# P.L.U.

## Plan Local d'Urbanisme

**Modification n° 1**

## *Commune de Ruy-Montceau*

# 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
A la délibération d'approbation
de la modification n° 1 du PLU
en date du 29 août 2019.

Le Maire
Guy RABUEL

MAIRIE DE RUY-MONTCEAU
(Isère)

Ruy Montceau

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement globalement maîtrisé, cohérent et valorisant,** qui prenne en compte l'enjeu de **la préservation d'un cadre de vie de qualité.** Le projet vise également à **favoriser une diversité de l'offre de logements** afin de répondre aux objectifs de mixité sociale.

S'agissant d'un PLU à l'échelle communale, les dispositions fixées pour les secteurs à enjeux précisent sur l'Aménagement (les PLUi comprenant des OAP en matière d'Habitat (=PLH) et de Déplacement (=PDU). Cependant, des orientations relevant de Programmation pour les secteurs d'habitat et de Déplacement peuvent être retenues dans les OAP définies ci-après. Au préalable, des orientations générales applicables aux différents secteurs sont présentées et traitent des volets « déplacement », « gestion de l'eau », « gestion de l'énergie » et des « performances énergétiques ». Certaines dispositions sont traduites au travers des servitudes portées dans la partie règlementaire.

**Concernant le développement de l'habitat**, la priorité a été donnée à l'urbanisation des « dents creuses » ou terrains résiduels contenus dans l'enveloppe urbaine définie autour du centre-bourg de Ruy, mais aussi de Montceau. Ponctuellement, des parcelles ont été identifiées pour des opérations de renouvellement urbain au regard de friches artisanales ou de maisons de ville vétustes sans toutefois faire l'objet d'OAP.

Ainsi, le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables ou mutables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec, la proximité des différents services et commerces, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes (habitat collectif dans le centre, habitat intermédiaire ou individuel groupé en s'éloignant, ainsi que quelques lots en individuel sous forme de lotissement au milieu des quartiers résidentiels existants).

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.
- développer majoritairement des formes d'habitat économes en espaces (habitat groupé et petit collectif),
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel, mais aussi aux entrées de ville, en particulier pour Ruy avec la recherche d'une forme identitaire,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché en interne des futures opérations, à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

**Concernant le développement économique,** le confortement de la zone située impasse de la vieille borne, sur un espace en « dent creuse » constitue le secteur privilégié, dénommé secteur de la Plaine du Milieu Sud. Les orientations d'aménagement et de programmation présentées ci-après visent à :

- organiser le fonctionnement et la cohabitation entre activités et habitat,
- qualifier les franges du site en vue de l'intégration du projet notamment vis-à-vis des perceptions depuis l'A 43.

L'extension de la zone d'activités sur le secteur Pérelly, en direction de l'Est au Sud de la RD 1006 pourrait être projetée le cas échéant afin de :

- permettre l'extension du site d'une entreprise déjà implantée dans la zone existante pour assurer son développement,
- poursuivre la réponse aux besoins d'installation de nouvelles activités, principalement artisanales et locales,
- qualifier l'entrée Est de Ruy à partir du carrefour giratoire, d'un point de vue paysager en particulier,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché à une réflexion globale de type approche environnementale, concourant à une qualité d'usage et de prise en compte des enjeux du site.

**S'agissant de la mise en valeur de l'environnement et du paysage,** une orientation d'aménagement et de programmation est inscrite pour préciser la volonté de **préserver, notamment de toute urbanisation les sites les plus sensibles, et valoriser le patrimoine naturel et paysager** de la commune au niveau du **réseau bocager** constitué de haies, mais aussi de petits boisements complétant les massifs et versants boisés.

## Orientations générales applicables
## aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Déplacements

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) préconise de contenir la croissance du trafic automobile à 5-10 % sur 10 ans, plutôt que de la laisser croître à 10-15 % dans le cadre d'un scénario au fil de l'eau. Ainsi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent, dans l'affectation de densités de construction, la présence ou non des transports en commun et la proximité des équipements et services en modes doux.

La commune de Ruy-Montceau est desservie par la ligne 22 du Réseau de transport Urbain de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (RUBAN). La ligne 22 relie la gare SNCF de Bourgoin-Jallieu au centre-bourg de Montceau en 20 minutes en empruntant la RD 54B. Le centre de Ruy est relié à la gare de Bourgoin-Jallieu en 10 min. Six Allers Retours sont effectués chaque jour sauf le dimanche et les jours fériés. Le bus marque 5 arrêts sur Ruy, 1 arrêt sur Chatonnay et 1 arrêt sur Montceau.

***Plan de la ligne 22 du réseau RUBAN***

Toutefois, les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur Ruy-Montceau portent sur les modes doux. En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, la voiture particulière restera encore le mode de déplacement dominant (la densité de population est trop faible pour justifier la création de liaisons bus à haut niveau de service susceptibles de rivaliser en performance avec la voiture particulière).

Il y a donc un véritable enjeu à développer l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes à la commune. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de sentes reliant les diverses entités urbaines du territoire, sur la connexion et le prolongement de trottoirs ou de bandes cycles, en bordure des chemins ruraux notamment, sur l'instauration de lignes « pédibus » (ramassage scolaire à pied, organisé par des parents d'élèves bénévoles, suivant un itinéraire précis - le pédibus est une alternative à la dépose des enfants en voiture à l'école), mais également, sur l'aménagement d'abris ou locaux pour les vélos (la topographie du territoire n'étant pas particulièrement favorable à ce mode de déplacements actifs)…

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation quelque-soit sa vocation (habitat, équipements, commerces, artisanat) lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés…). Cette prise en compte se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

## Gestion de l'eau

Assainissement des eaux pluviales :

Pour la gestion des eaux pluviales obligatoirement traitées distinctement des eaux usées, il est préconisé la rétention à la parcelle par infiltration si le terrain le permet, sinon par rétention avec rejet au réseau existant avec un débit de fuite conforme à celui fixé dans le règlement pluvial de la CAPI. La limitation de l'imperméabilisation des terrains est requise ; les matériaux perméables ou semi-perméables seront privilégiés, les toitures-végétalisées le cas échéant, etc.

Une gestion alternative des eaux pluviales sera recherchée, c'est à dire notamment en aérien (noues et bassin d'infiltration paysager plutôt que canalisations et réservoir), tout comme un usage de ces eaux pluviales plutôt qu'un rejet total.

Assainissement des eaux usées :

Les eaux usées doivent être obligatoirement rejetées dans le réseau d'assainissement collectif. En l'absence, pour Montceau, les systèmes d'assainissement devront être conformes à la règlementation en vigueur et au zonage d'assainissement, adaptés au projet et anticiper le raccordement à terme au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Eau potable

L'ensemble des secteurs à construire, urbaniser, ou renouveler, est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

## Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de promouvoir des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord-Sud lorsque l'ordonnancement urbain le permet (absence d'obligation de continuité bâtie en bord de rue par exemple), tout en prenant en compte la pente du terrain et/ou orientation prioritaire induite,
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,

- de concevoir des bâtiments économes en énergie (consommation énergétique, norme BBC - Bâtiment Basse Consommation, et autres, isolation,…),
- de recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur (géothermie, éolien, solaire,…).

## Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

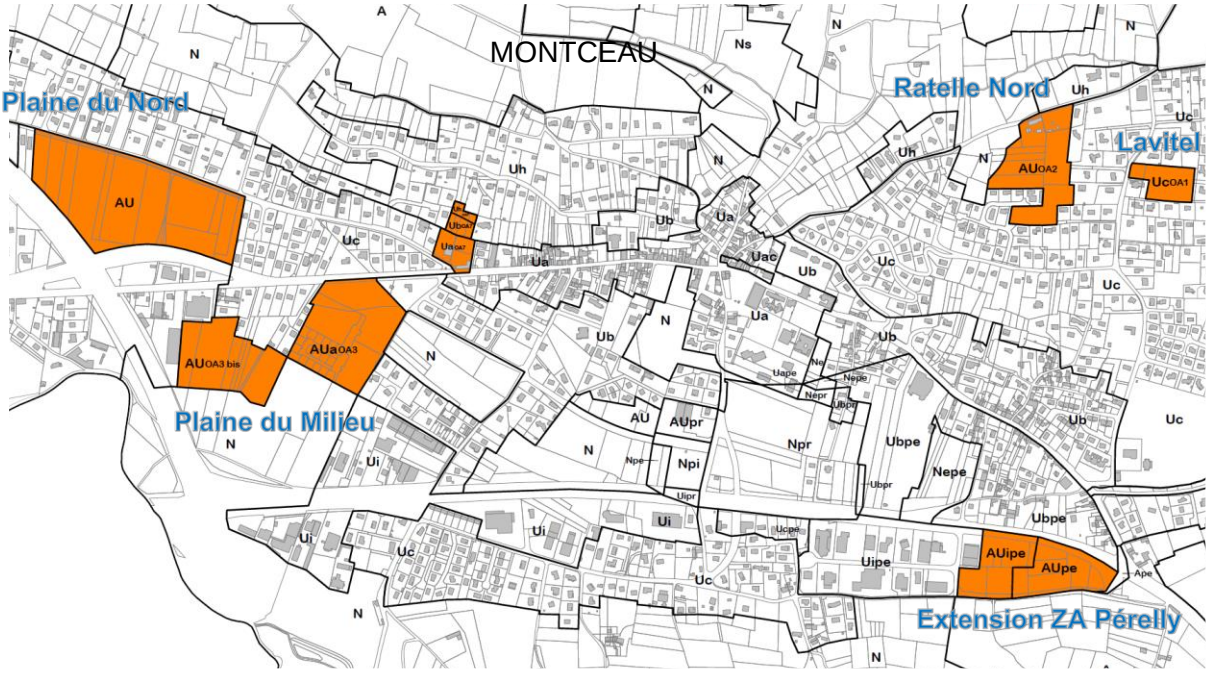
- réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une végétation adaptée au site, …),
- limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,
- réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri…),
- valoriser les déchets organiques (identification de lieu d'implantation de composteurs individuels ou collectifs),
- intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation…).

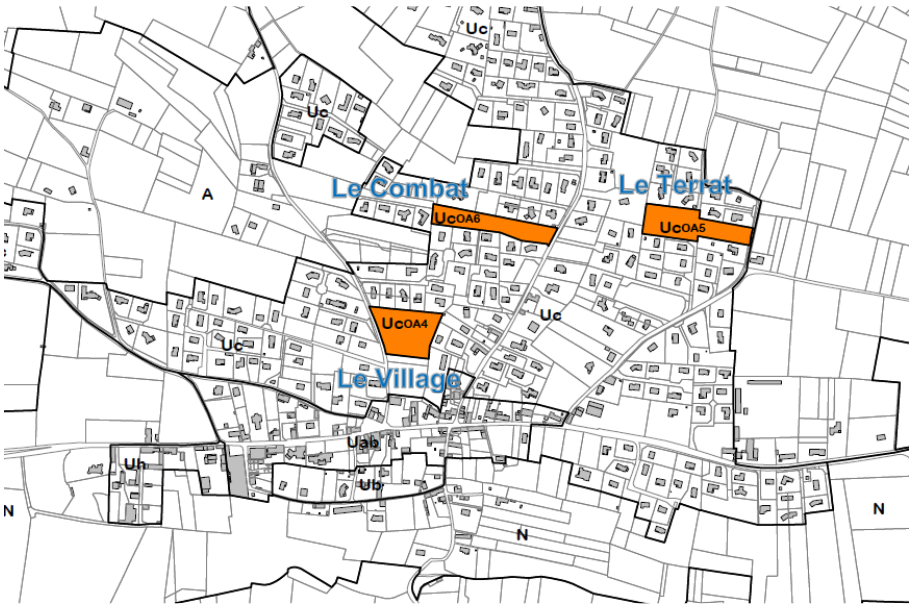
## *Les orientations d'aménagement et de programmation visent :*

- *le confortement de Ruy sur sa partie Nord,*
- *la qualification du secteur d'entrée de ville à l'Ouest de Ruy / espace de transition avec Bourgoin-Jallieu,*
- *le confortement du bourg de Montceau,*
- *la valorisation du patrimoine naturel et paysager de la commune.*

**Carte de localisation des secteurs OAP**

RUY



# *Le Confortement de Ruy – secteur Nord*

Le développement urbain sur Ruy, notamment sur sa partie Est, s'appuie sur l'urbanisation des dernières « dents creuses ». Deux secteurs sont ainsi repérés : secteur Lavitel et La Ratelle Nord. Ces deux opérations s'insèrent dans un tissu pavillonnaire peu dense marquant les limites Nord-Est de l'enveloppe urbaine du bourg de Ruy. La Vie de Chade et le Chemin de Bièze, marquent la limite entre les quartiers résidentielles de Ruy et les terrains agricoles de la commune.

## Secteur 1 - « Lavitel » ($Uc_{OA1}$)

**Plan de situation du secteur 1 - secteur « Lavitel »**

### Eléments de contexte

Ce secteur se situe au Nord-Est de Ruy, au milieu d'un tissu pavillonnaire résidentiel.

Aucune contrainte n'est notée liée à la situation du site, hormis l'accès uniquement possible depuis la Rue de Lavitel, présentant une pente marquée et une sinuosité ponctuelle.

*Vue de la parcelle depuis l'Est* *Vue depuis la voirie d'accès à l'Est (réserve dans le lotissement)*

*Vue de la parcelle depuis la Rue de Lavitel*

*Rue de Lavitel*

## Programme

Cette parcelle de 8 000 m² est comprise dans le tissu pavillonnaire de Ruy, le long de la Rue de Lavitel. Un accès privé existe depuis le lotissement en limite Est. L'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « Lavaizin », situé au carrefour entre la Rue Lavitel et la RD 54B. Une bande piétonne située sur un côté de la chaussée permet de rejoindre l'arrêt de bus. Néanmoins, cette bande, signalée au sol par une marque, est très étroite.

L'aménagement de cette parcelle permettra la création d'environ 10 logements dont 3 logements locatifs sociaux minimum (30 %) soit une densité nette moyenne d'environ 16 logements par hectare. L'enjeu d'urbanisation du site repose sur le choix de formes urbaines cohérentes avec l'environnement du site, soit un tissu pavillonnaire et des hauteurs de construction limitée à R+1.

Un accès unique depuis le Rue de Lavitel est retenu, l'accès depuis le lotissement à l'Est étant privé. La problématique des modes doux se posera lors de l'aménagement du site. La possibilité de créer un maillage piétonnier avec les quartiers résidentiels alentours et vers le centre-ville sera étudiée.

