

Commune de Cognin les Gorges
Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic

Janvier 2017

DOCUMENT DE TRAVAIL

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

DOCUMENT DE TRAVAIL

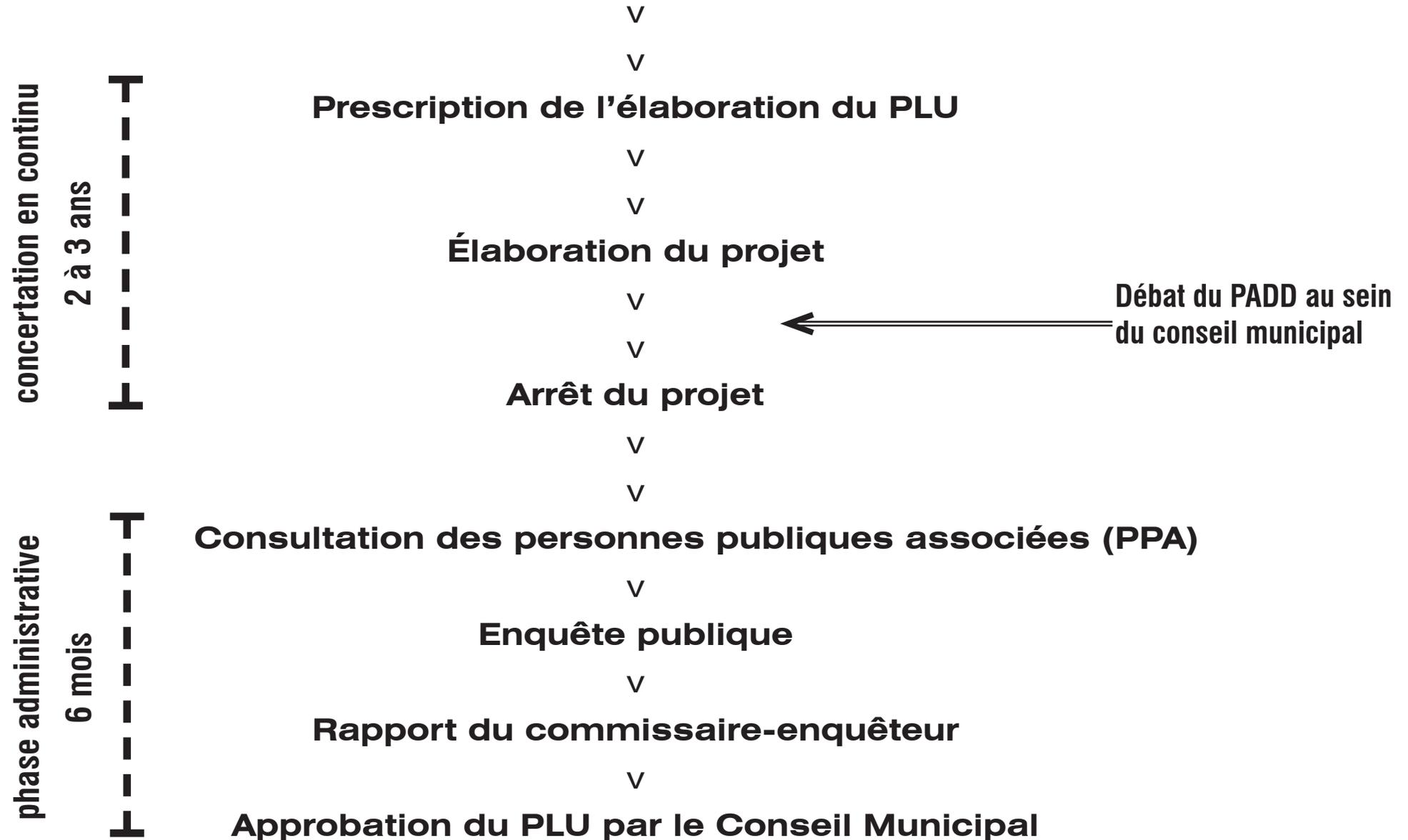
Déroulé de l'élaboration du PLU	6
Le calendrier prévisionnel	7
Comparatif POS / PLU	8
Le contenu du dossier PLU	9
Contexte intercommunal et documents supra-communaux	12
Conformité / Compatibilité / Prise en compte	13
La loi montagne	15
Le Parc Naturel Régional du Vercors	17
Le Schéma de Cohérence territoriale	19
La communauté de communes	26
Autres documents supra-communaux	28
Bilan du POS	29
Préambule	30
Zones UA, UAa, UAb, UAc, UAd, UAri	31
Zones NAa, NAI	32
Zones NBa, NBb	33
Zones NC, NCa	34
Zones ND, NDa, NDp	35
Bilan des surfaces	36
Contraintes à superposer	37
La consommation d'espaces agronaturels	38
La consommation d'espaces agronaturels	39
Formes architecturales et urbaines	42
Préambule	43
Le paysage «urbain»	44
L'habitat	45
L'activité	48
Les équipements publics	49
L'organisation urbaine et la compacité	50

Environnement	52
Climat	53
Relief	54
Géologie	55
Argiles	56
SAGE & Contrat de milieu	57
Masses d'eau souterraine	59
Le réseau hydrographique	62
État qualitatif de l'Isère	63
État qualitatif du Nan	63
Ripisylve absente	66
Cours d'eau à sec	66
Eau potable	70
Les zones humides	74
Risques naturels	76
Risques naturels - incendies	77
Risques naturels - cavités	78
Risques naturels - éboulements	79
Zone d'éboulement de la Vorcière	79
Zone d'éboulement du Puiseau	79
Risques technologiques	82
Les ZNIEFF	83
Zone Natura 2000	86
Espace Naturel Sensible	87
Parc Naturel Régional	88
Occupation du sol	89
Habitats naturels remarquables	91
Flore patrimoniale	92
Le REDI	93
Le SCOT	94
SRCE	95
Gestion des déchets	96
Points noirs biodiversité	97
A l'échelle communale	99

Paysage	100
Cognin-les-Gorges, entre plaine de l'Isère et porte du Vercors	101
Organisation du territoire	102
Perceptions visuelles	104
Des perceptions et un paysage liés à la culture de la noix	111
La trame verte à Cognin les Gorges	113
Des unités paysagères marquées par le relief	116
Évolution du territoire	117
Projet de mise en valeur du centre-village	121
Carte de Synthèse	123
Carte de Synthèse - Zoom	124
Agriculture	125
Données de cadrage	126
Exploitations agricoles et terres exploitées	127
Les typologies d'exploitations agricoles	128
La Zone Agricole Protégée (ZAP)	129
Les bâtiments agricoles	130
Les enjeux	131
Economie	132
Équipements publics et espaces publics	133
Les équipements publics et les services	134
Les espaces publics spécifiques	138
Les espaces publics ordinaires	140
Le stationnement public	141
Le foncier public	142
Socio-démographie	143
Le territoire du Sud Grésivaudan	144
La population communale	146
Répartition de la population de Cognin-Les-Gorges	147

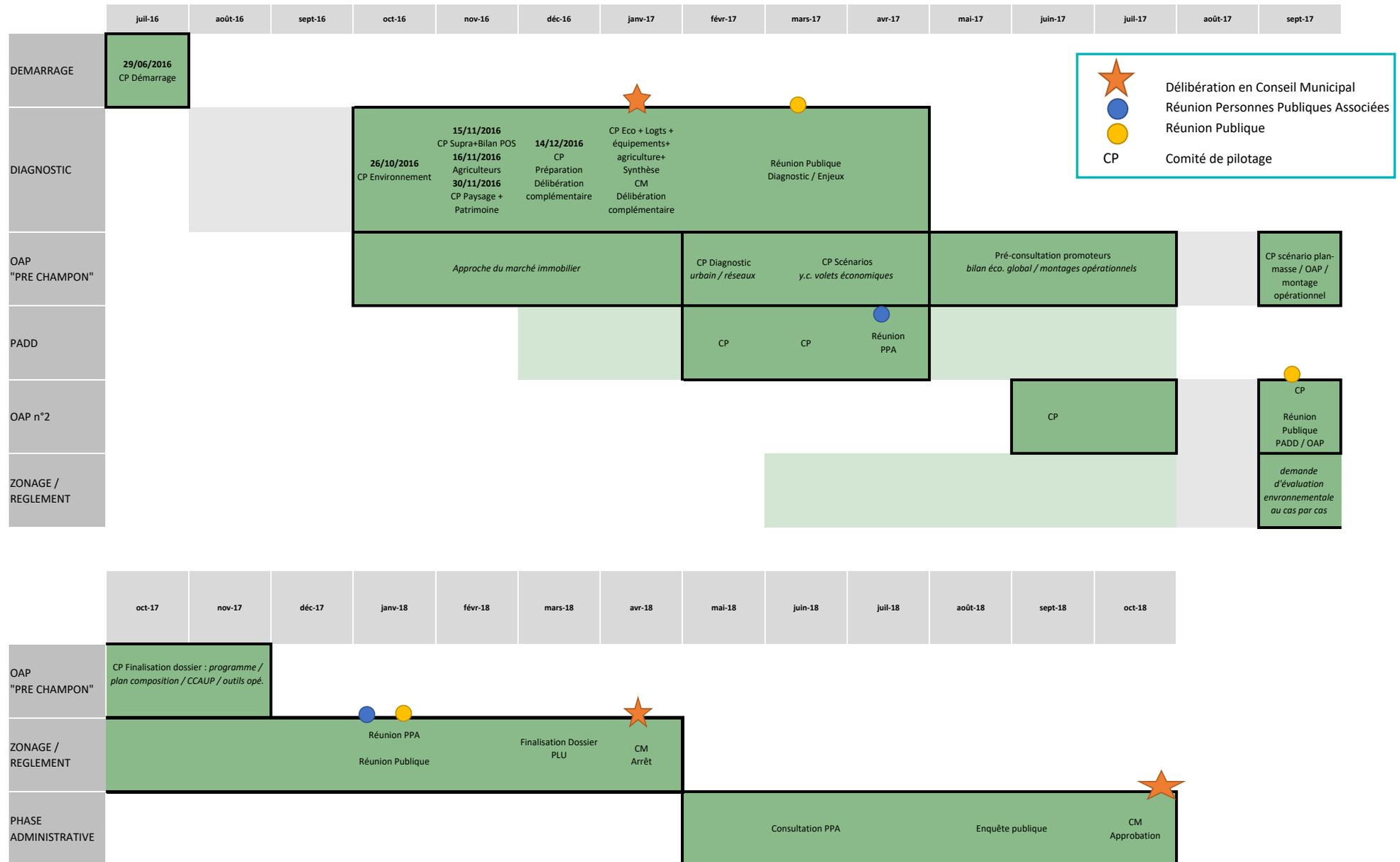
L'habitat	150
L'évolution de l'habitat	151
Le prix de l'immobilier	153
Les enjeux de la politique de l'habitat	154
Patrimoine bâti	155
Le patrimoine bâti	156
Le patrimoine bâti ordinaire	157
Le petit patrimoine	160
Synthèse et repérage des éléments de petit patrimoine	161
Etude patrimoniale dans le cadre de la modification du périmètre du monument historique (séchoir)	163

Elaboration d'un cahier des charges puis choix du bureau d'études



Le calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel est soumis au calendrier des études complémentaires et à l'évolution législative



-  Délibération en Conseil Municipal
-  Réunion Personnes Publiques Associées
-  Réunion Publique
-  CP Comité de pilotage

Le **PLU** est d'abord un **projet de développement et d'aménagement**, c'est-à-dire de **choix politiques** établis et retenus par la collectivité.

Ces choix seront ensuite traduits dans les règlements écrits et graphiques.

• Le plan d'occupation des sols (POS)



• Le plan local d'urbanisme (PLU)

- Un rapport de présentation
- Un règlement
- Des documents graphiques
- Des annexes

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD / projet politique)
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Un règlement
- Des documents graphiques
- Des annexes

• Le rapport de présentation

- Il expose un diagnostic, établi au regard de prévisions économiques et démographiques, qui précise les besoins de la commune dans une multitude de domaines : logements, formes urbaines, paysage, architecture, agriculture, activités économiques, équipements publics, patrimoine, tourisme ...
- Il analyse l'état initial de l'environnement
- Il justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol prévues par le règlement
- Il évalue les incidences des orientations prises sur l'environnement

• Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- Clef de voûte du PLU, il définit la politique locale d'aménagement de la commune en traduisant son projet urbain pour les années à venir
- Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour toute la commune
- Il fixe les objectifs de modération de la consommation foncière

• Les orientations d'aménagement de programmation (OAP)

- Contrairement au PADD, elles s'imposent aux permis de construire dans un rapport de compatibilité
- Elles peuvent concerner un secteur géographique ou bien une thématique

• **Le rapport de présentation**

- Il expose un diagnostic, établi au regard de prévisions économiques et démographiques, qui précise les besoins de la commune dans une multitude de domaines : logements, formes urbaines, paysage, architecture, agriculture, activités économiques, équipements publics, patrimoine, tourisme ...
- Il analyse l'état initial de l'environnement
- Il justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol prévues par le règlement
- Il évalue les incidences des orientations prises sur l'environnement

• **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

- Clef de voûte du PLU, il définit la politique locale d'aménagement de la commune en traduisant son projet urbain pour les années à venir
- Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour toute la commune
- Il fixe les objectifs de modération de la consommation foncière

• **Les orientations d'aménagement de programmation (OAP)**

- Contrairement au PADD, elles s'imposent aux permis de construire dans un rapport de compatibilité
- Elles peuvent concerner un secteur géographique ou bien une thématique

• Le règlement

□ Le règlement a été restructuré autour de 3 grands thèmes:

<p>I. Usage des sols et destination des constructions</p> <ul style="list-style-type: none">- Destinations et sous-destinations- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités- Mixité fonctionnelle et sociale <p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none">- Volumétrie et implantation des constructions- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions- Stationnement <p>III. Équipements et réseaux</p> <ul style="list-style-type: none">- Desserte par les voies publiques ou privées- Desserte par les réseaux
--

□ Des nouveautés :

- Loi ALUR (2014) : plus de surface minimum de parcelle (objectif de densité), changement possible de destination de bâtiments agricoles (à justifier), plus de nouvelles constructions en zone agricole (ou exceptionnellement, constructions agricoles autorisées), plus de coefficient d'occupation des sols (COS)...

