

4 - La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

La complémentarité des dispositions du règlement avec les orientations d'aménagement et de programmation

Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires au regard des points suivants, pour l'essentiel.

Les OAP sectorielles sont mises en place sur des secteurs de développement inscrits au PADD (le coeur de bourg et le hameau du Rivier). Elles permettent de définir un parti d'aménagement sur les plans :

- Des typologies de formes urbaines attendues ;
- Des densités de construction recherchées par typologie de formes urbaines ;
- De la localisation des trames vertes de proximité ;
- Des principes de maillages viaires et modes doux ;
- Des secteurs inconstructibles pour la préservation du patrimoine ou de la mise en distance des habitations existantes
- De la limitation de l'imperméabilisation des sols et de la recherche de la minimisation des voies d'accès.
- De la préservation d'éléments paysagers ou patrimoniaux.

Le règlement complète les orientations d'aménagement et de programmation en précisant :

- Les hauteurs et les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrivent les secteurs d'OAP : plus urbaines dans les zones UA et AUa et AUb inscrites dans les espaces urbains denses, ainsi que dans les zones UAa ;
- Des règles d'intégration architecturale et paysagère
- Des emplacements réservés pour des stationnements
- Des alignements ou des retraits du bâti selon les contextes et enjeux urbains ;
- Des coefficients de pleine terre
- La protection d'éléments de patrimoine tels que des murs du centre village.

5 - La délimitation des zones

Zones		surface en ha
ensemble des zones UA		25
dont	UA	14,5
	UAa	9,9
	UE	1,0
ensemble des zones AU indicées		2
dont	AUa	1,0
	AUb	1,3
ensemble des zones N		745
dont	N	744,5
	Ne	0,1
	Nt	0,1
ensemble des zones A		493
dont	A	279,5
	Ap	213,1

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

> Les zones U, dites zones urbaines, dans lesquelles peuvent être classés, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

> Les zones AU, dites zones à urbaniser, correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation de la commune. Selon la desserte en réseaux et voiries la zone AU est indicée ou non (l'indice permet d'ouvrir à l'urbanisation immédiatement, car la zone est desservie par les réseaux, alors que les zones AU non indicées doivent faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU).

> Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles où seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des 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 à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

> Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique,

historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Les règles d'exception sont les mêmes en zones A et N.

La révision du POS valant élaboration du PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités, des contraintes et des potentialités de la commune. Elle remet donc en cause une partie des zonages précédents notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace. De plus, il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD et du SCoT. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mis en oeuvre par le PLU.

Le projet de zonage a été établi en compatibilité avec les objectifs du SCoT et afin de mettre en oeuvre un parti d'aménagement le plus cohérent possible sur l'ensemble du territoire. Ces objectifs sont inscrits dans le PADD.

Le projet de zonage s'appuie sur plusieurs critères :

- Affirmer la commune de Cognin-les-Gorges comme une commune agricole et rurale où les possibilités de constructions qui se situent en dehors des hameaux ou du village et dans les grands secteurs agricoles de plaine agricole sont stoppées afin de privilégier le cadre de vie et de pérenniser l'exploitation agricole. Le zonage traduit ainsi la volonté de la commune pour :

- Un développement résidentiel adapté à la situation géographique du territoire : en secteur rural, mais à proximité de villes moyennes (proximité de Vinay et Saint-Marcellin) ; mais aussi adapté aux capacités en termes d'équipements et de services existants ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages et des terres et activités agricoles pouvant être fragilisées par une expansion urbaine trop importante d'autre part.

- La compatibilité avec le document-cadre qu'est le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble

. Pour rappel l'objectif annuel maximal de constructions de logements est de 5,5 logt/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 un gisement foncier de 3,6 ha maximum. Ce potentiel maximum est respecté dans le projet de PLU, puisque le potentiel constructible du PLU est de 3,3 ha.

. Enfin, le SCoT a défini des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des limites stratégiques. Celles-ci ont été mises en oeuvre dans le projet communal, à travers le zonage et à travers des protections paysagères (zone Ap non constructible au hameau de la Vorcière).

- La loi Montagne (articles L122-5 et suivants du code de l'urbanisme) et ses jurisprudences

- La commune n'est concernée que partiellement par la loi montagne pour les hameaux de Mante, des Grandes Côtes et de Montchardon, situés dans les contreforts du Vercors.
- Ces groupements bâtis sont classés en zones Agricole ou Naturelle dans le PLU, et les évolutions dans ces zones sont très limitées. Ainsi, le caractère montagnard des contreforts du Vercors et de son habitat traditionnel est préservé.

- La préservation d'un maximum des terres agricoles et naturelles

L'élaboration du zonage a privilégié la préservation des espaces agricoles et naturels. Ainsi, l'ancien POS comportait 1234,3 ha de zones naturelles et agricoles et le projet PLU en comporte 1238,8 ha, soit 4,5 ha qui sont redevenues des terres agricoles et naturelles dans le zonage du PLU (pour rappel les zones U et AU correspondent à 26,2 ha). Ces terres restituées aux zones Agricoles et Naturelles sont majoritairement des terrains cultivés, situés à proximité de l'urbanisation.

- Le projet communal a pour objectif général de resserrer l'urbanisation et de modérer la consommation d'espace

Les deux tiers du potentiel constructible se situent dans les secteurs déjà urbanisés de la commune.

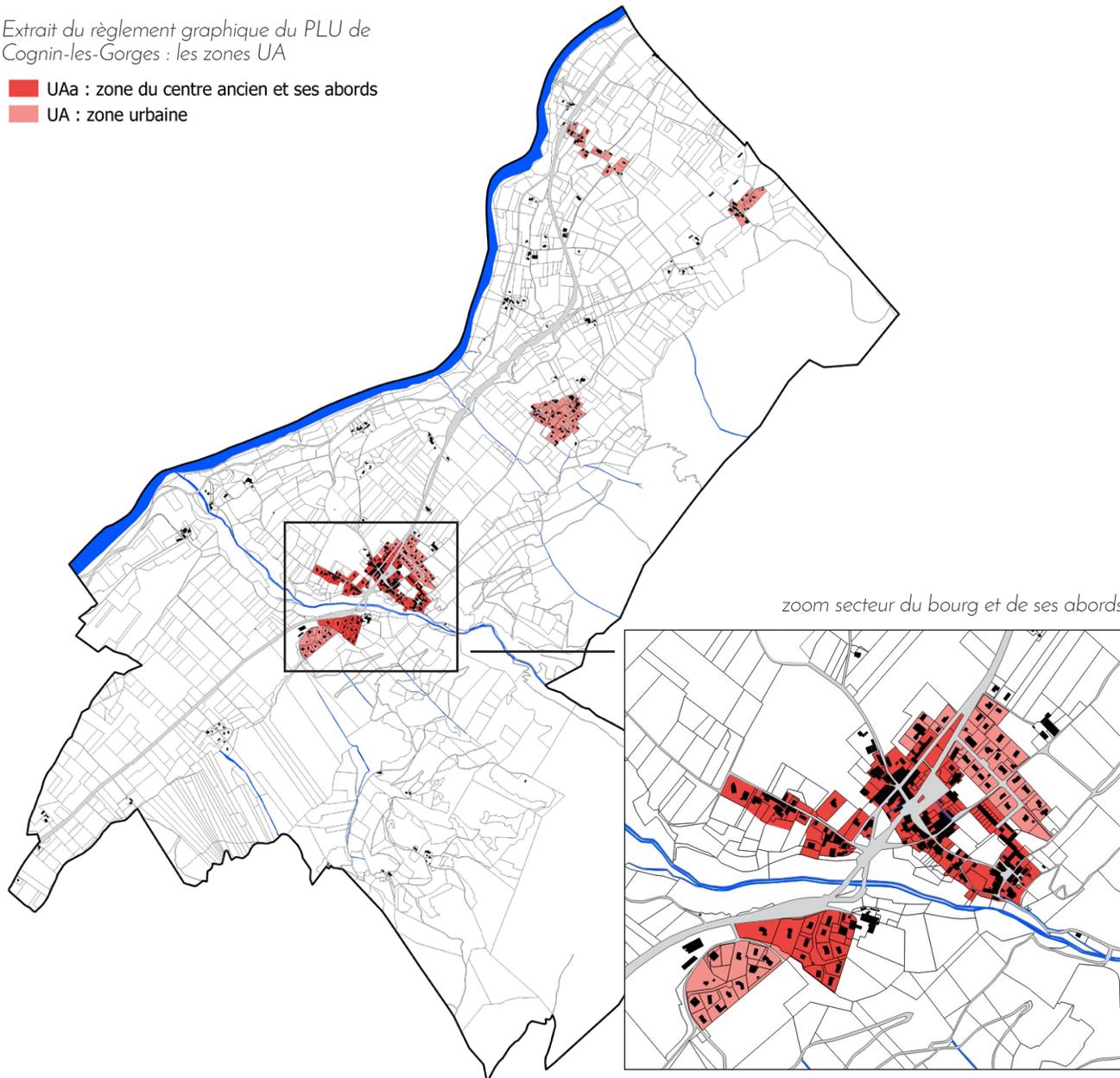
Ce potentiel de resserrement de l'urbanisation est constitué :

- De parcelles pouvant se découper et ainsi se densifier,
 - De parcelles libres au sein de l'urbanisation existante, dites «dents creuses», situées au bourg et dans les hameaux.
- Certaines d'entre elles font l'objet d'OAP afin de maîtriser et d'optimiser les futurs projets.

Ainsi le zonage a été délimité au plus près de l'enveloppe urbaine existante, et son extension (zone AUa) se développe sur un terrain dont la collectivité a la maîtrise foncière et un projet a été élaboré avec un bureau d'études spécialisé, un promoteur et l'accompagnement du CAUE de l'Isère et du Parc naturel régional du Vercors.

Extrait du règlement graphique du PLU de
Cognin-les-Gorges : les zones UA

- UAa : zone du centre ancien et ses abords
- UA : zone urbaine



La zone urbaine UAa correspond au centre bourg ancien et à ses extensions comprises dans le périmètre délimité des abords du Monument Historique (PDA). Elle est constituée des parties agglomérées les plus denses de la commune et des secteurs en co-visibilité ou en relations directes avec le Monument Historique, où l'on recherchera une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti.

