Département de l'Isère

Plan local d'urbanisme de la commune de Cognin-les-Gorges

Les orientations d'aménagement et de programmation

PIÈCE n°3

PHASE ARRÊT DU PLU

Claire Bonneton, urbanisme & paysage
Christophe Séraudie & Laurent Le Corroller, architecture
Grégory Agnello, environnement

Sommaire

Sommaire 2
Préambule 3
La localisation des OAP 5

L'OAP sectorielle de Pré Champon **7**
Les orientations de l'OAP sectorielle de Pré Champon 8

L'OAP sectorielle du Rivier **11**
Les orientations de l'OAP sectorielle du Rivier 12

L'OAP sectorielle de Chaponnière **15**
Les orientations de l'OAP sectorielle de Chaponnière 16

L'OAP sectorielle du Centre-bourg **19**
Les orientations de l'OAP sectorielle du Centre-bourg 20

Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur les secteurs en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de ces zones.

Rappel de l'article L 151-6 et 7 du code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...) »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.
De plus, les conditions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique complètent les orientations d'aménagement et de programmation des différents secteurs.

L'articulation avec les autres pièces du PLU

Avec le projet d'aménagement et de développement durables :
Ces OAP sont établies en cohérence avec le PADD.
Avec les dispositions réglementaires :
Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans les règlements écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :
- compatibilité dans le cadre des OAP.
- et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires.

La prise en compte des présentes orientations d'aménagement et de programmation dans les futurs projets

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité, uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes sont donnés à titre illustratif.
Les projets pourront être refusés s'ils ne respectent pas les principes des orientations d'aménagement et de programmation.

La localisation des divers secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation

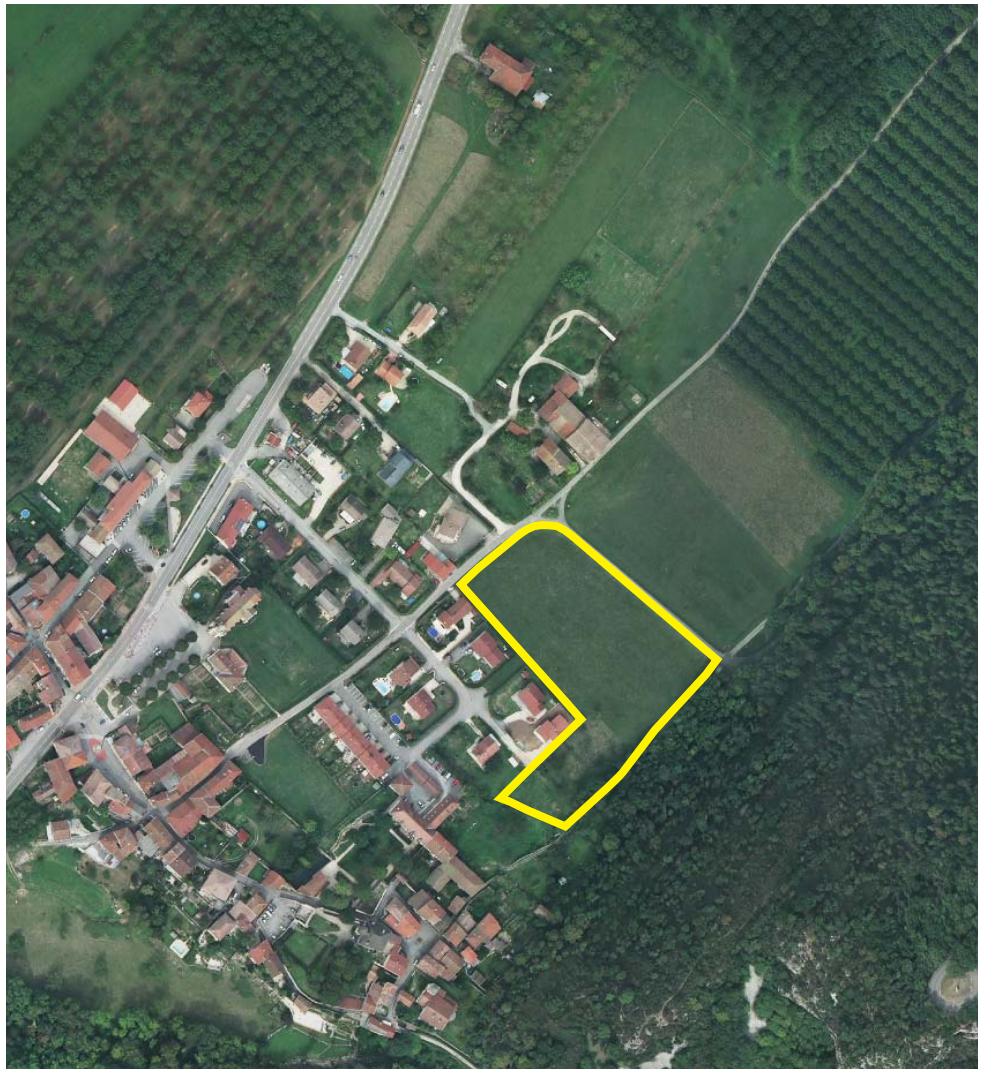
Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de Cognin-les-Gorges s'inscrivent en continuité du PADD.