## Phasage de l'urbanisation

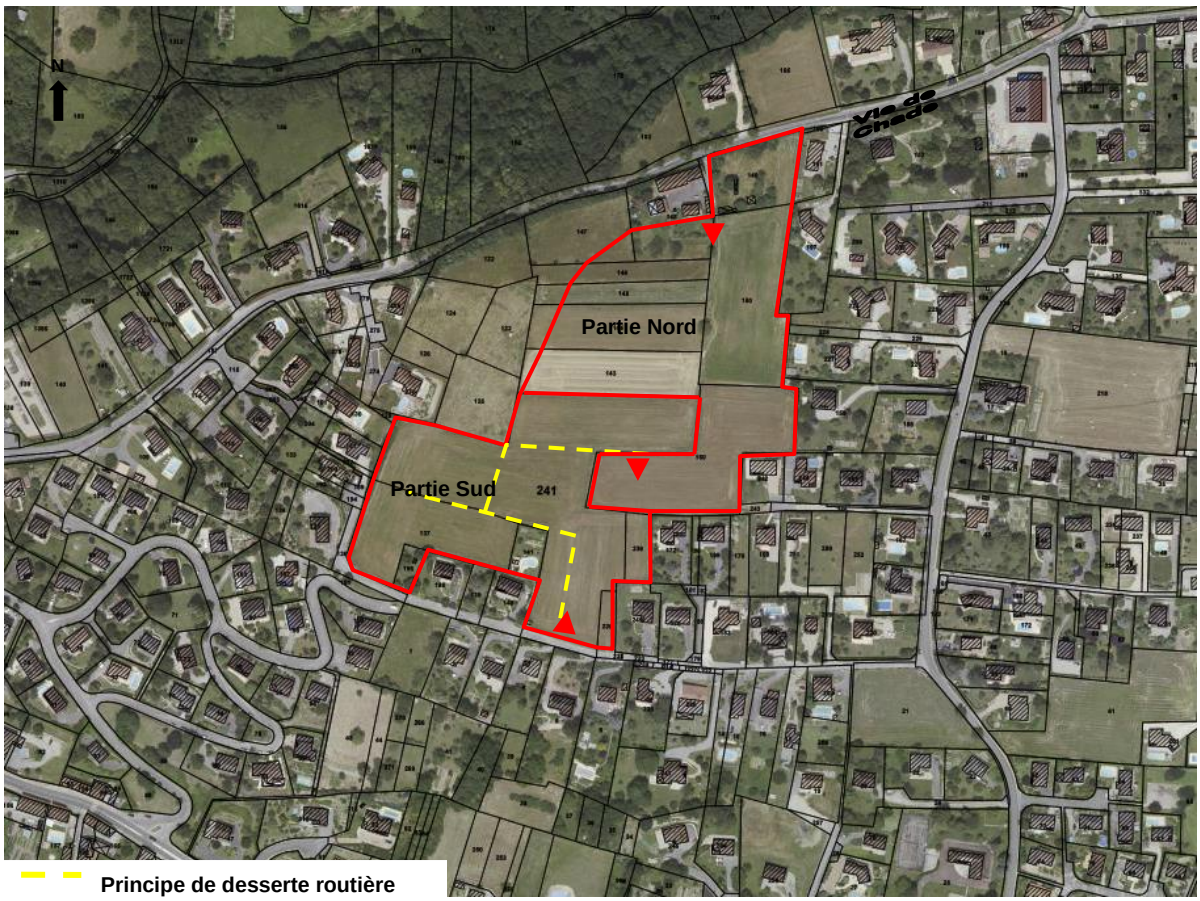
Ce secteur est classé en zone Uc dans la partie règlementaire du PLU. Il fait partie des secteurs urbanisables à court terme.

## Outils réglementaires mobilisés

Ce secteur est concerné par une Servitude de mixité sociale sur la totalité du site.

## Secteur 2 - La « Ratelle » ($AU_{OA2}$) – Partie Nord

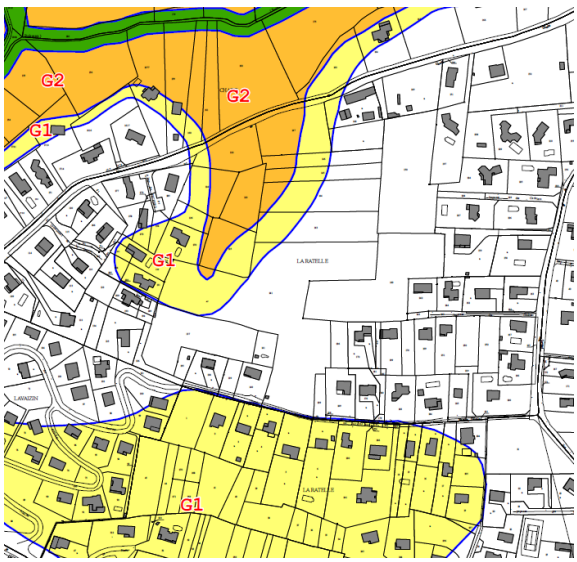
**Plan de situation du secteur 2 - secteur « La ratelle »**




## Eléments de contexte

Ce secteur est situé au Nord-Est de Ruy. Un aléa faible et moyen de glissement de terrain est repéré sur la carte des aléas établie en avril 2013. L'aléa faible impacte la frange Ouest du site, l'aléa moyen ayant servi à définir la limite du secteur. La zone N peut toutefois être liée à l'opération ponctuellement pour des espaces paysagers.

Un permis d'aménager a été récemment posé sur la partie Sud de l'opération sur environ 2 hectares. L'opération propose un accès unique depuis le Chemin de la Ratelle pour desservir 18 lots dont certains pour réaliser 10 logements locatifs sociaux minimum. Une réserve de voirie est laissée au Nord de l'opération pour prolonger cet aménagement et desservir la partie Nord du tènement. Deux parcelles sont laissées en limite Sud d'opération permettant la réalisation d'environ 5 logements supplémentaires soit une densité nette moyenne globale de 15,5 logements par hectare environ.




