



21		CANDIDAT : Commune de Cognin	
		LIEU DU PROJET : COGNIN	
		Secteur du Maupas	

PROGRAMME

200 logements intermédiaires ou petits collectifs avec 30% de logements sociaux

CONTEXTE URBAIN

La zone du Maupas se trouve à proximité du centre commercial de centre ville, du parc avec plan d'eau et de la ferme pédagogique. Elle est un des secteurs principaux de développement de l'urbanisme en terme d'envergure, après celui de Villeneuve.

Le site du Maupas est fortement marqué par :

- sa topographie complexe : le site présente de fortes variations de pente, à cela s'ajoute des constructions existantes qui contraignent également les conditions de vente des parcelles.
- sa localisation vis-à-vis du centre : elle semble intéressante en terme de distance mais demeure contrainte par la topographie, la voie ferrée et le franchissement d'un cours d'eau.

L'aménagement doit être pensé à une double échelle :

- celle de la commune : en recherchant au regard du réseau viaire existant, son insertion optimale afin d'éviter l'isolement du projet
- celle du périmètre de l'opération : en recherchant une optimisation du plan de composition urbaine au regard des vues, de l'ensoleillement, de la topographie

INSERTION CLIMATIQUE ET PAYSAGÈRE

Le thème de l'insertion climatique est central pour l'AEU.

- ensoleillement
- pluviométrie
- exposition aux vents
- préservation des vues et limitation des impacts paysagers
- préservation des boisements existants
- gestion intégrée des eaux pluviales et préservation de la biodiversité

CHOIX ÉNERGÉTIQUES

En l'absence de desserte existante, il sera nécessaire d'évaluer l'intérêt de créer un réseau décentralisé au bois sur la zone.

Sur cette base, le critère d'efficacité énergétique dans le choix et la répartition des typologies d'habitat devra être intégré.

L'optimisation climatique des logements en terme de gestion du confort d'été et de ventilation naturelle sera recherchée.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le secteur est sensible au ruissellement puvial.

Le fonctionnement hydraulique des eaux de surface, la capacité des réseaux d'assainissement et les conditions géologiques locales devront être identifiées.

GESTION DES DÉPLACEMENTS

Le thème des déplacements doit être abordé en terme d'accessibilité aux commerces et services situés dans le centre de la commune.

Les liaisons les plus propices à la pratique de la marche à pied et du vélo doivent être identifiées.

L'insertion optimale du stationnement (regroupement, mutualisation des places) devra être recherchée.

NOTE SYNTHÉTIQUE DE PRÉSENTATION

Le secteur du maupas (d'une surface totale de 9ha) a été classé au PU en zone AU d1 avec des orientations d'aménagement précises.

Pour sa mis en oeuvre la commune, assistée par Métropole Savoie, a souhaité procéder à une AEU.

Le cabinet Tekhnê avec Soberco Environnement et Initial Consultants a été sélectionné et a présenté en juin dernier un scénario d'aménagement à partir de plusieurs hypothèses.

Pour aborder la mise en oeuvre du projet, Tekhnê s'est associée les compétences de la société SEPT qui a élaboré des premiers éléments d'expertise en soulignant les contraintes du Plan de composition.

Sur cette base et en intégrant les derniers éléments du nouveau PLH, Tekhnê poursuit sa réflexion et propose des inflexions fin octobre 2007.

Parrallèlement à ces démarches, le Conseil municipal a décidé de lever la promesse de vente portant sur les 2/3 indivis d'un tènement de 48 401 m².

Des contacts sont en cours pour le transfert au bénéfice de la commune de la promesse de vente à France Terre de l'autre tiers indivis de ce même tènement.

Les discussions se poursuivent avec les propriétaires du tènement Sud.

SCÉNARIO RETENU

surface totale	93 200 m ²
surface opérationnelle	65 500 m ²
coef emprise sol	0,30
densité logt/ha	32

SHON : 19 497 m²

gabarit : R+1 à R+2

211 logements

495 parkings dont 312 en sous-sols, 137 de surface et 46 boxes (2,4 places/logt)