- Modernisation des PLU (entrée en vigueur le 1er janvier 2016) :

- le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement
- la possibilité de différencier les règles du plan local d'urbanisme entre les constructions neuves et existantes, selon la dimension, selon la destination ou la sous-destination de construction (Art. R. 151-2 2°)
- possibilité d'avoir des règles adaptées aux rez-de-chaussée (Art. R. 151-37 3° et R. 151-42 4°)
- la possibilité de faire des secteurs d'aménagement régis uniquement par des OAP (Art R. 151-8)
- la possibilité d'avoir des règles qualitatives - sous forme d'objectifs - (Art R. 151-12) ou alternatives (Art. R. 151-13)
- la possibilité d'intensifier en utilisant des règles d'emprise au sol et de hauteur minimales (Art R. 151-39 2e alinéa)

Contexte intercommunal et documents supra-communaux

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

- Lois (Montagne, Paysages, Sur l'eau, ENE, ALUR) / Décrets d'application
- DTA - SDAGE - SAGE
- Charte des parcs naturels régionaux, charte de développement de Pays...
conformité

Schéma de cohérence territoriale *compatibilité*

Plan climat air énergie
territorial
Schéma régional Climat air
énergie
Prise en compte

Documents communautaires :
Programme local de l'habitat (PLH)
Plan des déplacements urbains (PDU)
compatibilité

PLUI, PLU et Cartes communales

CONSTAT NATIONAL

- Une extension urbaine mal maîtrisée entraînant un gaspillage de l'espace, le dépérissement de certains quartiers, une augmentation des coûts d'infrastructures.
 - Une croissance continue des déplacements motorisés individuels contribuant à dégrader la qualité de l'air et à augmenter l'émission de gaz à effet de serre.
 - Un accroissement des inégalités sociales phénomènes de ségrégation sociale et de ghettoisation.
- > Un constat réalisé dans les années 90, qui ne s'est pas modifié depuis et qui est à la source de différentes lois.

DES LOIS

• Loi S.R.U. (solidarité et renouvellement urbain)

> 13 décembre 2000 : réforme en profondeur du code de l'urbanisme

> Principes :

- L'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels pour accueillir de nouveaux habitants en respectant son territoire, selon une juste répartition entre les différentes vocations de l'espace.
- La mixité urbaine et la mixité sociale pour favoriser le partage de l'espace à travers la multifonctionnalité (et non la juxtaposition des fonctions qui a prédominé jusqu'alors) et la cohabitation des différentes formes de logements sociaux et non sociaux.
- L'utilisation économe de l'espace qu'il soit urbain ou naturel, car reconnu comme un bien rare. Une gestion de l'espace raisonnée doit permettre de répondre aux besoins contemporains des habitants en matière de cadre de vie sans hypothéquer l'avenir des générations futures.
- La généralisation de la concertation avec la population et les personnes publiques associées.

• La Loi U.H. (urbanisme et habitat)

> 02 juillet 2003 : modifie, assouplit, clarifie certains points de la loi S.R.U. jugés trop contraignants.

• La Loi E.N.E. (engagement national pour l'environnement, appelée aussi «Grenelle 2»)

> 12 juillet 2010 : comporte une série de dispositions qui vient modifier substantiellement le régime actuel des PLU à partir du 13 janvier 2011.

> Principes : possibilité d'élaborer des PLU intercommunaux, meilleure prise en compte les énergies renouvelables et hiérarchisation des normes.

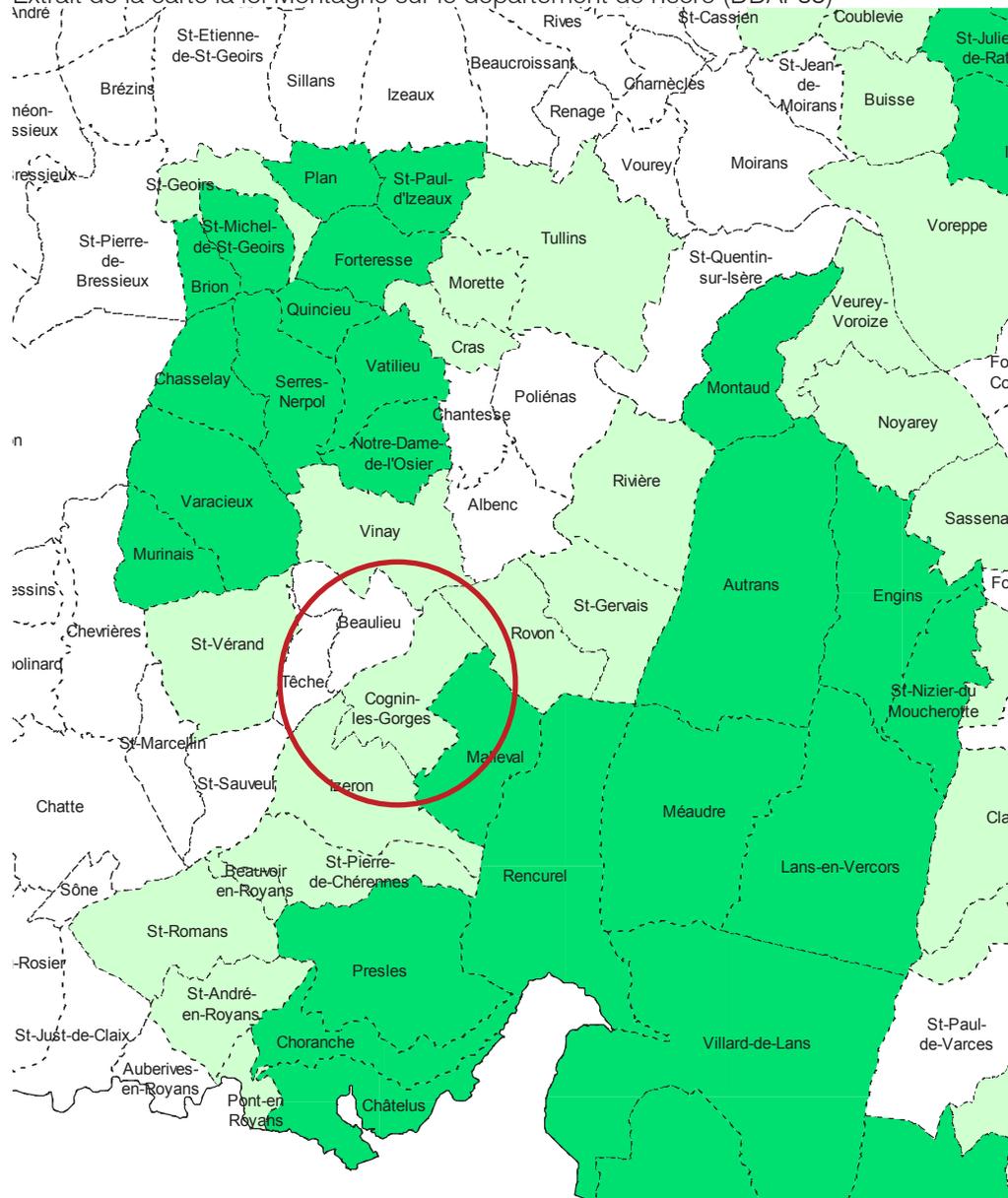
> Les PLU «Grenelle» doivent mettre en oeuvre des objectifs de :

- De modération de la consommation de l'espace agricole et naturel et de lutte contre l'étalement urbain,
- De lutte contre le changement climatique, d'économie d'énergie à tous niveaux,
- De préservation, protection des milieux naturels, des zones humides, de remise en état des continuités écologiques (TVB),
- D'accès à tous à un logement décent.

• La Loi A.L.U.R. (Accès au logement et un urbanisme rénové)

> 24 mars 2014 : fin programmée des POS, généralisation des PLUI, suppression des COS, renforcement de la protection de l'environnement.

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



LA LOI MONTAGNE

La loi montagne du 09 janvier 1985 (article L145-3 du code de l'urbanisme) a pour principes généraux la protection de l'agriculture de montagne et la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard, la maîtrise de l'urbanisation et l'encadrement du développement touristique.

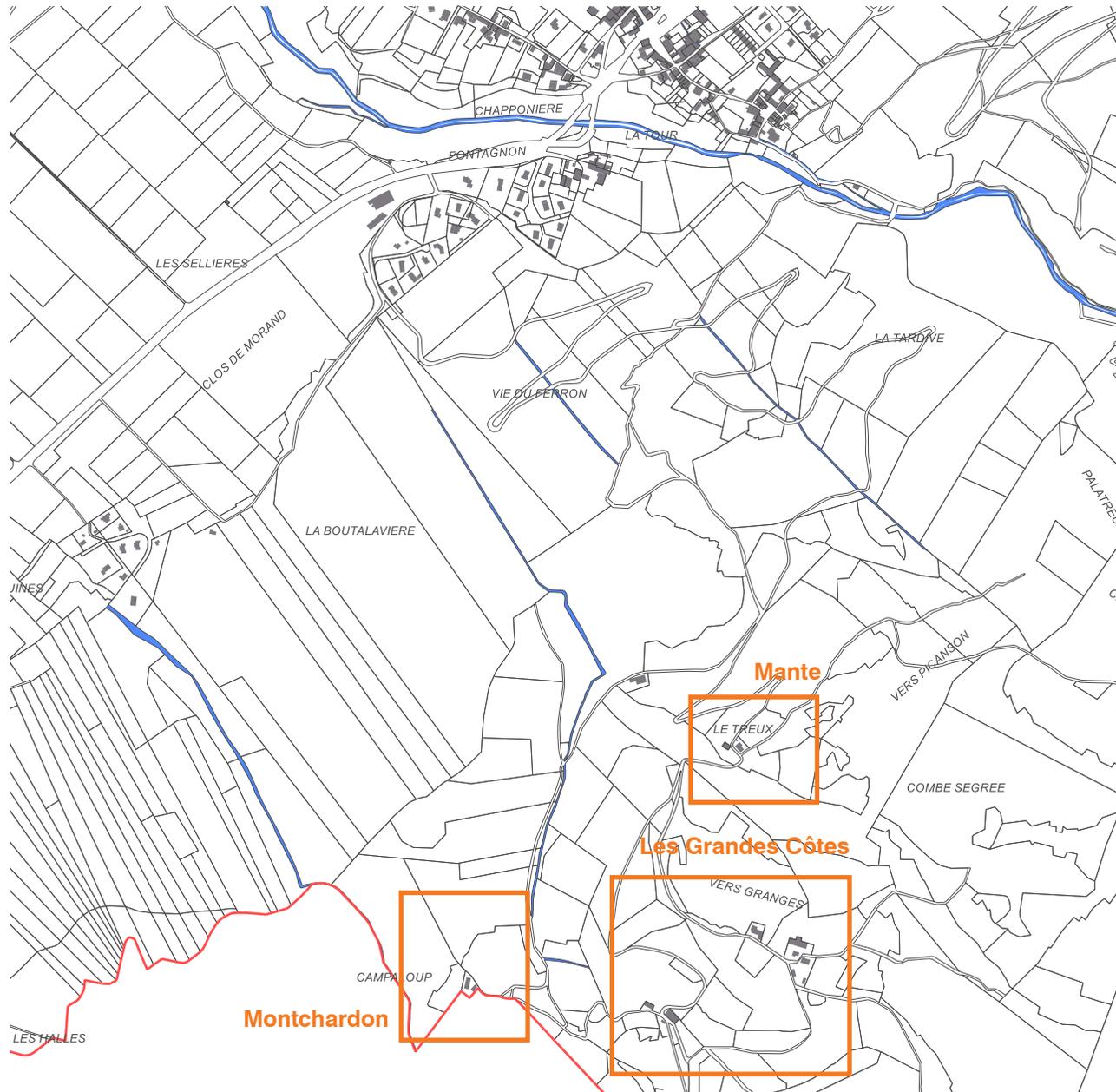
Elle impose, pour les zones où elle s'applique, que l'urbanisation se fasse en continuité d'un bourg, d'un village, d'un hameau, ou d'un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitats existant.