***Extrait de la carte des aléas, Alp'Géorisques, 1/5000***

***Partie Nord***

*Vue depuis le Nord du secteur (Accès par la Vie de Chade)*

*Nord de la parcelle*

***Partie Sud***

*Vue depuis le chemin de la Ratelle*

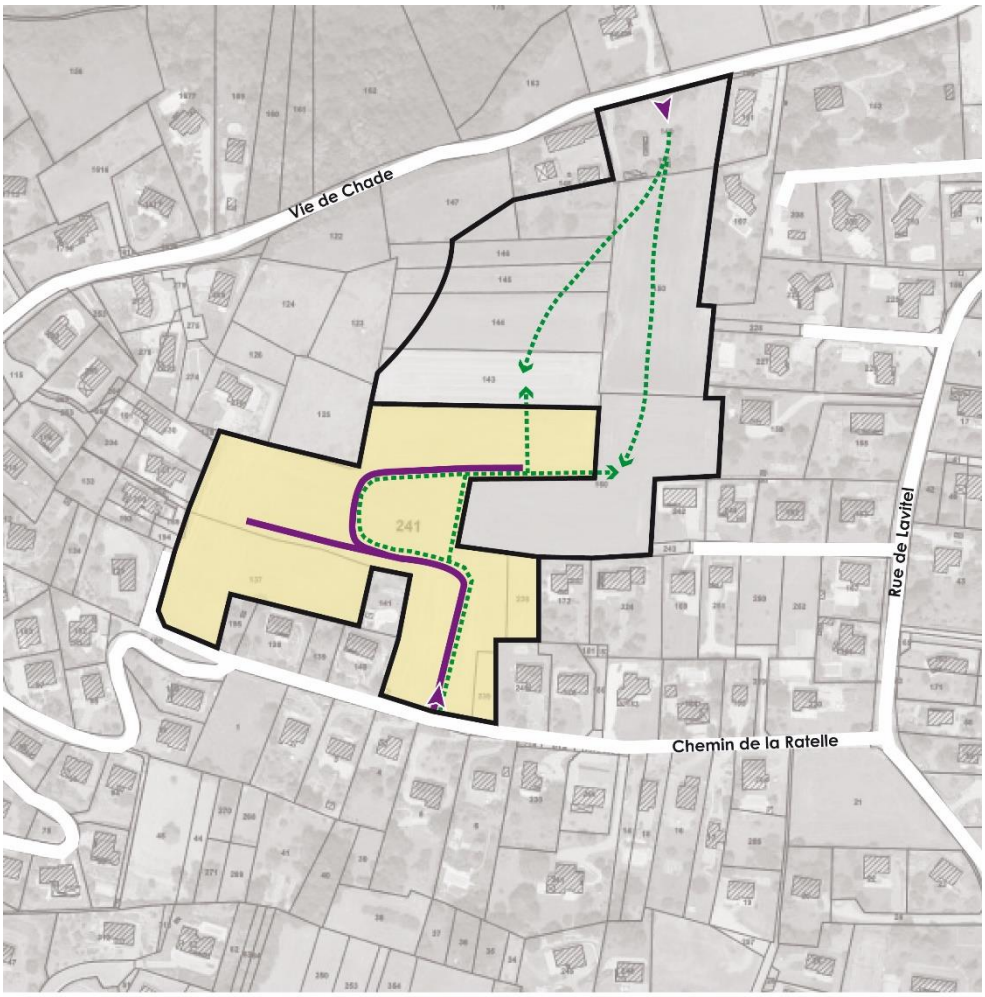
*Chemin de la Ratelle*

## Programme

La partie Nord de l'opération porte sur un tènement d'environ 2,3 hectares. Il s'agit de la dernière dent creuse de ce quartier pavillonnaire, marquant les limites de l'enveloppe urbaine à La Vie de Chade. Le parti d'aménagement s'appuie sur la création d'environ 30 logements dont 10 logements locatifs sociaux minimum (30 %) soit une densité nette moyenne de 16 logements par hectare. Ce programme est un minimum et pourrait être redéfini ou précisé préalablement au déblocage de l'opération s'agissant d'une zone à ouvrir à l'urbanisation.

L'opération permet de mailler l'ensemble de l'opération entre le Chemin de la Ratelle au Sud (connexion piétonne et routière laissée en attente sur la première phase de l'opération) et la Vie de Chade au Nord. Ainsi une liaison routière et piétonne Nord-Sud dessert l'ensemble de l'opération. L'arrêt de bus le plus proche est l'arrêt « Lavaizin ». Il est accessible de la même manière par la Rue Lavitel (cf. Secteur Lavitel).

**Schéma des principes d'aménagement du secteur 2 - La « Ratelle »**




*Principes d'accès et déplacement*

- Voirie à créer
- Accès unique
- Cheminement piéton à mailler

*Principes de programmation*

- Habitat individuel (La Ratelle Phase 1)
- La Ratelle Phase 2 (programmation à prévoir)

## Phasage de l'urbanisation

Ce secteur est classé en zone AU stricte dans la partie réglementaire du PLU. L'urbanisation de ce terrain nécessite une modification de PLU visant à son ouverture. Les études conduites dans le cadre de cette procédure indiqueront les principes d'aménagement et les détails de l'opération.

## Outils réglementaires mobilisés

Ce secteur est concerné par une Servitude de mixité sociale sur la totalité du site.

# *La qualification du secteur d'entrée de ville à l'Ouest de Ruy*

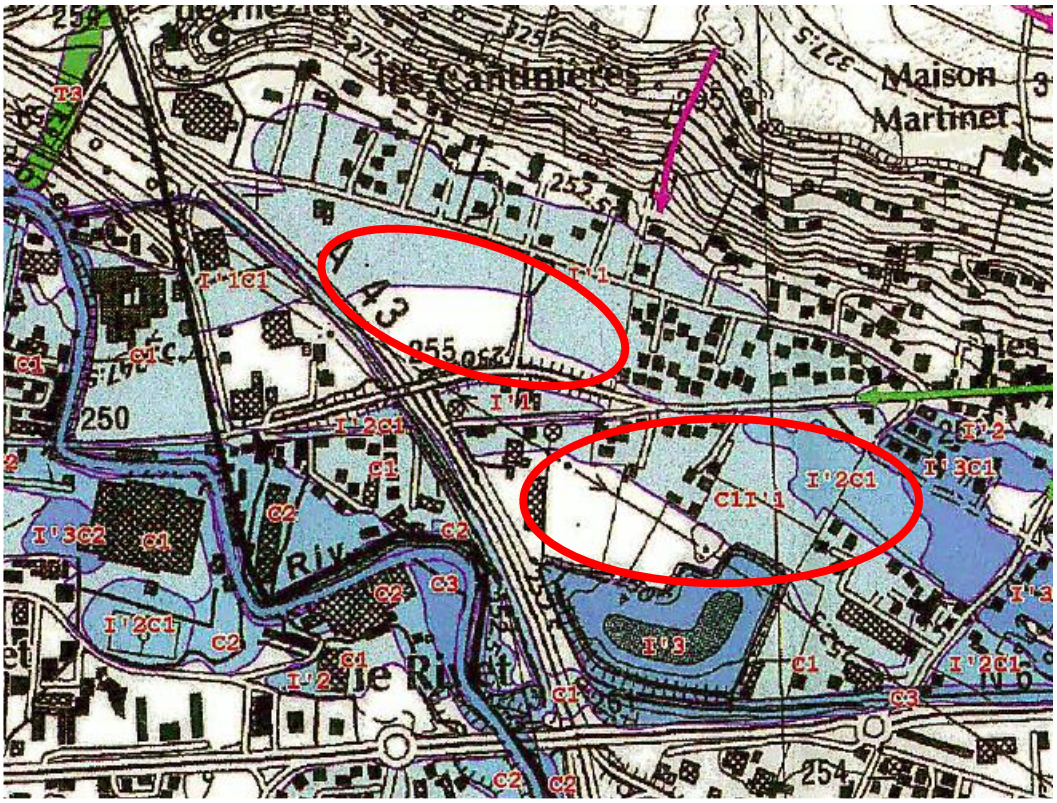
Plusieurs sites non urbanisés sont identifiés en limite Ouest de Ruy-Montceau marquant les limites avec la ville-centre de Bourgoin-Jallieu. L'aménagement de ces secteurs pose la question du traitement d'entrée de ville à la fois sur le centre-bourg de Ruy et sur Bourgoin-Jallieu mais aussi plus largement d'une polarité du territoire de la CAPI et de la vallée urbaine. Une réflexion globale de ces secteurs à enjeux à une échelle large pourrait se traduire par des OA participant au traitement identitaire et qualitatif de ces entrées de ville.

