

# PLU **PLAN LOCAL D'URBANISME** COGNAT-LYONNE

---



---

**Dossier d'approbation**  
**Modification simplifiée n°1 approuvée le 11/04/2024**

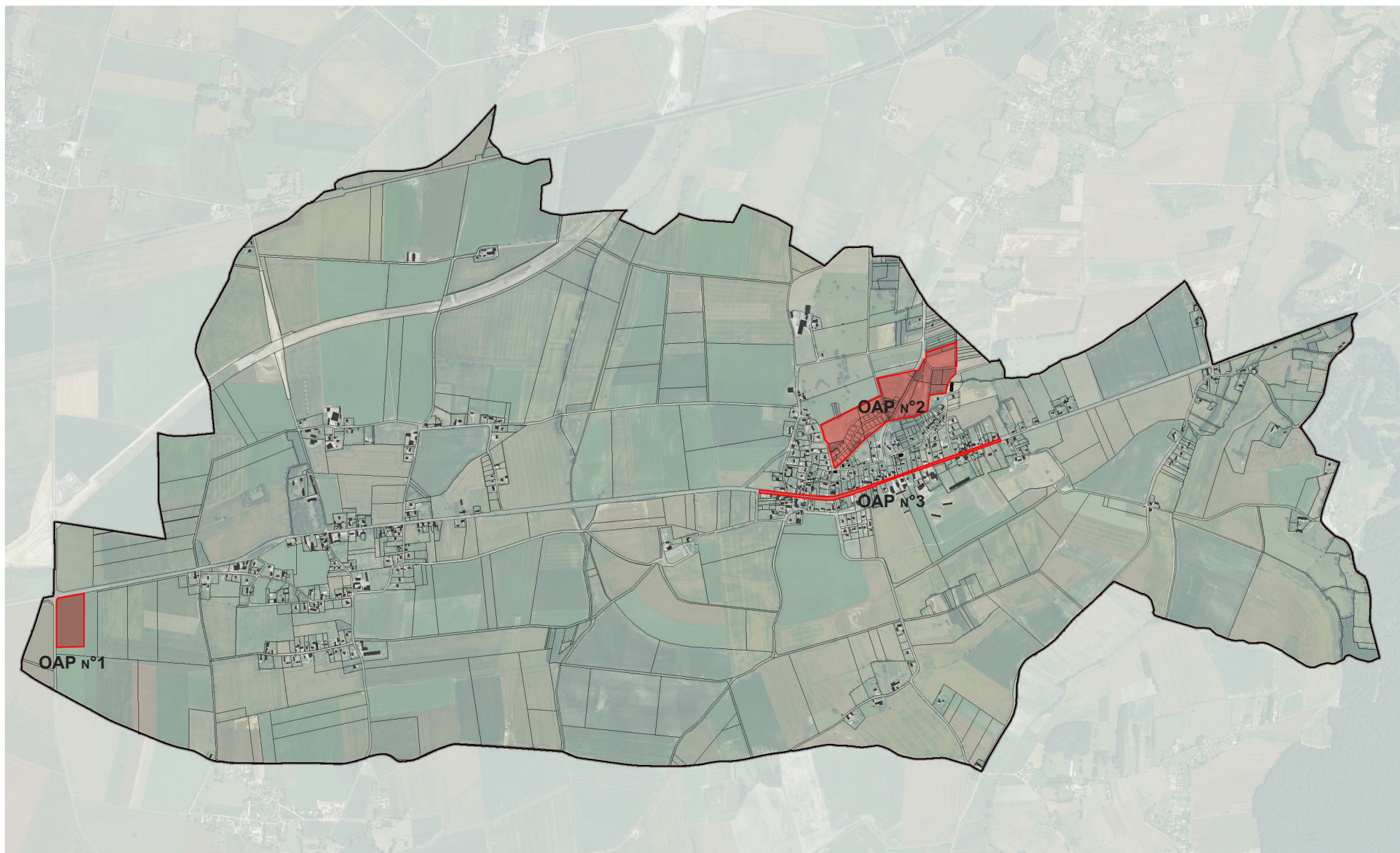
**3**

**ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION**



|                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PRÉAMBULE</b>                                                                                      | <b>5</b>  |
| <b>CHAPITRE 1 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES</b>                       | <b>7</b>  |
| <b>OAP SECTEUR N°1 : ENTRÉE OUEST DE LA COMMUNE</b>                                                   | <b>8</b>  |
| <b>OAP SECTEUR N°2 : EXTENSION NORD DU VILLAGE DE COGNAT - ZAC DES PRÉS VERTS</b>                     | <b>12</b> |
| <b>OAP SECTEUR N°3 : AMÉNAGEMENT DE LA TRAVERSÉE DU CENTRE VILLAGE - REQUALIFICATION DE LA RD2209</b> | <b>16</b> |
| <b>CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES</b>                        | <b>23</b> |

LOCALISATION DES SECTEURS SOUSMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations ; mieux, les projets doivent les mettre en oeuvre.