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

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

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

Les hameaux concernés par la Loi Montagne



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

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

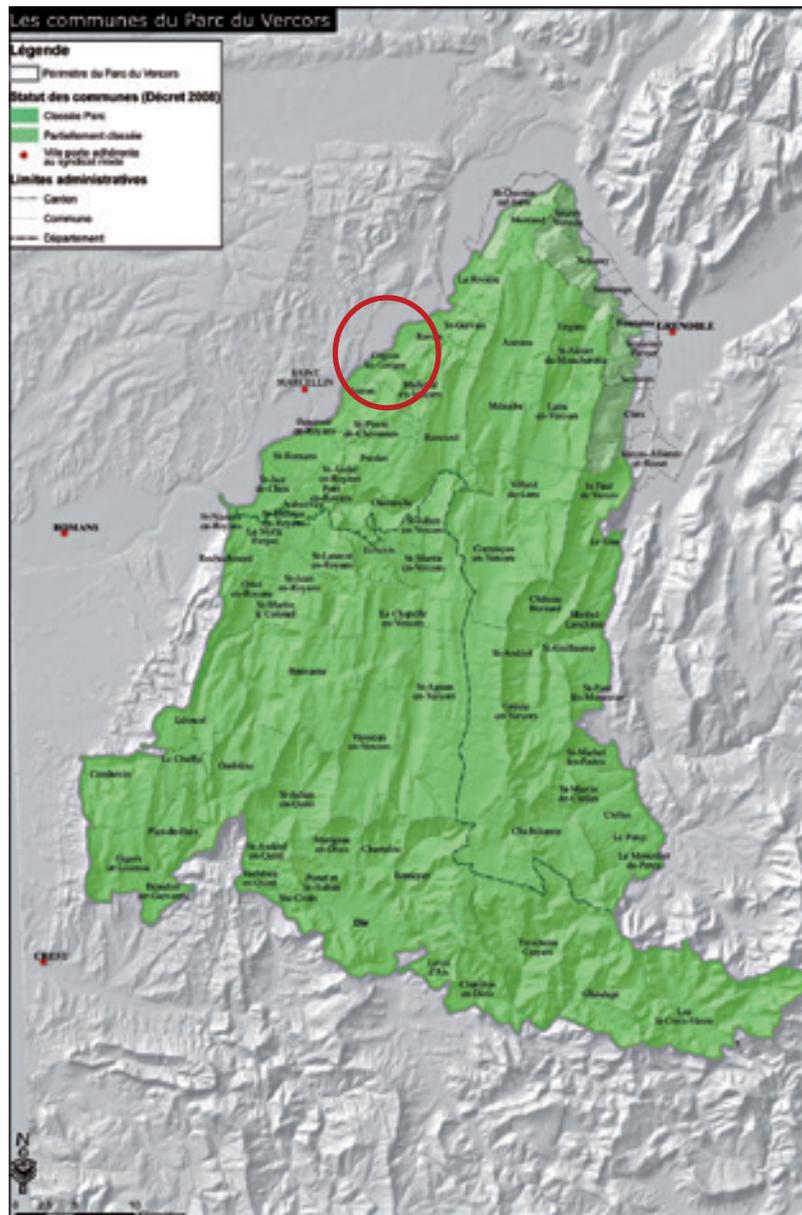
Les principes de base pour interpréter la Loi Montagne :

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

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

Le Parc Naturel Régional du Vercors

Les communes du parc du Vercors
Extrait du diagnostic de la charte du PNRV



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

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

Cette charte s'organise autour de trois orientations principales :

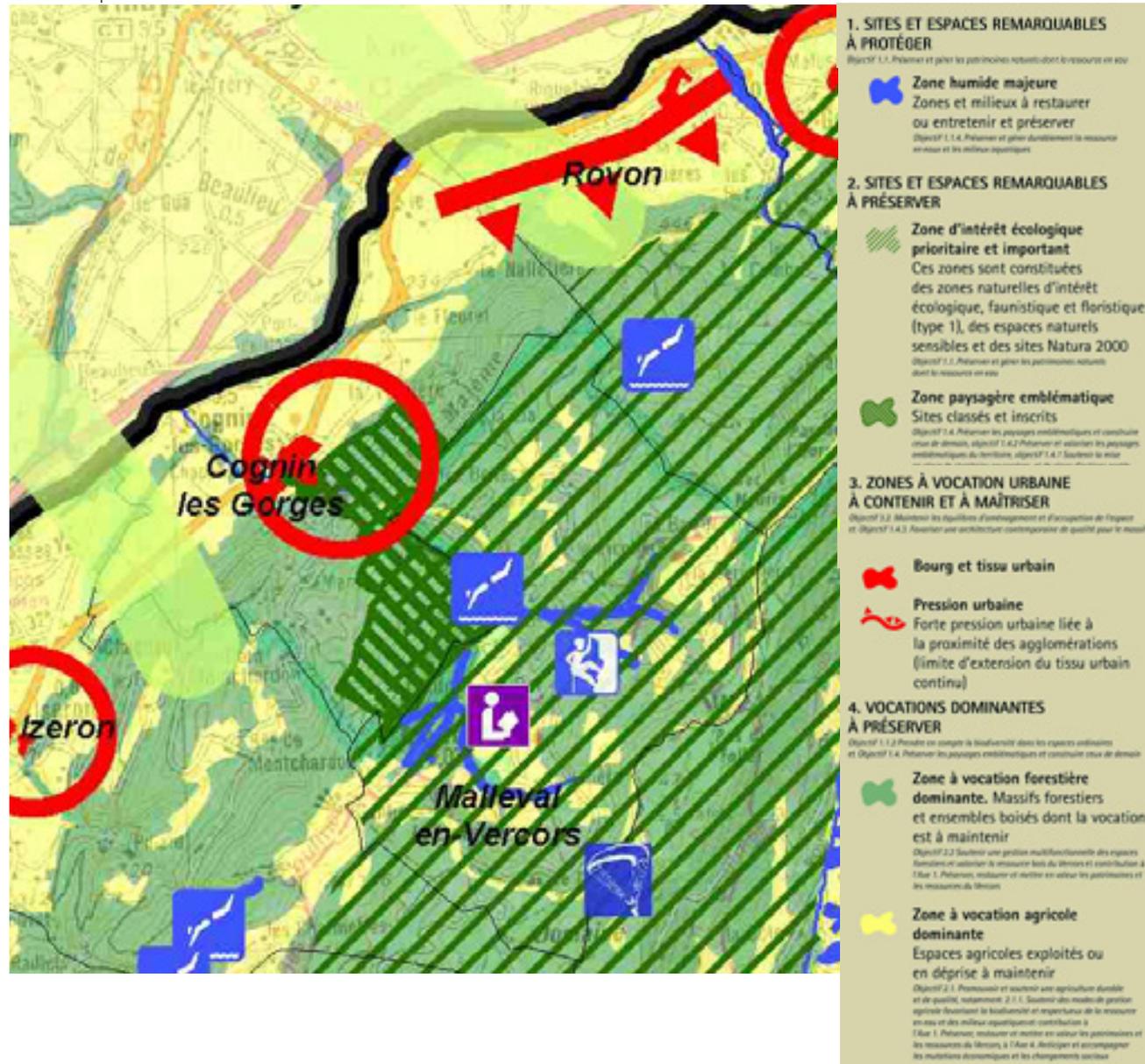
- Accentuer les orientations et les missions fondamentales du Parc (préserver, restaurer et mettre en valeur les patrimoines et les ressources du Vercors et s'impliquer pour un développement économique durable fondé sur la valorisation des ressources spécifiques du Vercors),
- Répondre aux nouveaux enjeux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

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

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

Le Parc Naturel Régional du Vercors

Extrait du plan de la charte du PNRV



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

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

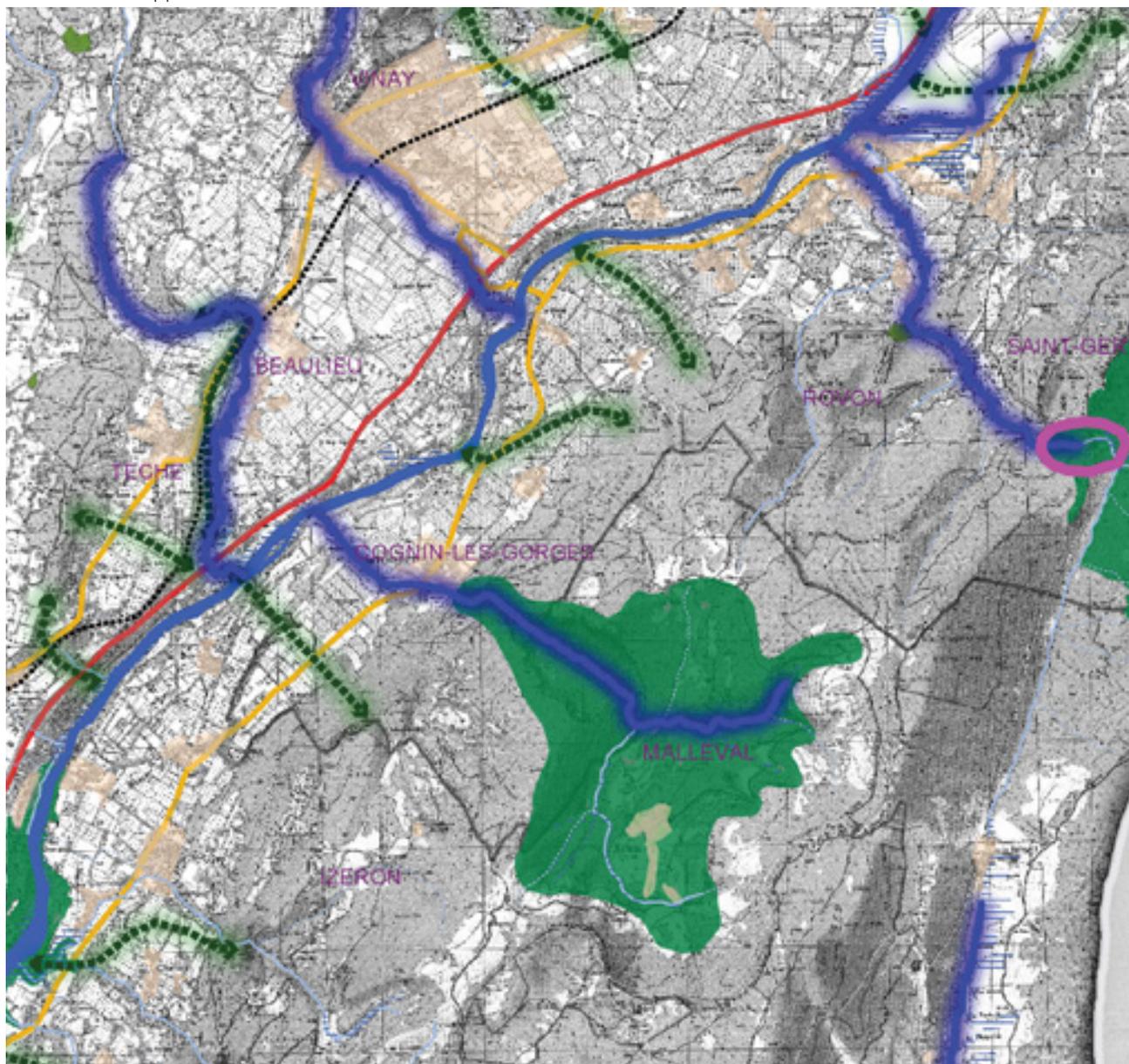
Le plan de la charte du Parc indique que :

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

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

- Station de ski alpin et nordique
- Site de canyoning
- Site de vol libre
- Site d'escalade
- Site patrimonial
Objectif 2.2. Faire des patrimoine culturels, un atout de qualité de la vie et un lien entre les générations actuelles et futures

Carte de la trame verte et bleue.
Source : SCoT approuvé.



La trame verte et bleue

La commune est concernée par la trame verte et bleue repérée au SCoT par un réservoir de biodiversité situé à l'est de la commune, en direction de Malleval. Les réservoirs de biodiversité du SCoT sont à protéger sur le long terme. Ils doivent être classés en zonage naturel afin d'affirmer leur vocation de réservoir de biodiversité et de garantir une protection renforcée et la valorisation auprès du public.

La trame verte et bleue du SCoT identifie également les zones humides. Très menacés, ces milieux sont porteurs d'enjeux multiples et les documents d'urbanisme doivent les rendre prioritairement inconstructibles, y compris en zone urbaine.

Deux connexions naturelles d'intérêt écologique entre la plaine et le massif du Vercors sont identifiées au sud-ouest et au nord du village.

Trame verte

Corridors pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire

 Réservoirs de biodiversité (reconnus par un statut de protection, de gestion ou d'inventaire national)

Corridors pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire

 Connexions naturelles d'intérêt écologique et/ou soumises à pression urbaine

Trame bleue

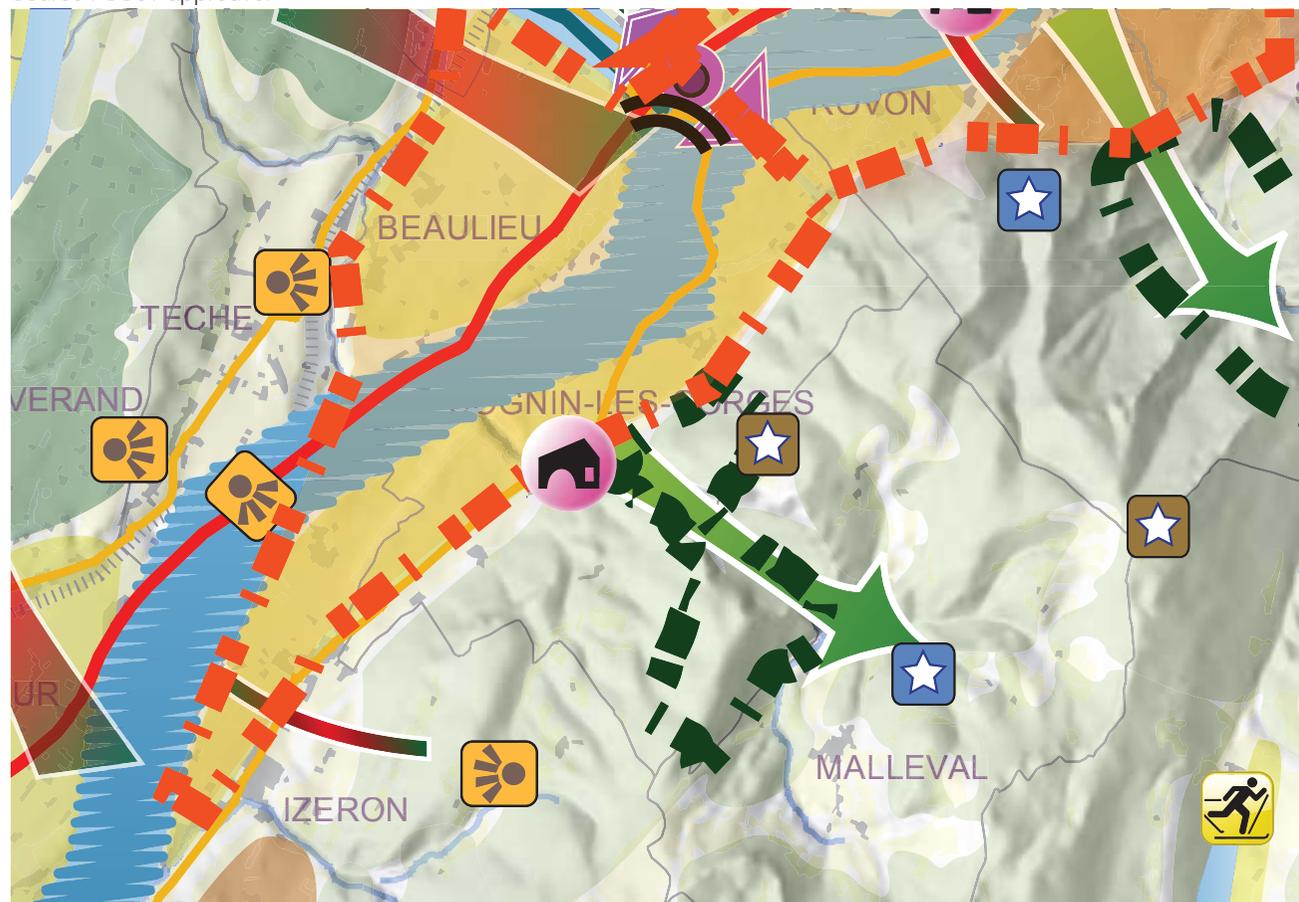
 Zones humides identifiées par l'inventaire départemental (Avenir, 2010)

 Cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité

 Cours d'eau et tronçons de cours d'eau de la BD Carthage (permanent et temporaire) précision 1/50 000 ème

 Espaces potentiels de développement à très long terme de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Carte des orientations paysagères.
Source : SCoT approuvé.



	Sites paysagers emblématiques
	Unités paysagères singulières
	Sites d'intérêts paysagers locaux
Valorisation des espaces urbains	
	Coupures paysagères prioritaires
	Coupures paysagères secondaires
	Portes d'accès aux massifs d'enjeux prioritaires, à valoriser
	Continuités des cours d'eau à valoriser
	Traversées des cours d'eau en ville à traiter

Perceptions	
	Perceptions depuis les coteaux, les massifs, les routes (l'ouverture donne le sens de la vue)
	Perceptions depuis les tables d'orientation
	Perceptions depuis les ponts, passerelles, tunnels
	Bandes de dégagement visuel sur le grand paysage le long des axes de transit
	Echangeurs
	Zone de contact entre la route et une zone d'activité à améliorer
	Façade urbaine à valoriser depuis la route

	Zone de contact entre la route et un espace naturel à valoriser
Éléments repères patrimoniaux	
	Forts, châteaux, tours
	Sites patrimoniaux divers
	ZPPAUP
Éléments paysagers touristiques et de loisirs	
	Musées, sites de loisirs, curiosités
	Cascades
	Grottes
	Sites de loisirs de l'agglomération Grenobloise
	Stations de ski

Occupation du sol et unités paysagères	
	masses boisées principales
	espaces collinaires
	espaces ouverts de plaine
	espaces ouverts de coteaux
	espaces ouverts de plateaux
	continuité des espaces ouverts
	zone urbanisée

Les orientations paysagères

La carte des orientations paysagères identifie :

- La partie ouest de la commune (plaine et secteurs bâtis) est repérée comme une unité paysagère singulière «Noyeraies de la Vallée de l'Isère» :

Les objectifs sont de :

- préserver un mode de gestion agricole basé notamment sur la culture de la noix.
- préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti rural et vernaculaire associé (séchoirs, etc.).

- Un site patrimonial (le séchoir monument historique).
- des sites d'intérêts paysagers locaux (sites inscrits).
- Une grotte.
- Des perceptions depuis le pont sur l'Isère, les vues sont à garder ouvertes.

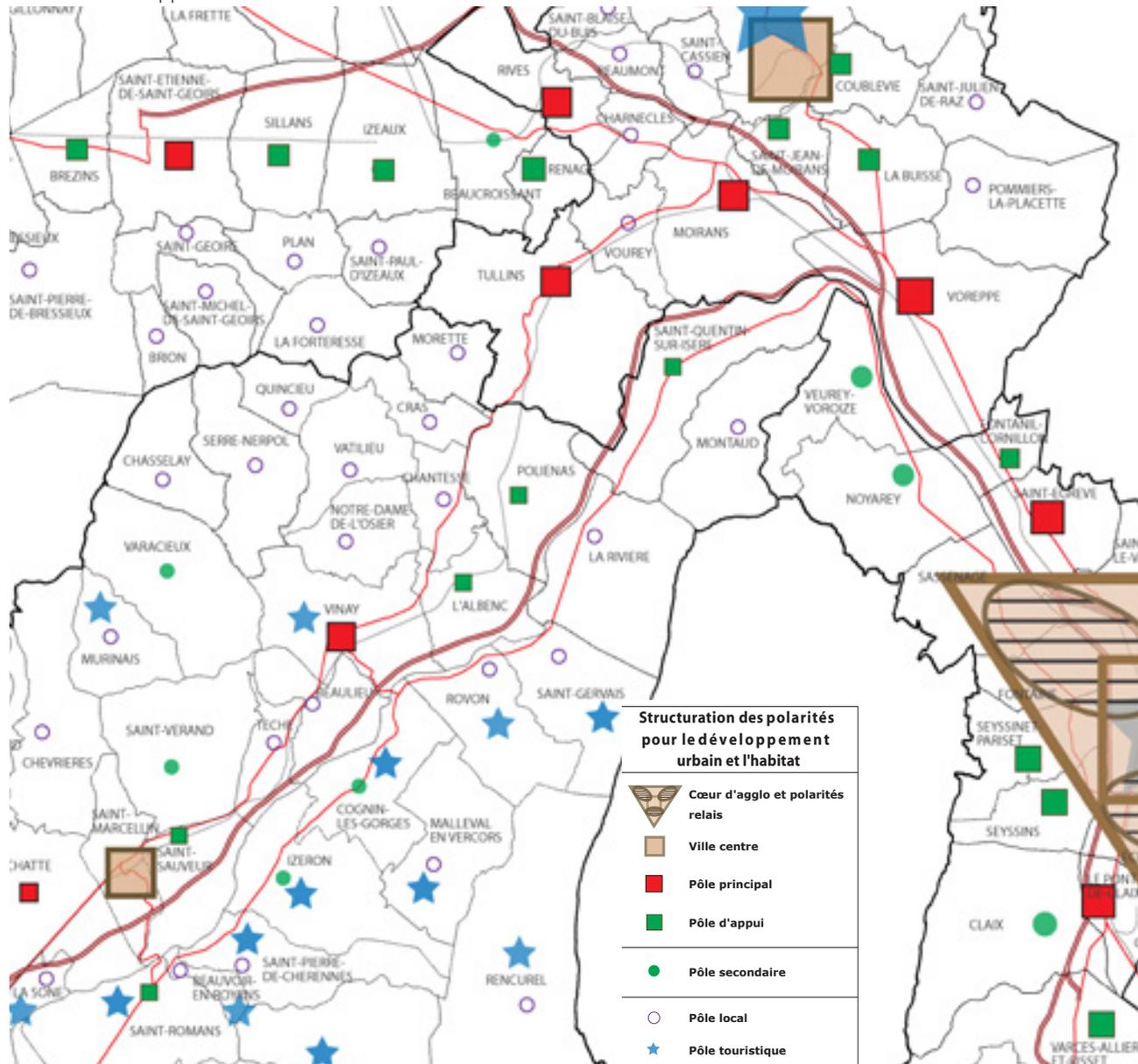
Par ailleurs, la commune fait partie des paysages ruraux patrimoniaux «Plateau et balcons des Chambaran» :

Les objectifs sont les suivants :

- préserver les terres les plus aptes à l'agriculture et un mode de gestion basé sur la coexistence entre agriculture et sylviculture pour éviter l'enfrichement et la fermeture des paysages.
- maîtriser la dispersion de l'habitat et veiller à son intégration paysagère.

Carte de l'armature hiérarchisée des pôles urbains.

Source : SCoT approuvé.



Hiérarchie des pôles urbains

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

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

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

Prescriptions pour les documents d'urbanisme

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

Sont exclus de ces potentiels de construction :

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

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

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

**La population en 2013 est estimée à environ 645 habitants
 $((5,5 \times 645) / 1000) = 3,55$ logements/an, $3,55 \times 12 \text{ans} = 42,6$ logements pour 12 ans)*

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

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

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

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

Soit, pour Cognin les Gorges, 42 logements maximum à créer en 12 ans, avec une typologie urbaine de logements individuels isolés et de logements groupés, intermédiaires ou collectifs, pour une superficie de foncier total de 3,5 hectares environ maximum* (y compris les surfaces pour les équipements et la rétention foncière).

- * - $(42 \times 0,6) \times 700 \text{ m}^2 + (42 \times 0,4) \times 350 \text{ m}^2 = 2,35 \text{ ha}$
- $2,35 \text{ ha} \times 1,5 = 3,53 \text{ ha}$

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

Pour la commune, l'objectif maximum du SCoT (pour les années 2013, 2014, 2015 et 2016) était une mise en chantier ou construction de 3,55 logements/an soit 14,2 logements.

Le nombre de constructions mises en chantier depuis l'approbation du SCoT est de 3.

Par conséquent 11,2 logements non réalisés peuvent être ajoutés au potentiel.

Le dimensionnement maximum en termes de logements pour la commune de Cognin les Gorges pour 12 ans est de :

$$(3,55 \times 12 \text{ans}) + 11,2 = 53,8 \text{ logements}$$

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

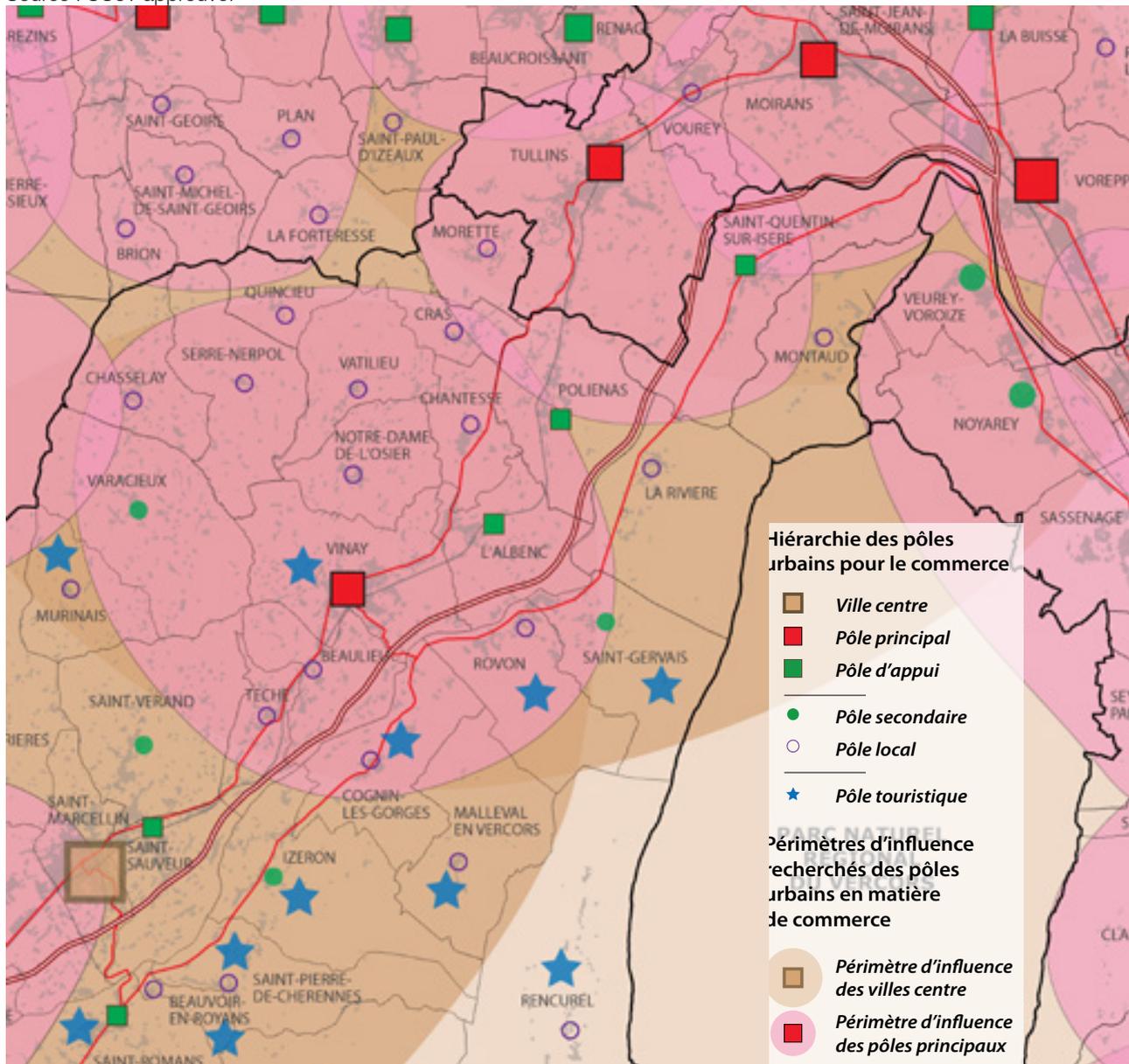
$$((53,8 \times 700 \text{ m}^2) \times 0,6) + ((53,8 \times 350 \text{ m}^2) \times 0,4) \times 1,5 = 45 192 \text{ m}^2$$