## Eléments de contexte

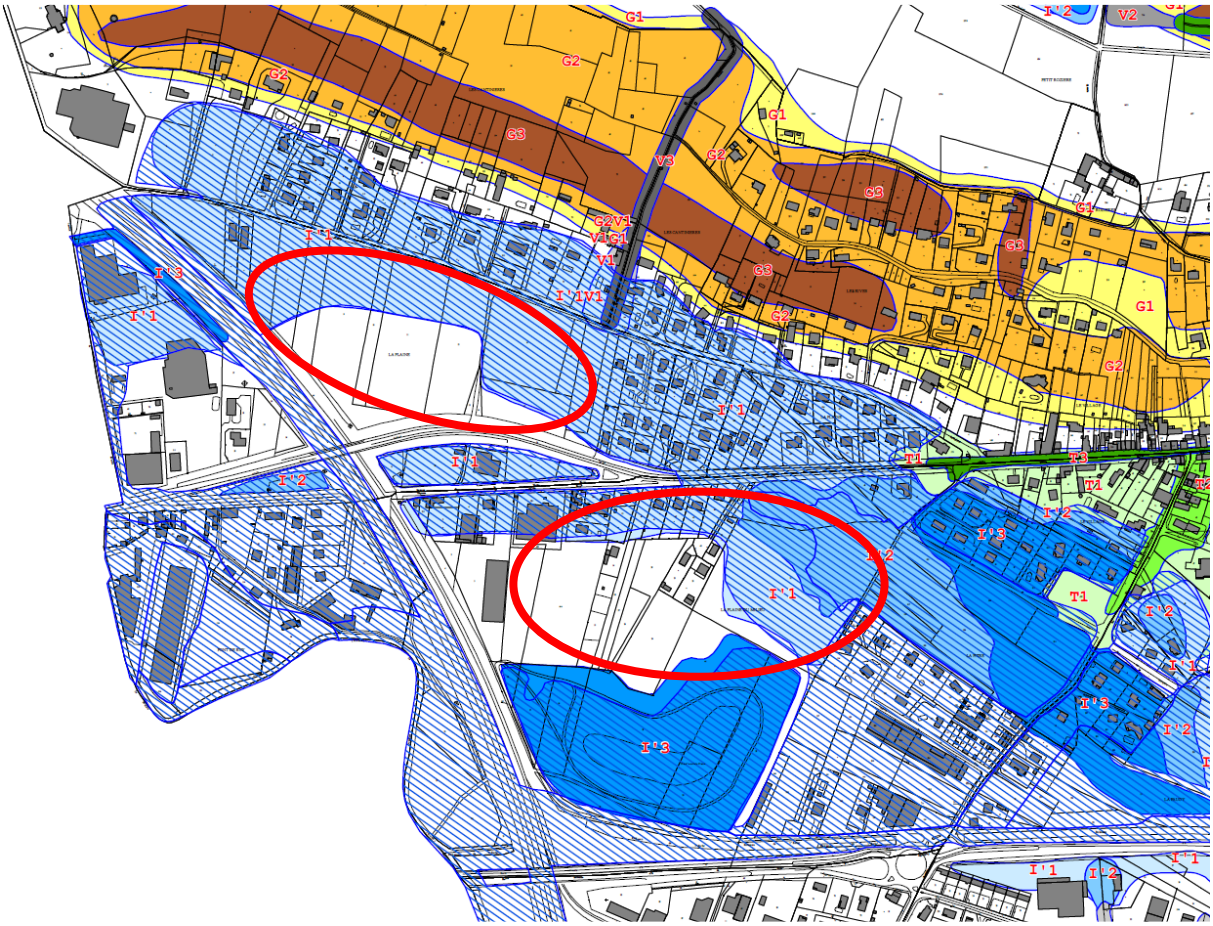
Ces secteurs sont situés en limite Ouest de Ruy, aux abords ou non loin de l'autoroute A 43 et en continuité des extensions pavillonnaires récentes de Ruy. Les deux sites sont séparés par la RD 54B, axe d'entrée sur le centre-bourg de Ruy et vers Bourgoin-Jallieu desservant le secteur de la Plaine. Cet axe enjambe l'A 43 en limite Ouest de Ruy-Montceau pour accéder au centre-ville de Bourgoin-Jallieu alors que celui au Nord se trouve sur l'avenue des cantinières correspondant à un troisième axe de l'entrée de Ruy.

Aux nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres, s'ajoutent des contraintes liées aux risques naturels. En effet, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Bourbre Moyenne réalisée en 2008 valant Servitude d'utilité publique (SUP) et la carte des aléas réalisée sur le territoire communal en 2013 identifient sur ces secteurs des aléas faibles à fort d'inondation de pied de versant et un aléa faible de crue rapide des rivières.

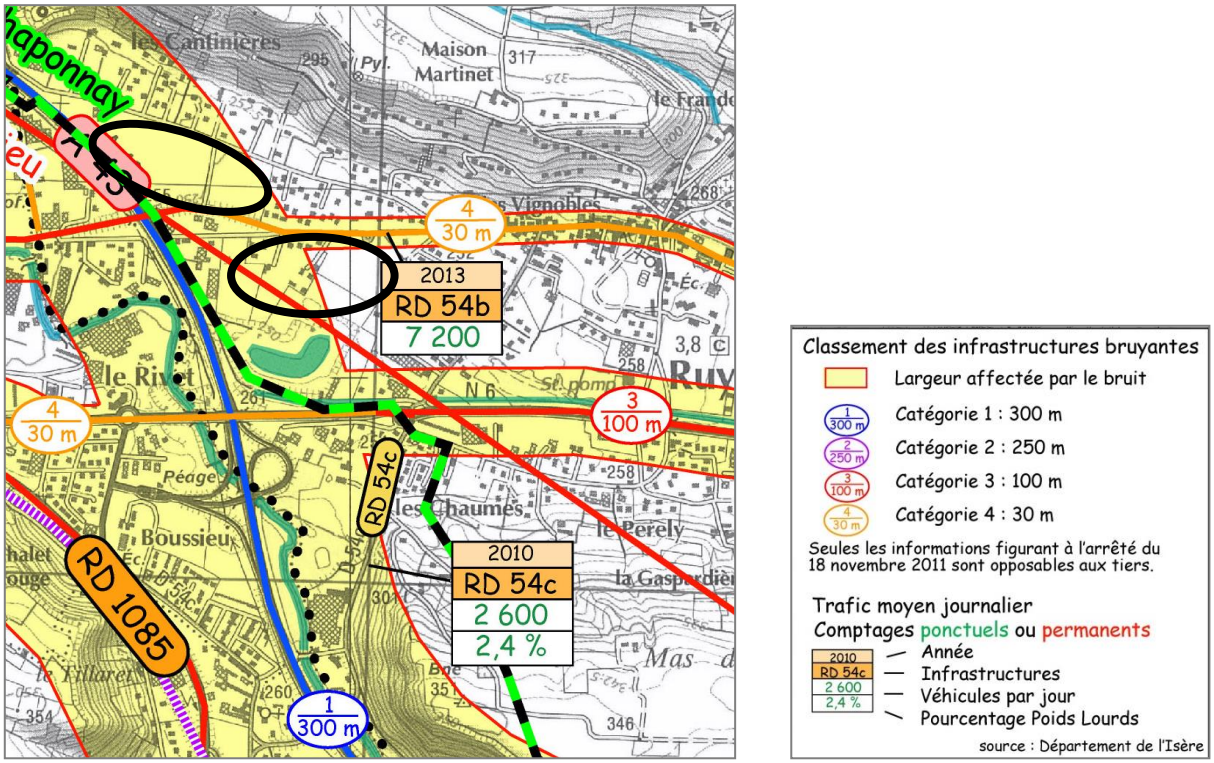
***Extraits du Plan de Prévention des Risques inondation de la Bourbre Moyenne, carte d'aléas, 2008***



***Extraits de la carte des aléas, 1/5000, Alp'Géorisques, 2013***



***Extrait de la carte « infrastructures et nuisances », Etat initial de l'environnement du PLU***



## Secteur « La Plaine du Nord » ou « La Guichardière »

**Plan de situation du secteur « Plaine du nord »**

### Programme

Le secteur de La Plaine du Nord de plus de 7 hectares se situe au Nord-Ouest de la commune. Le projet s'appuie sur un objectif de diversité des fonctions dont une part limitée destinée à la production de logements à moyen terme en continuité du tissu côté Est. La frange en bordure de l'A 43 ou plus largement le reste du secteur pourrait développer une opération d'équipements publics, pour préserver ce quartier des nuisances sonores mais aussi profiter de l'effet vitrine. Au regard de cette visibilité du site et des linéaires de voies structurantes, des percées régulières à préserver permettraient un jeu de transparences sur le paysage en arrière-plan.

Ce secteur tend à affirmer le caractère urbain de cette partie de Ruy et d'offrir une continuité entre la ville de Bourgoin-Jallieu et le centre-bourg de Ruy-Montceau. Des façades urbaines rythmées sur la RD 54B et à l'Avenue des Cantinières sont à promouvoir.