Dans le cadre des orientations arrêtées dans le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

>> L'orientation d'aménagement et de programmation N°1, sectorielle, se situe à Pré Champon (voire localisation sur la photo aérienne).
>> L'orientation d'aménagement et de programmation N°2, sectorielle, se situe au Rivier (voire localisation sur la photo aérienne).
>> L'orientation d'aménagement et de programmation N°3, sectorielle, se situe à Chaponnière (voire localisation sur la photo aérienne).
>> L'orientation d'aménagement et de programmation N°4, sectorielle, se situe au Centre bourg (voire localisation sur la photo aérienne).

La localisation des OAP

Pré Champon



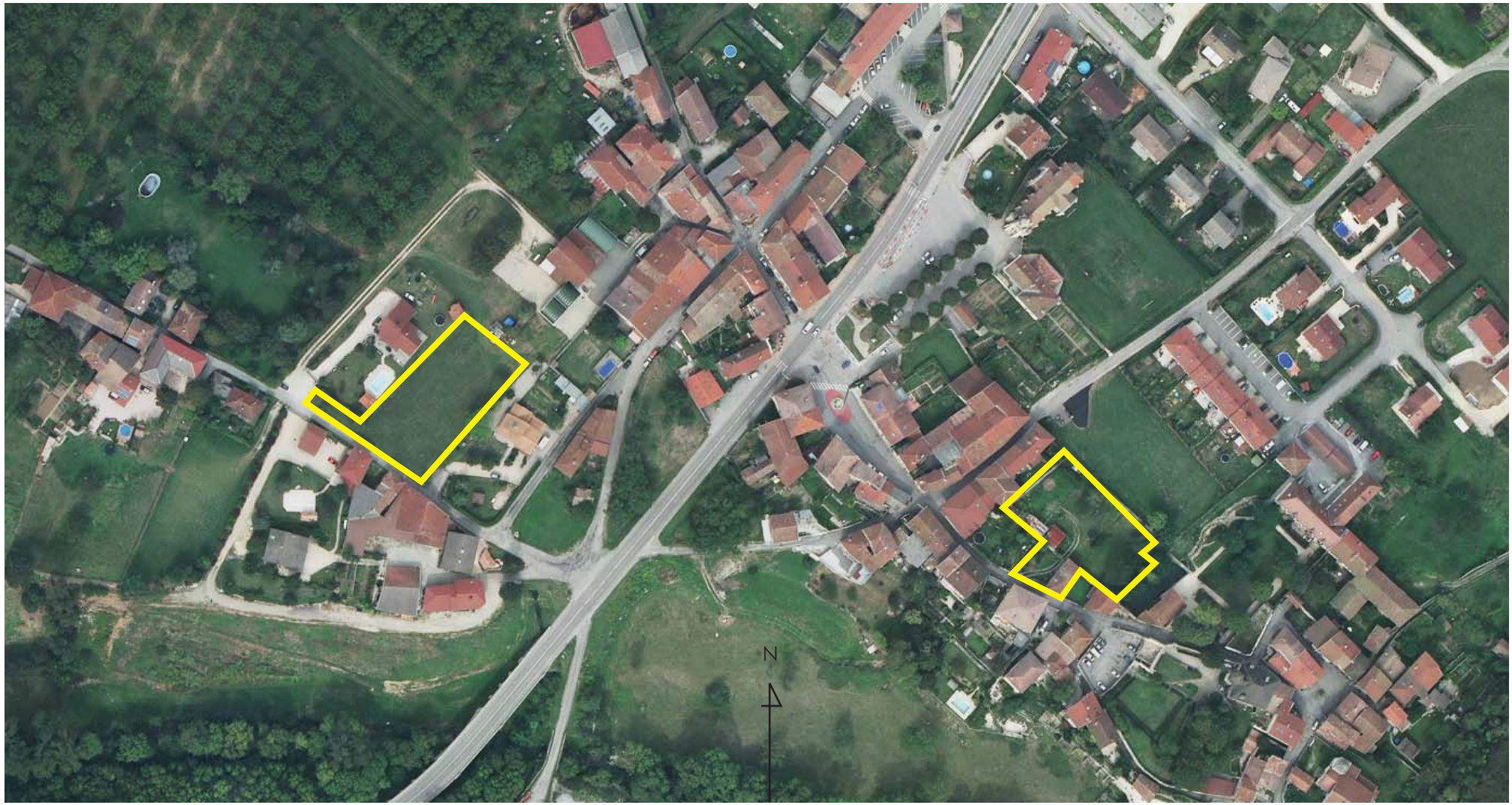
Le Rivier

N

La localisation des OAP

Chaponnière

Centre bourg



L'OAP sectorielle de Pré Champon

Les orientations de l'OAP sectorielle de Pré Champon

Localisation et caractéristiques du secteur

• Cette orientation d'aménagement et de programmation se situe en limite nord du centre-bourg, délimitée au nord et à l'ouest par la route de Malleval et à l'est par le chemin des Garrigues. L'ensemble est relativement plat même si on peut noter que le point bas se situe au nord-ouest, à proximité de la route de Malleval.

Objectifs

• L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de complément au tissu urbain environnant et de cohérence avec le village. L'objectif est de faciliter la densification de ce secteur proche des équipements, commerces et services tout en maîtrisant son évolution pour tenir compte de l'environnement existant.

L'ancienne église au pied de la falaise, visible depuis le site

Un accès potentiel vers le village et les espaces publics du coeur de village

Le site est entouré sur deux côtés par la route de Malleval