La forme bâtie de ces secteurs est relativement homogène : les constructions sont majoritairement anciennes, denses, implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, ou semi-continu, le bâti est compact et haut. Cette zone comporte également un secteur d'extension existant à proximité immédiate du monument historique sous forme d'un lotissement.

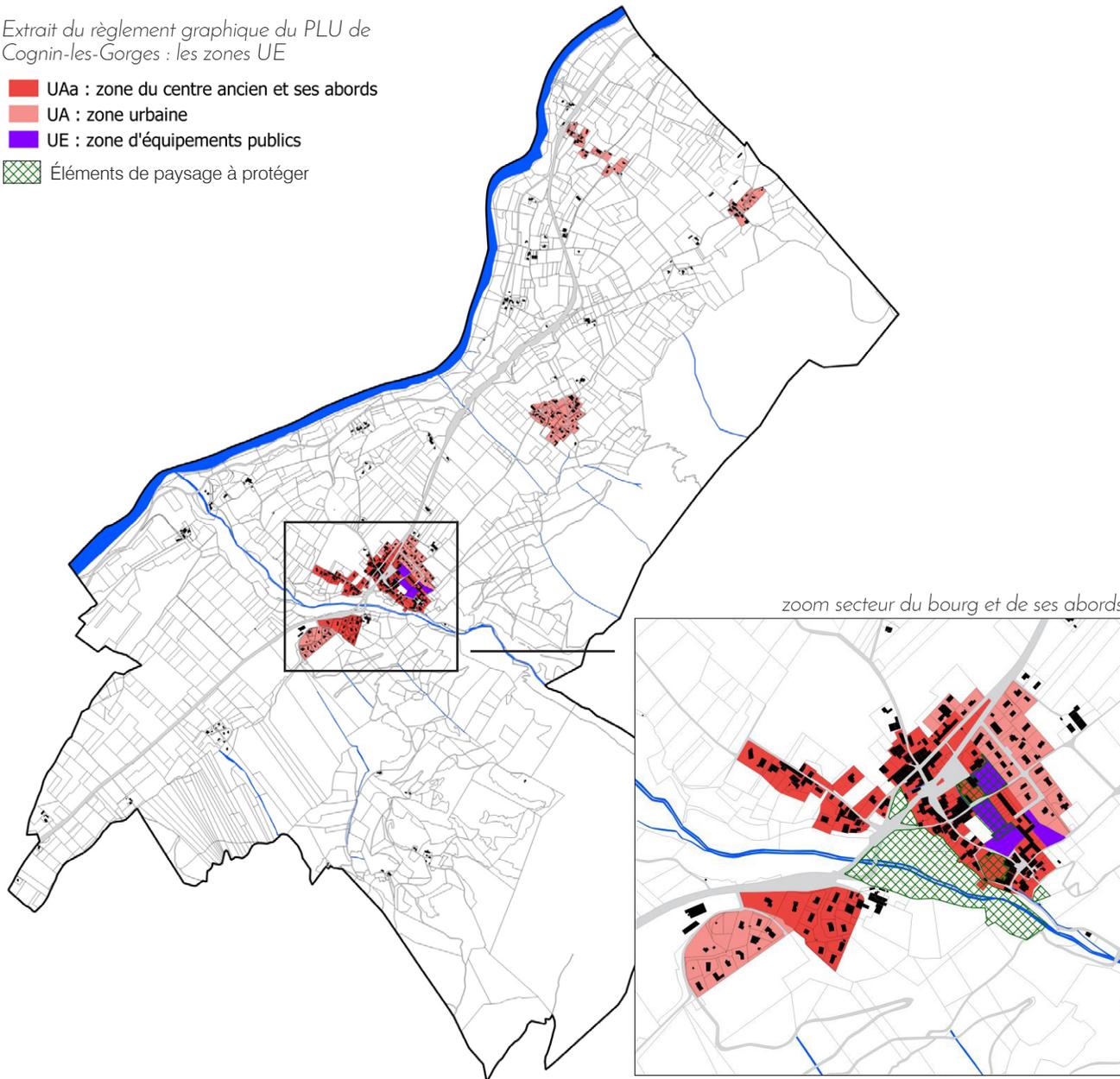
La zone centrale de coeur de bourg (UAa) présente une mixité des fonctions qu'il s'agit de maintenir.

La zone urbaine UA correspond à des secteurs déjà urbanisés en extensions du bourg et aux hameaux, pouvant contenir des terrains situés dans l'urbanisation pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions. On recherchera une continuité de caractère urbain villageois et architectural ainsi que la mise en valeur du bâti et des caractéristiques rurales pour ces secteurs. Plus précisément, ces zones correspondent à l'extension au sud du hameau de la Tour, à l'extension au Nord/Est du bourg, aux hameaux de La Vorcière, Nalletière et du Rivier. Ils peuvent être amenés à se densifier et à diversifier certaines des occupations.

Dans ces deux zones, l'habitation, l'artisanat et le commerce de détail (sous conditions), les activités de service (sous conditions), la restauration, l'hébergement hôtelier, les équipements d'intérêt collectif et les services publics (hors salle d'art et de spectacles), les bureaux et les entrepôts (sous conditions) sont autorisés. Les bâtiments d'exploitation agricole sont autorisés sous condition dans la zone UA stricte.

Extrait du règlement graphique du PLU de
Cognin-les-Gorges : les zones UE

- UAa : zone du centre ancien et ses abords
- UA : zone urbaine
- UE : zone d'équipements publics
- Éléments de paysage à protéger



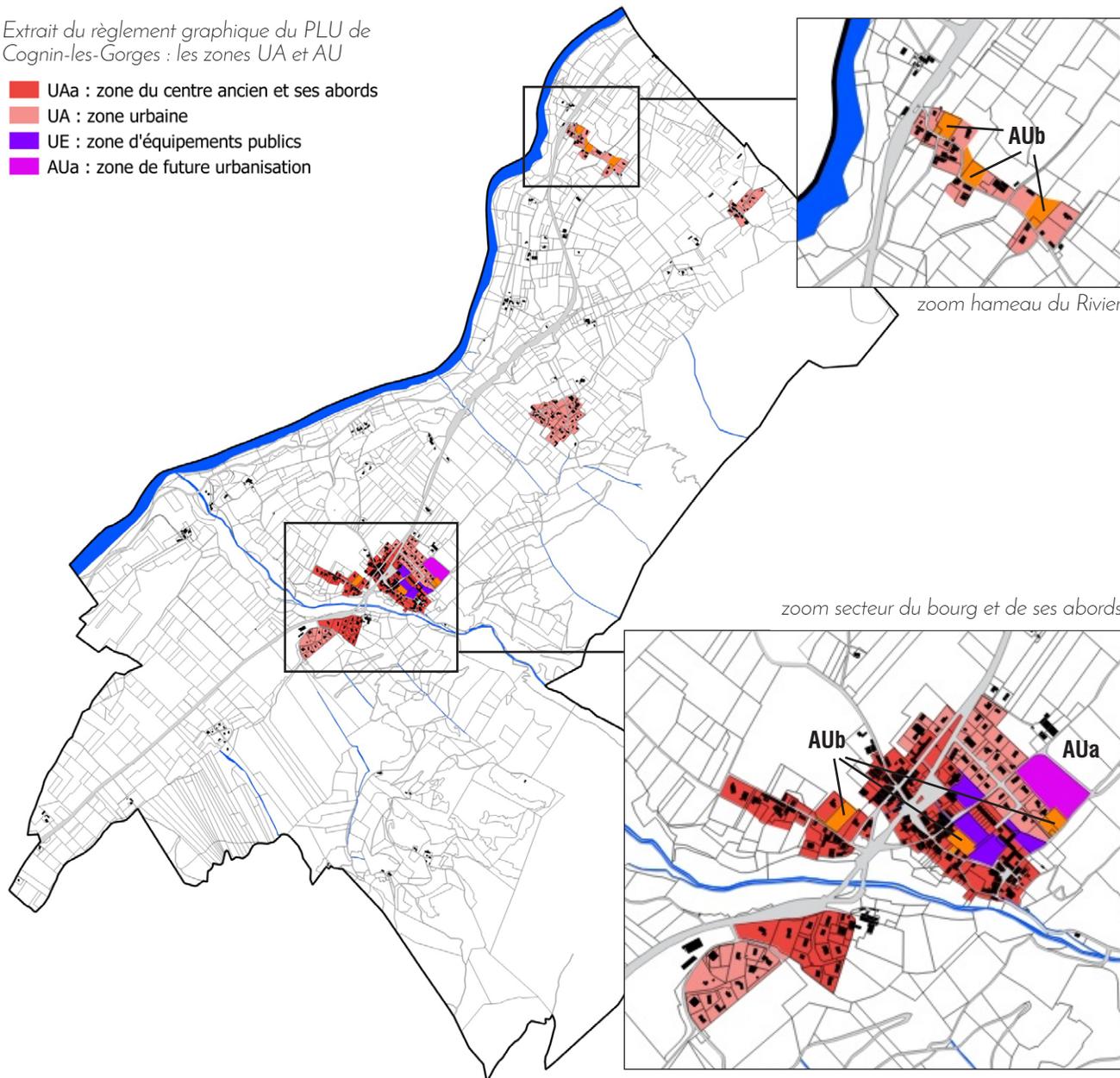
La zone urbaine UE correspond à des secteurs du cœur de bourg recevant des équipements publics (terrain de sports et parc public principalement).

Dans ces zones sont autorisés uniquement les équipements sportifs.

De plus, des parties de la zone UE sont aussi protégées au titre d'éléments remarquable de paysage à protéger et donc où les constructions sont interdites. Cela s'explique par la fonctionnalité d'espace public, de parcs publics ou de jardins de cœurs de bourg, que la commune et ses habitants souhaitent conserver.

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

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



Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain de la commune tout en le maîtrisant au plus proche de l'urbanisation existante, plusieurs zones AU ont été mises en place :

Les zones AU indicées sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les voies publiques et les réseaux, d'eau, d'électricité, existants à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à l'intérieur de la zone. Elles sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation. Elles ont pour objectif de mailler une restructuration urbaine dans un tissu urbain existant. C'est pourquoi certaines OAP s'établissent sur une seule parcelle. Des opérations d'ensemble sont demandées sur les zones AU indicées afin que des projets d'urbanisme cohérents émergent.