### Phasage de l'urbanisation

Le secteur est classée en zone AU stricte. Une étude permettant l'ouverture à l'urbanisation du secteur précisera les conditions d'urbanisation de la zone, notamment les accès, les principes de circulation et de fonctionnement, le programme mixant habitat et équipements publics, les éléments de paysage à préserver ou conforter pour donner une identité au site. L'objectif général visera à valoriser cette entrée de ville de par la qualité des espaces publics, des espaces verts, aménagement paysager mais également des opérations de constructions…).

### Outils réglementaires mobilisés

Ce secteur est concerné par une Servitude de mixité sociale sur la partie Est du site pour mémoire, devant être pensée à terme de la mobilisation foncière de cet espace à enjeux.

## Secteur 3 et 3 bis - « Plaine du milieu » ($AUa_{OA3}$ et $AU_{OA3bis}$)

*Vue depuis la RD 54B*

**Plan de situation du secteur 3 et 3 bis - secteur « Plaine du milieu »**

## Programme

**Secteur 3 :**

L'opération porte sur un tènement de 1,9 hectare appartenant à la commune de Ruy-Montceau qui est bordé au Nord par l'Avenue de la Vieille Borne (RD 54B). Un rond-point existant sur la RD 54B permettra l'accès à l'opération par le Nord. L'arrêt Ruy-Pharmacie se situe à 200 mètres du secteur, au carrefour entre l'Avenue des Cantinières et la RD 54B ; Il est accessible à pied depuis la RD 54B. L'Avenue de la Vieille Borne est bordée de chaque côté par un trottoir qui sécurise le déplacement des piétons en direction du centre-ville de Ruy.

Une voirie principale desservira l'opération du Nord au Sud. Une percée visuelle sera maintenue vers le Sud grâce à l'aménagement d'une place. La partie Nord de l'opération, impactée par le risque d'inondation, sera traité par un aménagement paysager (frange boisée, pelouses, cheminements piétons, espaces publics et stationnements…) permettant de gérer l'aléa et les eaux pluviales et de créer une entrée paysagère de qualité sur l'opération par la réalisation notamment d'un nouvel espace public (parvis, square..) assurant un lieu de rencontre et donc de vie au quartier.

L'opération vise à permettre la réalisation d'environ 140 logements dont 85 logements locatifs sociaux soit une densité nette moyenne de près de 100 logements par hectare, pouvant être répartis entre :

- une résidence seniors implantée au Nord de l'opération, comprenant 70 logements au total dont 35 logements locatifs sociaux,
- un ensemble de petits bâtiments collectif regroupant une cinquantaine de logements locatifs sociaux en collectif seront préférentiellement maintenues à distance ; reliés par un maillage de cheminements piétonniers ; les circulations et stationnements des voitures,
- un secteur développant de l'habitat individuel (une vingtaine de villas pourraient être jumelées) au Sud-Ouest de l'opération, desservi par une voirie.

Ainsi les densités présentées devront être graduées au sein de l'opération. La partie Nord, au droit de l'Avenue de la Vieille Borne participera au marquage de l'entrée dans la partie agglomérée sur cet itinéraire très rectiligne. Les espaces publics qui accompagneront cet aménagement apporteront également un traitement qualitatif de cet axe avant sa traversée du centre-bourg. Les secteurs baisseront ensuite en intensité.

**Secteur 3 bis :**

Le périmètre de ce secteur occupe une surface de 1,2 hectare entre la zone d'activités située impasse de la Vieille Borne et l'ancienne carrière dénommée usuellement « le trou d'eau ». Un accès routier unique sera possible par le Nord du tènement depuis l'Impasse de la Vieille Borne. Un programme mixte mêlant activités (tertiaire) et logements sera précisé dans le cadre des études conduites lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Au moins 65 logements, dont 40 locatifs sociaux minimum, viendront s'ajouter au parc de logements en continuité du tissu urbain, soit une densité nette moyenne de 30 logements par hectare.

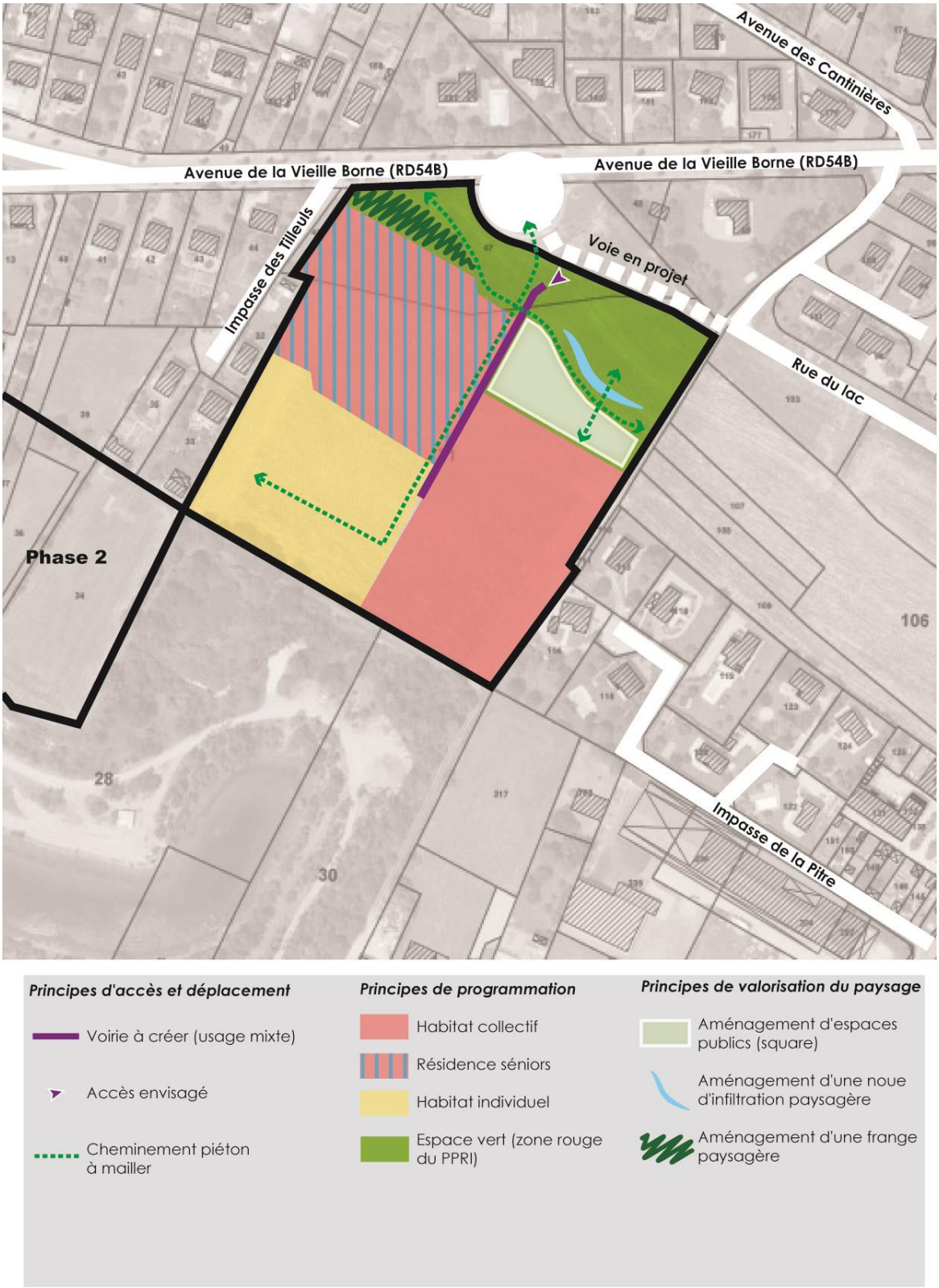
## Phasage de l'urbanisation

Le secteur 3 est classé en zone AUa, immédiatement aménageable. En revanche, la partie 3bis est classée en zone AU stricte nécessitant une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation.