Ainsi le dimensionnement constructible maximum du PLU, selon le SCoT, est donc de **4,5 ha pour la commune.**

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

Le Schéma de Cohérence territoriale

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



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

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

Les pôles secondaires (cas de la commune de Cognin les Gorges) et d'appui :

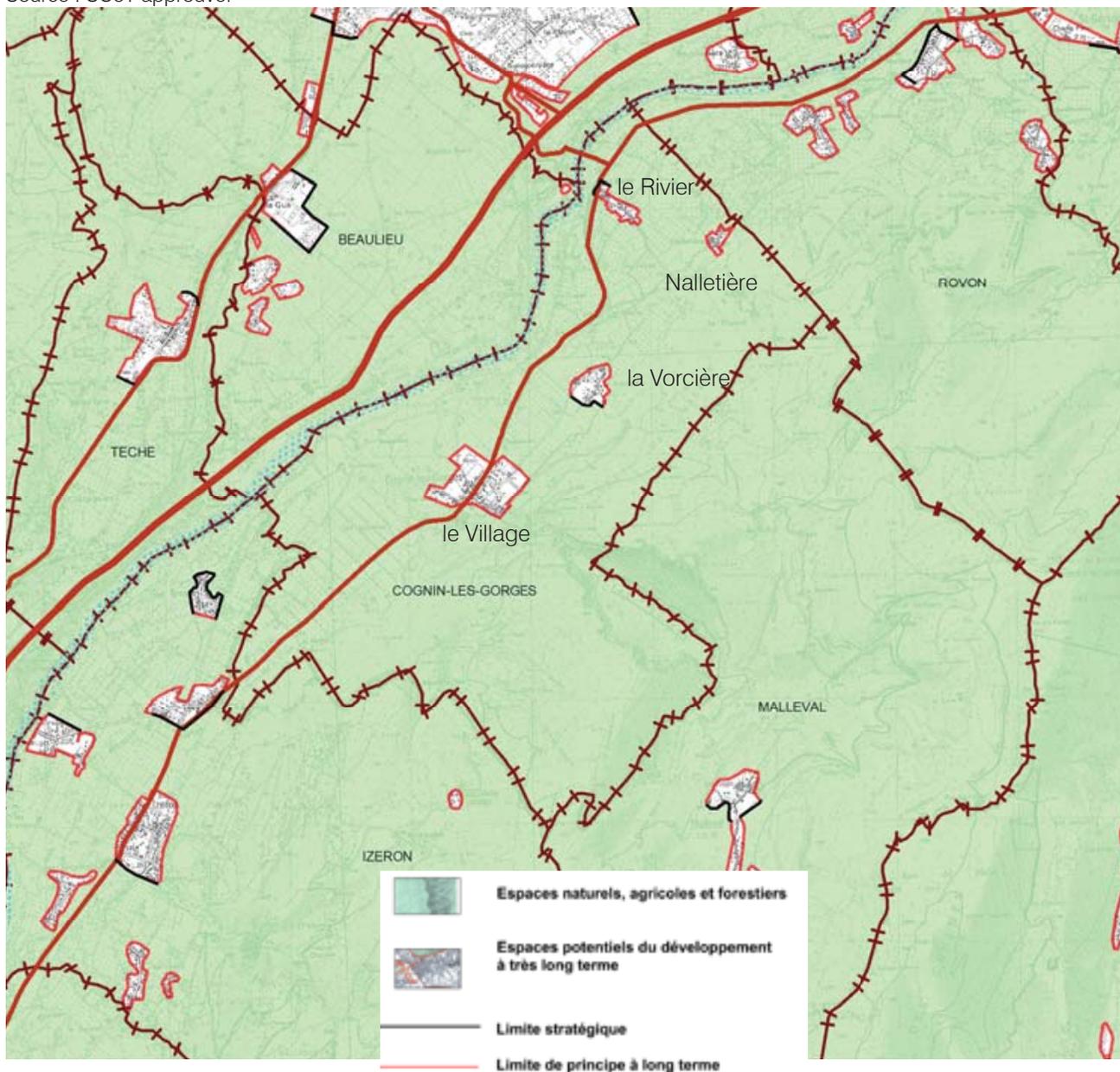
Ces pôles peuvent s'appuyer sur des périmètres d'influence comprenant les populations et les visiteurs du pôle concerné, ainsi que ceux des communes voisines, lorsque celles-ci sont insuffisamment pourvues dans les domaines concernés par le projet de développement commercial du pôle secondaire ou d'appui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

Les pôles principaux et les villes-centres :

Ils constituent la structure principale du territoire, notamment en matière de commerce, de services et d'emplois. Ils peuvent asseoir leur développement sur des bassins de vie de proximité, comprenant des communes voisines moins développées en matière de service à la population.

Les villes-centres peuvent rayonner sur des bassins de vie importants. Mais ces pôles structurants doivent également respecter les capacités de développement des autres pôles structurants.

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



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

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

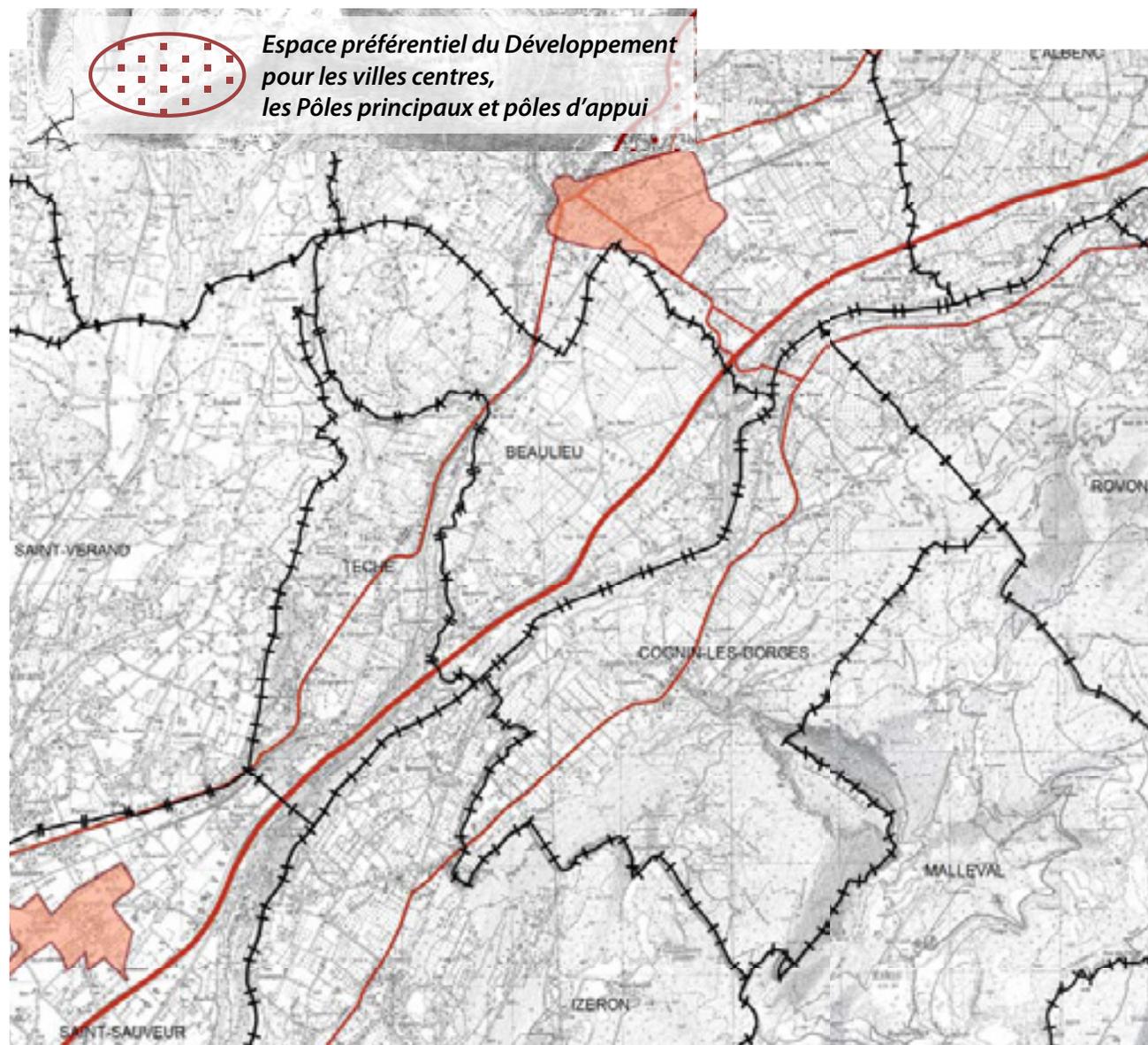
Les documents de planification et d'urbanisme locaux doivent préciser les limites à l'urbanisation localisées sur la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ci-contre). Cette délimitation doit s'appuyer, le cas échéant, sur des éléments existants du paysage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

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

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

Une limite stratégique est inscrite au sud de la Vorcière et une au nord du Rivier. C'est une limite qui doit être claire et pérenne et qui est établie entre l'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles.

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



Les espaces préférentiels de développement

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

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

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

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

à mettre à jour



La communauté de communes

La commune de Cognin les Gorges appartient à la communauté de communes Chambaran Vinay Vercors (3C2V) qui regroupe 20 communes (L'Albenc, Beaulieu, Chantesse, Chasselay, Cognin les Gorges, Cras, La Rivière, Malleval en Vercors, Morette, Notre Dame de l'Osier, Poliéna, Quincieu, Rovon, Serre-Nerpol, Saint-Gervais, Saint-Quentin, Varacieux, Vatilieu, Vinay).

La communauté de communes fait partie du Pays du Sud-Grésivaudan, dont le périmètre définitif a été arrêté par le Préfet de Région le 14 avril 2005 (43 communes concernées). Le PLU doit être compatible avec le programme local de l'habitat en cours d'élaboration et avec les orientations de l'organisation spatiale de la charte. La charte de développement durable est élaborée pour la période 2005-2018. Le territoire ne possède pas de Plan de Déplacements Urbains.

Au 1er janvier 2017, les communautés de communes 3C2V, Bourne à l'Isère et Pays de Saint Marcellin se regrouperont.

Compétences obligatoires

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

Compétences optionnelles

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

Autres Compétences

- Culture
- Action sociale
- Réserves foncières
- Nouvelles technologies

Extrait du sommaire du diagnostic du PLH :

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

à mettre à jour

Contexte

Le programme local de l'habitat de la 3C2V est élaboré à l'échelle de 3 communautés de communes, même si au final chaque intercommunalité aura un PLH qui lui sera propre (obligation légale).

La phase de diagnostic s'est finalisée en mai 2013. Les orientations stratégiques sont définies. Le programme d'actions est en cours d'élaboration.