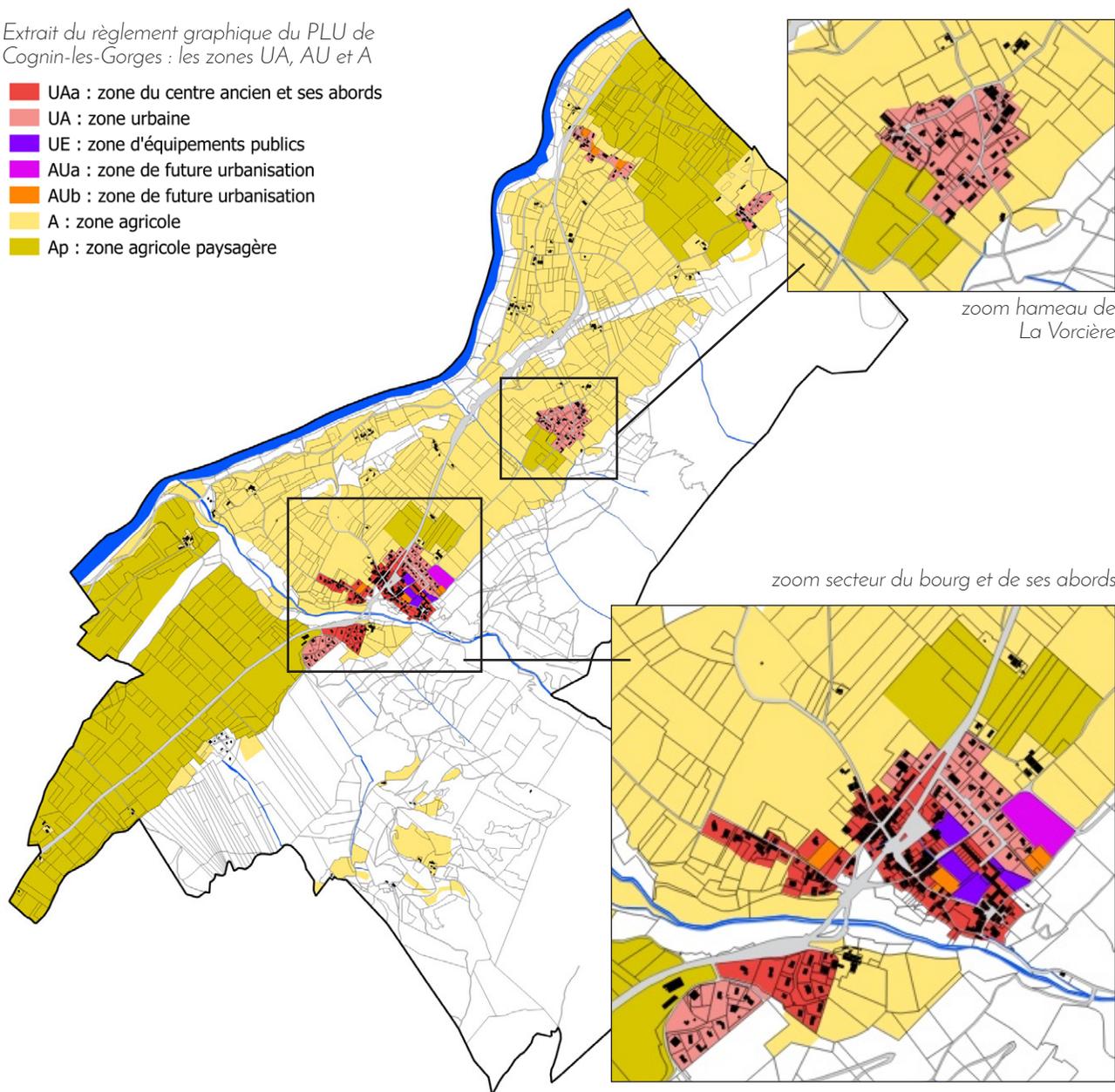
Elles comprennent :

- **1 zone à urbaniser AUa** correspondant à un secteur situé à proximité immédiate du bourg et de taille conséquente d'un seul tenant, qui a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle.
- **6 secteurs à urbaniser AUb** correspondant à des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans le bourg et au hameau du Rivier de taille plus modeste, mais dont l'enjeu est une densification maîtrisée et organisée.

Dans ces zones, l'habitation, l'artisanat et le commerce de détail (sous conditions), les activités de service (sous conditions), la restauration, l'hébergement hôtelier, les équipements d'intérêt collectif et les services publics (hors salle d'art et de spectacles, équipements sportifs et autres équipements recevant du public), les bureaux et les entrepôts (sous conditions) sont autorisés.

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



La zone agricole A est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant occupés majoritairement par cette activité. Cette zone est délimitée au plus proche de la réalité afin de ne pas entraver la pérennité de l'activité agricole, les terrains ayant un aspect légèrement en friche sont aussi pris en compte dans ces zones afin de pouvoir donner la possibilité à des agriculteurs de les exploiter à nouveau.

La zone agricole occupe une part importante du territoire (quasiment 39 %). Elle comporte des sièges d'exploitations agricoles et des bâtiments d'élevage et de stockage, quelques bâtiments qui pourraient à nouveau rapidement servir à des exploitants agricoles ainsi que des bâtiments anciennement agricoles pouvant changer de destination.

La zone agricole intègre aussi des constructions sans lien avec l'activité agricole et issues des développements urbains sous forme de petits écarts ou de manière individualisés. Ces petits secteurs n'étant pas desservis en capacité suffisante par les réseaux, équipements, transports, voiries ou s'inscrivant dans des grands ensembles fonciers agricoles, ils ne sont pas amenés à voir le développement urbain se renforcer.

Seules les constructions en lien avec l'activité agricole sont autorisées.

Les habitations existantes peuvent s'étendre sous conditions, et la création d'annexes est autorisée.

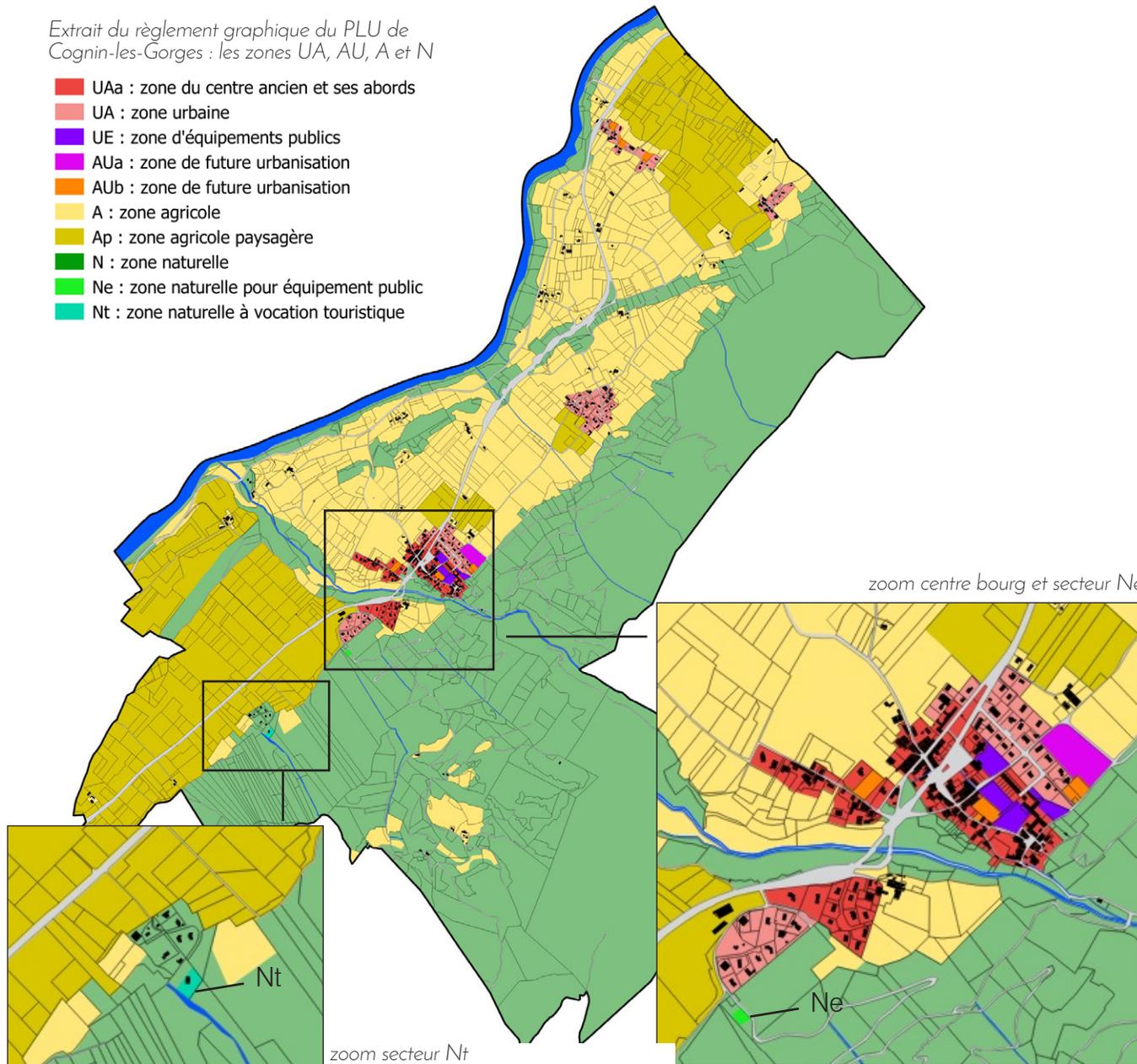
Des changements de destination sont autorisés en zone A.

La zone agricole comprend **une zone Ap** où les occupations du sol sont limitées pour des motifs de préservation du paysage. Elles se situent :

- Sur l'ensemble de la plaine agricole au Sud du ruisseau du Nan, correspondant au secteur de Zone Agricole Protégé (ZAP) déjà en place.
- En entrée Nord/Est du Bourg pour préserver cette entrée de village
- En entrée Sud/Ouest du Hameau de la Vorcière pour préserver cette entrée de hameau
- Au niveau de la plaine agricole au Nord/Est du Rivier et en entrée du hameau de Nalletière (secteur comportant un paysage typique).

