



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

PLU DE COGNIN-LES-GORGES

Réunion Publique

28 janvier 2019

CR n°22

Personnes présentes

Habitants

Environ 28 habitants

Commune de Cognin les Gorges

Mme Borel, 1ère Adjointe

M. De Gaudenzi, deuxième adjoint

M. Girard, conseiller

M. Ferrouillat, maire

Bureau d'études

Mme Bonneton, urbaniste-paysagiste

M. Séraudie, architecte

ORDRE DU JOUR

Cette réunion avait pour objet de présenter le PADD, les OAP, les règlements graphiques et écrit, le calendrier.

Introduction et présentation du PADD par Monsieur le Maire. Présentation des règlements graphique et écrit, des OAP par Monsieur le Maire et les membres du bureau d'études.

QUESTIONS / RÉPONSES

Captage d'eau potable

- Sur la commune voisine il existe un risque de pollution du captage par le centre tibétain. Réponse : ce risque est géré normalement par le SPANC et l'ARS. Cette question ne concerne pas le PLU.

Périmètre modifié du monument historique

- Est-ce le bon périmètre qui est présenté ? Inquiétudes quant aux contraintes liées au périmètre. Réponse : cela sera vérifié. Le périmètre a été élaboré avec un architecte du patrimoine et avec l'Architecte des bâtiments de France, il a été calé au mieux sur les éléments du paysage et les parcelles. Les contraintes liées au périmètre du monument historique restent les mêmes qu'aujourd'hui. Ce périmètre est plus adapté à la réalité du terrain que le précédent.

OAP de Pré Champon et projet d'urbanisation

- Les futures constructions vont engendrer des pertes de vues pour les habitations existantes proches. L'urbanisation représente 120 futurs habitants. Réponse : un recul des constructions est demandé dans l'OAP et dans le Cahier de prescriptions qui est annexé au compromis de vente avec le promoteur. Les distances entre les constructions existantes et futures sont du même ordre, on reste dans une continuité urbaine à proximité du lotissement existant. Le nombre d'habitants est de 2,3 en moyenne (sachant qu'il y a des lots pour maisons individuelles prévues dans le projet mais également des T2 et T3, donc de petits logements), donc plutôt sur 60 à 70 habitants.
- Le promoteur peut-il d'ores et déjà poser un permis d'aménager ? Réponse : non, il doit attendre l'approbation du PLU.
- Pourquoi la route existante qui passe par le lotissement n'est pas utilisée dans le projet pour une desserte véhicules ? Il y a des risques liées à la sécurité de faire un accès sur la route de Mallevall au nord. Réponse : il a été souhaité éviter les nuisances pour les habitants actuels et donc de ne pas utiliser la voie existante pour les voitures, il a été souhaité ne pas faire une impasse avec un giratoire mais de faire un quartier traversant et de diviser le flux sur chaque accès. Les bâtiments sur l'accès évoqué seront en recul par rapport à la route de Mallevall.
- Quel est le stationnement prévu ? Réponse : 2 places par logement dont une couverte. On a essayé d'optimiser le stationnement.
- Quand seront réalisées les constructions ? Réponse : le permis d'aménager doit être déposé dans les deux mois suite à l'approbation. Puis il y a les délais d'instruction, le recours des tiers, le dépôt des permis de construire, le délais pour vendre les lots et logements. Donc dans plusieurs années.
- Est-il possible qu'un compromis de vente soit réalisé alors que le PLU n'est pas approuvé ? Réponse : oui, cela garanti le projet et permet de tenir les délais envisagés.

OAP du Rivier

- Pour urbaniser dans les secteurs d'OAP, un promoteur est-il nécessaire ? Réponse : non.

OAP du centre-village

- Quelle est la hauteur prévue ? Réponse : l'objectif est à terme d'intégrer ce secteur dans la zone UAa du village. Les hauteurs prévues vont dans ce sens.

Elections municipales

- Les élections seront 6 mois après l'approbation du PLU. La future équipe municipale pourrait-elle réviser le PLU ? Réponse : oui, elle peut le faire. Cela demande une implication financière et un engagement en terme de temps important pour les élus. Les marges de manœuvre ne sont pas très importantes avec les lois et le SCOT, le projet ne pourrait pas être totalement en contradiction avec celui-ci.

Calendrier

- Arrêt du PLU : mars 2019
- Enquête publique : été 2019
- Approbation : automne 2019