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

Le SDAGE

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

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

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

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

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

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

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

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

La DTA

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

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

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

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

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

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

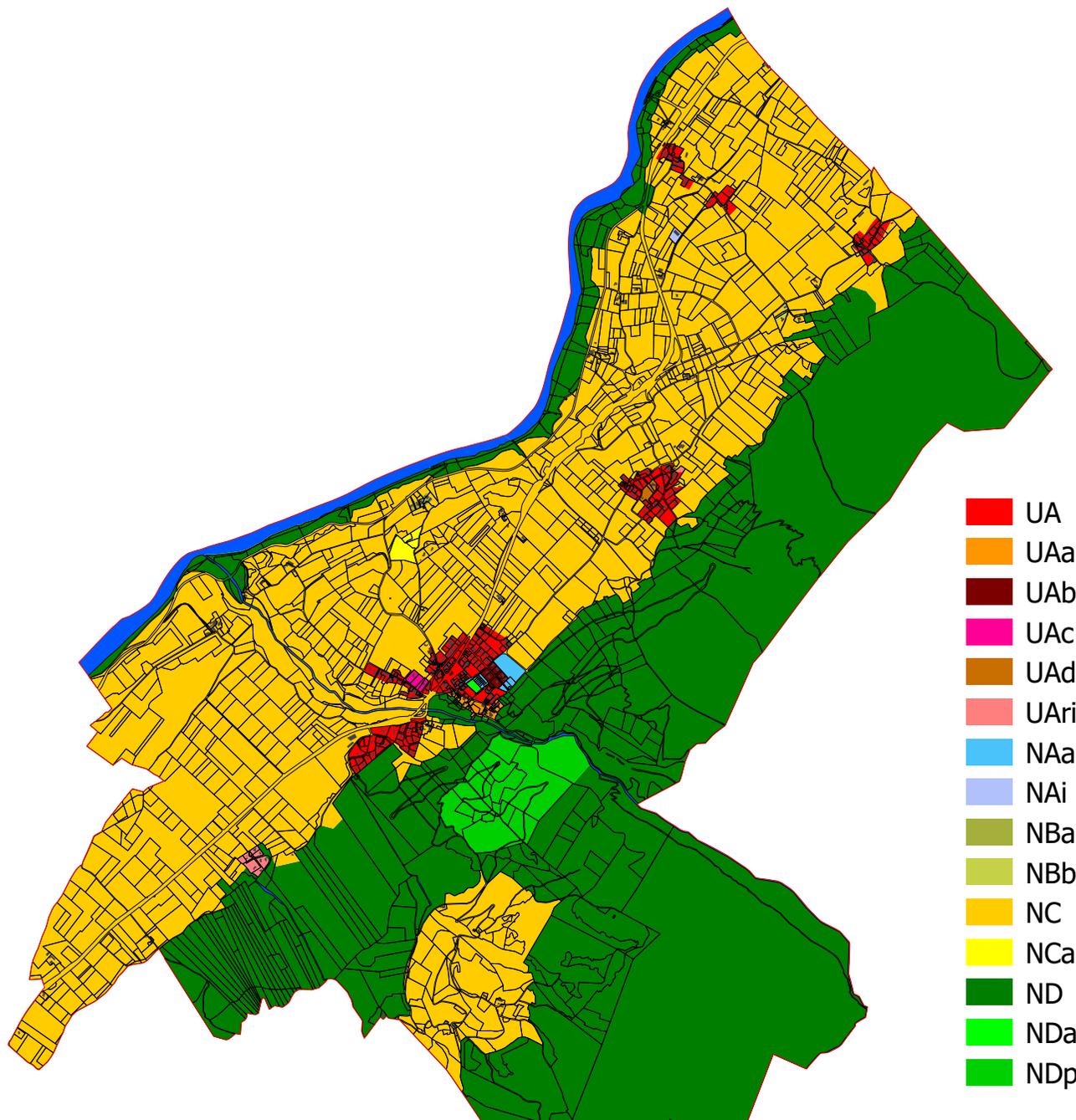
Bilan du POS

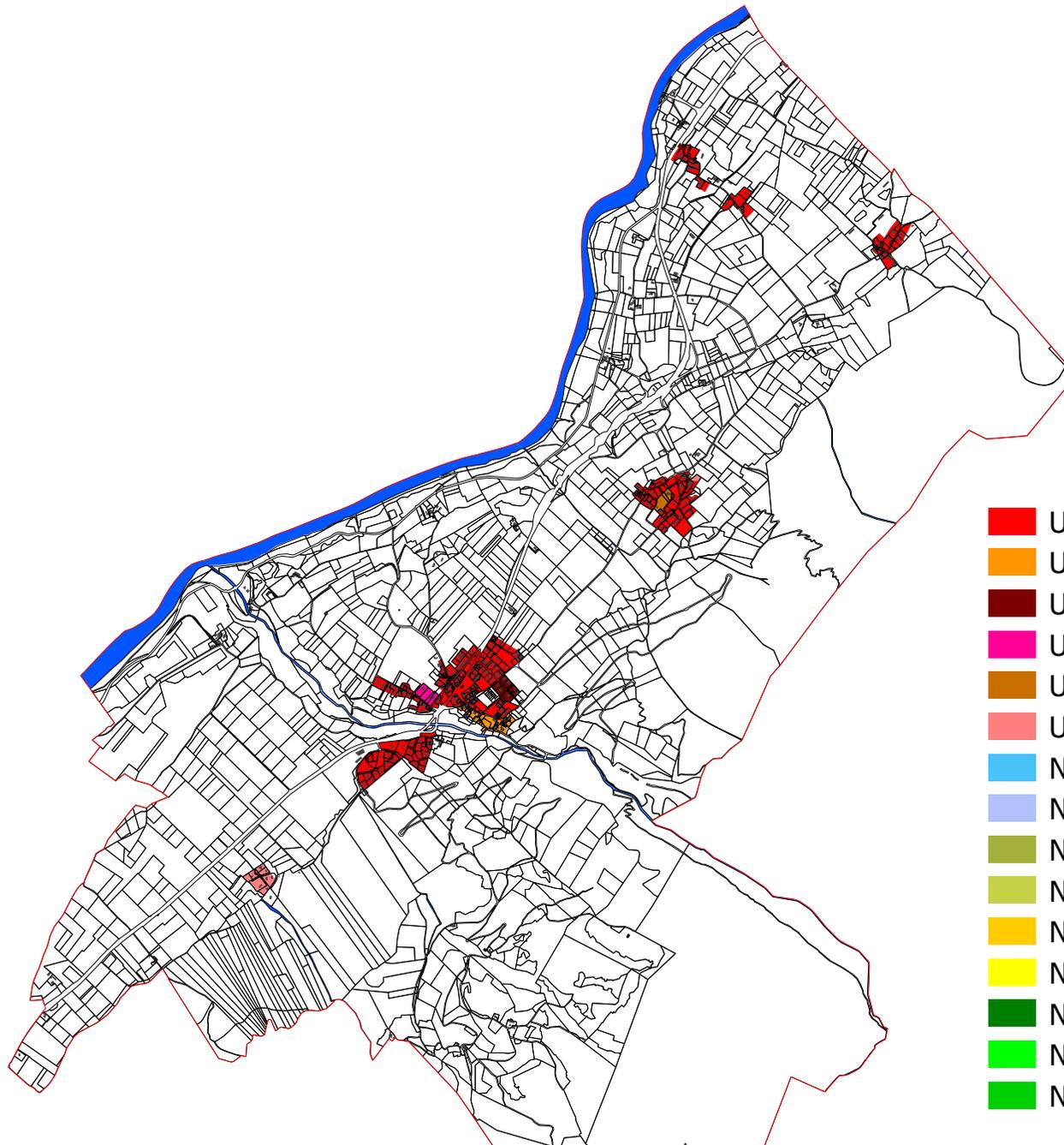
Ce chapitre présente le POS à travers sa cartographie et son impact sur les formes urbaines (objet du chapitre suivant).

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

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

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





Un secteur mixte

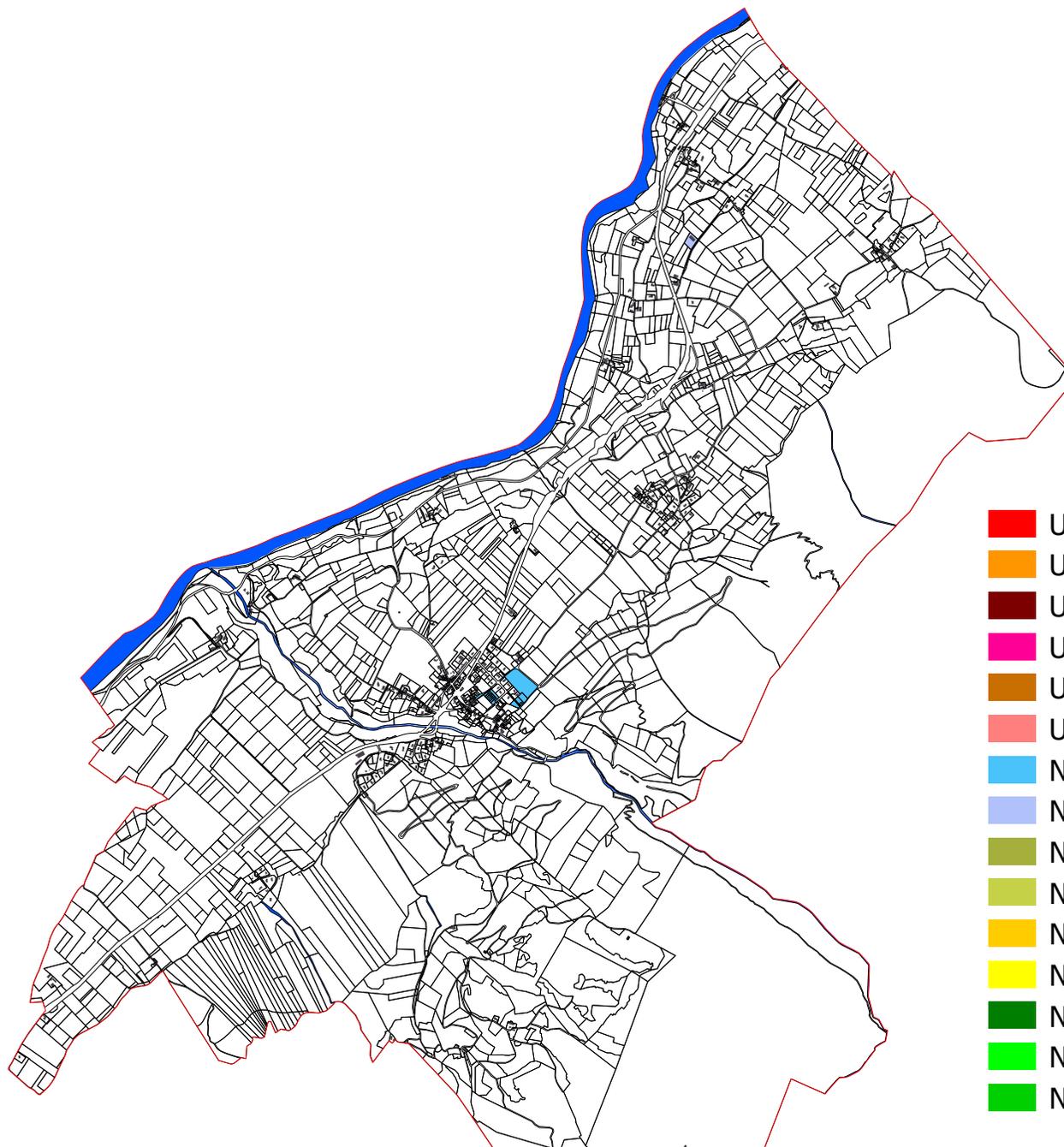
Des zones U pour un total de 28,2 hectares accueillant des constructions anciennes correspondant au bourg et aux hameaux historiques, mais aussi les nouveaux lotissements. Nous trouvons à la fois des constructions installées le long des voies de circulation articulées avec leurs annexes (effets de cour,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

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

Caractéristiques impactant les formes urbaines en zone UA

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

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



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

Des secteurs de future urbanisation déjà aménagés

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

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

Caractéristiques impactant les formes urbaines

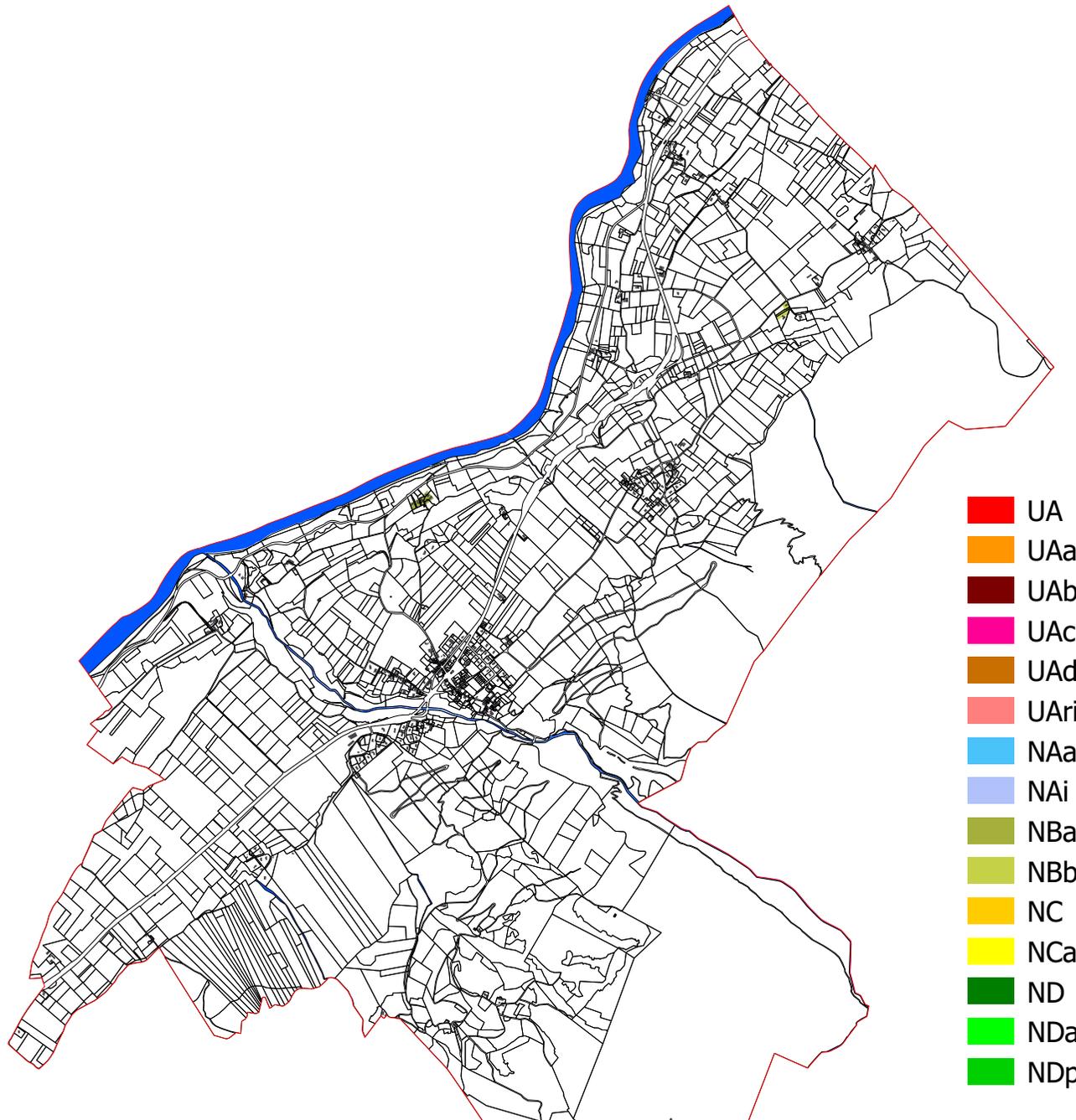
Ces caractéristiques doivent être revues en fonction des évolutions souhaitées et souhaitables de ces secteurs.