Les orientations de l'OAP sectorielle de Pré Champon

Périmètre de l'OAP

Accès automobiles uniques

Cheminements piétons au centre du secteur

Alignement des constructions en retrait de la route

Espace inconstructible avec protection de la barrée et de l'ancien canal

Espaces inconstructibles

Espace vert public central

Espace pour logement intermédiaire et/ou collectif

Espace pour logement individuel et/ou intermédiaire

Espaces pour logement individuel

Sous-secteurs

Schéma de principe

Principes d'aménagement

• L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers des opérations d'aménagement d'ensemble. Pour chaque sous-secteur, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des sous-secteurs. Cela implique l'établissement d'un plan de composition pour chaque sous-secteur.

Éléments de programme

• Il sera visé la réalisation de trente-cinq logements sur l'ensemble des secteurs faisant aux alentours de 13145 m², soit une densité de l'ordre de 25 logements/hectare. Un petit équipement public ou des activités non nuisantes sont aussi possibles à la marge.

• La typologie des logements (individuel, intermédiaire, collectif) sera variée mais devra suivre le schéma de principe ci-avant.

Dessertes et accès

• Les accès se feront uniquement depuis la route de Malleval. On limitera à deux maximum, les accès au tènement.

• Les dessertes seront minimisées en surface, en longueur, en largeur et en imperméabilisation des sols. La topographie existante sera respectée pour minimiser les mouvements de terre et les pentes. Cela signifie, par exemple, que les stationnements seront au plus près des voies de desserte et un regroupement est vivement encouragé.

• Les accès et circulations piétons et cycles devront être facilités, lisibles et irriguer le centre du tènement.

