



Direction Aménagement et Ingénierie Territoriale
Service instruction & urbanisme

Nos réf : DAIT/DF/JFI/JSF/MF/2019-735

Interlocuteur : Jean-Sébastien FREI

Interlocuteurs :

Jean-François INARD/Jean-Sébastien FREI

Tél : 04 76 38 80 72 / 04 56 33 30 24

Jean-françois.inard@smvic.fr

jean-sebastien.frei@smvic.fr

Monsieur FERROUILLAT Patrice

Maire de Cognin les Gorges

103 rue du 29 janvier 1944

38470 Cognin les Gorges

Saint-Marcellin, le mardi 16 juillet 2019,

Objet : Elaboration de votre PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 25 avril 2019, vous avez souhaité nous adresser, pour avis, le projet d'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme engagé par délibération municipale du 17 avril 2019.

Nous avons examiné votre dossier avec la plus grande attention et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après nos observations et avis sur ce projet.

- Chapitre 1 – Dispositions applicables aux zones UA
 - o Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Vous indiquez que dans les zones UA et UAa sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).

Vous ne mentionnez pas les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'en l'état, la construction d'ICPE soumise à enregistrement est autorisée sans prescriptions, ce qui ne semble pas cohérent avec le caractère de la zone.

Cette rédaction se renouvelle dans d'autres chapitres du règlement (zone UE, AU, ...).

- Chapitre 1 – Dispositions applicables aux zones UA
 - o Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières





Vous indiquez que dans la zone UAa sont autorisés sous conditions : Aux abords des bâtiments d'élevage indiqués sur le règlement graphique et situés en zone UB, toute nouvelle construction et tout changement de destination non agricole nécessitant un permis de construire sont autorisées, nonobstant la proximité des exploitations agricoles (article L111-3 du code rural).

Au regard du plan de zonage, il semble qu'il n'existe pas de zone UB.

Il convient de rectifier l'incohérence entre le règlement et le plan de zonage.

- Chapitre 1 – Dispositions applicables aux zones UA
 - o Article 4.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Vous indiquez qu'en cas d'implantation sur limite et de débord de toiture, l'égout sera implanté en limite et la construction pourra être implantée en retrait de 0.4 m à 1 m de la limite.

L'application de cette règle risque d'aboutir entre les constructions, à la création d'espaces inexploitable et difficiles d'entretien.

Nous vous conseillons d'autoriser l'implantation des constructions en limite séparative ou en recul de 2 m minimum, sans exceptions pour les débords de toiture.

Vous indiquez que les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4.5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Cette phrase est rédigée dans l'Article 4.2 qui traite de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, alors qu'elle concerne uniquement les limites avec les voies et emprises publiques.

Il convient de déplacer cette phrase dans l'Article 4.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette rédaction se renouvelle dans d'autres chapitres du règlement (zone AU, N...).

Par conséquent, j'émet un avis favorable sous les réserves précédentes pour votre projet d'élaboration de PLU.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos cordiales salutations.

Pour le Président
Frédéric DE AZEVEDO

Isabelle DUPRAZ-FOREY
Vice-Présidente déléguée à l'aménagement
du territoire et à la planification

SAINT-MARCELLIN
VERCORS ISÈRE
COMMUNAUTÉ