Le PLU de Cognat-Lyonne comprend deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- des **OAP sectorielles** : celles-ci visent à encadrer l'aménagement et les constructions sur trois secteurs déterminés de la commune. Il s'agit de :
  - l'entrée Ouest de la commune (OAP n°1),
  - l'extension Nord du village de Cognat, secteur intégré à la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) des Prés Verts (OAP n°2),
  - la requalification de la RD2209 consistant en l'aménagement de la traversée du centre-village (OAP n°3).
- une **OAP thématique** : celle-ci vise à améliorer le traitement paysager de la périphérie Sud du village de Cognat.



# CHAPITRE 1

## OAP SECTORIELLES



CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO  
SOURCE : IGN, BD ORTHO 2013

URBEO

## OAP SECTEUR N°1 : ENTRÉE OUEST DE LA COMMUNE

### CONTEXTE ET ENJEUX

L'OAP n°1 porte sur un secteur de 3,15 hectares qui se situe à l'entrée Ouest de la commune. Le site s'inscrit dans la plaine agricole de Gannat, en plein milieu de la Limagne Bourbonnaise. Il se caractérise par un paysage plat (en légère pente d'Est en Ouest), ouvert sur de grands horizons, visible à plusieurs kilomètres, et dominé par les cultures céréalières. Le paysage d'openfield est ponctuellement marqué par des arbres isolés et des bosquets.

Le secteur se positionne au carrefour de deux routes départementales :

- la RD2209 qui correspond à un axe Est-Ouest reliant Gannat à Vichy,
- la RD36 qui correspond à un axe Nord-Sud reliant Biozat à Escurolles.

Le carrefour est partiellement planté, de même que la RD2209 qui voit s'étirer plusieurs haies arborées et arbres d'alignement. Le secteur se positionne également à proximité de l'une des entrées de l'autoroute A719.

Enfin, le site est traversé par une canalisation souterraine de gaz.

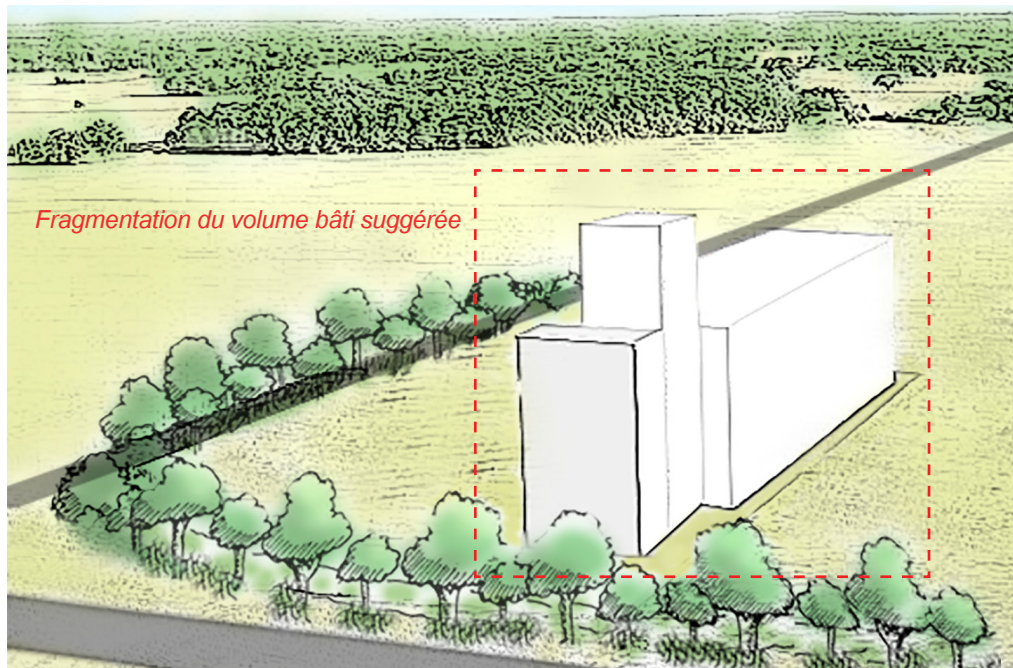
De par sa situation, au cœur de la Limagne Bourbonnaise et à proximité des grandes infrastructures de transport, le site présente un attrait économique pour la profession agricole. Il est voué à accueillir un silo de stockage des céréales issues de toute la plaine (soit un rayon de près de 15 km).

D'autre part, le site se caractérise par sa sensibilité paysagère au regard des visibilité multiples et de son positionnement sur des axes de transit à forte circulation (environ 5000 véhicules / jour).

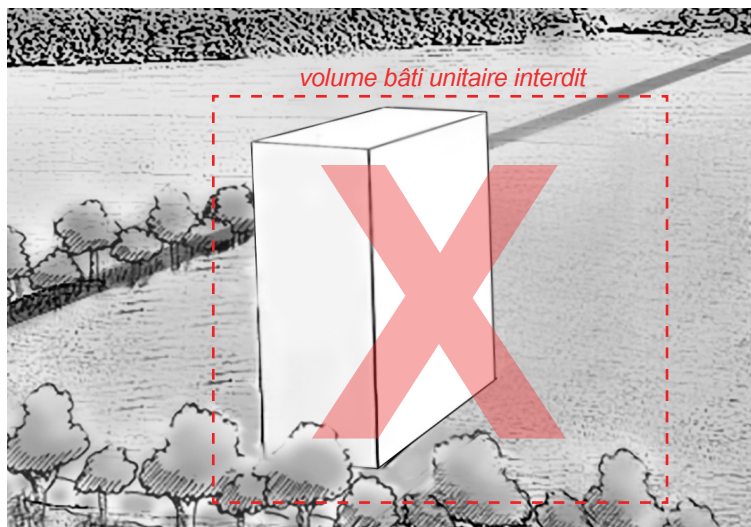
### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le site visant à accueillir un silo agro-industriel de stockage des céréales représente un secteur prioritaire pour le développement des filières agricoles locales. La réalisation du projet participe à la mise en oeuvre des grands principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Cognat-Lyonne, notamment en cherchant à «assurer le développement des activités céréalières locales».