Composition urbaine et paysagère

• L'implantation du bâti se fera selon les limites portées sur le schéma d'aménagement. La possibilité de bâtiments en R+2 ne devra pas faire oublier une recherche d'épannelage de façon à créer une diversité.

• Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).

• Une trame verte nord-sud sera organisée sur une largeur suffisante pour permettre la biodiversité et le passage de la petite faune. Elle accompagnera le chemin des Garrigues en reliant les jardins créés au long de l'opération.

Enjeux architecturaux et environnementaux

• Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts. La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est demandée pour atteindre ces objectifs.

• Les volumes bâtis seront en R+1 et R+2 pour correspondre aux volumétries du village.

• Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent. Toutefois, il est conseillé de les intégrer dans les corps principaux de bâtiments pour limiter l'emprise au sol.

• Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud et majoritairement fermés au nord de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).

L'OAP sectorielle du Rivier

Les orientations de l'OAP sectorielle du Rivier

Localisation et caractéristiques du secteur

• Cette orientation d'aménagement et de programmation se situe au Rivier ; la route du Rivier traversant le secteur d'est en ouest. Ce secteur est partiellement urbanisé avec l'existence de bâtiments d'époques différentes.

Objectifs

• L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de complément au tissu urbain environnant assez hétéroclite : maisons individuelles, bâtiments avec de très grands volumes accueillant parfois plusieurs logements. L'objectif est de prolonger les formes urbaines qui constituent le hameau (alignements, diversité des volumétries, effets de cours ...) à l'occasion de son urbanisation.

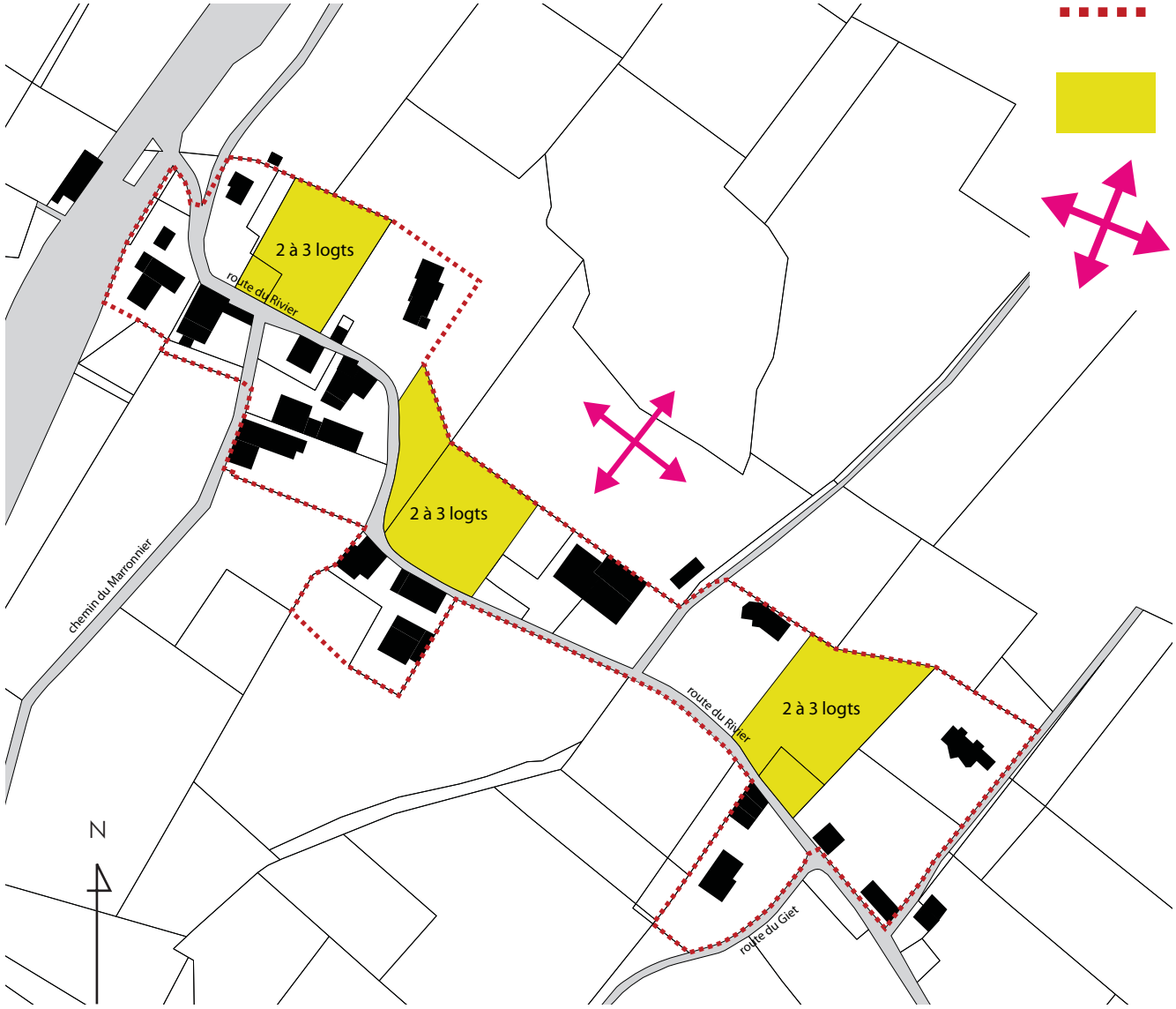
Le hameau à l'intersection de la route du Rivier avec le chemin du Marronnier