## Outils réglementaires mobilisés

Le secteur 3 et ponctuellement le secteur 3bis sont concernés par des Servitudes de mixité sociale.

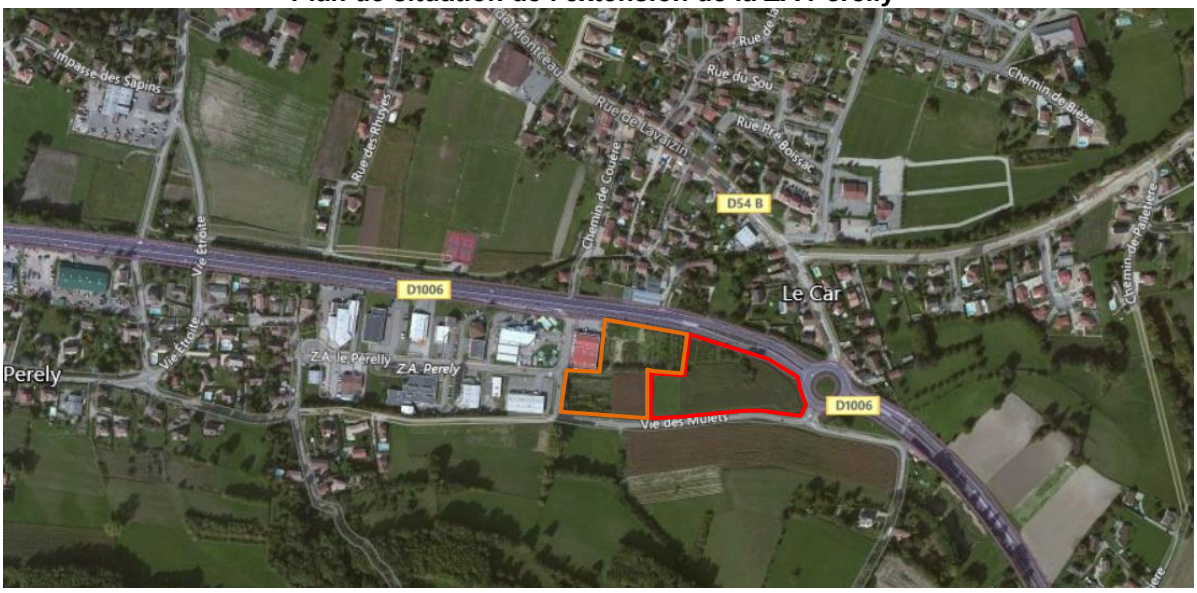
**Schéma des principes d'aménagement du secteur 3 - « Plaine du milieu »**



# *L'extension de la zone d'activités Le Pérelly à Ruy*

## Secteur « Le Pérelly » (AUipe et AUpe)

**Plan de situation de l'extension de la ZA Pérelly**




## Programme

L'aménagement du site permettrait l'extension vers l'Est de la zone d'activités intercommunale actuelle sur près de 1,7 hectare à terme, le long de la RD 1006, jusqu'au rond-point en limite Est de Ruy prenant en compte la cohérence des lieux. L'étude menée par la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère en 2016 avait mis en évidence les contraintes du site conduisant à abandonner le projet d'extension à court ou moyen terme pour des raisons financières (absence d'équilibre possible de l'opération sur 2,7 hectares). Le développement d'une entreprise existante en limite Est de la zone déjà urbanisée nécessitant une extension foncière de son site conduit en 2019 à étendre la zone sur près d'un hectare sans besoin d'aménagement ou de confortement d'équipements publics.

Dans le cadre du développement et aux termes de l'aménagement, sur la base des principes retenus par l'étude « Entrée de Ville » (Amendement Dupont de la Loi Barnier – article L. 111-8 du code de l'urbanisme), le parti d'aménagement vise notamment à travers les dispositions réglementaires (chapitre AUi), ainsi que les orientations de la présente OAP et les orientations générales applicables aux secteurs d'OAP, à :

- une bonne intégration paysagère de l'opération en soignant notamment les perspectives visuelles depuis la RD 1006 : une bande d'au moins 3 mètres au droit de la RD 1006 sera aménagée en espaces végétalisés comprenant une haie arbustive dense (plantations sur deux rangs en quinconce) ou des séquences de haies ; dans le cas d'aménagement de places de stationnement dans l'espace définit entre 3 et 10 mètres, la haie sera continue pour masquer les véhicules. *(NB : Le Règlement interdit l'implantation d'aires de stockage à l'air libre dans les parties visibles depuis la RD 1006 et exige des plantations ou autres assurant leur insertion, impose un recul minimum des constructions de 10 mètres par rapport à la voie départementale qui sera végétalisé, fixe pour les parking VL un arbre au minimum pour trois places)*,

- un accès sécurisé depuis les voies publiques existantes que sont la Vie des Mulets raccordée à la RD 1006 via le carrefour giratoire et le Chemin de Couere. Si de nouvelles activités devaient être implantées en dehors des deux existantes sur la zone actuelle, une voie d'accès interne à la zone AUi serait à réaliser pour assurer une desserte commune de ce premier secteur ouvert à l'urbanisation et dont le prolongement serait possible dans le cadre de l'aménagement de la zone AU *(NB : le Règlement interdit les accès sur la RD 1006)*,
- une qualification globale de la zone d'activités (aménagements homogènes sur les clôtures en particulier sans mur ou muret ou autre élément maçonné en bordure de la RD 1006, y compris plantations arbustives basses ou en bosquets),
- une optimisation de la zone (espace d'accueil des entreprises) avec une gestion économe du foncier mobilisé par chaque projet devant justifier du besoin de la surface nécessaire (y compris extension future),
- un traitement qualitatif de l'entrée de ville (signalétique, insertion paysagère des bâtiments d'activités et leurs abords) lié à l'architecture des bâtiments, notamment leur volumétrie, le traitement des façades, leur implantation et à une cohérence soutenue par l'architecte-conseil de la zone *(NB : Le Règlement indique des prescriptions à l'article 11)*,
- une prise en compte des enjeux de préservation de la nappe souterraine (périmètre de protection éloignée du captage de Vie Etroite).

## Phasage de l'urbanisation

Le secteur d'extension est classé :

- en zone AUipe dans laquelle tout projet est soumis à l'avis favorable de l'architecte-conseil assurant la qualité architecturale et la qualité urbaine, ainsi que la cohérence globale des projets de la zone à terme à partir des règles fixées notamment aux articles 11, 6 et 7 du chapitre AUi, mais aussi 13,
- en zone d'urbanisation future AUpe (inconstructible en l'état du PLU). L'indice « pe » est liée à la protection du captage.

