationnement (ER 4), du stationnement et / ou des jardins familiaux (ER n°3), un local de chasse (emplacement réservé n° 5 + STECAL zone Ne), création d'une voie desservant une partie du village et limitant ainsi les accès directs sur la RD 5ER n°1). - Urbanisation au village permettant une proximité avec les équipements et services. - Préservation des espaces publics et équipements sportifs pour des zones UE 	<ul style="list-style-type: none"> - Mixité des fonctions au village - Règlement de la zone Ne : cf. page 252 - Zone UE : seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés et les équipements sportifs sont autorisés. <p><i>Extrait du règlement graphique du PLU Cognin-les-Gorges : les emplacements réservés.</i></p>



Zone Ne pour un local communal de chasse



En vert la limite du secteur Ne situé à proximité du secteur d'extension de l'urbanisation du Clos de Monrand et en bord de route de Montchardon.
En rose et rouge les secteurs d'urbanisation au PLU. En jaune foncé, la zone Ap et en jaune clair la zone A. Les espaces d'orthophoto sont les zones N.



En violet, la zone UE correspondant à des espaces publics de coeur de bourg. En cadrier vert, des espaces verts et de jardins protégés de toutes constructions

Axe 1 : Cognin les Gorges, une commune accueillante

Objectif 1.3 : Une croissance du nombre d'habitants modérée, cohérente avec la préservation de la ruralité et pour une bonne intégration des futurs habitants à la vie communale

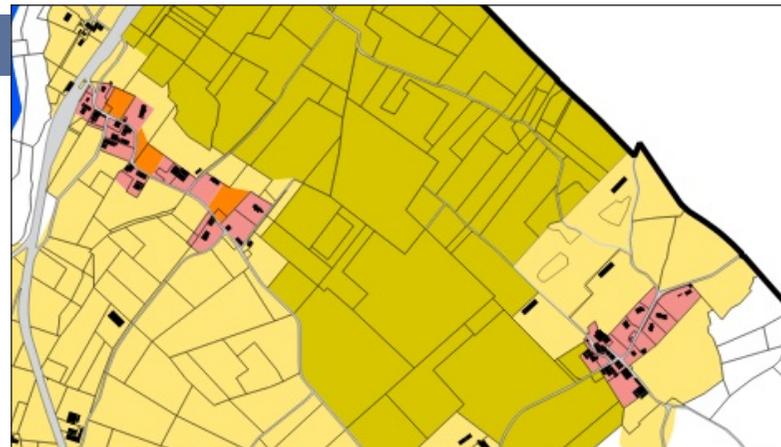
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p><i>Une offre de logements adaptée à tous :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre le parcours résidentiel des habitants (accueil d'une population avec des enfants afin de maintenir des classes d'école, maintien des personnes âgées sur la commune) en favorisant la création de logements adaptés aux jeunes ménages et adaptés physiquement aux personnes âgées, complémentaires à l'offre de logement actuelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les OAP recommandent la réalisation de logements intermédiaires et collectifs et elles favorisent fortement la réalisation de cette typologie de logements par la densité demandée, favorisant et permettant un parcours résidentiel sur la commune. 	
<p><i>Une offre de logements adaptée à tous :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la mixité sociale en favorisant le ré-investissement des bâtiments anciens dans les hameaux et en créant des logements mixtes et alternatifs à la maison individuelle, qui répondent aux besoins actuels (stationnement, espace extérieur privatif, qualité des espaces publics, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'extensions des hameaux et un zonage délimité au plus juste des besoins, favorisant ainsi le renouvellement urbain et la densification dans l'existant. - L'OAP de Pré Champon, a une forte ambition en terme d'intégration urbaine (Traversées piétonnes, poches de stationnement, espace public central, mixité des typologies d'habitat, qualité des espaces public) favorisant une mixité, une qualité de vie et une alternative à la maison individuelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Densification possible des zones par des CES adaptés. UA = 0,5, UAa, Au : pas de CES

Axe 2 : Cognin les Gorges, une commune aux spécificités rurales, entre Vercors et plaine de l'Isère

Objectif 2.1 : Un patrimoine paysager, urbain et bâti spécifique préservé

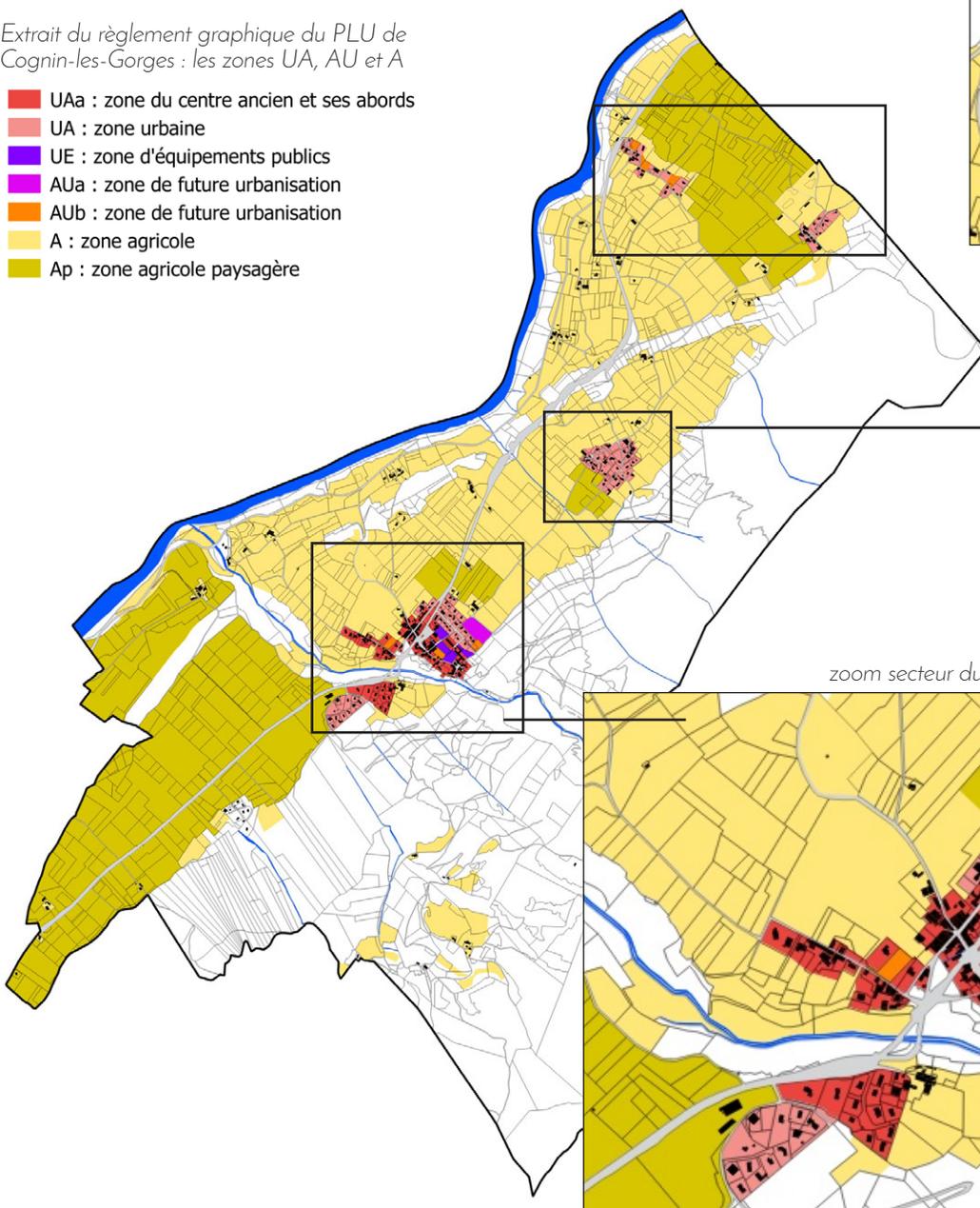
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p>Conforter et mettre en valeur l'organisation historique de la commune sous forme de hameaux groupés, préserver les ambiances de chaque hameau et les entrées remarquables de hameaux, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none">. en prolongeant le caractère du village dans son développement interne et ses extensions urbaines . en définissant des secteurs de développement urbain qui préservent et réaffirment le profil historique des hameaux et leur forme groupée, en préservant de la construction certaines entrées . en préservant les coupures à l'urbanisation entre les hameaux et les limites bâties structurantes . en affirmant la structure agricole et naturelle	<ul style="list-style-type: none">- Se référer aux pages 224 et 225.- Cf. détails du zonage page suivante - L'OAP de Pré Champon, a une forte ambition en terme d'intégration urbaine (Traversées piétonnes, poches de stationnement, espace public central, mixité des typologies d'habitat, qualité des espaces public) favorisant une mixité et une qualité de vie.	<ul style="list-style-type: none">- Se référer aux pages 224 et 225.