A l'intérieur du hameau

A l'entrée du hameau en arrivant du village

Des maisons récentes au sein du hameau

Les orientations de l'OAP sectorielle du Rivier



Périmètre de l'OAP

Espace pour la construction

Orientations admises des faîtages

Schéma de principe

Principes d'aménagement

• L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers des opérations d'aménagement d'ensemble. Pour chaque sous-secteur, les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des sous-secteurs. Cela implique l'établissement d'un plan de composition pour chaque sous-secteur.

Éléments de programme

• Il sera visé la réalisation de neuf logements sur l'ensemble des secteurs faisant aux alentours de 6630 m², soit une densité de l'ordre de 13 logements/hectare. Un petit équipement public ou des activités non nuisantes sont aussi possibles à la marge.
• La typologie des logements sera plutôt du type individuel.

Dessertes et accès

• Les accès se feront uniquement depuis la route du Rivier en accord avec la commune pour des raisons de sécurité.
• Les dessertes seront minimisées en surface, en longueur, en largeur et en imperméabilisation des sols. La topographie existante sera respectée pour minimiser les mouvements de terre et les pentes. Cela signifie, par exemple, que les stationnements seront au plus près des voies de desserte et un regroupement est vivement encouragé.

Composition urbaine et paysagère

• Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).

Enjeux architecturaux et environnementaux

• Les formes bâties seront implantées de façon à créer des poches urbaines pour maximiser les espaces verts. La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est demandée pour atteindre ces objectifs.
• Les volumes bâtis seront en R+1 et R+2 pour correspondre aux volumétries du hameau.
• Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent. Toutefois, il est conseillé de les intégrer dans les corps principaux de bâtiments pour limiter l'emprise au sol.
• Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud et majoritairement fermés au nord de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).
• Les faîtages seront orientés comme ceux des bâtiments existants proches.