Compte tenu des sensibilités paysagères du secteur, le silo correspondant à une émergence bâtie significative dans un paysage caractérisé par sa platitude, devra faire l'objet d'un projet architectural et paysager soigné et soucieux de son contexte, de manière à assurer une intégration dans le paysage de plaine.



PRINCIPES DES VOLUMÉTRIES  
BÂTIES DU SILO



CLÔTURES GRILLAGÉES VISIBLES EN PREMIER PLAN & PLANTATIONS RÉGULIÈRES SYSTÉMATIQUES NON ACCEPTÉES



HAIES ONDULANTES MULTISTRATES



## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

### **Programme de construction**

Le projet de silo agro-industriel devra suivre les prescriptions suivantes pour assurer son intégration architecturale :

- la hauteur maximale des constructions et installations sur le tènement est limitée à 45 mètres à compter du sol naturel avant travaux,
- le silo devra faire l'objet d'une décomposition ou d'une fragmentation de son ou ses volumes bâtis, avec des hauteurs différenciées selon les volumes bâtis (Cf. illustrations ci-contre). Une graduation des hauteurs des volumes bâtis sera recherchée de manière à mettre en valeur l'élément principal de la composition architecturale,
- le projet architectural devra atténuer, par l'agencement des volumes et le traitement des façades (choix des matériaux, des couleurs...) la massivité du programme,
- le projet architectural et paysager devra prendre en compte toutes formes d'extensions possibles à court, moyen et long terme du programme,
- le silo pourra présenter un élément signal, faisant référence dans le paysage,
- le volume signal devra présenter une gradation de teintes ou d'opalescence depuis le sol jusqu'au point le plus haut. Une intégration artistique au volume bâti pourra également être envisagée si elle permet d'assurer l'intégration paysagère et architecturale du bâtiment.

### **Programme d'aménagement**

- Le site de projet devra être entouré d'une clôture végétale constituée de plantations de haute tige et éventuellement doublée par des grilles, grillages ou barreaudages.
- Les clôtures végétalisées devront correspondre à des haies vives «ondulantes» composées de plusieurs strates et de plusieurs essences. Elles devront alterner des linéaires opaques et semi-transparents. Les espaces plantés doivent être réalisés dans un esprit de «bosquet».
- Les arbres plantés selon un rythme régulier ne sont pas autorisés. De même, les clôtures directement visibles sans insertion dans des haies végétales ne sont pas autorisées. Les clôtures de type grilles, grillages ou barreaudages devront être intégrées dans la composition des haies.
- Les accès directs depuis la RD2209 sont interdits pour des raisons de sécurité routière. Le site devra être desservi obligatoirement depuis la RD36. L'accès devra se positionner à plus de 100 mètres de la RD2209.
- Les aires de stockage et de manoeuvre des véhicules, ainsi que les rez-de-chaussée de bâtiment ne devront pas être directement visibles depuis les routes départementales.
- Les surfaces imperméables de type parking devront être limitées au strict besoin nécessaire. Les espaces résiduels internes au tènement seront obligatoirement végétalisés voire plantés.

LE SITE CÔTÉ EST VU DEPUIS LA RD222



LE SITE CÔTÉ OUEST VU DEPUIS LA RD222



CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO  
SOURCE : IGN, BD ORTHO 2013

URBEO

### CONTEXTE ET ENJEUX

L'OAP n°2 porte sur un secteur de 13,5 hectare qui se situe en entrée de village Nord et en prolongement du centre de Cognat. Le site s'inscrit en extension d'un ensemble pavillonnaire réalisé à la fin des années 90 - début des années 2000. Il est délimité à l'Ouest par le chemin des Frênes, au Sud par le chemin des Retords aux creux, à l'Est par le chemin des Creux en limite avec Espinasse-Vozelle. L'OAP n°2 couvre la quasi-totalité de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) multisite des Prés Verts (14 ha) - *l'autre partie de la ZAC se localisant le long de la RD2209.*

Le site, initialement constitué de prairies, est en voie d'urbanisation. La partie à l'Ouest de la RD222 a d'ores et déjà vu la réalisation de voiries primaires. Des constructions sont en cours d'édification.

Le site présente un sous-sol particulièrement argileux soumettant le secteur à d'importants aléas de retrait-gonflement des argiles, notamment dans sa partie Est. La nature du sous-sol a favorisé l'existence de plusieurs petites zones humides et de fossés régulièrement en eau. Le secteur des Prés Verts présente également d'autres intérêts écologiques et paysagers car il comporte plusieurs alignements d'arbres, des bosquets et des arbres isolés remarquables.