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

- 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



Les zones naturelles N comportent plusieurs typologies. Elles correspondent en majorité à des secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont importants : coteaux, abords des cours d'eau, vallons, petits boisements ponctuels, mais participant à la qualité paysagère.

Les grands ensembles boisés sont aussi des espaces intéressants tant par l'exploitation forestière qui peut en être induite que par leurs caractères d'espaces naturels et récréatifs.

Dans ces espaces les constructions sont tolérées, mais en nombre restreint et sous conditions.

Les exploitations agricoles (et le logement lié sous conditions) et forestières sont autorisées, certains bâtiments identifiés peuvent changer de destination.

Les habitations existantes peuvent s'étendre sous conditions, et la création d'annexes est autorisée.

Un secteur de STECAL Ne, a été créé en zone N, mais à proximité des secteurs bâtis et notamment du lotissement du Clos de Morand pour permettre la création d'un local de chasse de 50 m² d'emprise au sol maximum. Dans ce secteur seul, les autres équipements recevant du public seront autorisés. Sa surface est de 818 m².

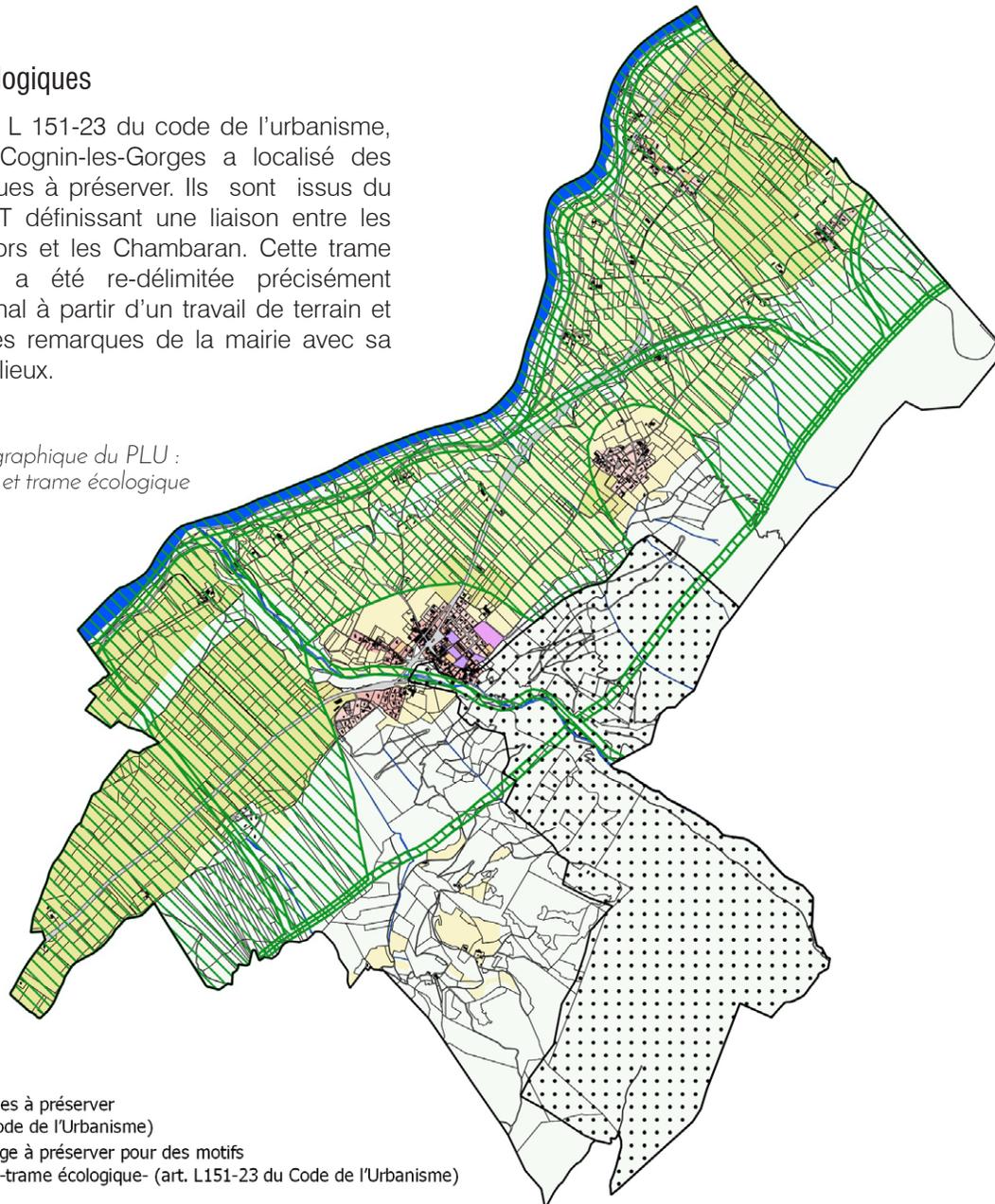
Un secteur de STECAL Nt, a été créé en zone N, au hameau de Boutalavière, pour la réalisation d'un projet modeste d'hébergement touristique, en lien avec les activités présentes sur le territoire (canyoning). Sa surface est de 1 945 m² comprenant déjà une construction. Sont autorisées les constructions pour des logements à vocation touristique de 60 m² s'emprise au sol maximum, ainsi que des extensions et des annexes de l'habitation existante sous condition de surface et d'implantation (identique aux conditions de réalisation d'extensions et d'annexes de toutes constructions d'habitation en zone A et N).

6 - Les autres dispositions

Les corridors écologiques

Au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, la commune de Cognin-les-Gorges a localisé des corridors écologiques à préserver. Ils sont issus du SRCE et du SCOT définissant une liaison entre les piémonts du Vercors et les Chambaran. Cette trame supra-communale a été re-délimitée précisément au niveau communal à partir d'un travail de terrain et d'après l'avis et les remarques de la mairie avec sa connaissance des lieux.

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)

Sur ce secteur, les axes de déplacements ont été définis par le bureau d'étude Evinerude d'après les données du REDI, du SRCE, de l'interprétation des photos aériennes et des prospections de terrain. Le choix des axes de déplacement est fonction de la facilité de relier deux zones grâce à la présence un secteur «nature» (boisement, herbe...) sur tout ou majeure partie du tracé.

Une réglementation spécifique s'applique à ces secteurs afin de permettre en priorité la libre circulation de la petite et grande faune (réglementation des clôtures, regroupement des constructions, limitation des nuisances sonores, visuelles, lumineuses...) et de préserver l'intérêt écologique de ces secteurs (limiter l'aménagement des cours d'eau, interdiction de destructions de la végétation ou de point d'eau...).

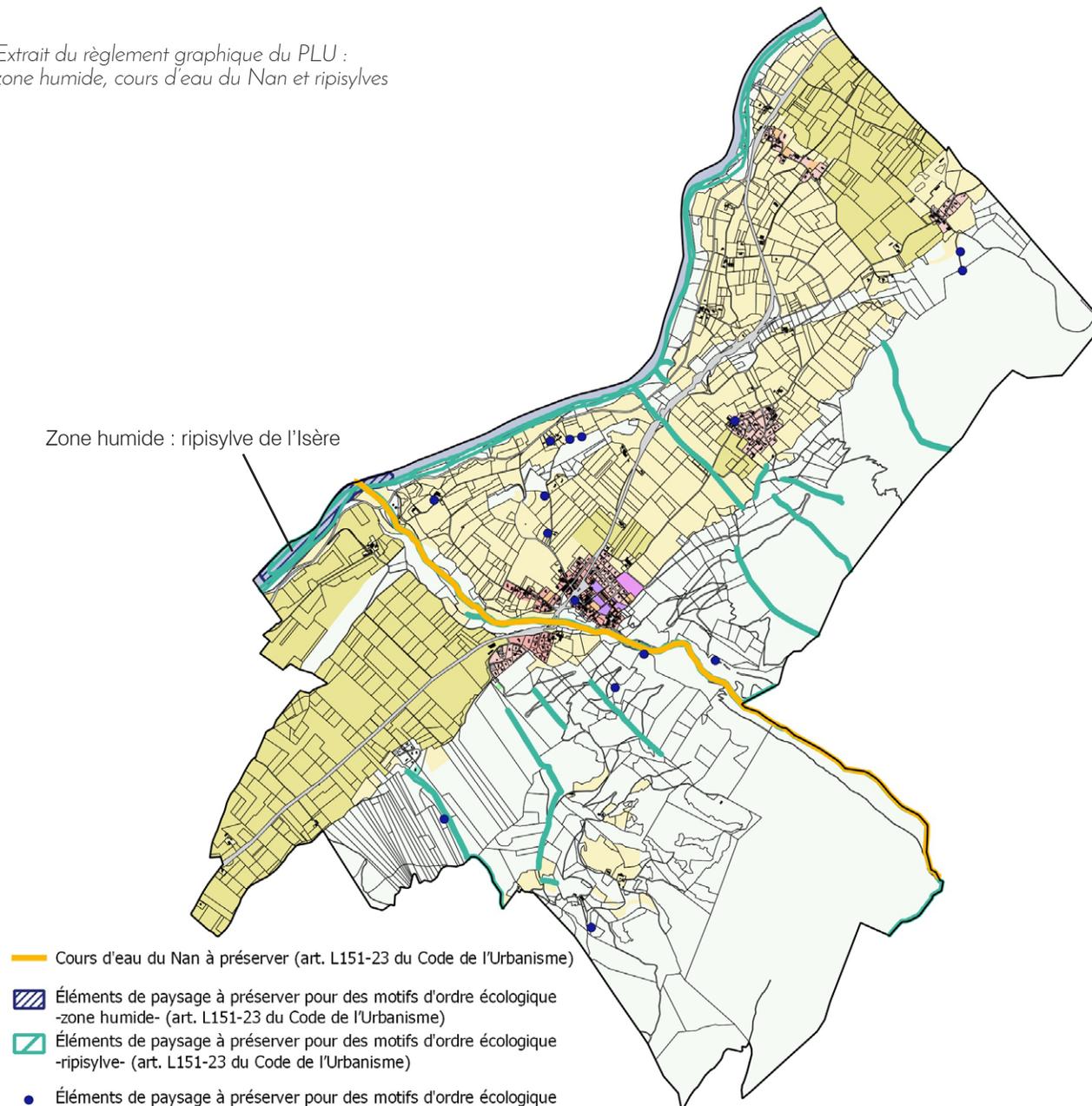
La Trame écologique

Ces secteurs repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme correspondent à une superposition de périmètres réglementaires ou non, les plus intéressants au vu des enjeux communaux : zone nodale (REDI), ENS (zone d'observation), site inscrit, ZNIEFF (1 et 2). Ils représentent une richesse écologique et la diversité des milieux

Dans ces secteurs, le règlement permet de limiter fortement les constructions ainsi que les dépôts, stockages et éléments pouvant dégrader la qualité des lieux... tout en spécifiant, tout de même, que sont autorisées les installations permettant la protection, la gestion et la mise en valeur.