zoom hameaux du Rivet et de Nalletière

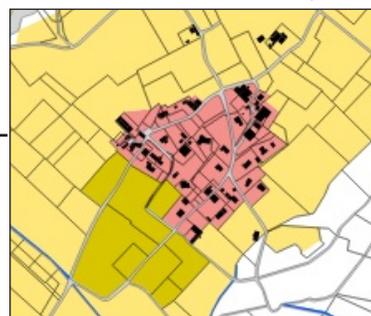


Extrait du règlement graphique du PLU de Cognin-les-Gorges : les zones UA, AU et A

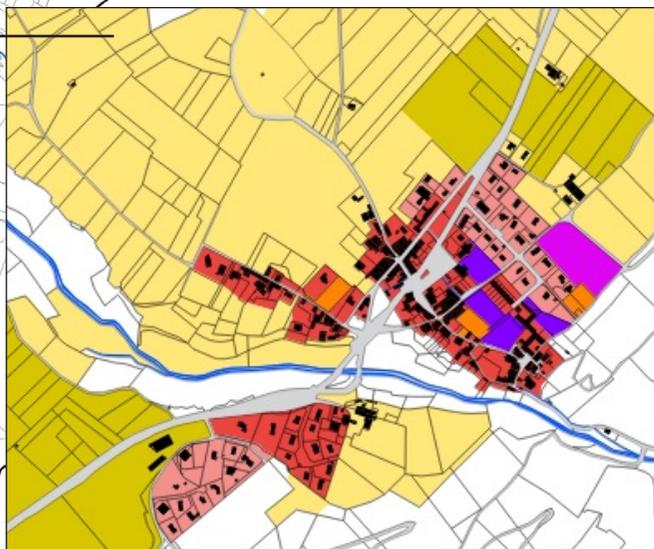
- UAa : zone du centre ancien et ses abords
- UA : zone urbaine
- UE : zone d'équipements publics
- AUa : zone de future urbanisation
- AUb : zone de future urbanisation
- A : zone agricole
- Ap : zone agricole paysagère



zoom hameau de La Vorcière



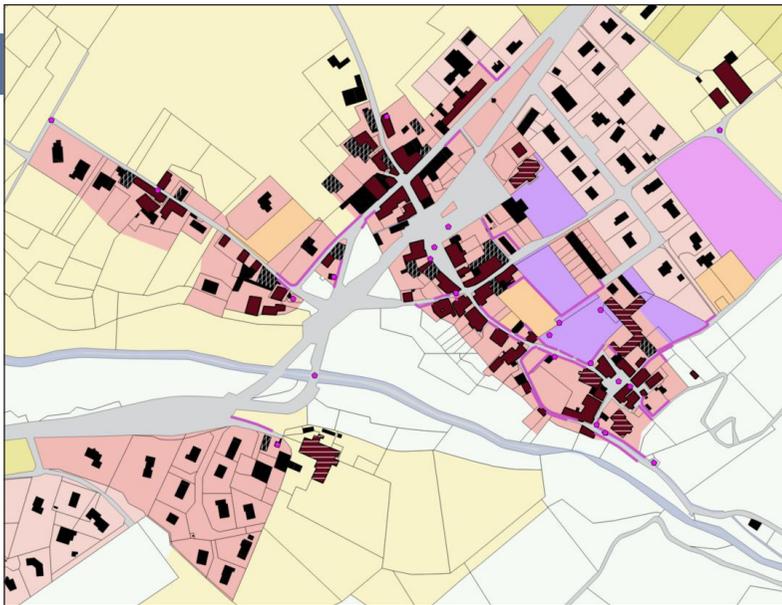
zoom secteur du bourg et de ses abords



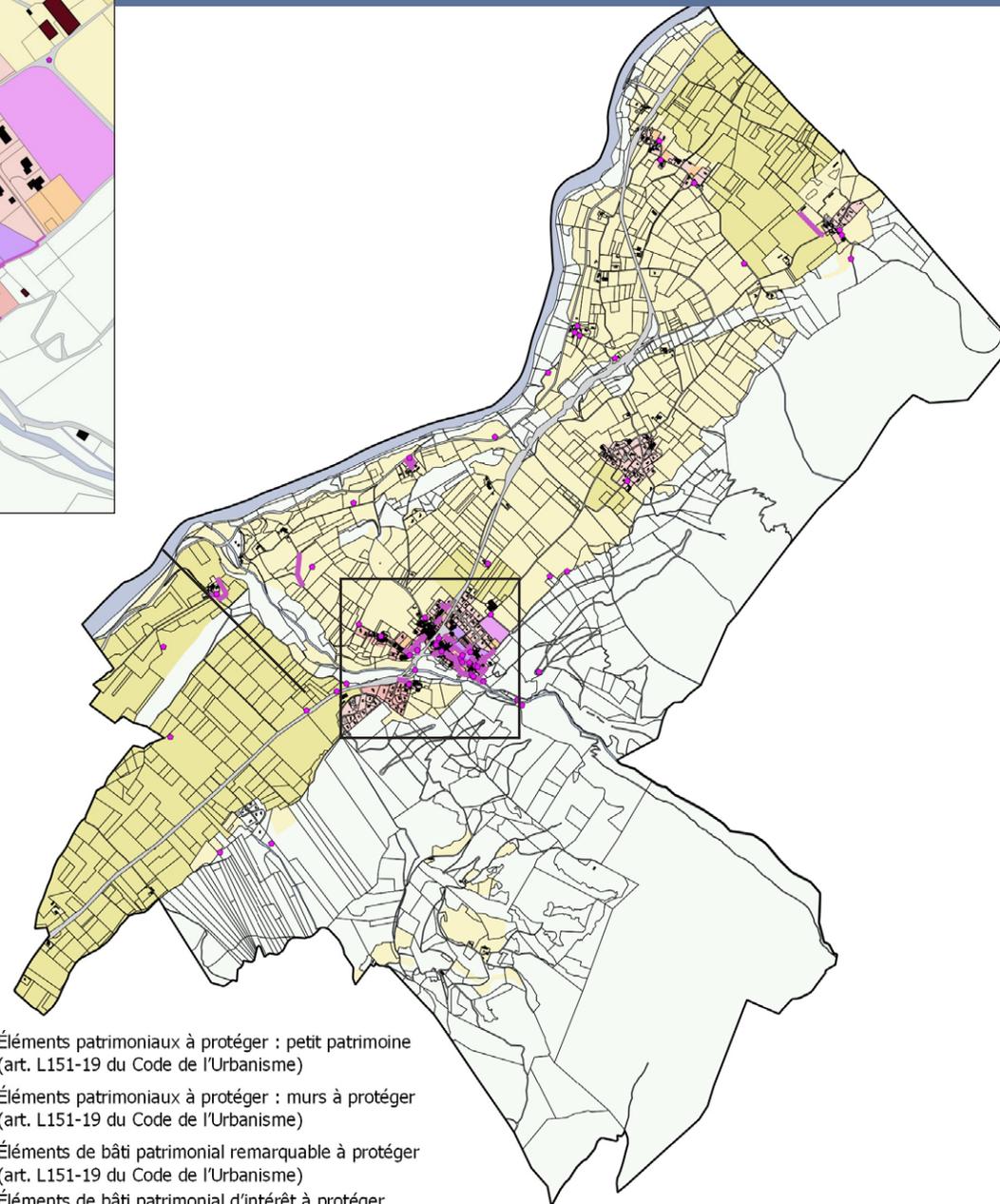
Axe 2 : Cognin les Gorges, une commune aux spécificités rurales, entre Vercors et plaine de l'Isère