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

La ZAC des Prés Verts est le principal secteur de développement de la commune. L'aménagement du site s'inscrit dans une perspective de développement durable. En ce sens, la ZAC des Prés Verts vise à faire émerger un écoquartier minimisant l'impact sur l'environnement, favorisant le développement économique et privilégiant l'intégration sociale.

Plusieurs objectifs prévalent à l'aménagement du site :

- Protéger la nappe phréatique et assurer un traitement efficace des eaux pluviales,
- Récupérer les eaux pluviales et les traiter dans le cadre d'aménagements paysagers
- Assurer la collecte sélective des déchets, le tri, le recyclage et le compostage,
- Privilégier l'orientation Sud des terrains pour favoriser le bilan énergétique des constructions et favoriser le développement des énergies renouvelables,
- Utiliser les matériaux locaux et écologiques pour la construction (écoconception, écoconstruction et écomatériaux).
- Favoriser les déplacements doux,
- Favoriser la mixité sociale en développant des terrains de superficies différentes,
- Créer des équipements, commerces et infrastructures accessibles à tous,
- Protéger ce qui fait le paysage du site en abordant les espaces naturels comme une valeur ajoutée à l'urbanité du quartier et comme support de biodiversité.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

## Programme de construction

Phase 1

Phase 2

Tranche opérationnelle

## Espaces publics

Liaisons piétonnes

Voie existante

Voie de desserte principale

Voie de desserte secondaire

Espace public végétalisé

Espaces boisés

Zones humides



## PRINCIPES DE TRAITEMENT DES CLÔTURES EN LIMITE AVEC L'ESPACE PUBLIC



CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO

SOURCE : IGN, BD ORTHO 2013

URBEO

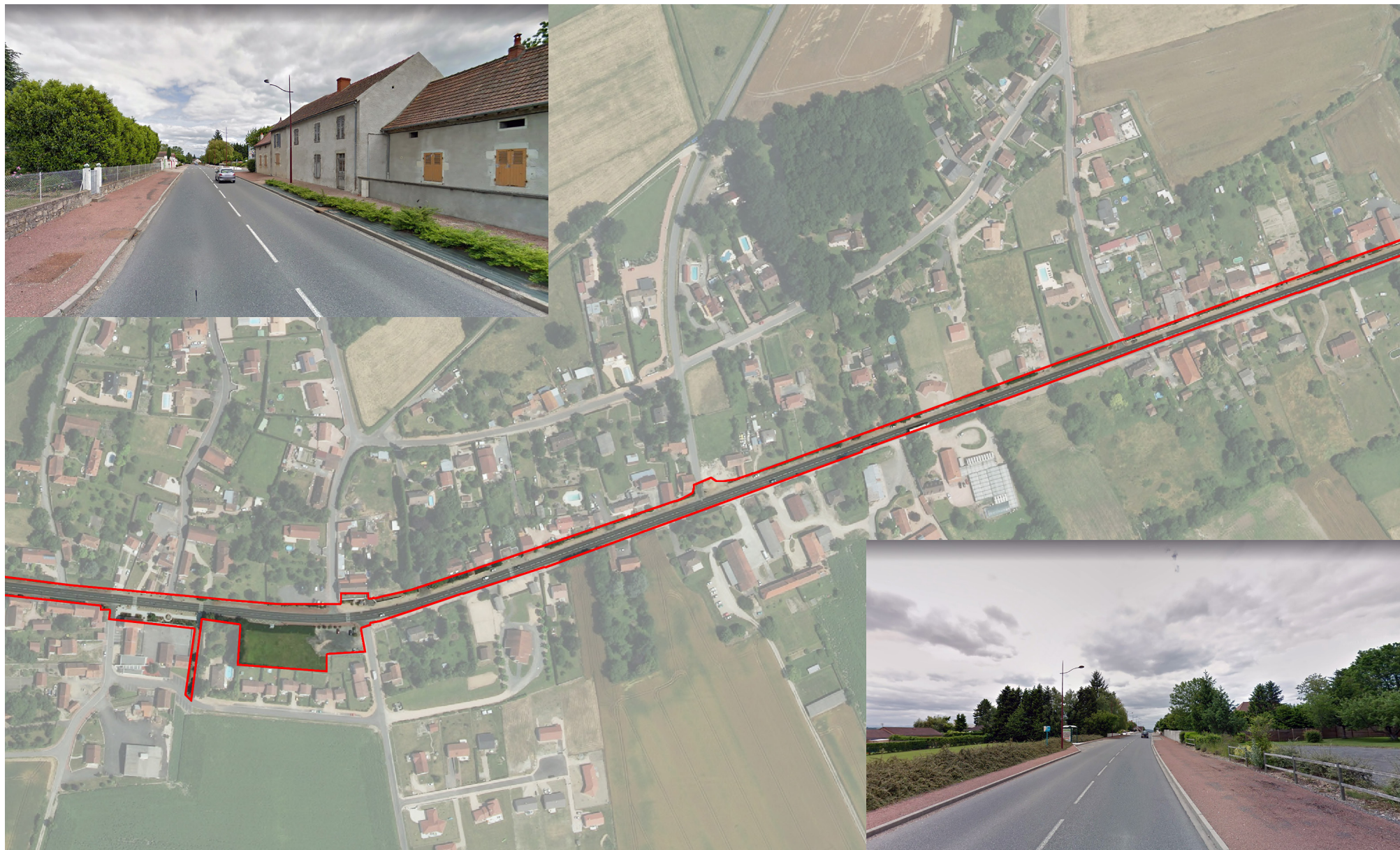
## ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