Les dispositions en faveur de l'environnement

Extrait du règlement graphique du PLU :
zone humide, cours d'eau du Nan et ripisylves



Les zones humides

Ces écosystèmes très spécifiques sont des secteurs à forte valeur écologique. Ils ont été recensés sur la commune par le CEN (conservatoire des espaces naturels) de l'Isère responsable de l'inventaire départemental et complétés par des prospections de terrain lors du diagnostic environnement.

C'est l'ensemble de ces périmètres qui sont reportés au règlement graphique du PLU au titre de l'article L151-23 afin d'assurer leurs protections et en inscrivant une réglementation spécifique dans le règlement écrit en termes de travaux, d'installations, de constructions, de drainage du sol...

Les ripisylves

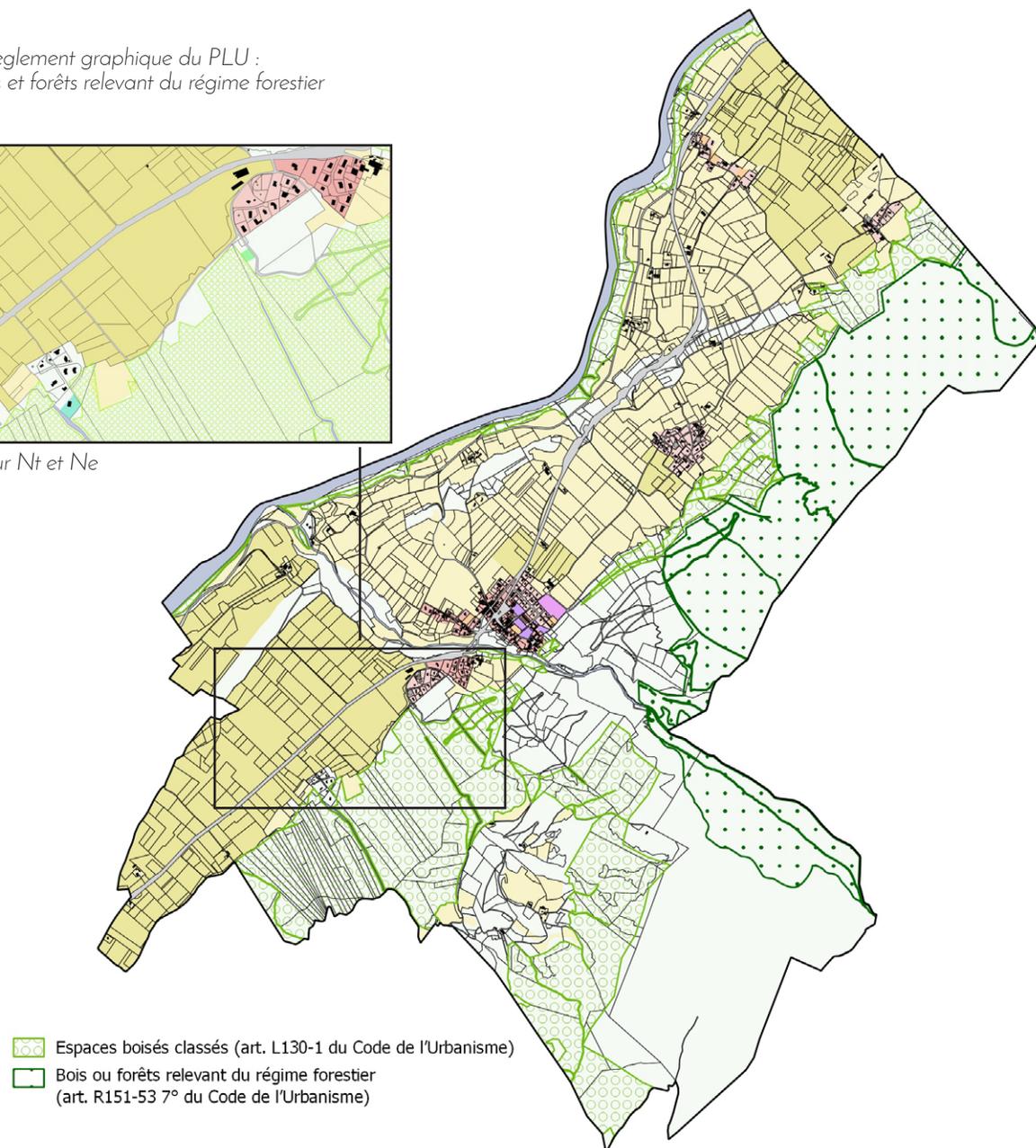
L'ensemble des ripisylves (c'est-à-dire la bande de 6 m de part et d'autre des cours d'eau) ont été repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, car ce sont des éléments à préserver. Tout comme les zones humides, ce sont des écosystèmes parfois fragiles à forte valeur écologique. De plus le Cours d'eau du Nan, classé comme réservoir de biodiversité à préserver au SRCE est lui aussi identifié à préserver.

Dans ces secteurs, le règlement permet de limiter fortement les constructions ainsi que les dépôts, stockages et éléments pouvant dégrader la qualité des lieux... tout en spécifiant, tout de même, que sont autorisées les installations permettant la protection, la gestion et la mise en valeur.

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



Zoom secteur Nt et Ne



Les Espaces Boisés Classés (EBC)

La délimitation d'Espaces Boisés Classés (article L130.1 du code de l'urbanisme) vise à assurer la protection des structures végétales en place, qu'elle soit justifiée pour la préservation de la qualité paysagère et d'écosystèmes particuliers, le maintien de corridors biologiques et de coupures d'urbanisations ou encore la protection des nuisances et des risques. Ce classement « interdit tout changement d'affectation au tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements».

Les boisements inscrits en EBC au PLU sont repris d'après le document d'urbanisme en cours.

Par rapport aux EBC recensés dans le POS, ont été supprimés les EBC :

- situés en forêt communale soumise au régime forestier,
 - situés dans des périmètres de sites inscrits ou classés
- Les éléments recherchés pour le classement en EBC de terrains forestiers et arborés sont :
- Forêts anciennes ou non exploitées depuis longtemps,
 - Forêts de protection contre l'érosion et les éboulements,
 - Forêts à haute valeur biologique.

Les EBC proposés dans le PLU 2019 correspondent ainsi aux choix précités.

Les bois ou forêts relevant du régime forestier

La commune de Cognin-Les-Gorges est concernée par des boisements et forêts relevant du régime forestier. Ces périmètres sont des données géographiques officielles. Selon l'article R151-53 7° du Code de l'Urbanisme, cette donnée doit figurer en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Elle est reportée à titre d'information au règlement graphique.

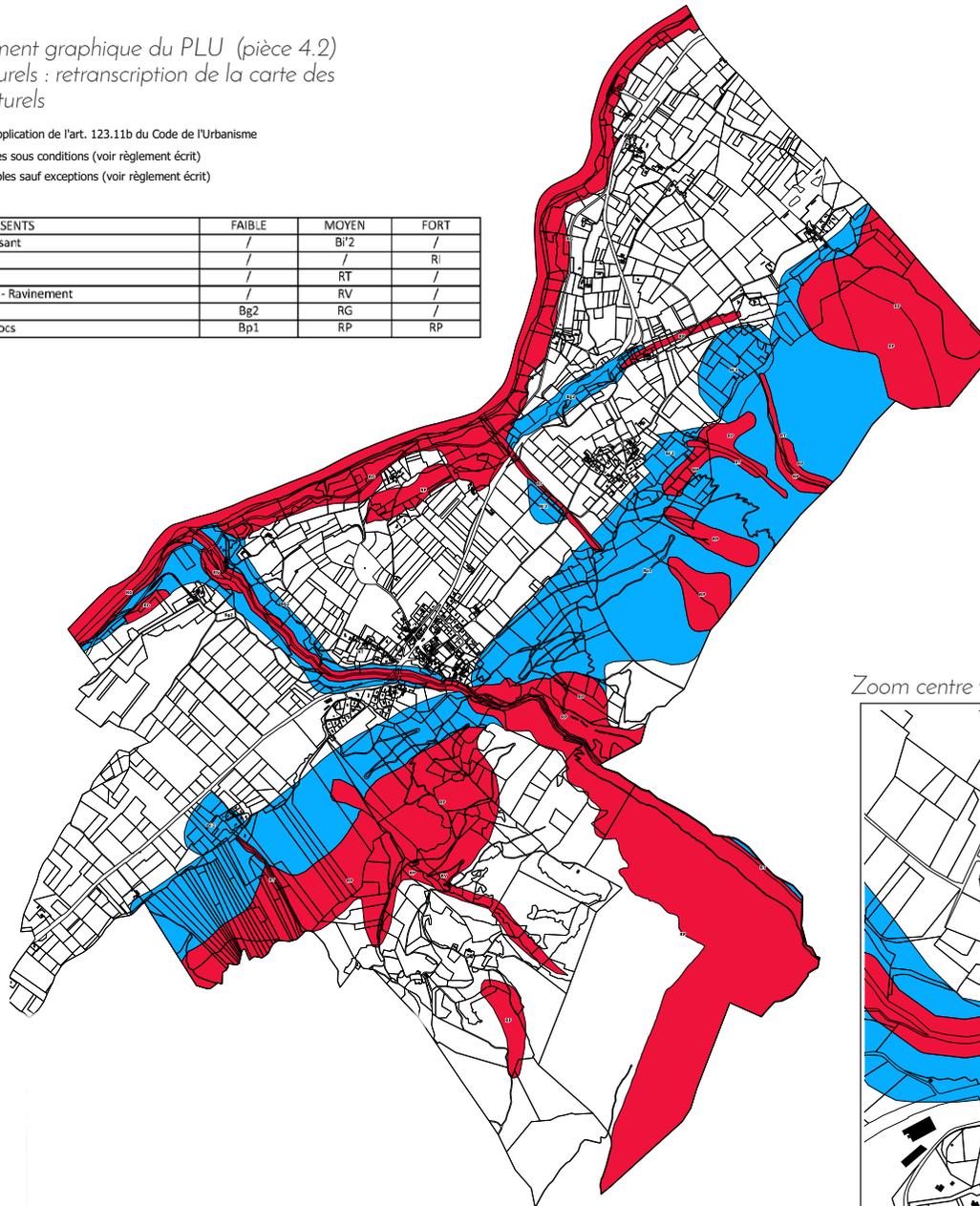
Les dispositions en faveur de l'environnement

