



- + Christophe Séraudie, architecte
- + Sonia Childéric, montage d'opérations
- + Evinerude, BE environnement
- + Multiple, architecte du patrimoine

PLU DE COGNIN-LES-GORGES

Réunion Publique

05 février 2018

CR n° 14

Personnes présentes

Habitants

Environ 32 habitants

Commune de Cognin les Gorges

Mme Borel, 1ère Adjointe

M. De Gaudenzi, deuxième adjoint

M. Girard, conseiller

M. Ferroüllat, maire

Mme Morell, conseillère

Mme Simoens, 3ème Adjointe

Mme Wingerter, secrétaire de mairie

Bureau d'études

Mme Bonneton, urbaniste-paysagiste

M. Séraudie, architecte

ORDRE DU JOUR

Cette réunion avait pour objet de présenter le PADD, le zonage en cours d'élaboration et l'avancement de l'étude pré-opérationnelle sur le secteur Pré Champon.

Introduction et présentation du PADD par Monsieur le Maire.

Présentation du zonage et de Pré Champon par le bureau d'études.

QUESTIONS / RÉPONSES

PADD

- Est-ce que la mairie a prévu quelque chose pour faire venir des artisans ? Réponse de M. Le Maire : pas de zone artisanale identifiée sur la commune au SCOT et au niveau de l'intercommunalité. Mais les activités non nuisantes pourront être acceptées dans le tissu urbain.
- Y-a-t-il possibilité de recevoir des commerces ? Réponse de Christophe Séraudie : cette destination est autorisée dans le centre-village. Le PLU permet des installations, mais ne fait pas venir des entreprises. La politique d'attirer des commerces, ce sont d'autres outils. Pas de locaux identifiés mais des changements de destination seront autorisés (selon les secteurs et les destinations).

Population

- Y a-t-il une limite de population fixée ? Réponse de Christophe Séraudie : un PLU est envisagé pour 12 ans, il

n'y a pas d'objectif à plus long terme. On prévoit environ 50 logements, soit environ 100 habitants supplémentaires. Soit un maximum de 4-5 logements / an. S'il n'y a pas de rétention foncière.

Paysage

- Est-ce que le PLU a une vue sur le paysage, peut le protéger ? Réponse de M. Le Maire : il est prévu de préserver les barrées. Réponse de Claire Bonneton : Elles seront choisies selon les enjeux environnementaux et paysagers.

Coefficient d'occupation du sol

- Y aura-t-il des COS ? Réponse de Christophe Séraudie : il n'y a plus de COS (évolution de la loi) mais on peut mettre en place un coefficient d'emprise au sol, un coefficient de pleine terre. Les hauteurs pourront aussi être réglementées. Cela dépendra des secteurs.

Zonage

- Si des constructions sont envisagées derrière la salle des fêtes y aura-t-il une voie nouvelle ? Réponse de M. Le Maire : ce secteur nécessite une cohérence d'ensemble, et pas deux petits bouts de voie. Ce secteur est cependant très intéressant de part sa localisation à proximité du centre-bourg et des services.

Taxes

- Taxation du foncier constructible ? Réponse de Claire Bonneton : pas sur Cognin les Gorges, cela s'applique uniquement dans les secteurs tendus.

OAP

- On est obligé de passer par un aménageur pour construire dans une OAP ? Réponse de Christophe Séraudie : on peut s'adresser à un aménageur mais les propriétaires peuvent aussi faire une association foncière urbaine.

Projet sur le secteur Pré Champon

- Des logements sont prévus sur Pré Champon, mais est-ce que la capacité de la source d'eau est suffisante ? Réponse de M. Le Maire : la source donne beaucoup, mais en période de sécheresse il y a peu d'eau. Le réseau fuit peu. Il faut d'abord économiser l'eau. Au niveau intercommunal il y a le projet d'un maillage pour utiliser la ressource en eau d'un village voisin. De plus le nombre de personnes par logement diminue.
- Un alignement sur la rue de Malleva est-il obligatoire ? Réponse de Christophe Séraudie : l'idée c'est de créer un front urbain, de montrer qu'on arrive dans un village. Faire quelque chose qui ressemble à du village sans être en bordure complète de la route.
- Est-ce que plus de 28 logements seront possibles ? Réponse de Christophe Séraudie : si plus de logements étaient proposés par le promoteur, ce ne sera pas beaucoup plus, la commune sera attentive.
- Les maisons seront-elles les unes sur les autres ? Réponse de Claire Bonneton : il faut gérer la densité en l'organisant, c'est le but de l'étude, de l'accompagnement par la commune du promoteur et du cahier des charges qui accompagnera le projet. Réponse de Christophe Séraudie : il faut avoir une réflexion d'ensemble.
- Moins il y a de surface, plus il y a de nuisances, et il faut les gérer...
- Ombre portée sur les constructions à côté ? Réponse de Christophe Séraudie : cela n'est pas possible du fait de l'exposition du terrain, situé au nord des constructions existantes.
- Combien de places de stationnement ? Réponse de M. Le Maire : les lots libres gèrent leur stationnement et pour les collectifs il est pour l'instant prévu 1,8 places par logement.
- Faut-il déplacer le panneau d'entrée d'agglomération ? Réponses de M. Le Maire et de Christophe Séraudie : le panneau devrait être déplacé.
- La route de Malleva va-t-elle être élargie ? Réponse de Christophe Séraudie : à priori non, cela permet de ralentir les véhicules. Les sorties seront sécurisées.
- Il faudrait prévoir côté village un chemin sécurisé pour les piétons.
- L'espace vert du quartier sera-t-il à la charge de la commune ? Réponse de M. Le Maire : les voiries ont toujours été rétrocédées à la commune, la commune souhaite récupérer les espaces publics pour qu'ils deviennent publics, pour que ce soit un morceau de village.
- A Saint-Just de Claix, un petit immeuble pour les anciens bien pensé a été réalisé.

CALENDRIER PLU

- Comité de pilotage : mercredi 21 mars à 14h - OAP, règlement et zonage