### Programme de construction

- Le secteur est voué à accueillir principalement des constructions à usage résidentiel,
- A minima 120 logements devront être édifiés sur le site, en respectant une densité moyenne minimale de 10 logements par hectare (hors équipements et grands espaces publics),
- 25% du programme de logements seront dédiés à des logements locatifs (soit 30 logements minimum),
- La superficie des parcelles oscillera entre 400 à 1200m<sup>2</sup>. Une variété de surfaces sera recherchée dans les découpages foncier de chaque sous-secteur du site à aménager,
- A minima, une parcelle sera réservée à des logements semi-collectifs ou à des logements individuels groupés,
- Le programme comprend la réalisation d'un à deux équipements collectifs (équipements de loisirs, équipement dédié à l'accueil de personnes âgées),
- L'urbanisation du site sera réalisée en deux phases successives :
  - *la phase 1 comportera a minima 60 logements ainsi que les équipements publics. Elle se développera entre le chemin des Frênes et la RD222. Cette première phase sera décomposée en 3 tranches comportant environ 20 logements chacune.*
  - *la phase 2 se développera, après réalisation de la phase 1, entre la RD222 et le Chemin creux.*

### Programme d'aménagement

- Le futur quartier sera desservi par des axes transversaux Est-Ouest reliant le chemin des Frênes à la RD222, et le chemin en Creux à la RD222. Le quartier sera ramifié par un réseau de dessertes secondaires,
- Les accès à la phase 1 et 2 depuis la RD222 seront communs, et positionnés en face à face de manière à garantir une continuité des circulations et cheminements,
- Les zones humides existantes ainsi que les boisements présents sur site en 2017 devront être intégralement respectés, et ne pourront être supprimés. Les haies bocagères devront être conservées,
- La présence végétale se veut être omniprésente dans les aménagements paysagers et le traitement des espaces publics ; ainsi tout espace public comportera des plantations de haute tige,
- Toutes les clôtures correspondront à des haies végétalisées composées de plusieurs strates herbacées, arbustives et arborées (Cf. schéma ci-contre) et auront une épaisseur pouvant varier de 3 à 4 mètres. Les haies seront vives, d'essences locales variées (frênes, ormes...),
- Les bassins de rétention des eaux pluviales qui seront créés feront l'objet d'aménagements paysagers,
- Un réseau de liaisons douces sera créé. Celui-ci cherchera à favoriser les liaisons avec les équipements publics existants et futurs (mairie, école...). Il se greffera également aux sentiers de randonnées de la commune.
- Au moins un point de collecte des déchets ménagers sera à implanter par phase opérationnelle.



CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO  
SOURCE : IGN, BD ORTHO 2013



### CONTEXTE ET ENJEUX

L'OAP n°3 porte sur la traversée du village de Cognat. Elle correspond à la requalification de l'axe principal transitant par la commune : la route départementale RD2209.

La RD2209 constitue l'axe historique autour duquel s'est constitué le village. Les bâtis anciens du XIX<sup>ème</sup> siècle ainsi que les commerces et équipements se sont égrenés le long de cet axe. L'urbanisation pavillonnaire s'est aussi développée et étirée le long de cet axe, en entrée de village. En quelques décennies, plusieurs commerces et services traditionnels en lien avec la RD2209 ont fermé (garage, restaurant...). Le programme de la Zone d'Aménagement Concerté des Prés Verts, en cours de réalisation, prévoit de renouveler l'offre commerciale et de services pour redynamiser le centre village et capter les flux de chalands en transit.

La RD2209 a aujourd'hui une physionomie particulièrement routière en raison du gabarit et du traitement de la chaussée, des trottoirs, des accotements... Elle présente aussi des problématiques de vitesses non respectées. Cet axe constitue jusqu'à aujourd'hui une coupure territoriale entre le Nord du village doté d'un nombre de logements importants (et qui sera renforcé par la ZAC) et le Sud qui regroupe les équipements publics (école, mairie). Depuis l'ouverture du Contournement Sud-Ouest de l'agglomération vichyssoise, la RD2209 connaît une baisse de fréquentation des véhicules en transit, notamment en ce qui concerne les camions poids lourds, permettant d'envisager un nouveau traitement de cet axe essentiel pour la commune. La route départementale demeure un lien direct vers le cœur de l'agglomération et continuera à voir transiter les cars départementaux de ramassage scolaire, entre autre.