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	/	Bi'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

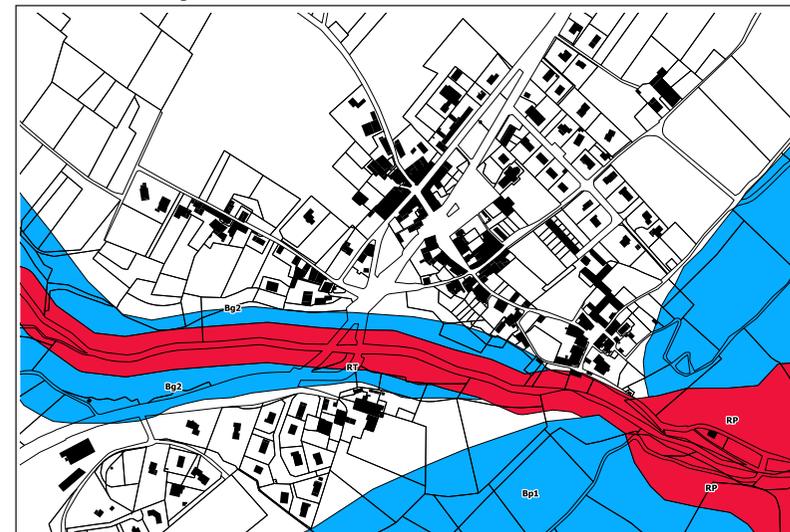


Les Risques naturels

La commune de Cognin-Les-Gorges est couverte par une carte des risques naturels au titre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme qui vaut aujourd'hui PPRN (plan de prévention des risques naturels). Celui-ci constitue une servitude d'utilité publique et est annexé au PLU.

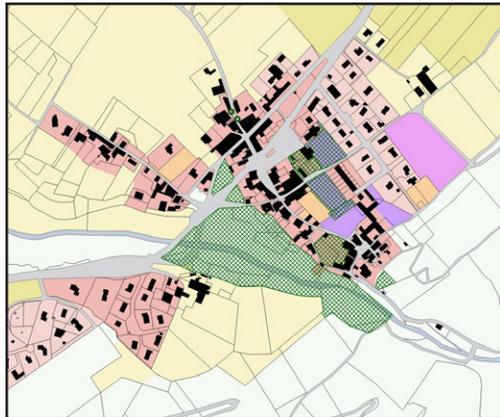
De plus, la commune a aussi fait l'objet d'une étude sur les phénomènes naturels et d'une analyse enjeux-risques qui en découle, réalisées par le service de restauration des terrains en montagne (RTM) de 1994. Cette cartographie a été retranscrite à l'échelle cadastrale dans le cadre du PLU au titre de l'article L123-11b du code de l'urbanisme. Elle apparaît sur le règlement graphique, pièce 4.2 (extrait ci-contre). Les règles de constructibilité et d'aménagement qui permettent de se protéger des phénomènes naturels identifiés sont ainsi reportées au règlement écrit.

Zoom centre village

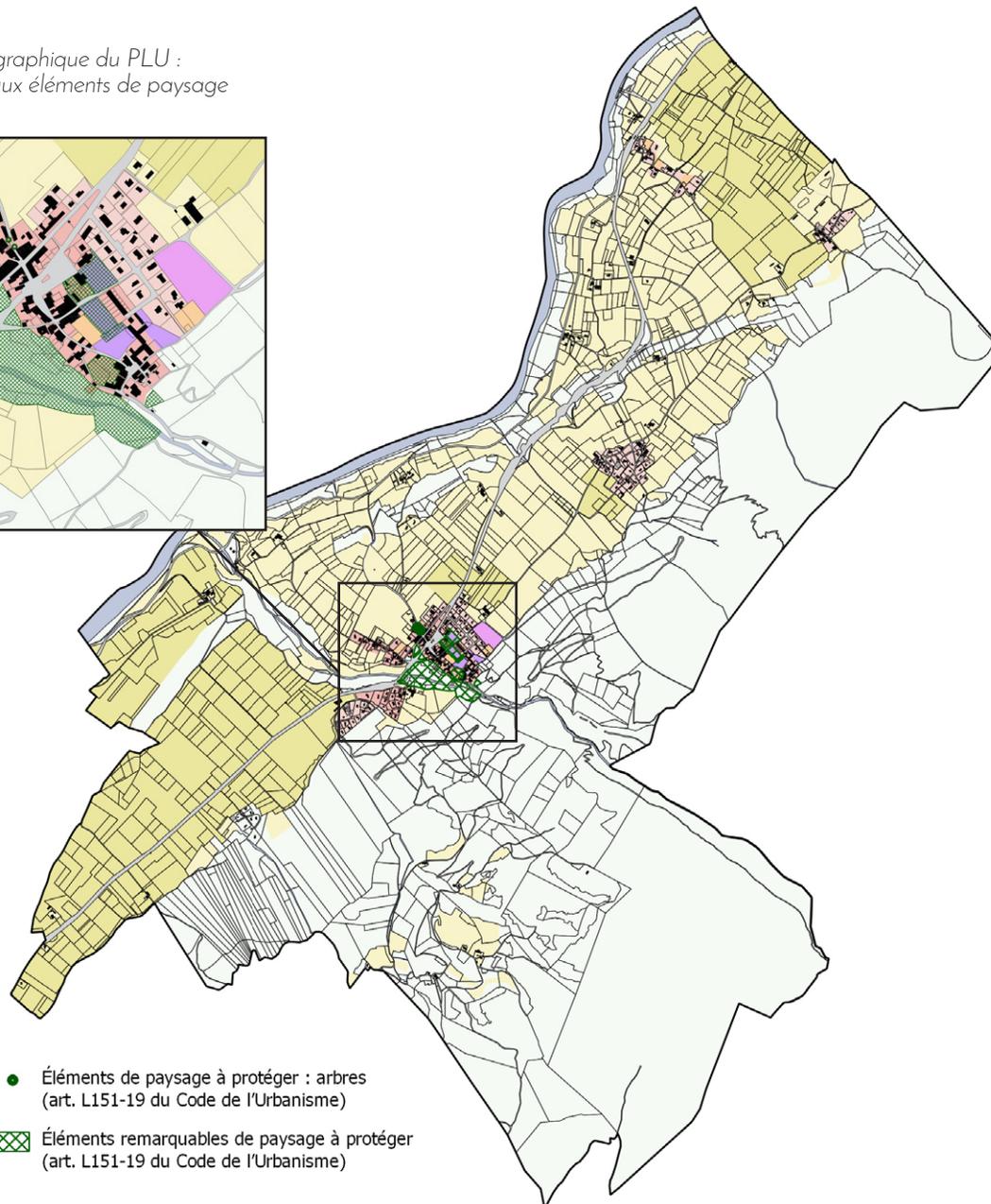


Les dispositions relatives aux éléments de paysage et de patrimoine

Extrait du règlement graphique du PLU :
dispositions relatives aux éléments de paysage



zoom centre bourg



- Éléments de paysage à protéger : arbres
(art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- ▨ Éléments remarquables de paysage à protéger
(art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions relatives aux éléments de paysage

Des éléments paysagers et végétaux ont été repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19. Il s'agit d'éléments qui participent à l'attrait paysager de la commune, apportent une qualité paysagère et écologique et surtout forgent son identité.

Ainsi le document graphique repère :

- Deux arbres remarquables situés en secteur urbain et ayant une signification en termes d'usage passé : arbres de cours de fermes.
- 5 secteurs de parcs et espaces verts situés dans le centre bourg ou en périphérie de celui-ci dont une partie des abords et de la ripisylve du Nan en entrée sud du village.

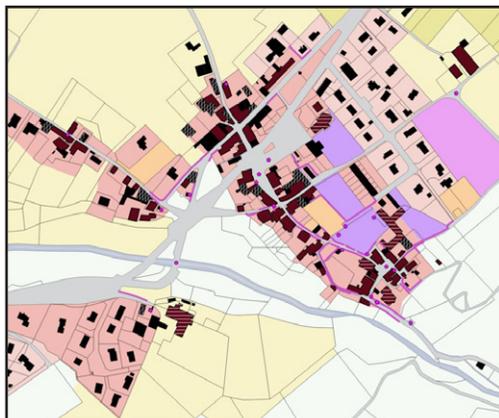
Les arbres remarquables sont à préserver afin d'en assurer la pérennité et le bon développement. Pour cela, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable.

