



Plan Local d'Urbanisme
Applicable au territoire de COGNYS

Modification n° 1

**03. Les Orientations d'Aménagement
et de programmation**
en vue de remplacer le OAP de Régny opposable

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
en date du 29 mars 2018.

Le Président,
Daniel FAURITE



I. Entrée du bourg



Cette entrée sud du village est particulièrement qualitative de par la présence d'une maison de Maître adossée au Clos Rambion. Dans cette partie du bourg de Cogny, l'urbanisation très homogène s'est principalement développée par un bâti aligné le long de la voirie. Un second type d'urbanisation se trouve en contrebas du cœur ancien où se sont implantés des groupes bâtis isolés et notamment des équipements et une zone de loisir et de détente.

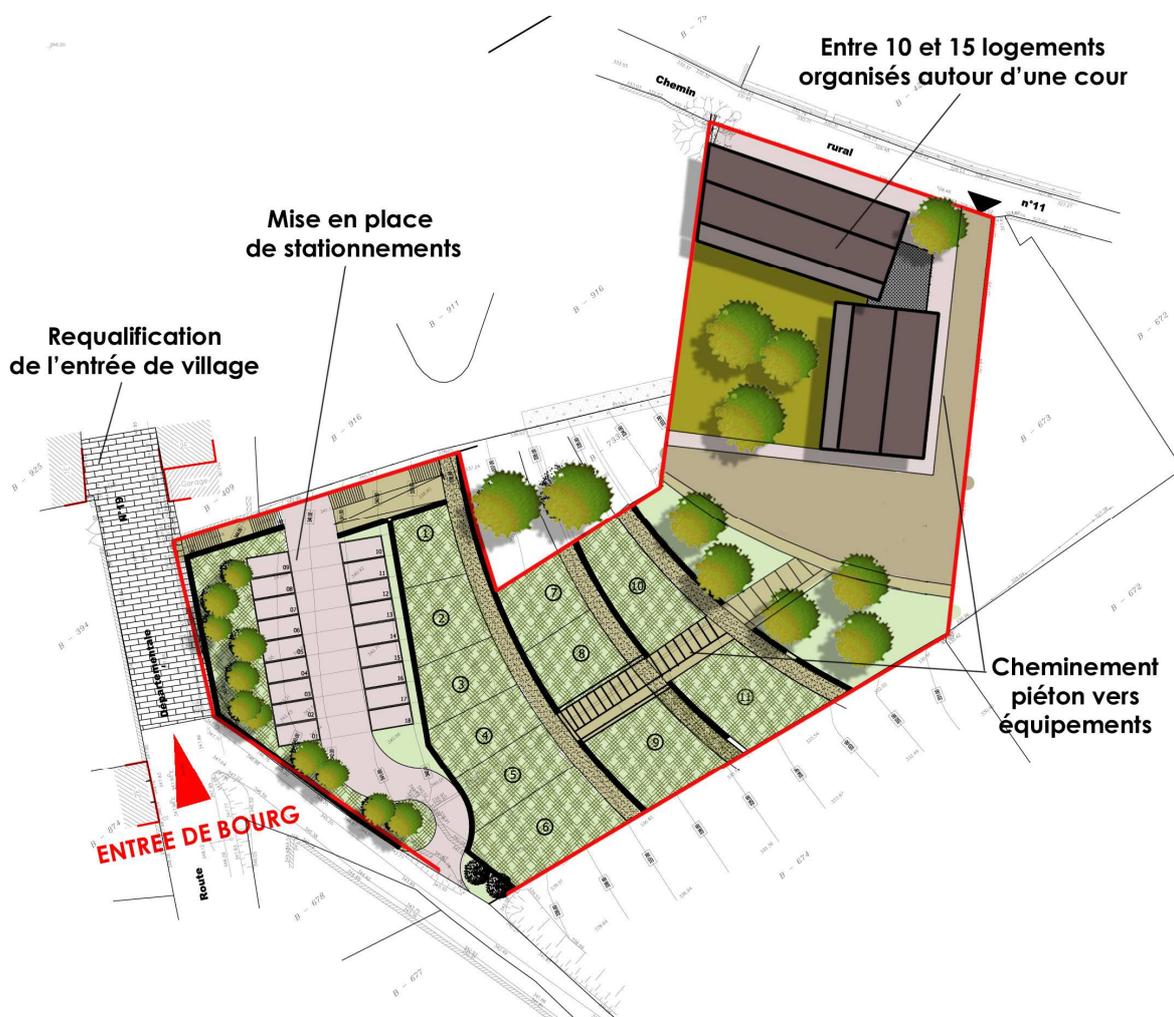
La commune est propriétaire de ce tènement très pentu. Ce dernier à ce jour non construit et occupé par de la prairie contribue à la valorisation du patrimoine des Pierres Dorées. Une réflexion a été engagée dans le cadre de la révision du PLU afin de l'organiser avec les éléments de programme suivants :