L'OAP sectorielle de Chaponnière

Les orientations de l'OAP sectorielle de Chaponnière

Localisation et caractéristiques du secteur

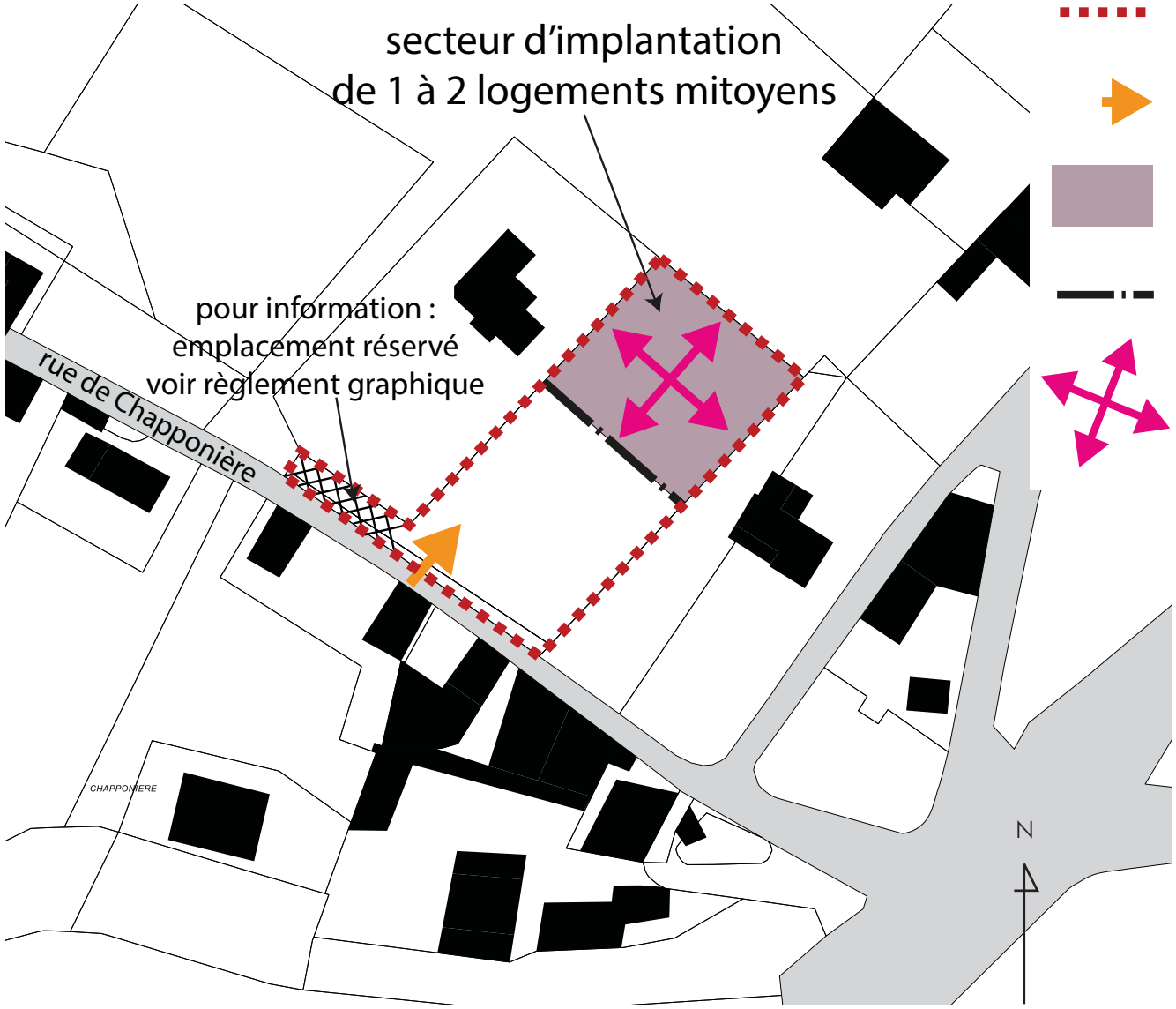
• Cette orientation d'aménagement et de programmation se situe au centre-bourg au lieu-dit Chaponnière. Le tènement est globalement plat et l'accès se fait depuis la route de Chaponnière. Le tènement est entouré de maisons récentes à l'est et à l'ouest et de bâtis anciens de l'autre côté de la route de Chaponnière au sud.

Objectifs

• L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de complément aux maisons individuelles récentes situées à l'est et à l'ouest du tènement. L'objectif est de prolonger ces formes urbaines en favorisant un regroupement des maisons projetées. Cela permettra de conserver une bande verte sur la plus grande partie du linéaire nord de la route de Chaponnière.

Le secteur de l'OAP de Chaponnière

Les orientations de l'OAP sectorielle de Chaponnière



Périmètre de l'OAP

Accès obligatoire

Espace d'implantation des logements

Alignement des nouvelles constructions

Orientations admises des faîtages

Schéma de principe

Principes d'aménagement

• L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble. Cela implique l'établissement d'un plan de composition pour le secteur.