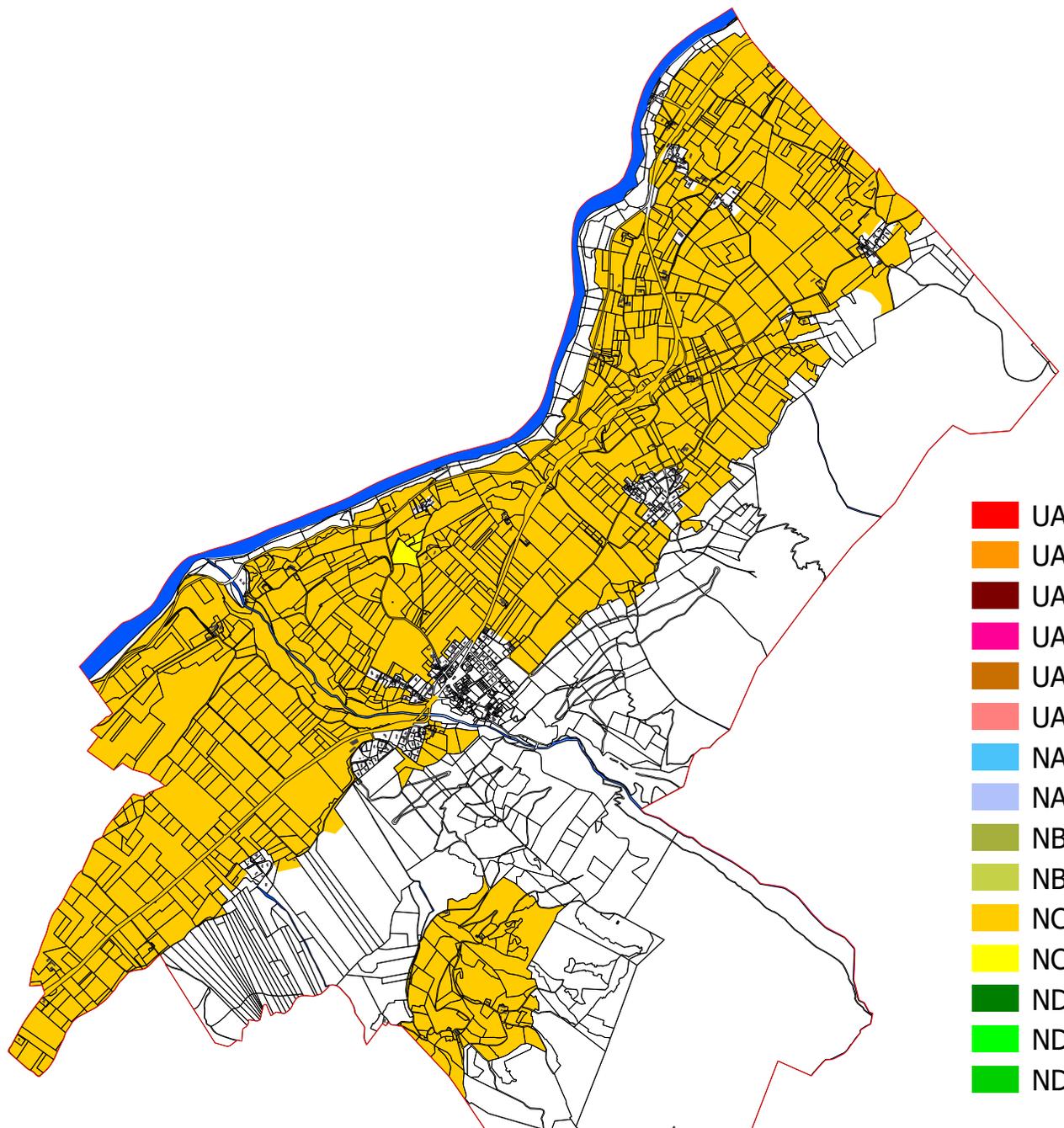
PLU, zones de futures urbanisation et futures formes urbaines

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

Des petits hameaux au milieu des terres agricoles

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





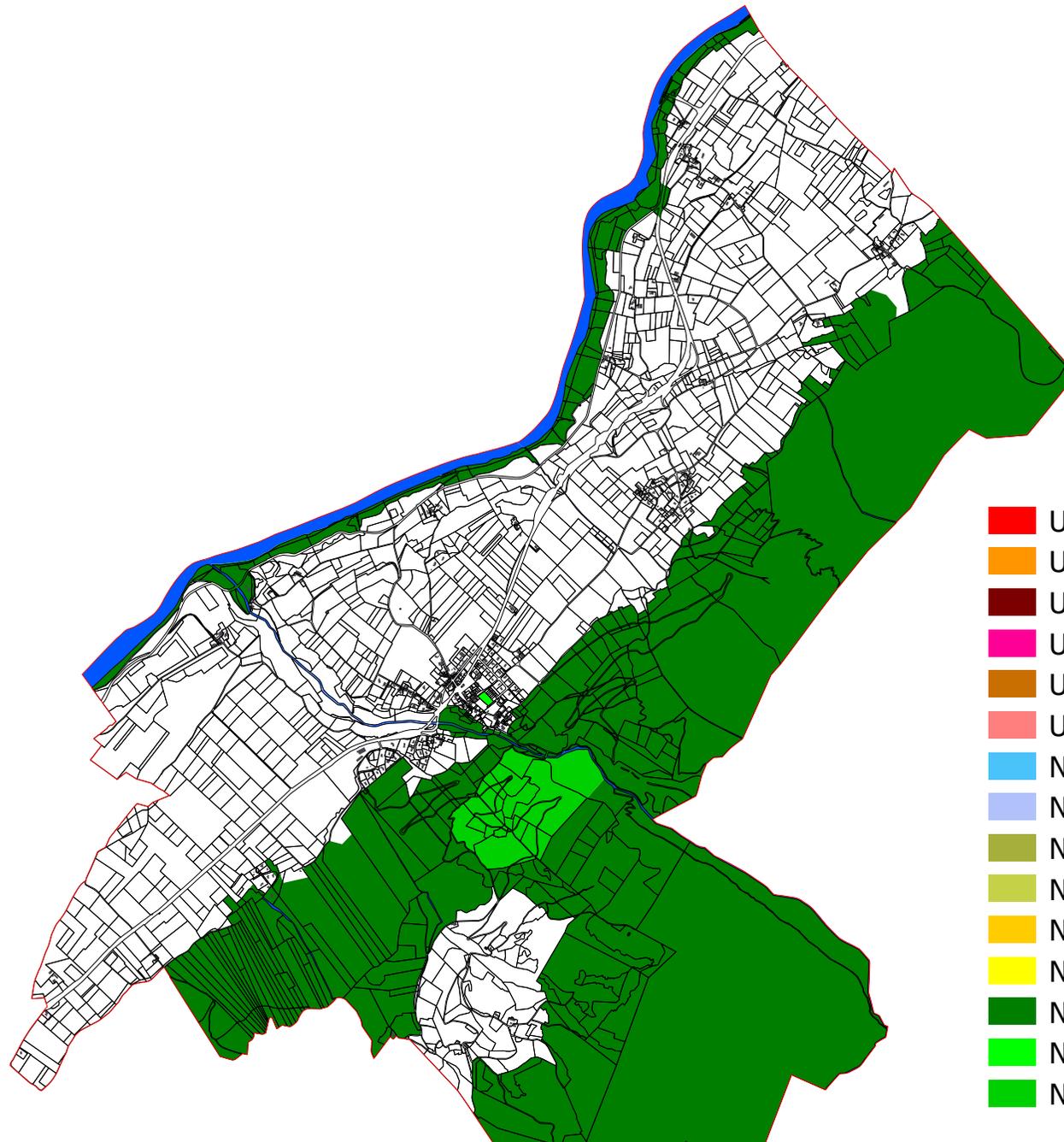
Un secteur agricole

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

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

Caractéristiques impactant les formes urbaines

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



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

Un secteur d'espaces naturels

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

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

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

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

Caractéristiques impactant les formes urbaines

Ces secteurs n'admettent pas de nouveaux bâtiments.

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

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

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

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

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

	S (ha)
Isère	24,2

	S (ha)
TOTAL	1265,1

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

La consommation d'espaces agronaturels

La consommation d'espaces agronaturels

LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ENTRE 2003 ET 2016

C'est essentiellement l'habitat résidentiel qui a consommé de l'espace agronaturel entre 2003 et 2016.

Sur les 4 ha artificialisés en 14 ans, 3,3 ha, soit plus de 80 %, ont été utilisés pour la création de zones mixtes d'habitat (bâtiment et ses abords) sous la forme de lotissements, d'habitats individuels et de deux opérations d'habitats accolés au village. Cet habitat a consommé en moyenne 1016 m² de surface par logement. Ce qui témoigne d'une consommation d'espaces agronaturels pour les secteurs d'habitat plus importante que les préconisations du SCoT, malgré des opérations d'habitat groupé au village économes en espace.

Les équipements publics (salle des fêtes, écoles...) et les infrastructures (routes de lotissement, parkings...) sont aussi des éléments qui participent à l'artificialisation des espaces agricoles et naturels. Sur les 14 dernières années cela représente pour la commune 0,3 ha, ce qui est relativement faible.

La zone d'activité des Sellieres s'est elle aussi légèrement agrandie, ce qui représente 0,1 ha.

Enfin, la construction de bâtiments et d'abris agricoles a artificialisé 0,3 ha.

La consommation d'espace s'est effectuée en majorité sur des espaces agricoles (2,8 ha sur les 4 ha consommés entre 2003 et 2016, soit 70 %). Sur les 12 dernières années, la consommation d'espace agricole représente donc 0,6 % de la surface agricole communale de 2000 (source RGA 2000 : 440 ha).

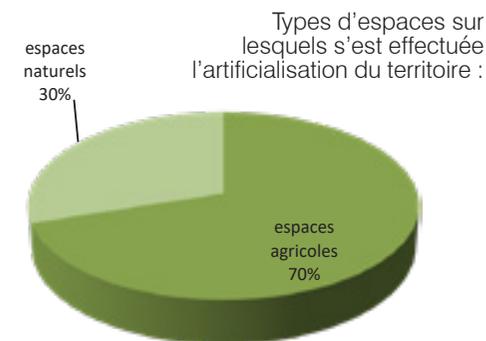
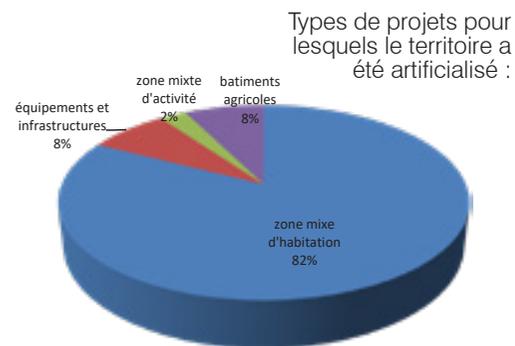
Les hameaux de la Boutalavière et du Clos de Morrand se sont étendus sur des espaces naturels de type forestier. Cela représente 1,2 ha.

L'urbanisation s'est effectuée essentiellement au niveau du village, par la création de 4 logements neufs en habitat individuel et par la création de 2 opérations offrant 10 logements accolés en centre village. Mais aussi par la création d'une nouvelle salle des fêtes et l'extension de l'école.

Les 18 autres constructions se situent au niveau des hameaux de la Commune (Clos de Morand, Boutalavière, La Vorcières, Le Rivier,...).

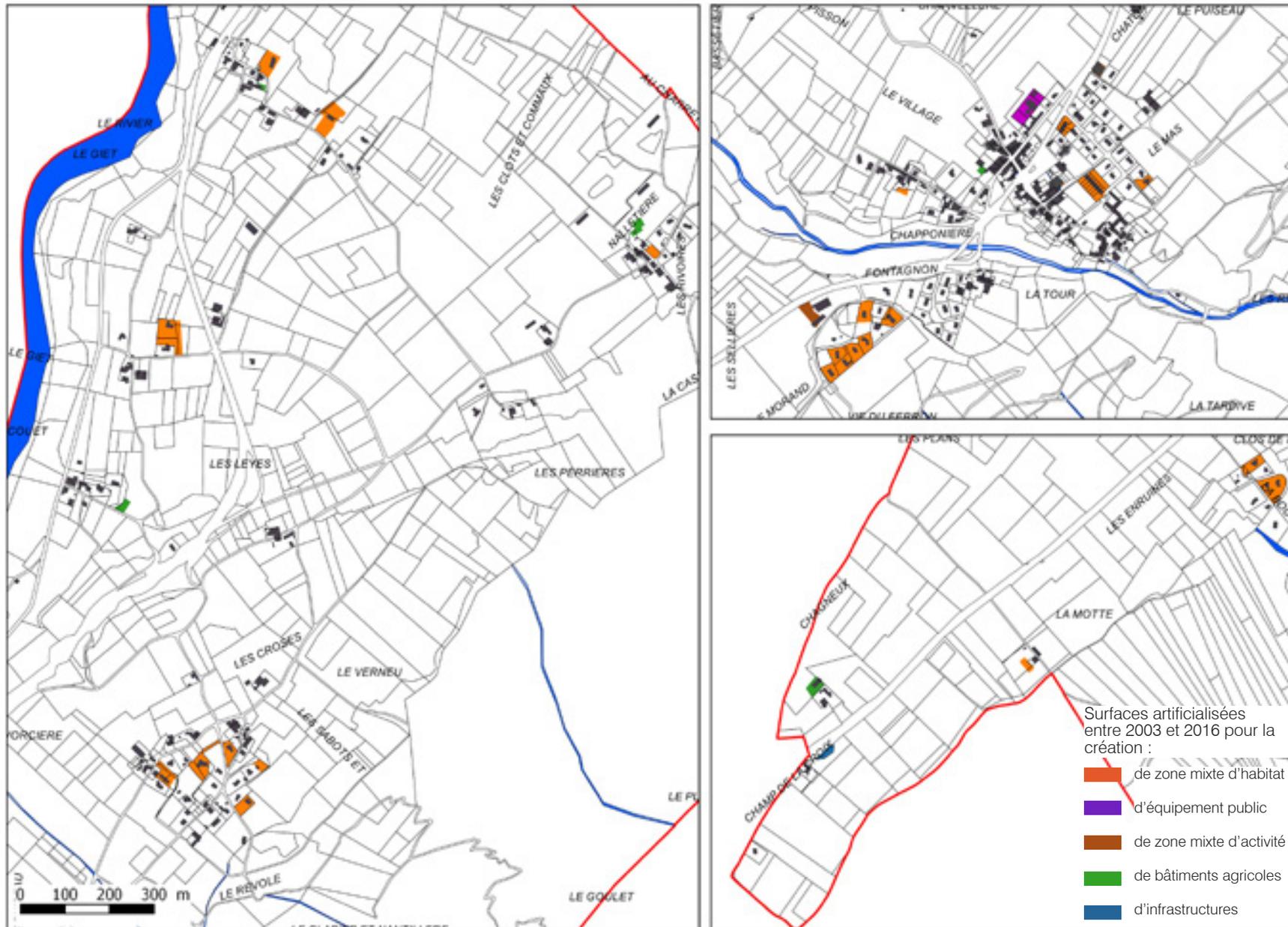
Surface consommée entre 2003 et 2016 (14 ans)	en m ²	en ha	
sur des espaces :			
agricoles	27571	2,8 ha	Objectif maximum du SCOT entre 2017 et 2029
naturels	12503	1,2 ha	
pour la création :			
de zone mixte d'habitation	32516	3,3 ha	4,5 ha pour 12 ans (en comparaison la consommation d'espace à Cognin sur les 12 dernières années représente - au pro-rata - 3,1 ha)
d'équipements et infrastructures	3079	0,3 ha	
de zone mixte d'activité	1350	0,1 ha	
batiment agricole	3129	0,3 ha	
total :	40 074	4 ha sur 14 ans	
surface moyenne consommée par an	2862 m ²	0,3 ha	
surface moyenne consommée par nouveau logement (zone mixte d'habitation)	1016 m²		700 m ² /log. pour l'habitat individuel isolé 350 m ² /log. Pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif.