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

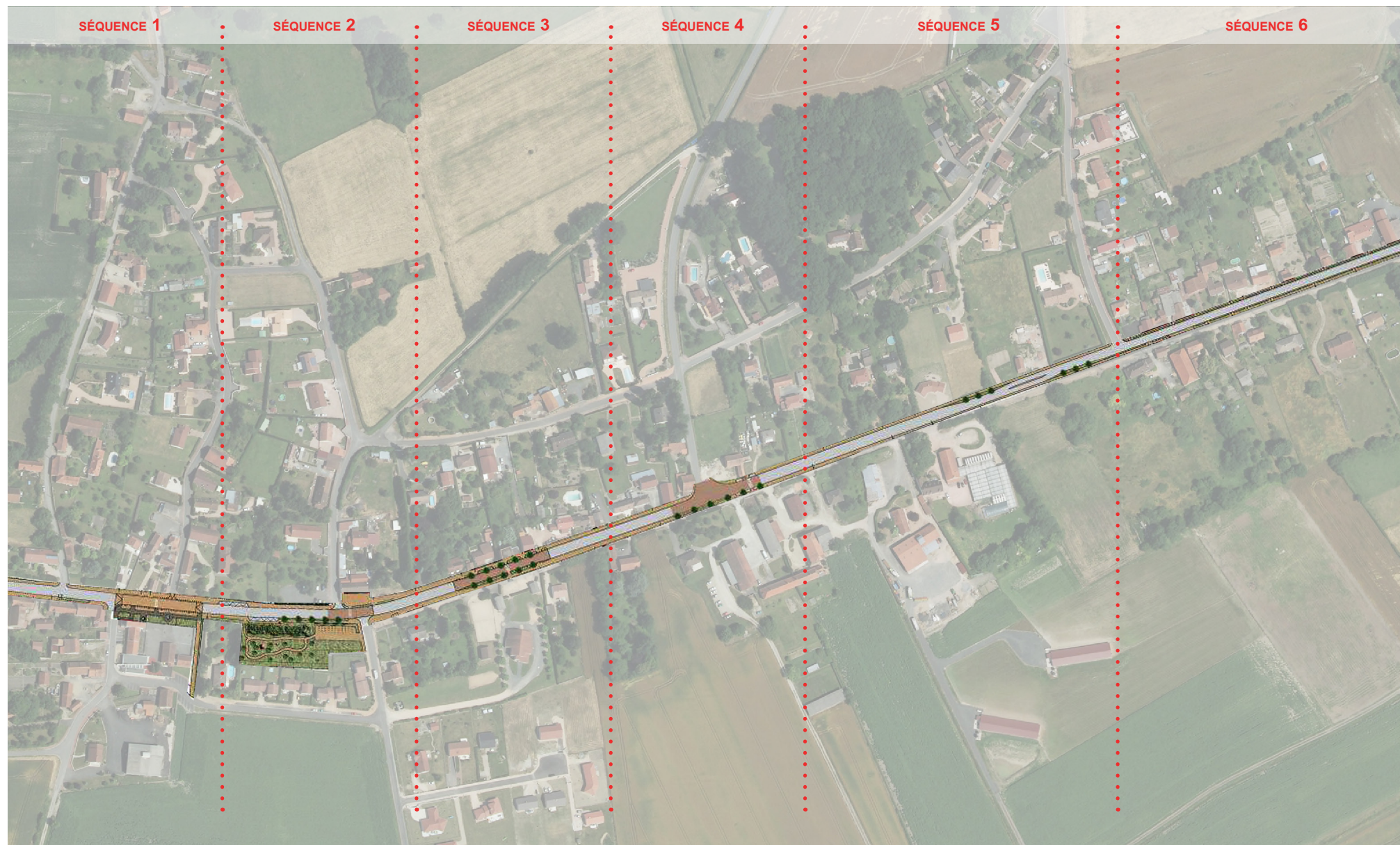
Le réaménagement de la traversée du cœur de village est un projet communal important. Il vise à pacifier la RD2209 pour en faire un espace public apaisé. Ce projet comporte d'autres objectifs :

- améliorer les liaisons entre le Nord et le Sud du village de Cognat,
- sécuriser les traversées piétonnes et en modes doux,
- améliorer la qualité de l'espace public pour en faire un lieu agréable,
- valoriser les bâtis et programmes environnants (commerces et services),
- marquer la centralité du village, aujourd'hui simple lieu de transit.

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES GÉNÉRALES

La requalification de la RD2209 sera aménagée selon un séquençage de l'axe. Le traitement de la route départemental reposera sur les principes généraux suivants :

- un traitement des carrefours,
- l'installation d'îlots ou de chicanes pour ralentir la vitesse des véhicules
- un rétrécissement de chaussée,
- un traitement des accotements (trottoir, enherbage, plantations...),
- le développement d'espaces sécurisés pour les piétons,
- une sécurisation des traversées piétonnes.



CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO

SOURCE : Etude d'aménagement du bourg de Cognat, Cabinet d'architecture Stéphane Pichon - Pollen Aménagement (juin 2014)

URBEO

## SÉQUENCE 0 : ENTRÉE DE VILLAGE OUEST



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Mise en place d'alignement de petits arbres pour créer un effet de rétrécissement visuel
- Conservation des largeurs de voirie existante

CONCEPTION : Cabinet d'architecture Stéphane Pichon - Pollen Aménagement  
SOURCE : Etude d'aménagement du bourg de Cognat (juin 2014)

## SÉQUENCE 1 : PLACE DE LA MAIRIE



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Réalisation d'un plateau surélevé permettant de créer une continuité du parvis jusqu'au trottoir opposé
- Déplacement du passage piéton au centre du plateau pour sécuriser les traversées piétonnes
- Mise en place de bornes ou bandes végétales sur le trottoir
- Renforcement de l'éclairage

## SÉQUENCE 2 : PÔLE RESTAURANT



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Marquer la présence de la traversée piétonne
- Création d'une allée d'arbres pour séquencer la traversée
- Création d'une continuité piétonne au niveau de l'arrêt de bus
- Aménagement d'un stationnement organisé pouvant être utilisé pour du covoiturage
- Mise en place de jeux pour enfants et cheminements piétons

CONCEPTION : Cabinet d'architecture Stéphane Pichon - Pollen Aménagement  
SOURCE : Etude d'aménagement du bourg de Cognat (juin 2014)

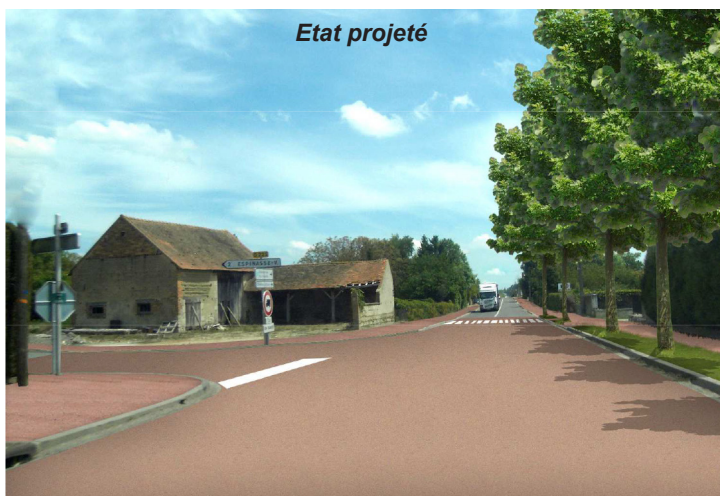
## SÉQUENCE 3 : SALLE POLYVALENTE



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Rétrécissement de la chaussée et plantation d'arbres
- Ouverture de l'espace menant à la salle polyvalente par la suppression de la haie
- Aménagement paysager de l'espace
- Projet d'extension de la salle polyvalente avec réintégration des locaux pour les associations
- Organisation du stationnement sous l'allée d'arbres

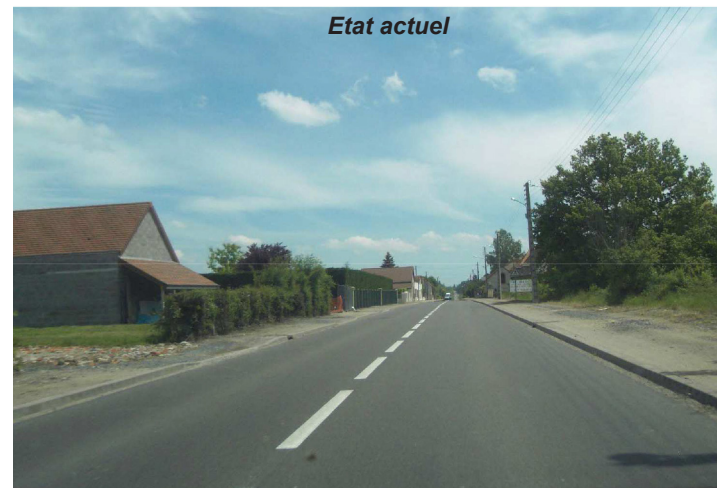
#### SÉQUENCE 4 : PÔLE MULTISERVICE



##### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Mise en place d'arrêts minutes le long de la voie pour le futur multi-services
- Nouvelle séquence de traversée : modification du revêtement de sol, alignement d'arbres, traversée piétonne matérialisée

#### SÉQUENCE 5 : TRAITEMENT DE LA RD2209



##### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Modification du rayon de giration pour les véhicules agricoles
- Mise en place de chicanes alternées avec aménagement paysager et plantations
- Installation d'un îlot central

CONCEPTION : Cabinet d'architecture Stéphane Pichon - Pollen Aménagement  
SOURCE : Etude d'aménagement du bourg de Cognat (juin 2014)

## SÉQUENCE 6 : ENTRÉE DE VILLAGE EST

*Etat actuel*



*Etat projeté*



### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Rétrécissement de la voie à 6 mètres depuis l'entrée de village jusqu'aux premières chicanes enherbées
- Plantation d'arbres permettant de rétrécir le champ visuel

CONCEPTION : Cabinet d'architecture Stéphane Pichon - Pollen Aménagement

SOURCE : Etude d'aménagement du bourg de Cognat (juin 2014)

## CHAPITRE 2

### OAP THÉMATIQUES



CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO  
SOURCE : Agence d'urbanisme URBEO



### CONTEXTE ET ENJEUX

Historiquement, le village de Cognat s'est urbanisé le long de la RD2209. Les urbanisations récentes depuis les trois décennies ont étoffé et élargi le village sur ses franges Nord et Sud. Les ensembles pavillonnaires réalisés en périphérie ont eu pour effet de modifier les perceptions paysagères sur le village situé sur un point haut. Ces constructions récentes apparaissent aujourd'hui directement visibles depuis les axes menant à Cognat. Les ensembles pavillonnaires n'ont pas fait l'objet d'aménagements paysagers. L'insertion architecturale et paysagère de ces ensembles est limitée. Elle contribue à définir l'image des entrées de village Nord et Sud.