Objectif 2.1 : Un patrimoine paysager, urbain et bâti spécifique préservé

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p>Mettre en valeur le patrimoine bâti emblématique et identitaire de la commune : patrimoine urbain, bâti (dont les séchoirs à noix), petit patrimoine (fontaines, murs, barrées, etc.) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en permettant l'évolution mesurée du patrimoine bâti (extensions bâties, intégration de systèmes d'énergies renouvelables), - en clarifiant les règles dans le secteur patrimonial aux abords du monument historique, - en protégeant les caractéristiques du patrimoine bâti, en encadrant l'évolution de ce patrimoine, - en identifiant et en préservant de la démolition le petit patrimoine et le patrimoine bâti, - en encadrant les réhabilitations de bâtiments, notamment les séchoirs à noix traditionnels, les changements de destination en zone agricole et naturelle, et l'évolution de leurs abords, - en veillant à la bonne intégration des éléments techniques et fonctionnels comme les systèmes d'énergies renouvelables. 	<ul style="list-style-type: none"> - Repérage du patrimoine bâti, des séchoirs traditionnels, des éléments de petit patrimoine (article L151-19 du code de l'urbanisme). - Changement de destination en zones A et N : cf. page 232 - Les OAP donnent des objectifs environnementaux. <p>TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règles spécifiques concernant : les éléments de petit patrimoine. - permis de démolir obligatoire. - Les éléments repérés sont soumis aux règles suivantes au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : ils doivent être préservés ainsi que leurs abords. - En application de l'article R.421-23h : - tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L.151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. - L'altération des éléments de façade et/ou de toiture vus depuis l'espace public des éléments bâtis protégés qui participent à leur caractère et leur identité, est interdite sauf si leur état de dégradation n'en permet pas la restauration - En cas de démolition ou de dégradation d'un élément bâti identifié, la reconstruction à l'identique peut être imposée - Les éléments notamment du petit patrimoine peuvent être déplacés (cette nécessité est à démontrer) afin d'assurer leur mise en valeur ou leur protection - En application de l'article R.421- du code de l'urbanisme : la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir. - Les murs anciens traditionnels en pierres appareillées seront conservés. Une autorisation de destruction partielle pourra être donnée pour des accès véhicules, détruisant le strict minimum du mur. 	<ul style="list-style-type: none"> - Fiches patrimoniales réglementant l'évolution architecturale du patrimoine bâti. Les fiches sont intégrées au règlement écrit. Elles comportent des règles et des préconisations. Elles sont illustrées et argumentées. Elles permettent notamment de clarifier les enjeux et objectifs dans le périmètre des abords du séchoir monument historique. Elles permettent également une bonne intégration des éléments techniques, en complément du règlement écrit. - Règles spécifiques et adaptées selon 4 types de patrimoine (partie «Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère» du règlement écrit), ayant pour objectif de préserver, selon leurs enjeux, les éléments patrimoniaux. L'objectif général étant de préserver les caractéristiques architecturales tout en permettant une évolution de ces bâtiments. Seuls les éléments de patrimoine remarquables sont peu amenés à évoluer. <p>Types de patrimoine :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les bâtiments patrimoniaux remarquables (protégés au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme) 2. Les bâtiments patrimoniaux d'intérêt (protégés au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme) 3. Les séchoirs à noix traditionnels d'intérêt (protégés au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme) 4. Les bâtiments pouvant changer de destination (protégés au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme). <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement écrit donne des objectifs environnementaux.



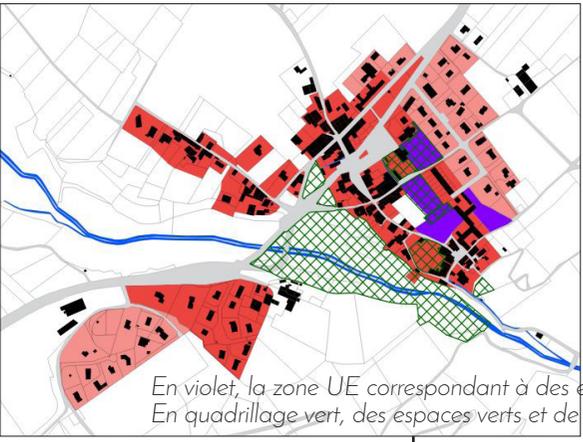
Zoom centre bourg : repérage des bâtiments patrimoniaux et du petit patrimoine



- Éléments patrimoniaux à protéger : petit patrimoine (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Éléments patrimoniaux à protéger : murs à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Éléments de bâti patrimonial remarquable à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Éléments de bâti patrimonial d'intérêt à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- ▨ Éléments de bâti patrimonial à protéger : séchoirs à noix traditionnels à protéger (art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Axe 2 : Cognin les Gorges, une commune aux spécificités rurales, entre Vercors et plaine de l'Isère