rappel 32 logements neufs réalisés entre 2003 et 2016



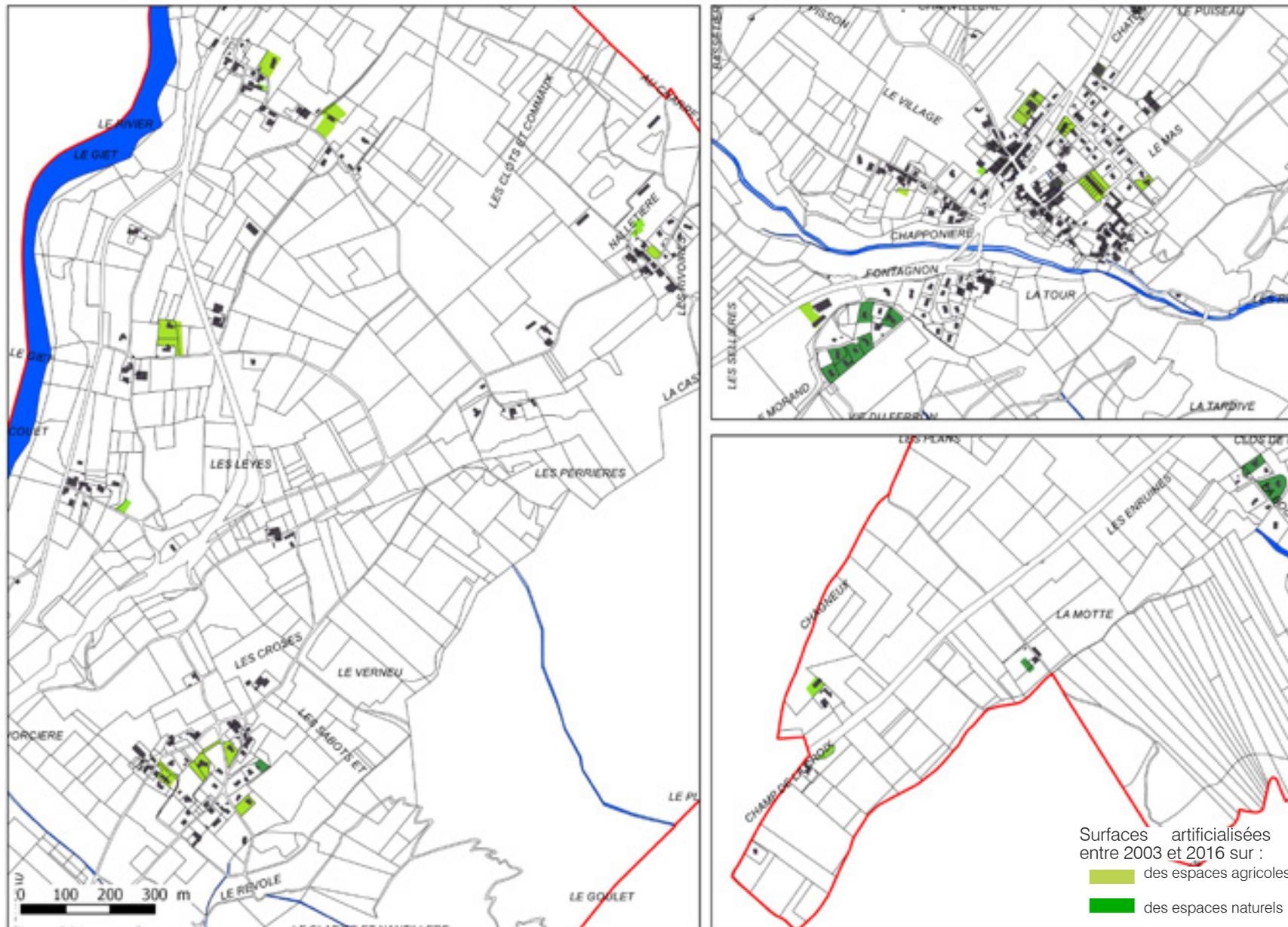
La consommation d'espaces agricoles

Localisation des surfaces artificialisées entre 2003 et 2016 selon le type de projets mis en oeuvre :



La consommation d'espaces agronaturels

Localisation des surfaces artificialisées entre 2004 et 2015 selon le type d'espaces artificialisés :



Formes architecturales et urbaines

La caractéristique commune des zones de type U et NA est de pouvoir accueillir, au-delà de l'habitat, des activités non nuisantes en rapport avec l'habitat (artisanat, commerces, services) et des équipements publics même si leur vocation principale reste l'accueil de nouveaux logements. Dans les secteurs NC (à vocation agricole), nous trouvons aussi de l'habitat (dispersé) et plus particulièrement des fermes. Dans le secteur ND (espace naturel), il n'y a quasiment aucun bâtiment.

À chaque typologie fonctionnelle (habitat, ferme, commerce, service, artisanat, équipement public) est souvent attachée une «forme architecturale et urbaine», c'est-à-dire une morphologie de bâtiment en relation étroite avec son environnement proche à travers son implantation, son orientation, sa prise en compte de la topologie du lieu, son dialogue avec l'espace public. De plus, ces formes architecturales et urbaines prennent sens à travers deux grandes périodes historiques : l'avant seconde guerre mondiale où l'économie de moyens était de mise et l'après-guerre où l'avènement de l'automobile et des réseaux a permis une autonomisation des individus et donc du logement. Dans le premier cas, cela amène souvent au regroupement pour préserver les terres agricoles, ou bien autour d'un puits, ou de commerces où l'on va à pied, etc. On profite d'un mur mitoyen pour s'y adosser, on se protège des vents et l'on fait face au sud. Dans le second cas, les moyens paraissent illimités, que ce soit pour amener des réseaux à l'autre bout des communes ou réaliser des terrassements dantesques, souvent disproportionnés par rapport au bâtiment accueilli. On privilégie les vues au détriment de l'orientation, l'énergie n'étant pas onéreuse.

La prise de conscience récente (début 2000 en ce qui concerne l'urbanisme à travers la loi SRU initiatrice d'un renouveau urbain) que les ressources sont «finies», nous amène à nous interroger, en particulier, sur les formes architecturales et urbaines à adopter pour l'avenir, mélange entre des aspirations individuelles (si ce n'est individualistes), un projet collectif (qui doit transcrire localement les grands enjeux actuels de notre société) et in fine une économie de moyens vitale dans un monde économique chahuté.

Nous parcourons ainsi, dans ce chapitre, différentes formes architecturales et urbaines caractérisées puis nous faisons un point sur les notions de compacité (densité chiffrée ou vécue).

Un étalement perceptible

À Cognin les Gorges, le paysage bâti s'inscrit depuis certains points de vue dans le grand paysage. Il occupe une place de plus en plus importante dans le paysage, car il s'est fortement étalé ces dernières années et en particulier vers le nord du village (à droite sur la photo).



L'habitat ancien

- Petites maisons de village accolées, grands corps de ferme reconvertis en multiples logements, le bâti traditionnel est caractérisé par des formes simples (rectangle), une volumétrie parfois imposante (R+2) et une implantation, très souvent, en limite de propriétés ou d'espace public (pignon ou façade permettant de créer en creux une rue, une place, une cour, un jardinet).
- L'implantation dans la pente et l'orientation sont pensées dans un esprit d'économie de moyens.
- L'écriture architecturale sobre et simple utilise les matériaux locaux.



Maisons de village



Un ancien moulin, devenu magnanerie puis pensionnat puis lieu d'accueil de réfugiés (boat-people) puis 18 logements sociaux (Logements du Pays de Vizille / Pluralis) au centre-village

Bâtiments d'exception



Anciennes fermes reconverties en logements



L'habitat récent

- Les maisons individuelles au milieu de leurs parcelles sont conçues comme des objets autonomes ; leurs rattachements aux réseaux sont imaginés d'un point de vue technique sans grande qualité spatiale (peu de structuration de l'espace, peu de points de rencontre, peu de cheminements piétons, des terrassements hors normes).
- L'écriture architecturale faisant appel aux styles néo-régionaux est souvent plus banalisante que créatrice de diversité.



La maison individuelle sur son belvédère



Les maisons de plain-pied derrière une haie avec au premier plan la place de la voiture

La montagne mythique : le chalet



L'habitat récent

- De façon à optimiser l'espace, les opérations de logements collectifs ou groupés s'emparent de bâtiments existants (réhabilitations) ou de dents creuses restantes en centre-village.
- Ces opérations communiquent de façon plus ou moins directe ou qualitative avec l'espace public : à travers un jardin public ou des places de stationnement.



Des maisons de village



Des maisons en bande

La reconversion d'un garage



Le commerce

- Malheureusement peu d'exemples à part ce groupement épicerie, café, tabac situé sur la route départementale et qui s'intègre dans la continuité des maisons de village. Beaucoup d'anciens restaurants, cafés, commerces ont disparu et les bâtiments accueillent aujourd'hui uniquement du logement.



Un ensemble épicerie, café, tabac

Un ancien commerce

Un ancien café



Les équipements publics

Un point spécifique sur les équipements publics est réalisé au chapitre «Les équipements et les espaces publics».

Toutefois, en termes de forme urbaine, l'équipement public se distingue particulièrement de l'habitat. Sa dimension, sa fonction, et l'image publique qu'il renvoie ont un impact sur son architecture et sur son articulation avec l'espace public (besoin en stationnement ...).



La mairie avec du logement à l'étage



L'école en prolongement de la mairie

Localisation des équipements publics



La salle des fêtes et le restaurant scolaire



La bibliothèque intégrée dans le bâtiment de logements sociaux Saint-Joseph



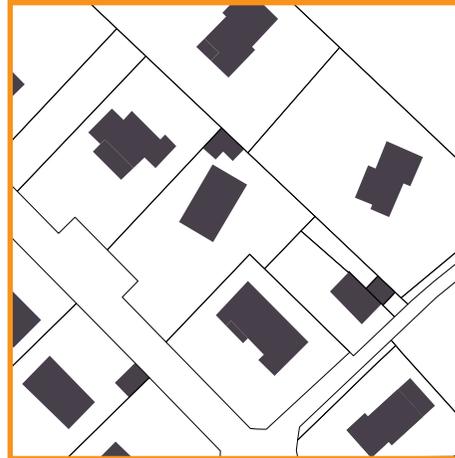


La compacité comme nécessité

La prise de conscience de la nécessité d'une économie du territoire, opérée depuis une quinzaine d'années, s'est traduite par de nombreuses lois et doit maintenant être traduite en fait. Il est donc vital de s'intéresser à la construction des villages et des villes, non pas comme l'assemblage subit d'objets architecturaux hétéroclites, mais bien comme la construction de lieux de vie à travers une réflexion sur les formes architecturales et urbaines en tant qu'éléments générateurs du vivre ensemble.



Le village ancien et constitué 15 à 30 logements à l'hectare
Les maisons de village, formes urbaines construites en limite de voiries et de propriétés, créent en creux l'espace public de rues et de places comme autant de lieux de rencontres, d'échanges et de respiration.



Le village plus récent de lotissements 5 à 10 logements à l'hectare

carrés de 1 hectare (100 m x 100 m)



Le lotissement : un modèle à faire évoluer

Au-delà de sa consommation foncière, le lotissement donne trop souvent à percevoir des espaces de faibles qualités : voie principale «routière» bordée d'essences végétales monospécifiques, entrée fonctionnaliste (local poubelles, boîtes aux lettres, panneaux de signalisation ...), intégration avortée à l'espace public préexistant. Sans remettre en cause un désir de maisons individuelles, les nouvelles émergences urbaines devront évoluer vers plus de qualités d'usages et d'ambiances.

Deux entrées de village et deux images différentes