Les parcs et espaces verts identifiés constituent quant à eux des éléments patrimoniaux et des espaces de respiration dans le tissu urbain. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des bourgs et à la mise en valeur du patrimoine bâti et végétal communal. En conséquence, ces espaces sont inconstructibles. Ces éléments ou ensembles sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

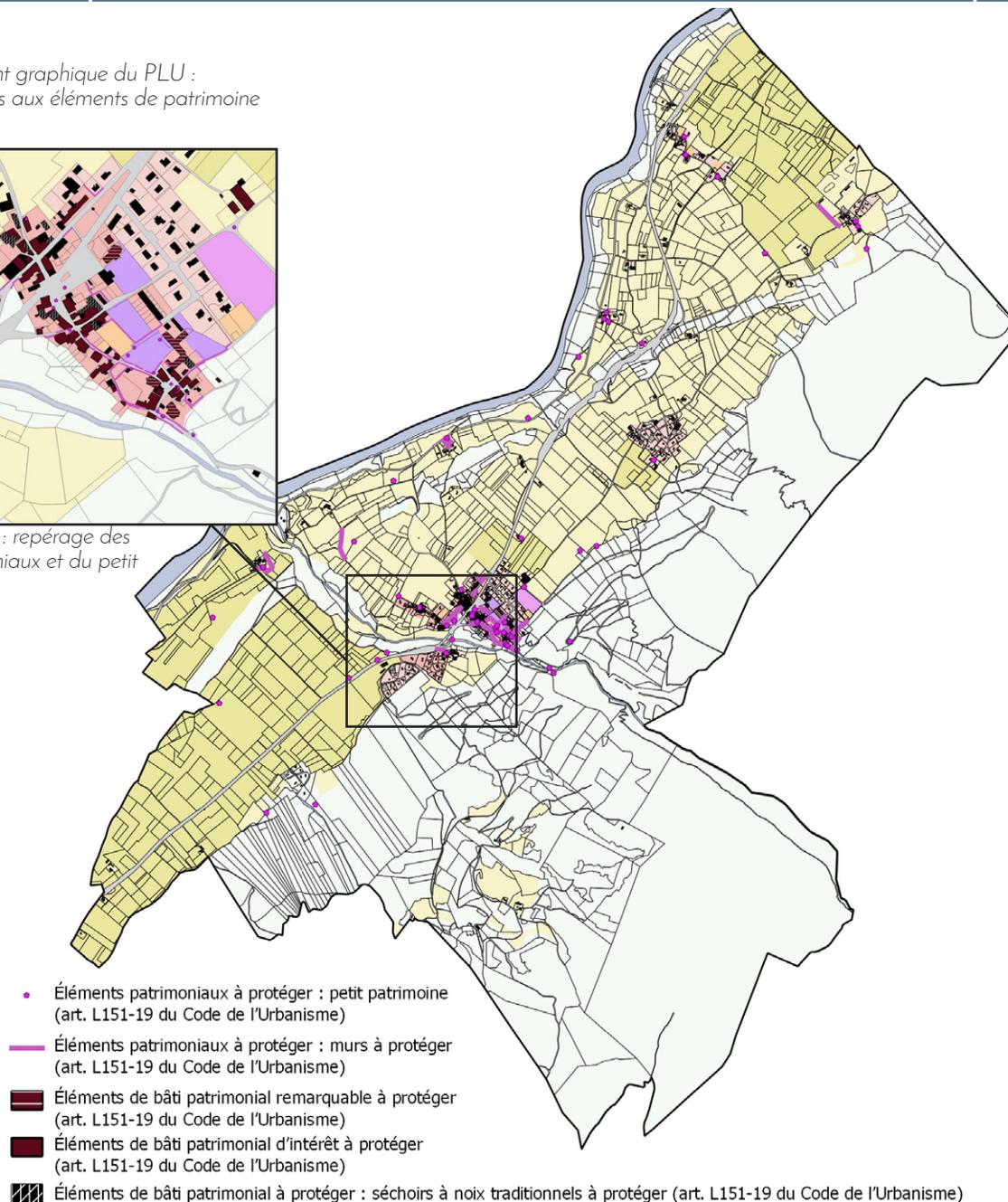
Leurs surfaces devront être conservées végétalisées et leur esprit, tout comme leurs caractéristiques générales, préservé. Cela permet donc ponctuellement la modification de la végétation même si cela est soumis à la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

Les dispositions relatives aux éléments de paysage et de patrimoine

Extrait du règlement graphique du PLU :
dispositions relatives aux éléments de patrimoine



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



Les dispositions relatives aux éléments de patrimoine

La commune de Cognin-les-Gorges a souhaité inscrire différents éléments remarquables participant à l'identité et à l'histoire de son territoire et notamment ses éléments de patrimoines.

Ainsi de nombreuses bâtisses d'intérêt paysager et patrimonial ont été repérées et classées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme . Il s'agit de :

- de bâtiments patrimoniaux remarquables : l'église, le séchoir, etc.
- de bâtiments patrimoniaux d'intérêt : fermes et granges traditionnelles, bâtiments de caractère, etc
- de séchoirs à noix considérés comme des bâtiments patrimoniaux identitaires

De plus, les murs et les éléments de petit patrimoine (croix, fontaines, bassins, etc) ont aussi été identifiés comme faisant partie du patrimoine communal. Ils sont identifiés au règlement graphique comme des éléments à protéger.

Pour ces éléments et secteurs, il est imposé que tous les travaux soient soumis à déclaration préalable. Si l'un de ces éléments devait être démoli, la mairie le soumet à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R421-26 du code de l'urbanisme. De plus, concernant les bâtiments patrimoniaux remarquables, les dispositions d'origine du bâtiment devront être conservées. Enfin, le règlement indique les prescriptions à suivre pour préserver le caractère patrimonial de ces bâtiments lors des rénovations ou travaux. Une étude spécifique, intégrée au règlement écrit sous la forme de «fiches» présente des règles et recommandations spécifiques aux bâtiments patrimoniaux ainsi qu'un nuancier.

Emplacements réservés

Dans le cadre du PLU, des emplacements réservés (article L151-41 du code de l'urbanisme) sont définis afin de laisser à la commune la priorité pour acquérir certains terrains lui permettant de mener à bien des projets d'intérêt collectif comme des cheminements, des équipements, des voies ou élargissements de voies, des espaces à vocation publique, etc. L'élaboration du PLU constitue en effet un moment privilégié pour mener une réflexion sur la programmation des équipements publics, leur nature et leur localisation.

Les emplacements réservés créent des droits aux propriétaires des dits terrain, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune.

Ces emplacements réservés sont au nombre de 5 et concernent :

- La création d'une voie de desserte (ER01)
- La création ou l'extension d'un équipement public (ER02)
- La création de jardins familiaux et/ou de stationnement (ER03)
- La création d'un parking (ER04)
- La création d'un équipement public (ER05)

*Extrait du règlement graphique du PLU
Cognin-les-Gorges : les emplacements
réservés.*

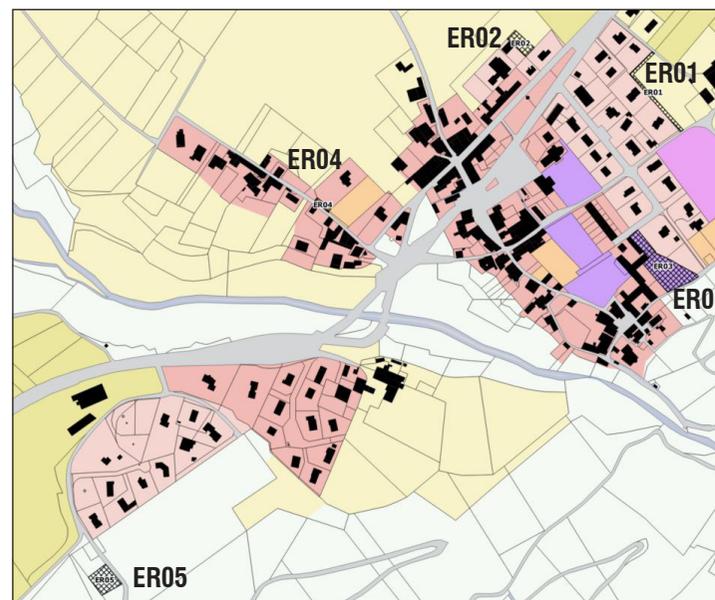
Linéaire commercial à protéger

La commune possède quelques commerces de proximités, situés en centre bourg, le long de la départementale. En vertu de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, la commune peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Le diagnostic a identifié l'importance de ces quelques commerces de proximité dans le fonctionnement du territoire communal et de la vie de village.

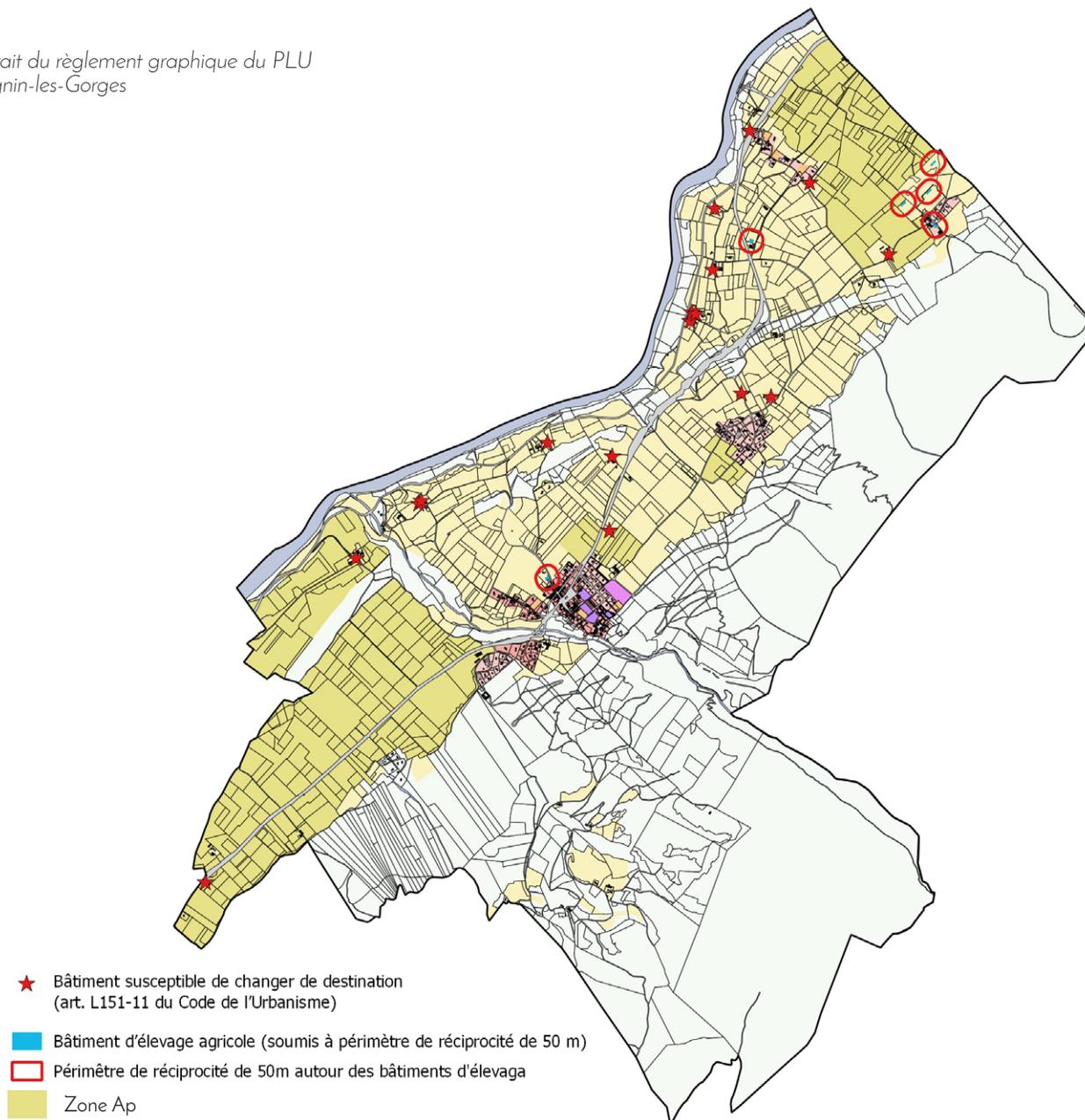
Ainsi, au rez-de-chaussée de ce linéaire identifié au règlement graphique, le changement de destination des locaux commerciaux n'est autorisé que vers les sous-destinations suivantes :

- 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

Cet outil permet de préserver l'existence de ces commerces et ces services en coeur de bourg et facilement accessible depuis la départementale pour une réponse au besoin de proximité des habitants de Cognin-les-Gorges.