Objectif 2.1 : Un patrimoine paysager, urbain et bâti spécifique préservé

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p>Insérer harmonieusement les constructions dans leur environnement paysager et bâti traditionnel, en prolongeant la cohérence et la logique d'implantation du bâti traditionnel dans les nouvelles constructions et en favorisant une architecture sobre.</p>	<p>- L'OAP de Pré Champon, a une forte ambition en terme d'intégration urbaine : traversées piétonnes, poches de stationnement, espace public central, mixité des typologies d'habitat, qualité des espaces public, volumétries et implantations faisant écho au village ancien).</p> <p>- Les 3 autres OAP possèdent également des objectifs généraux d'intégration au contexte villageois ou de hameaux.</p>	<p>- Règles ayant pour objectifs une architecture sobre (partie «Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère» du règlement écrit) :</p> <p>Extrait (non exhaustif) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction nouvelle et les éléments qui lui sont liés devront faire l'objet d'une recherche architecturale adaptée au site où elle s'intègre (volumétrie, forme, couleur, intégration dans la pente, ensoleillement, optimisation des voies de desserte, matériaux, etc.). On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre importants sont proscrits. - Tout élément architectural dans le style traditionnel d'une autre époque et/ou d'une autre région est interdit, sauf s'il constitue le caractère du bâtiment existant. Les imitations et/ou éléments pastiches sont interdits (toiture avec imitation de la tuile, murs en faux appareillages de pierre, colonnes, chapiteaux, pointes de diamant, etc.). - Règles d'implantation des constructions : sur limite parcellaire ou alignement sur l'espace public en zones U.
<p>Préserver et mettre en valeur l'ensemble de jardins et espaces publics et privés verts au centre-village, caractéristiques et identitaires de la commune.</p>	<p>- Préservation de zones naturelles et d'espaces paysagers remarquables nommés «éléments remarquables du paysage» dans le village (trame d'espaces publics ouverts spécifique) sur des espaces publics et privés de jardins ou d'espaces publics ouverts à caractéristique rurale dominante, formant des continnum paysagers : ensembles paysagers de typologie rurale participant pleinement à l'ambiance rurale et de qualité du village.</p>	<p>Zoom secteur du bourg et de ses abords</p>  <p>- Éléments remarquables du paysage : Autorisé uniquement : « -Les constructions, aménagements, installations et occupations du sol préservant les caractéristiques et qualités paysagères du lieu et l'aspect ouvert du lieu. -Les installations et aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou services publics, à condition de préserver les caractéristiques et qualités paysagères du lieu. - Les équipements d'intérêt collectif et services publics d'une surface inférieure à 20 m². - Les annexes aux constructions d'habitations sont admises (même tènement foncier). Cela seulement si leur hauteur est limitée à 4 m maximum et si leur emprise au sol, pour la totalité des annexes (y compris existantes, hors piscines), est limitée à 30 m² maximum.»</p> <p>- Zone UE : cf. page 226.</p> <p><i>En violet, la zone UE correspondant à des espaces publics de coeur de bourg. En quadrillage vert, des espaces verts et de jardins protégés de toute construction.</i></p>

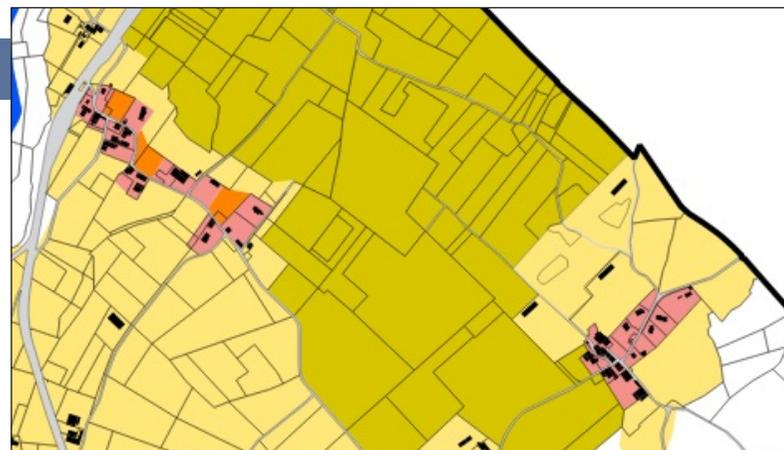
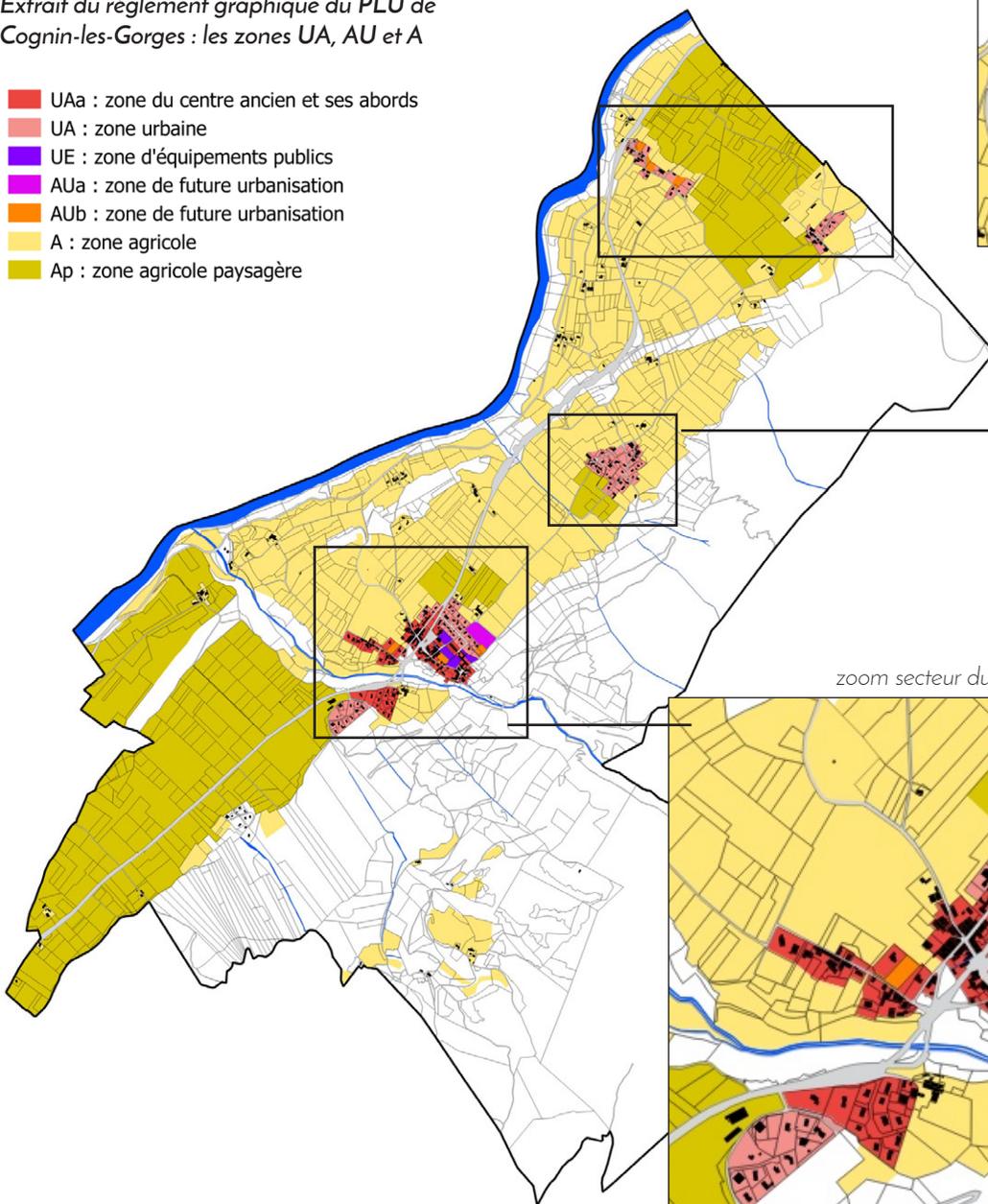
Axe 2 : Cognin les Gorges, une commune aux spécificités rurales, entre Vercors et plaine de l'Isère