Éléments de programme

• Il sera visé la réalisation de deux logements sur le secteur faisant aux alentours de 2120 m^2, soit une densité de l'ordre de 9 logements/hectare.
• La typologie des logements sera plutôt du type individuel groupé ou intermédiaire.

Dessertes et accès

• Un seul accès se fera uniquement depuis la route de Chaponnière.
• Les dessertes seront minimisées en surface, en longueur, en largeur et en imperméabilisation des sols. La topographie existante sera respectée pour minimiser les mouvements de terre et les pentes. Cela signifie, par exemple, que les stationnements seront au plus près des voies de desserte et un regroupement est vivement encouragé.

Composition urbaine et paysagère

• Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).

Enjeux architecturaux et environnementaux

• Les formes bâties seront implantées de façon à créer une poche urbaine pour maximiser les espaces verts. La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est demandée pour atteindre ces objectifs.
• Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent. Toutefois, il est conseillé de les intégrer dans les corps principaux de bâtiments pour limiter l'emprise au sol.
• Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud et majoritairement fermés au nord de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).
• Les faîtages seront orientés comme le stipule le schéma de principe.

L'OAP sectorielle du Centre-bourg

Les orientations de l'OAP sectorielle du Centre-bourg

Localisation et caractéristiques du secteur

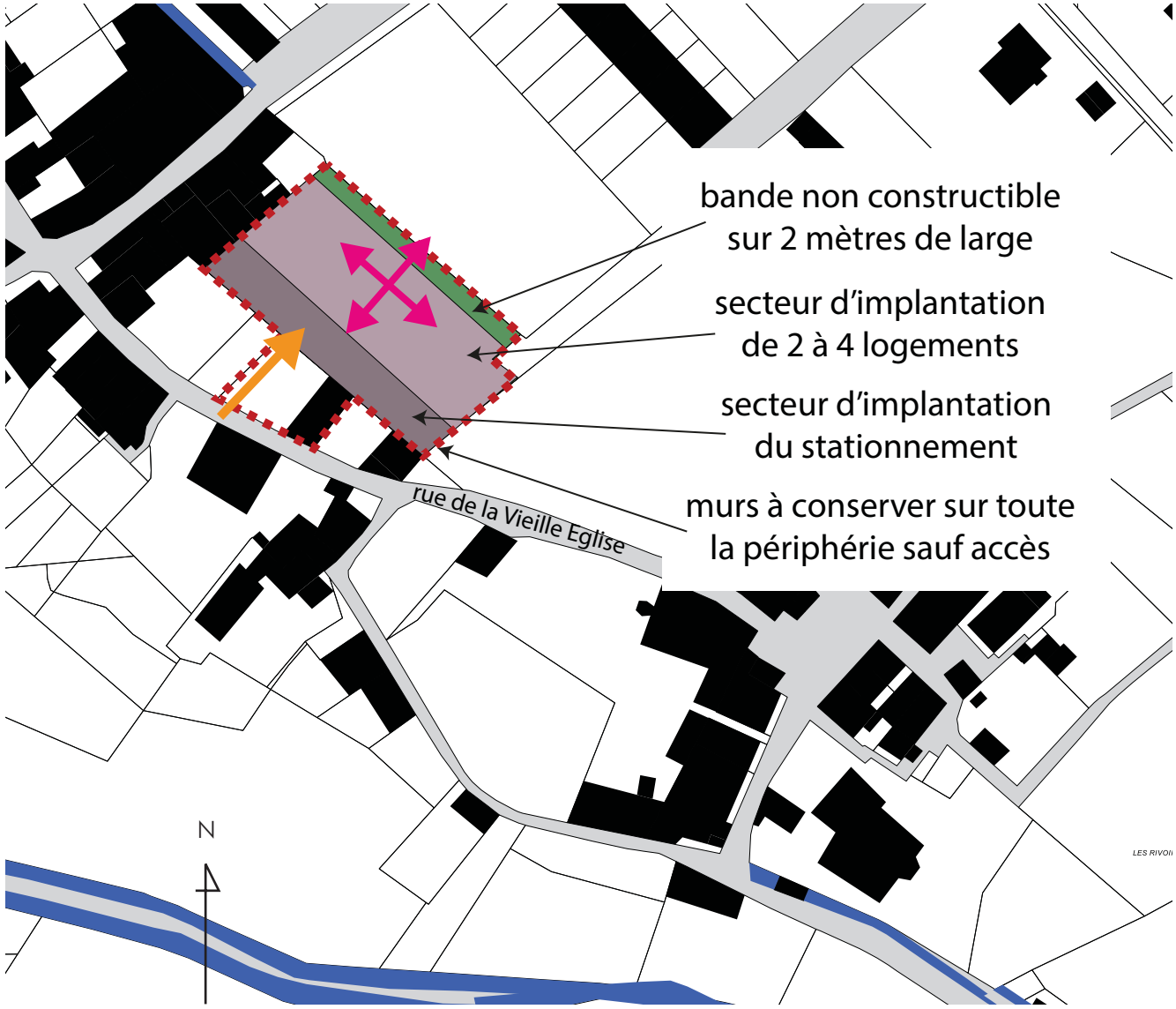
• Cette orientation d'aménagement et de programmation se situe au centre-bourg. Le tènement est globalement plat et l'accès se fait depuis la rue de la Vieille Église. Le tènement est entouré de murs anciens et de bâtiments anciens de volumétries variées, imposantes et de typologie villageoise. Au nord se trouve un espace oublic composé d'une grande prairie, et qui relie plusieurs espaces publics du village.