- Mise en place d'un parking : la route départementale, étroite à cet endroit, ne permet pas l'aménagement d'un stationnement en long. Dans cette partie du village, les besoins pour les résidents comme pour les visiteurs se font ressentir.
- Requalification de la RD 19 afin de créer une « plateforme mixte et partagée » et sécuriser les cheminements piétons,
- Aménagement d'un cheminement piéton depuis la RD 19 en direction des équipements en contrebas situés dans la « vallée »
- Création de jardins familiaux, véritable espace collectif et lieu de rencontre
- Construction de logements sociaux de type petits collectifs/intermédiaires et groupés.

Afin de réduire l'impact du bâti et de s'inscrire dans la logique d'urbanisation existante, les orientations d'aménagement à respecter sont les suivantes :

Orientations d'Aménagement à respecter :

- La réalisation d'une aire de stationnement en contrebas de la RD 19
- La mise en place de jardins familiaux et d'une liaison piétonne vers les équipements (situés au nord) inscrits dans la pente
- L'aménagement d'une unité bâtie, en partie basse du tènement, dont la morphologie doit rappeler un « hameau » (organisation autour d'une cour centrale) pouvant accueillir une quinzaine de logements. La desserte sera réalisée depuis le chemin rural n°11.
- Une requalification de l'entrée de bourg et de la RD 19 (notamment par le traitement au sol) pourrait se faire parallèlement à cet aménagement



Illustration

II. Hameau du Régný



Régný est un hameau à grande valeur patrimoniale sur la commune de Cogný. Actuellement, le paysage environnant permet d'assurer des points de vue remarquables sur ce hameau qu'il est important de maintenir. Dans cet objectif, les orientations d'aménagement et de programmation pour les tènements limitrophes compris dans le secteur d'OAP sont les suivantes :

Orientations d'Aménagement et de programmation :

- Assurer la préservation des points de vue remarquables sur le hameau à caractère patrimonial et architectural notamment par :
 - le maintien de secteurs paysagers non construits contigus, en ceinture Est du hameau ancien (jardins privatifs des lots), sans modification altimétrique du terrain naturel (remblai interdit en particulier),
 - l'implantation des constructions à distance d'environ 10 mètres de cette limite Est, y compris en bordure de la route de Régný pour conserver un cône de vue suffisant sur l'entrée Sud du hameau,
- Prendre en compte les phénomènes hydrauliques et le passage naturel de l'eau sur ce secteur, c'est-à-dire ne pas augmenter le rejet après aménagement, avec :
 - un dimensionnement suffisant des ouvrages des solutions alternatives au « tout tuyau » seront recherchées, en particulier pour des évènements exceptionnels,
 - le maintien d'une zone non construite (aménagement minéral ou végétal) aux points bas du secteur concernés par des aléas d'inondations,
 - la surélévation minimale de + 0,50 mètre des constructions implantées en partie basse du secteur avec une par rapport au terrain naturel du lot et/ou au niveau du terrain fini de la voie interne à créer pour l'opération Sud de l'OAP,

- Promouvoir la qualité du cadre de vie en :
 - reprenant une organisation « traditionnelle » avec des constructions de volumes simples suivant les courbes de niveaux (façades principales et/ou faîtages parallèles à la pente) ou la voirie notamment à créer (partie Sud), garantissant une certaine intimité des espaces privatifs,
 - maîtrisant l'emprise au sol des constructions et en limitant leur nombre,
 - offrant un espace collectif propice à « la rencontre » (dimensionnement et qualité des aménagements y compris plantation d'arbres) en lien avec la voie de desserte pour la partie Sud regroupant la majorité des logements à construire sur le secteur, intégrant un lieu de regroupement des poubelles ou un local poubelles,
 - proposant un traitement unitaire des clôtures avec les espaces publics et collectifs en particulier,

- Regrouper les accès :
 - pour la partie Nord, deux accès au plus autorisés sur la RD 19 (un pour chacune des deux parcelles) ,
 - pour la partie Sud, un seul accès sur la route de Régnny pour le raccordement d'une voie de desserte aux différents lots ; seul un maillage piétons/cycles pourra être admis entre cette voie nouvelle et la RD 19 correspondant à l'emprise d'un accès existant à la parcelle 494,

- Développer, au plus, 14 nouveaux logements en prenant en compte les orientations précédentes :
 - pour la partie Nord, quatre au plus (deux pour chacune des deux parcelles) ,
 - pour la partie Sud, dix au plus, quelle que soit leur forme (individuel, intermédiaire ou petits collectifs) sous réserve de disposer d'un espace privatif extérieur au moins égal à la surface du logement directement attenant au logement.