Objectif 2.2 : Une agriculture de plaine et de coteaux complémentaires

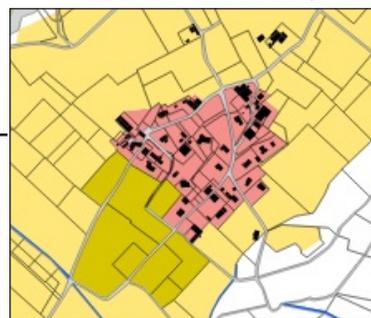
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p>Préserver les espaces agricoles, favoriser leurs diversité et complémentarité entre plaine et coteau.</p> <ul style="list-style-type: none"> - en contenant l'enveloppe urbaine existante des hameaux, en limitant fortement l'extension du village, - en garantissant la vocation agricole des parcelles exploitées et de celles qui représentent un potentiel d'exploitation (les terres de proximité des bâtiments d'exploitation, les terres les plus facilement labourables, les surfaces pâturées, les terres encours d'enfrichement), - en affirmant la zone agricole protégée. <p>Préserver la fonctionnalité des exploitations, en limitant le mitage de l'espace agricole notamment.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage stoppant les extensions sur des espaces agricoles à enjeux et interdisant le mitage. <p>Classement en zone A des espaces agricoles de plaine et de coteaux : préservation des espaces ouverts et pâturés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone Ap des secteurs en zone agricole protégée (ZAP). - Prise en compte des limites stratégiques du SCoT (notamment par une limite par la RD de la zone UA au Rivier et par une zone Ap à la Vorcière. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zone Ap quasiment inconstructible. Autorisé uniquement : - Les abris légers pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m². - Les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère paysager de la zone et que toutes les dispositions nécessaires à une bonne intégration et à limiter leur impact visuel seront prises. - Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveaux, ou s'ils sont liés à des équipements d'infrastructure ou de superstructure autorisés dans la zone.

Extrait du règlement graphique du PLU de Cognin-les-Gorges : les zones UA, AU et A

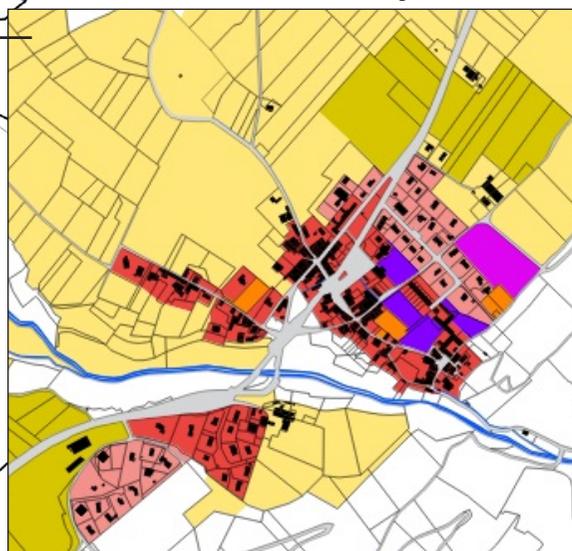
- UAa : zone du centre ancien et ses abords
- UA : zone urbaine
- UE : zone d'équipements publics
- AUa : zone de future urbanisation
- AUb : zone de future urbanisation
- A : zone agricole
- Ap : zone agricole paysagère



zoom hameau de La Vorcière



zoom secteur du bourg et de ses abords



Axe 2 : Cognin les Gorges, une commune aux spécificités rurales, entre Vercors et plaine de l'Isère

Objectif 2.3 : Des richesses écologiques et naturelles préservées, des contraintes environnementales prises en compte

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p>Garantir la fonctionnalité écologique du territoire et préserver la diversité des milieux, en préservant les corridors biologiques, les zones humides, les rivières et leurs ripisylves, en préservant les arbres, haies et barrées à enjeux pour le déplacement de la faune et leur rôle paysager.</p>	<p>Sur le règlement graphique, repérage pour protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection de la forêt par des Espaces Boisés Classés et une trame des bois et forêt relevant du régime forestier - Repérage des zones humides et du cours d'eau du Nan (art. L151-23 du code de l'urbanisme) - Repérage des arbres (art. L151-19 du code de l'urbanisme) - Corridors écologiques à protéger (art. L151-23 du code de l'urbanisme) - Trame écologique à protéger (art. L151-23 du code de l'urbanisme) - Ripisylve à protéger (art. L151-23 du code de l'urbanisme) 	<p>Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction et installation à l'exception de celles visées à l'article 2 du présent chapitre. - Tout creusement ou remblaiement (par exemple : forages de puits, dépôts ou extractions de matériaux, exploitations de carrières), quelles qu'en soient la nature, l'épaisseur et la superficie, à l'exception des travaux et ouvrages visés à l'article 2 du présent chapitre. - L'installation de canalisations, réservoirs, ou dépôts de fioul, gaz et bois ou autres produits chimiques. - Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide. - Les dépôts ou le stockage de matériels et équipements divers, de déchets, de caravanes ou vieux véhicules, et plus généralement de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; à l'exception des dépôts temporaires de matériaux liés à l'activité agricole ou forestière. - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie. <p>Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction sauf celles mentionnées à l'article 2. <p>Dans le secteur du cours d'eau du Nan repéré au règlement graphique sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction sauf celles mentionnées à l'article 2. <p>Dans les corridors écologiques à préserver repérés au règlement graphique est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La destruction de boisements, haies, points d'eau ou tout autre milieu humide. <p>Dans les secteurs de trame écologique à préserver sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, sauf celles mentionnées à l'article 2 <p>Dans les bois ou forêts soumis au régime forestier sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le dessouchage des arbres. - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. - Le défrichement. <p>Dans les secteurs d'intérêt écologique à préserver sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, sauf celles mentionnées à l'article 2

Axe 2 : Cognin les Gorges, une commune aux spécificités rurales, entre Vercors et plaine de l'Isère

Objectif 2.3 : Des richesses écologiques et naturelles préservées, des contraintes environnementales prises en compte

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p>Garantir la fonctionnalité écologique du territoire et préserver la diversité des milieux, en préservant les corridors biologiques, les zones humides, les rivières et leurs ripisylves, en préservant les arbres, haies et barrées à enjeux pour le déplacement de la faune et leur rôle paysager.</p>		<p>Dans les zones humides repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et constructions nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées. - Les travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ou à l'entretien courant des fossés existants sont admis. - Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels. - Les abris légers pour animaux parqués, liés à l'activité des exploitations agricoles, ouverts sur au moins une face et d'une emprise au sol de 25 m² maximum. <p>Dans les ripisylves repérées au règlement graphique sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'entretien de la végétation (notamment arbres et arbustes), visant essentiellement à prévenir la formation des embâcles. <p>Dans le secteur du cours d'eau du Nan repéré au règlement graphique sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'entretien de la végétation (notamment arbres et arbustes), visant essentiellement à prévenir la formation des embâcles. - Toute action pouvant porter atteinte au débit et à la qualité du cours d'eau. <p>Dans les corridors écologiques à préserver repérés au règlement graphique sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations, constructions et aménagements ne portant pas atteinte à l'intégrité et leur fonctionnalité. Voir également article 6.3 de la zone A. <p>Dans les secteurs de trame écologique à préserver sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les abris légers, sans fondation permanente, pour animaux parqués, liés ou non à l'activité des exploitations agricoles, sont autorisés s'ils sont ouverts sur au moins une face et si leur emprise au sol est inférieure ou égale à 25 m². - Les installations nécessaires à la protection, à la gestion et à la mise en valeur de ces milieux et des espèces qui y vivent sont autorisées. <p>Dans les bois ou forêts soumis au régime forestier sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations, constructions et aménagements ne portant pas atteinte à l'intégrité et leur fonctionnalité. - Les coupes après autorisation ministérielle. - Le pâturage des bovins, ovins, équidés et porcins ainsi que l'utilisation des aires apicoles peuvent être concédés s'il n'en résulte aucun inconvénient pour la gestion forestière du fonds.