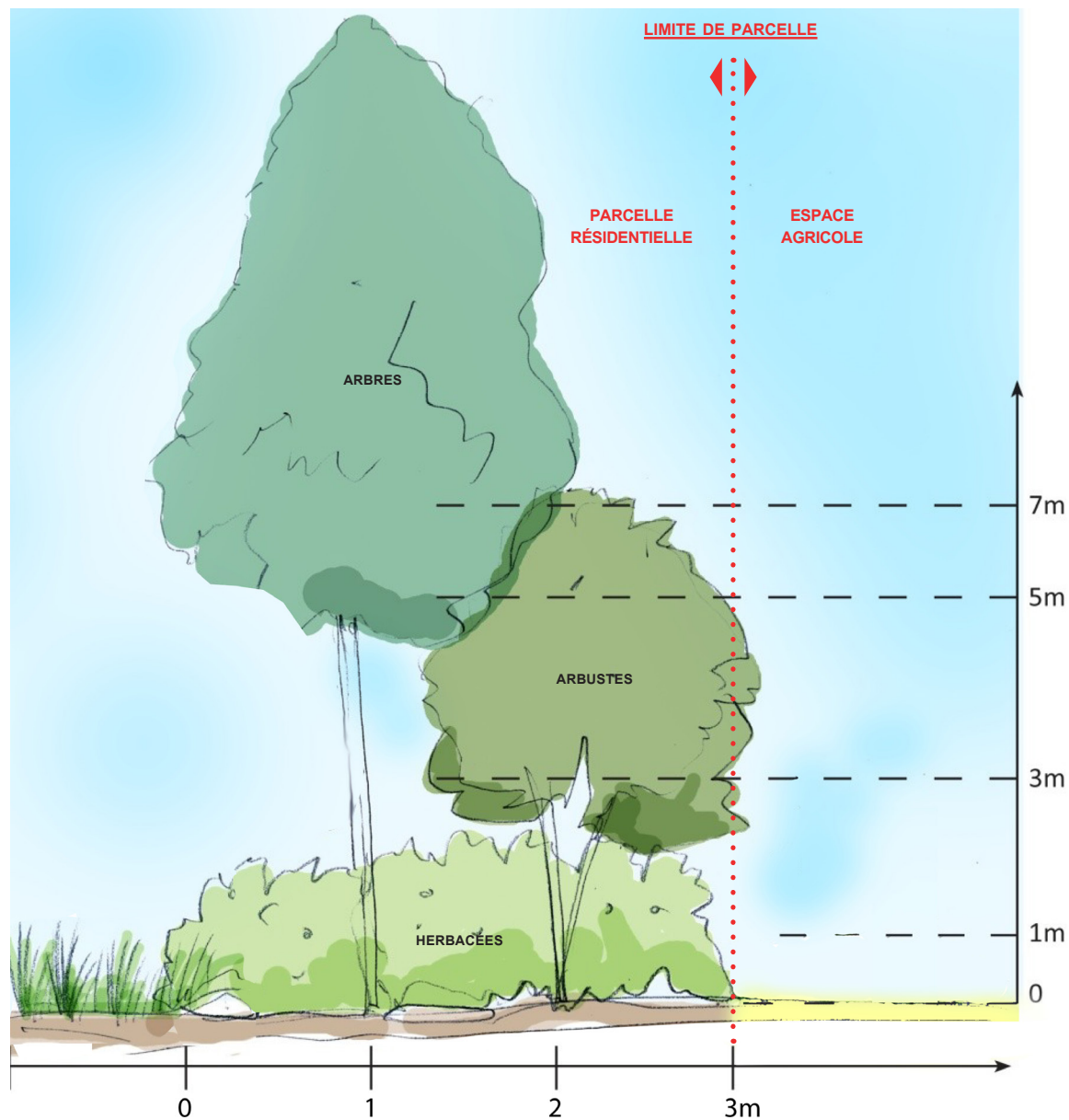
### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Dans le cadre de nouvelles opérations de construction, d'aménagement ou de réalisation de clôture positionnées dans les franges Sud du village de Cognat, il sera recherché une amélioration de l'insertion paysagère du village. Cela passera par un renforcement de la présence végétale dans les espaces périphériques déjà urbanisés.



CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO  
SOURCE : IGN, BD ORTHO 2013

URBEO



CONCEPTION : Agence d'urbanisme URBEO

### ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'insertion paysagère des périphéries Sud de Cognat reposera principalement par un traitement spécifique des clôtures en fond de parcelle en limite avec les zones agricoles (Cf. identification des parcelles - carte ci-contre).

Les nouvelles clôtures devront respecter les principes suivants :

- les clôtures seront traitées comme des haies vives multi-strates c'est-à-dire composées d'un étage de végétation (herbacée, arbustive et arborée),
- les haies seront composées d'au moins 3 essences locales à feuilles caduques,
- les haies pourront être opaques ou semi-transparentes mais devront avoir une épaisseur comprises entre 2 et 3 mètres.