Objectifs

• L'urbanisation de ce secteur se fera dans une logique de prolongement et de cohérence avec le bâti ancien du centre-bourg. L'objectif est de compléter le centre-bourg en conservant des cours, des jardins, les murs, en mettant les cojstructions à distnae du grand espace public (paririe) et en faisant référence aux bâtiments proches.

Le secteur de l'OAP du Centre-bourg

Les orientations de l'OAP sectorielle du Centre-bourg



Périmètre de l'OAP et murs à conserver

Seul accès obligatoire

Espace d'implantation des logements

Espace d'implantation du stationnement

Bande inconstructible de jardins

Orientations admises des faîtages

Schéma de principe

Principes d'aménagement

• L'urbanisation du secteur ne pourra se faire qu'à travers une opération d'aménagement d'ensemble. Cela implique l'établissement d'un plan de composition pour le secteur.

Éléments de programme

• Il sera visé la réalisation de quatre logements sur le secteur faisant aux alentours de 2080 m^2, soit une densité de l'ordre de 19 logements/hectare.
• La typologie des logements sera plutôt du type intermédiaire et/ou collectif.

Dessertes et accès

• Les accès se feront uniquement depuis la route de la Vieille Église.
• Les dessertes seront minimisées en surface, en longueur, en largeur et en imperméabilisation des sols. La topographie existante sera respectée pour minimiser les mouvements de terre et les pentes. Cela signifie, par exemple, que les stationnements seront au plus près des voies de desserte et un regroupement est vivement encouragé.

Composition urbaine et paysagère

• Pour tenir compte du contexte, les nouvelles constructions seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement et les vues pour l'ensemble des constructions (projetées et existantes dans l'environnement proche).
• Le mur de clôture en galets sera conservé sur toute la périphérie du tènement sauf pour l'accès qui sera minimisé en largeur.

Enjeux architecturaux et environnementaux

• Les formes bâties seront implantées de façon à créer une poche urbaine pour maximiser les espaces verts. La perméabilité ou semi-perméabilité des sols des accès est demandée pour atteindre ces objectifs.
• Les volumes bâtis seront en R+1 et R+2 pour correspondre aux volumétries du centre-bourg.
• Les abris vélos, les garages et toutes les annexes seront d'une qualité architecturale comparable à celle des bâtiments principaux de façon à créer un ensemble cohérent. Toutefois, il est conseillé de les intégrer dans les corps principaux de bâtiments pour limiter l'emprise au sol.
• Les bâtiments projetés seront majoritairement ouverts vers le sud et majoritairement fermés au nord de façon à favoriser le bioclimatisme (économie d'énergie entre autres).
• Les faîtages seront orientés comme le stipule le schéma de principe.