Extrait du règlement graphique du PLU :
Corridors écologiques et trame écologique

-  Corridors écologiques à préserver
(art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Éléments de paysage à préserver pour des motifs
d'ordre écologique -trame écologique- (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Zone humide : ripisylve de l'Isère

-  Cours d'eau du Nan à préserver (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique -zone humide- (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique -ripisylve- (art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Axe 2 : Cognin les Gorges, une commune aux spécificités rurales, entre Vercors et plaine de l'Isère

Objectif 2.3 : Des richesses écologiques et naturelles préservées, des contraintes environnementales prises en compte

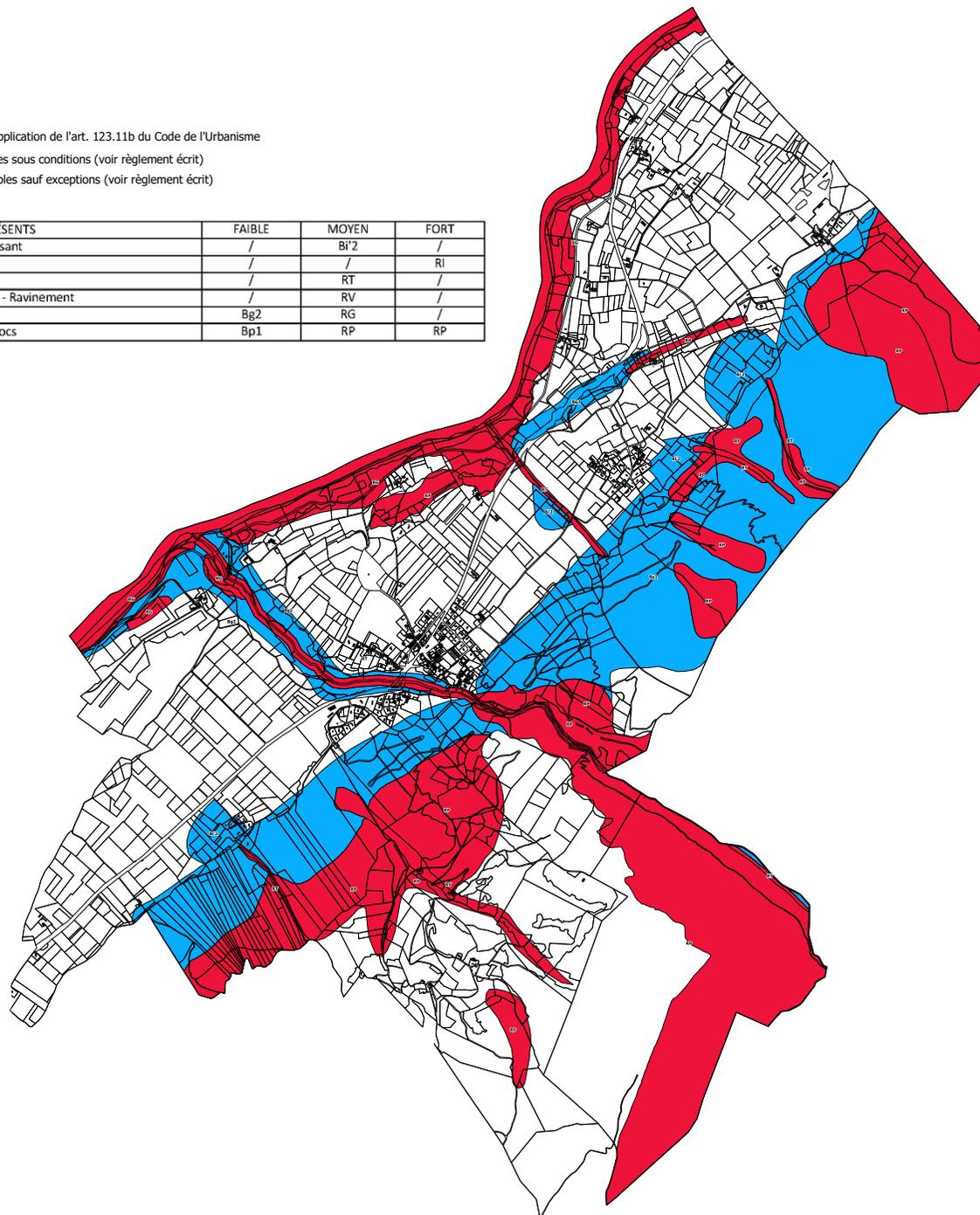
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
<p>Prendre en compte les risques naturels de toutes natures et protéger les grands espaces forestiers qui sont garants de la stabilité des sols.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Principes dans les OAP pour limiter l'imperméabilisation des sols et la longueur des accès routiers.- Report des risques naturels sur le règlement graphique 4.2- Des secteurs classés en espaces boisés classés afin de maintenir la stabilité des terrains.	<ul style="list-style-type: none">- Limitation de l'imperméabilisation des sols par des coefficient de pleine terre.- Règles issues de la doctrine de la DDT 38 intégrées au règlement écrit.- Intégration dans les annexes de la carte R111-3 valant servitude d'utilité publique

Extrait du règlement graphique
du PLU (pièce 4.2) : Les risques
naturels : retranscription de la
carte des phénomènes naturels

RISQUES NATURELS en application de l'art. 123.11b du Code de l'Urbanisme

- Secteurs constructibles sous conditions (voir règlement écrit)
- Secteurs inconstructibles sauf exceptions (voir règlement écrit)

NATURE DES RISQUES PRÉSENTS	FAIBLE	MOYEN	FORT
Inondation de pied de versant	/	Bf'2	/
Inondation de plaine	/	/	RI
Crue torrentielle	/	RT	/
Ruissellement sur versant - Ravinement	/	RV	/
Glissement de terrain	Bg2	RG	/
Chutes de pierres et de blocs	Bp1	RP	RP

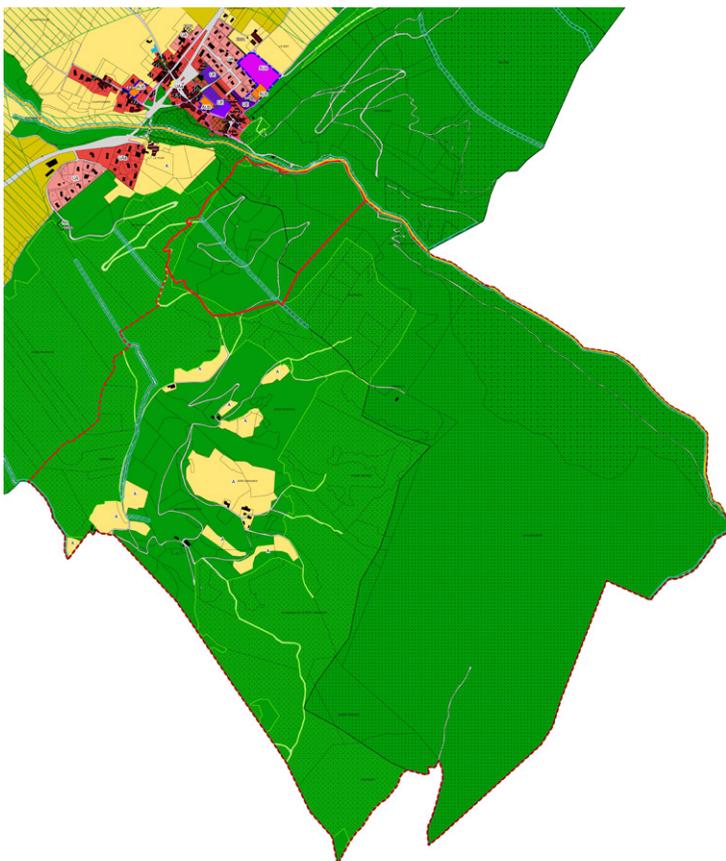


Axe 2 : Cognin les Gorges, une commune aux spécificités rurales, entre Vercors et plaine de l'Isère