Extrait du règlement graphique du PLU
Cognin-les-Gorges



Les bâtiments susceptibles de changer de destination

À Cognin-les-Gorges, 17 bâtiments ont été repérés dans le règlement graphique afin de pouvoir changer de destination.

L'ensemble de ces bâtiments a été étudié et repéré afin de répondre aux conditions énoncées par l'article L151-11 du code de l'urbanisme : «dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site». Ces changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ainsi, on peut voir sur la carte ci-contre, que ces bâtiments :

- ne sont pas situés dans les zones Aa (zone agricole protégée au titre de leur valeur paysagère),
- qu'ils sont majoritairement situés à proximité immédiate d'une route ou d'une voie de desserte courte et existante,
- qu'ils ne sont pas isolés au coeur d'un large espace agricole, mais plutôt situés non loin d'un groupement bâti, d'un hameau et de routes,
- que tous ces bâtiments ne sont pas situés à proximité des exploitations agricoles existantes (et notamment des bâtiments d'élevage et de leur périmètre de 50 m).

Les conditions en termes d'absence de risques moyens ou forts et de desserte par les réseaux sont également réunies.

7 - Evolution des surfaces des zones

Evolution des surfaces des zones

POS Surface en Ha		Projet de PLU Surface en Ha		Différence Surface en Ha
comprenant les zones UA, UAa,UAb,UAc,UAd,UArI,NBa,NBi		UA	14,5	
		UAa	9,9	
		UE	1	
Sous-total U	28,8	Sous-total U	25,4	- 3,4 ha
comprenant les zones NAa,NAi		AUa	1	
		AUb	1,3	
Sous-total AU	2	Sous-total AU	2,3	+ 0,3 ha
comprenant les zones NC et NCa		A	279,5	
		Ap	213,1	
Sous-total A	568,5	Sous-total A	492,6	- 75,9ha
comprenant les zones ND, NDa,NDp et l'Isère.		N	744,5	
		Ne	0,1	
		Nt	0,1	
Sous-total N	665,8	Sous-total N	744,7	+ 79 ha
Total commune	1265	Total commune	1265	

Bilan des surfaces

3,4 hectares sont supprimés de l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables du POS (zones U et NB au POS).

De plus, les surfaces des zones AU sont quasiment équivalentes en surface à l'ancien POS (environ 2 hectares au POS et 2,3 ha au PLU). Mais elles sont réparties différemment, en majeure partie dans l'urbanisation existante.

À noter également que les zones agricoles sont aussi en diminution. Cela est principalement dû à un zonage des terres agricoles du PLU au plus proche de la réalité des terres exploitées et entretenues (en laissant tout de même les secteurs en légère friche en zone agricole pour en faciliter l'exploitation).

De ce fait, les terrains en forte pente qui sont très peu exploités aujourd'hui, au niveau des contreforts du Vercors, ont diminué en surface classée agricole dans le projet de PLU. Dans la plaine, l'ancien POS classait toutes les terres comme agricoles, hors des secteurs de boisements, situés sur des coteaux, à proximité de l'eau ou d'habitation. Ils ont leur importance dans la diversité écologique et paysagère de ce secteur. Ils ont été classés en zone N dans le projet de PLU.

Ces deux points expliquent le classement d'une partie des zones agricoles de l'ancien POS en zones naturelles dans le projet de PLU.

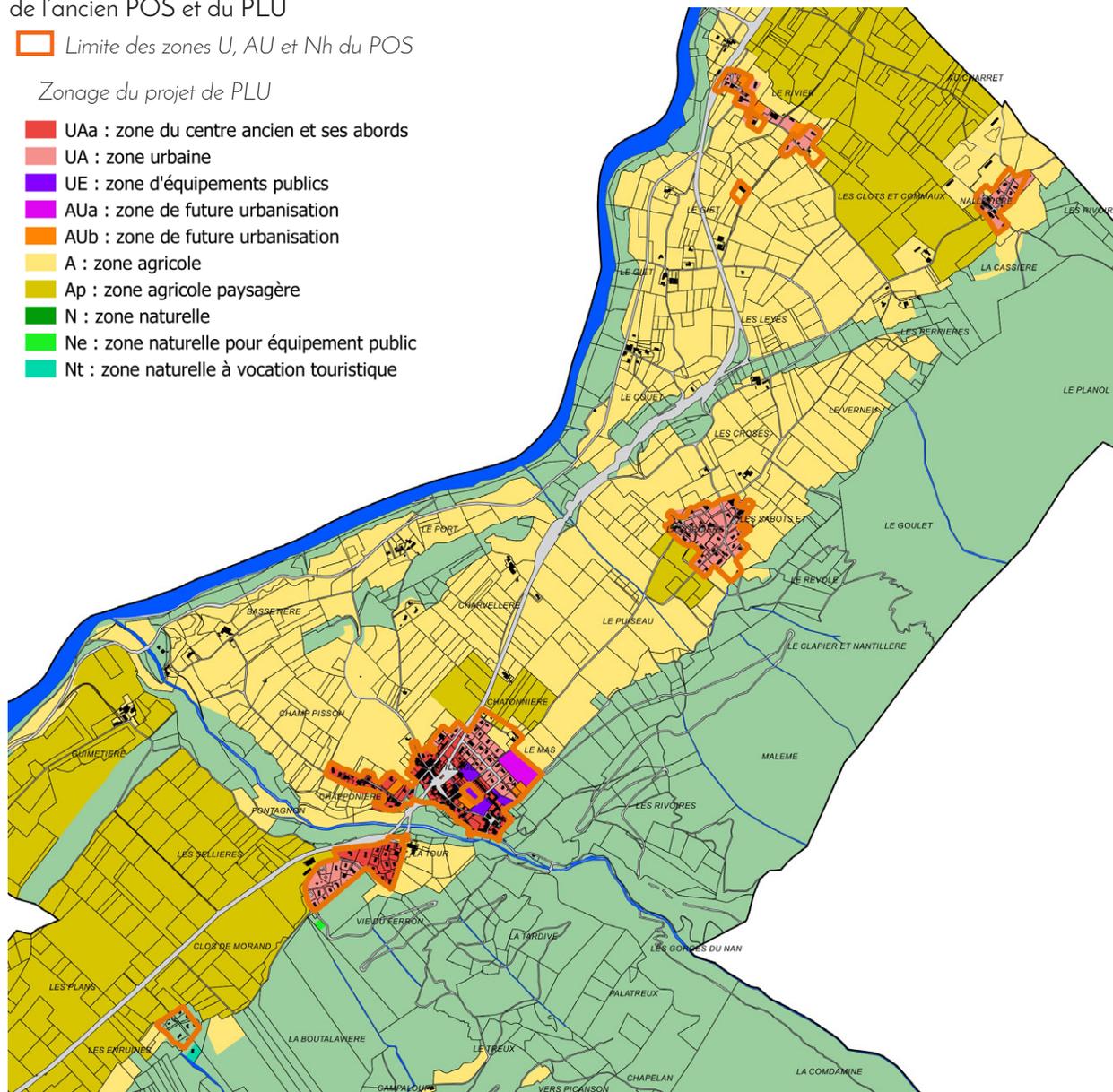
Evolution des surfaces des zones

Comparaison des zones urbanisées et urbanisables de l'ancien POS et du PLU

 Limite des zones U, AU et Nh du POS

Zonage du projet de PLU

-  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



Le projet de PLU recentre l'urbanisation au plus proche du bourg, des hameaux et des extensions existantes en délimitant au maximum les zones U au plus proche de l'enveloppe urbaine actuelle.

De plus, l'urbanisation est recentrée et renforcée autour du bourg et de ses extensions directes en identifiant plusieurs secteurs AU dans l'enveloppe urbaine existante et seulement un seul secteur en extension directe du bourg est prévu, sur un terrain communal et qui a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle. Le hameau du Rivier est aussi doté de trois zones AU, regroupées dans une OAP, lui permettant un développement modéré, mais maîtrisé.

Le projet de PLU permet ensuite de stopper les extensions des autres hameaux, par un travail fin de délimitation des zones au plus proche des parcelles urbanisées existantes. Le développement très modéré de ces secteurs est possible, mais au sein de l'enveloppe existante du hameau.

La méthodologie d'élaboration du zonage, en cohérence avec le SCoT et avec les objectifs de modération de la consommation foncière a ainsi amené à reclasser en zone agricole ou naturelle un certain nombre de secteurs, dont certains de taille importante (entrée Ouest du bourg, Parcelle à la Vorcière, secteur d'habitat individuel de la Boutalavière),

Il est à noter que le travail de délimitation des zones U au plus proche de l'enveloppe urbaine actuelle a amené à reclasser certains petits secteurs A ou N au POS, en zone urbanisée dans le projet de PLU. Car ils sont occupés par des éléments se rapportant davantage à une «zone mixte d'habitation». Ces changements restent très ponctuels.