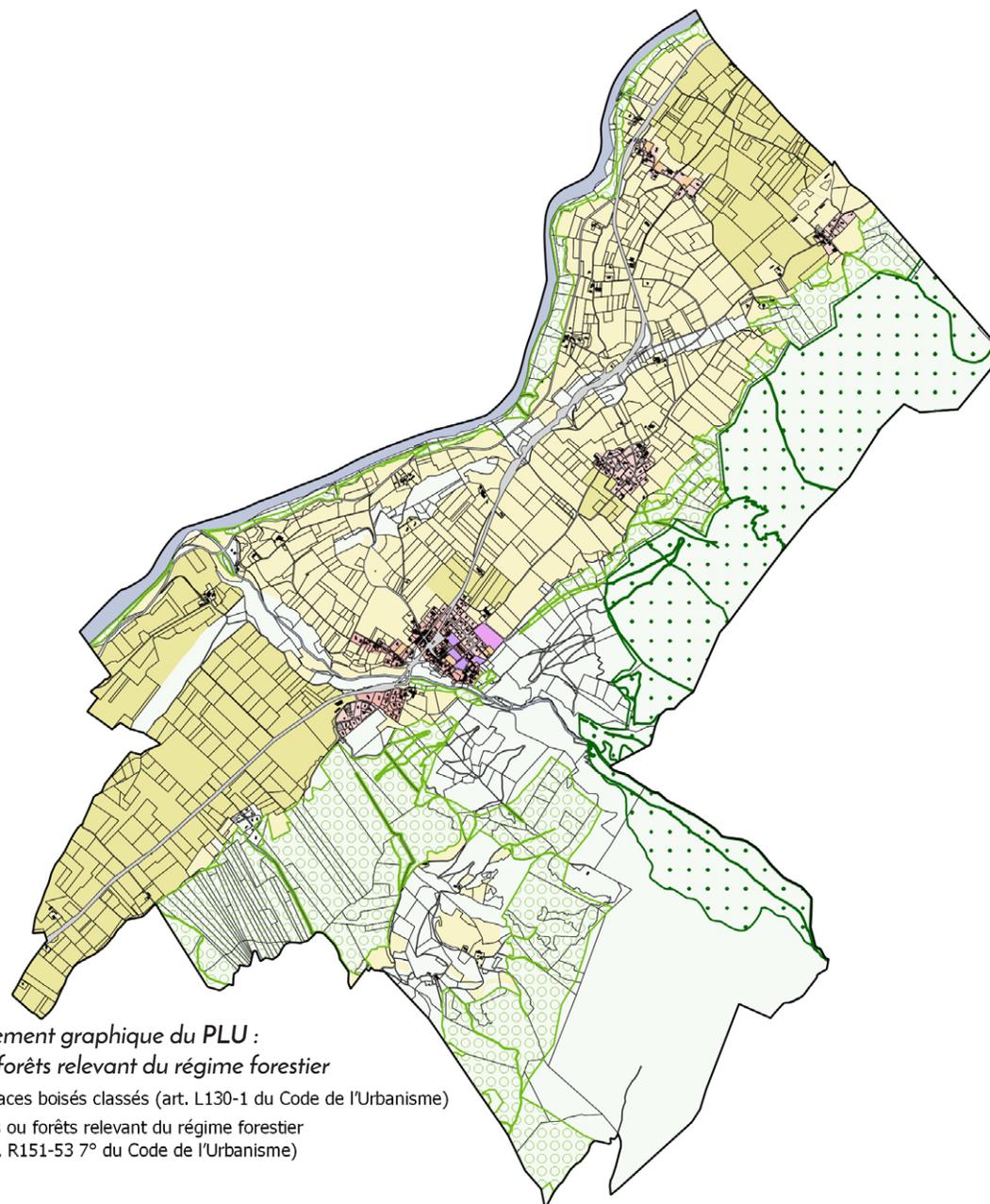
Objectif 2.3 : Des richesses écologiques et naturelles préservées, des contraintes environnementales prises en compte

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	TRADUCTION GRAPHIQUE DU REGLEMENT / OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
Protéger la qualité des ressources naturelles comme le captage d'eau potable .	- Protection des périmètres de captage dans le règlement graphique.	- Règles de protection des périmètres de captage dans le règlement écrit
Garantir la dimension économique, paysagère et de protection contre les risques naturels de la forêt.	<p>Dans le règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la forêt en zone N. - Des secteurs classés en espaces boisés classés afin de maintenir la stabilité des terrains. - Des bois et forêts relevant du régime forestier 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des activités sylvicoles en zone N. <p>Dans les bois ou forêts soumis au régime forestier sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le dessouchage des arbres. - Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. - Le défrichement. <p>Dans les bois ou forêts soumis au régime forestier sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations, constructions et aménagements ne portant pas atteinte à l'intégrité et leur fonctionnalité. - Les coupes après autorisation ministérielle. - Le pâturage des bovins, ovins, équidés et porcins ainsi que l'utilisation des aires apicoles peuvent être concédés s'il n'en résulte aucun inconvénient pour la gestion forestière du fonds.
Limiter l'imperméabilisation du sol.	- Principes dans les OAP pour limiter l'imperméabilisation des sols et la longueur des accès routiers.	- Limitation de l'imperméabilisation des sols par des coefficient de pleine terre: UA et AUb =40%, AUa = 30 %, UAa = 0%

-  Captage : périmètre de protection immédiat (art. R151-34 1° et R151-31 2° du Code de l'Urbanisme)
-  Captage : périmètre de protection rapproché (art. R151-34 1° et R151-31 2° du Code de l'Urbanisme)
-  Captage : périmètre de protection éloigné (art. R151-34 1° et R151-31 2° du Code de l'Urbanisme)



Extrait du règlement graphique du PLU :
Captages d'eau potable



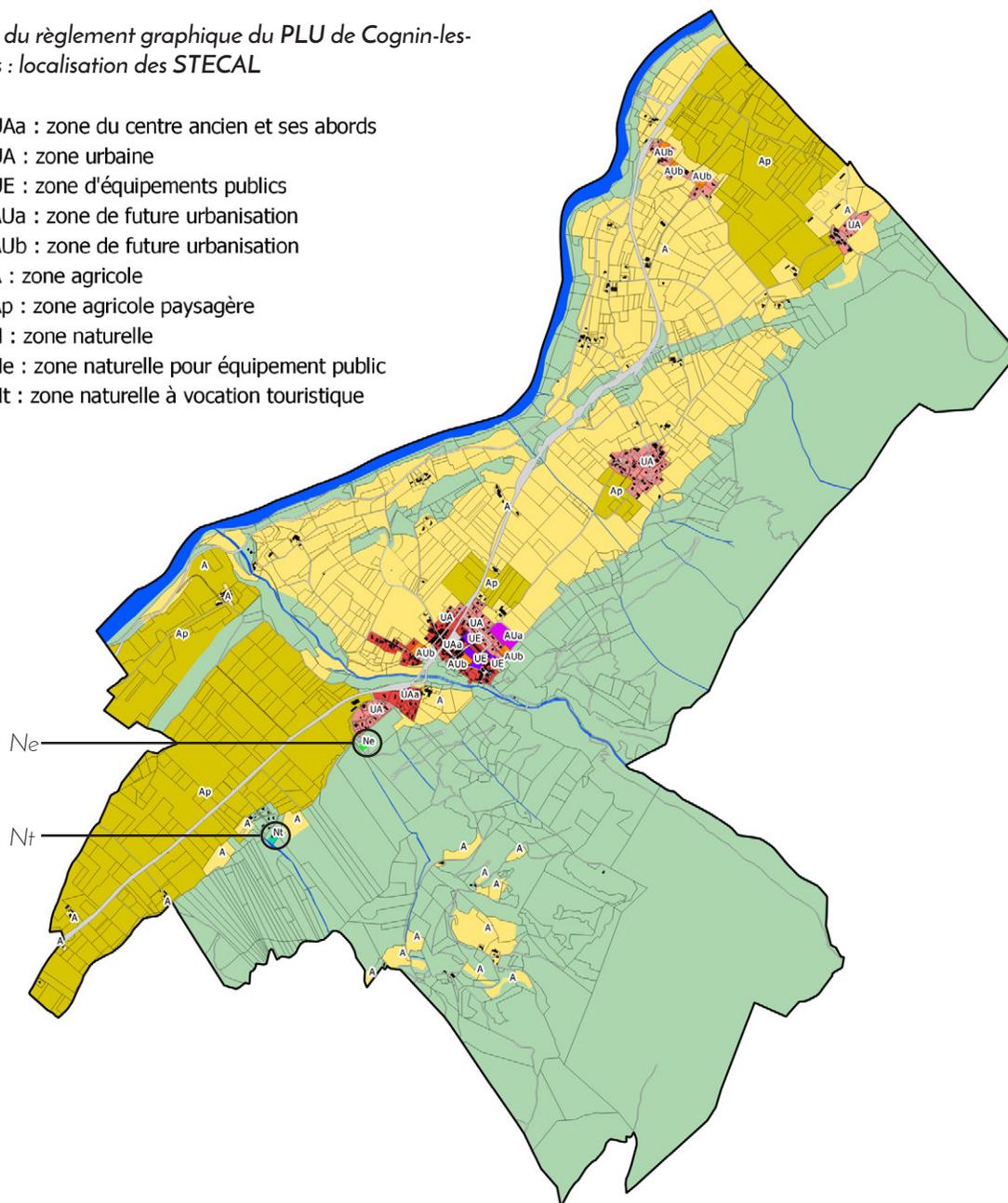
Extrait du règlement graphique du PLU :
EBC et bois et forêts relevant du régime forestier

-  Espaces boisés classés (art. L130-1 du Code de l'Urbanisme)
-  Bois ou forêts relevant du régime forestier (art. R151-53 7° du Code de l'Urbanisme)

Justification du caractère exceptionnel des STECAL en zone N

Extrait du règlement graphique du PLU de Cognin-les-Gorges : localisation des STECAL

- UAa : zone du centre ancien et ses abords
- UA : zone urbaine
- UE : zone d'équipements publics
- AUa : zone de future urbanisation
- AUb : zone de future urbanisation
- A : zone agricole
- Ap : zone agricole paysagère
- N : zone naturelle
- Ne : zone naturelle pour équipement public
- Nt : zone naturelle à vocation touristique



Localisation et présentation des secteurs de STECAL

Le projet de PLU de Cognin-les-Gorges prévoit deux secteurs qui correspondent à des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL), situés en zone naturelle qui répondent à des situations exceptionnelles.

Ainsi, deux zones qui correspondent à des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) ont été identifiées dans les secteurs naturels :

- une zone **Ne** correspond à un secteur pour la création d'un petit équipement public en lien avec le caractère naturel du lieu (local de chasse) ou sont autorisés les «autres équipements recevant du public».
- une zone **Nt** qui correspond à un secteur pour la création de petit hébergement touristique de type gîtes et meublé de tourisme et où sont autorisés les logements et les hébergements hôteliers et touristiques.

Justification du caractère exceptionnel des STECAL en zone N

Le STECAL Ne, à proximité de l'extension d'urbanisation du Clos de Morand et en bord de route de Montchardon



En vert la limite du secteur Ne situé à proximité du secteur d'extension de l'urbanisation du Clos de Morand et en bord de route de Montchardon. En rose et rouge les secteurs d'urbanisation au PLU. En jaune foncé, la zone Ap et en jaune clair la zone A. Les espaces d'orthophoto sont les zones N.

Le STECAL «Ne» à proximité de l'extension d'urbanisation du Clos de Morand et en bord de route de Montchardon

La zone Ne a pour objectif de permettre la création d'un petit équipement public en lien avec le caractère naturel du lieu, via la création d'un local de chasse. Ce secteur se situe à proximité de l'urbanisation existante (extensions du bourg rive gauche du Nan) et en bord de route de Montchardon (donnant accès aux contreforts du Vercors). Le local de chasse sera communal et fait donc l'objet d'un emplacement réservé.

L'emprise de ce secteur est d'environ 800 m². La situation géographique de ce secteur, à proximité de zone déjà utilisée par l'homme (urbanisation/route), ainsi que la taille limitée de futures constructions (50 m² d'emprise au sol), permet de limiter les perturbations en espace naturel et forestier.

Le STECAL «Nt» au groupement bâti de La Boutalavière

La zone Nt a pour objectif la création d'un projet modeste d'hébergement touristique, en lien avec les activités présentes sur le territoire (canyoning) et la dominante naturelle du secteur. Pour autant ce STECAL, se situe en prolongement du groupement bâti existant de La Boutalavière, au pied des contreforts du Vercors. L'emprise de ce secteur est d'environ 1 945 m² et comporte une habitation. Ce secteur est situé en continuité de l'urbanisation existante de La Boutalavière, ce qui limite son impact sur les espaces agricoles et naturels environnant.

Ce projet prendra la forme de gîtes ou de meublés de tourisme écologique, permettant notamment l'accueil de stage de canyoning. Il pourra être un levier pour valoriser l'attractivité touristique de la commune (mise en lien avec l'office de tourisme, les établissements de restauration, les chemins de randonnée) tout en respectant une échelle de projet raisonnable adaptée au caractère rural de la commune.

Le STECAL Nt au groupement bâti de La Boutalavière



Extrait du règlement écrit pour ces zones

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

>> Dans la **Zone Ne**, sont autorisées sous conditions :
Les constructions, installations et aménagements liés à des équipements d'intérêt collectif ou services publics de la sous destination « Autres équipements recevant du public » uniquement, à condition de préserver les caractéristiques et qualités paysagères du lieu. Cela dans la limite de surface de 50 m² d'emprise au sol.

>> Dans la **zone Nt**, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements liés à des logements à vocation touristique (destination « habitation » ou à des hébergements hôteliers et touristiques (destination « Commerce et activités de service »).
- L'aménagement dans le volume existant des bâtiments à usage d'habitation est autorisé sous réserve qu'ils aient déjà cet usage.
- Les extensions et les annexes selon les mêmes obligations que toutes les autres constructions d'habitation située en zone N.

Article 4 : Volumétries et implantation des constructions

>> Dans les zones Ne et Nt, la hauteur des constructions d'habitation et autres construction est limitée à 4m au faitage et 3 m à l'égout

>> Dans les zones Ne et Nt, l'implantation s'effectuera à 3 m minimum des voies, emprises publiques et voies privées.

>> Dans les zones Ne et Nt, l'implantation s'effectuera sur limite séparative ou avec un recul minimum de 2 mètres

>> Possibilité d'une implantation différente pour les extensions à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions

>> L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 m² maximum en zone Ne et 60 m² maximum en zone Nt.