## *Le confortement du bourg de Montceau*

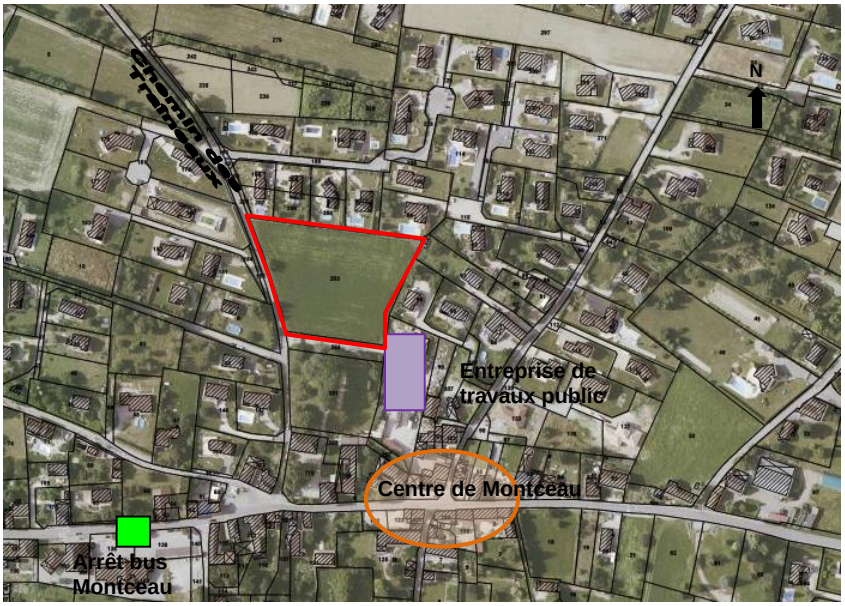
Le développement urbain sur Montceau se limite à l'urbanisation des dernières « dents creuses », au vu des capacités résiduelles du tissu urbain. Trois secteurs sont ainsi repérés dont une propriété communale à proximité du centre-bourg. Ces trois opérations s'insèrent dans un tissu pavillonnaire très lâche, qui a gagné la partie Nord du centre-bourg. Pour l'ensemble de ces secteurs, seule la ligne de bus 22 marque un arrêt en centre-bourg de Montceau.

### Secteur 4 - « Montceau-Village » ($Uc_{OA4}$)

*Vue depuis le Chemin des Traîneaux (vers le Sud)*

*Depuis l'Impasse des Jacinthes*

**Plan de situation du secteur 4 - « Village »**




### Eléments de contexte

Ce secteur est situé au centre-bourg de Montceau, à proximité d'une entreprise de travaux publics.

Aucune contrainte n'est notée liée à la situation du site.

## Programme

Cette parcelle de 7 000 m² appartient à la Commune. Un accès unique est prévu depuis le Chemin des Traîneaux. Un arrêt de bus est situé en centre-bourg de Montceau, devant la mairie. Il est accessible par le Chemin des traineaux. En revanche, aucun aménagement pour les piétons n'est aménagé le long de cette voie.

L'opération prévoit la réalisation d'un programme de 14 logements locatifs sociaux, 14 maisons à très court terme et 2 logements supplémentaires après raccordement à l'assainissement collectif, soit une densité nette moyenne de 23 logements par hectare. L'aménagement du site devra tenir compte de son environnement immédiat, principalement composé de maison individuelle et des hauteurs maximales en R+1.

## Phasage de l'urbanisation

Le secteur 4 est classé en zone Uc. Le projet est engagé.

## Outils réglementaires mobilisés

Ce terrain est inscrit en emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

# Secteur 5 - « Le Terrat » ($Uc_{OA5}$)

## Eléments de contexte

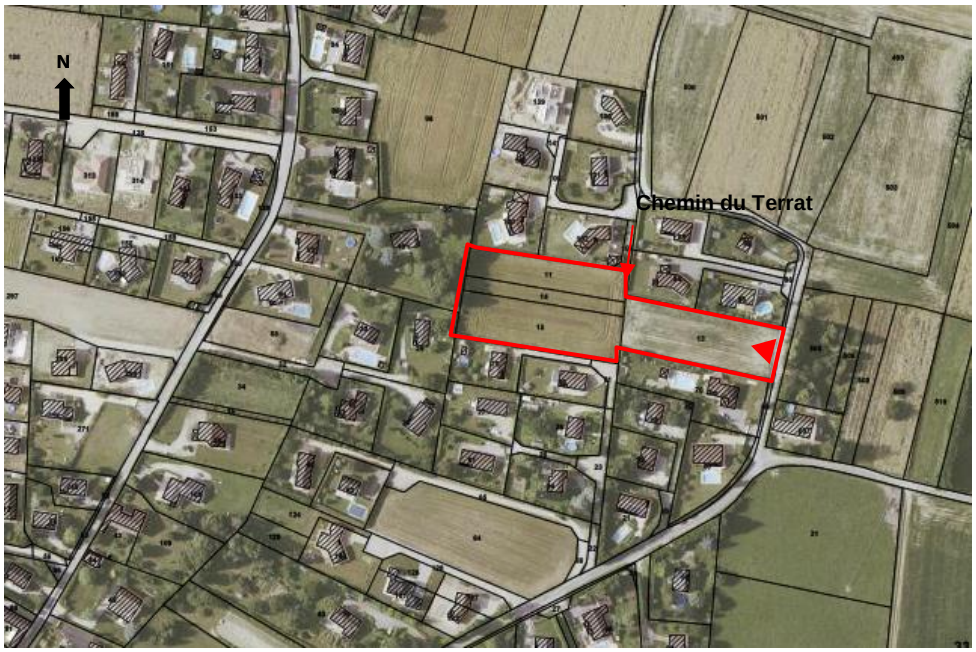
Ce secteur est situé au Nord de Montceau.

Aucune contrainte n'est notée liée à sa situation.

*Vue depuis le Chemin du Terrat (depuis l'Est)*

*depuis le Nord*

**Plan de situation du secteur 5 - « Le Terrat »**




## Programme

Ce secteur couvre une superficie de 7 000 m². Il s'agit de quatre parcelles non bâties insérées dans le tissu pavillonnaire d'extension de Montceau. L'accès retenu se fait depuis le Chemin du Terrat. Un accès privé au Nord est identifié. L'opération porte sur la réalisation d'environ 6 à 8 logements dont 3 logements locatifs sociaux minimum, soit une densité nette moyenne de 12,5 logements par hectare. L'aménagement de ce site devra répondre à un enjeu d'intégration paysagère et urbaine, au cœur d'un tissu pavillonnaire peu dense.

## Phasage de l'urbanisation

Le secteur 5 est classé en zone Uc donc urbanisable à court terme.

## Outils réglementaires mobilisés

Ce secteur est concerné par une Servitude de mixité sociale.

## Secteur 6 - « Le Combat » ($Uc_{OA6}$)

### Eléments de contexte

Ce secteur est situé au Nord de Montceau.
Aucune contrainte n'est particulièrement notée.

*Vue depuis le Chemin du Combat*

**Plan de situation du secteur 6 - « Le Combat »**

## Programme

Cette parcelle de 6 000 m² a été identifiée en « dent creuse » du tissu pavillonnaire de Montceau. Sa desserte se fait uniquement par le Chemin du Combat. L'aménagement de la parcelle pourrait permettre la réalisation d'environ 6 logements dont 2 logements locatifs sociaux minimum, soit une densité nette moyenne de 12,5 logements par hectare.

## Phasage de l'urbanisation

Le secteur 6 est classé en zone Uc donc urbanisable à court terme.

## Outils réglementaires mobilisés

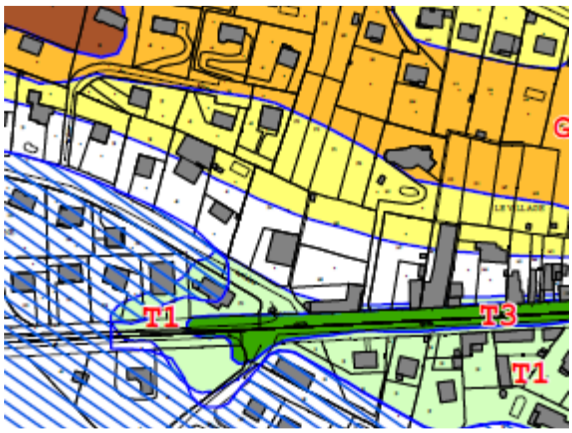
Une Servitude de mixité sociale concerne la totalité du secteur 6.

## Secteur 7 - « Les Cantinières Est » ($Ua_{OA7}$ - $Ub_{OA7}$ - $Uh_{OA7}$)

### Eléments de contexte

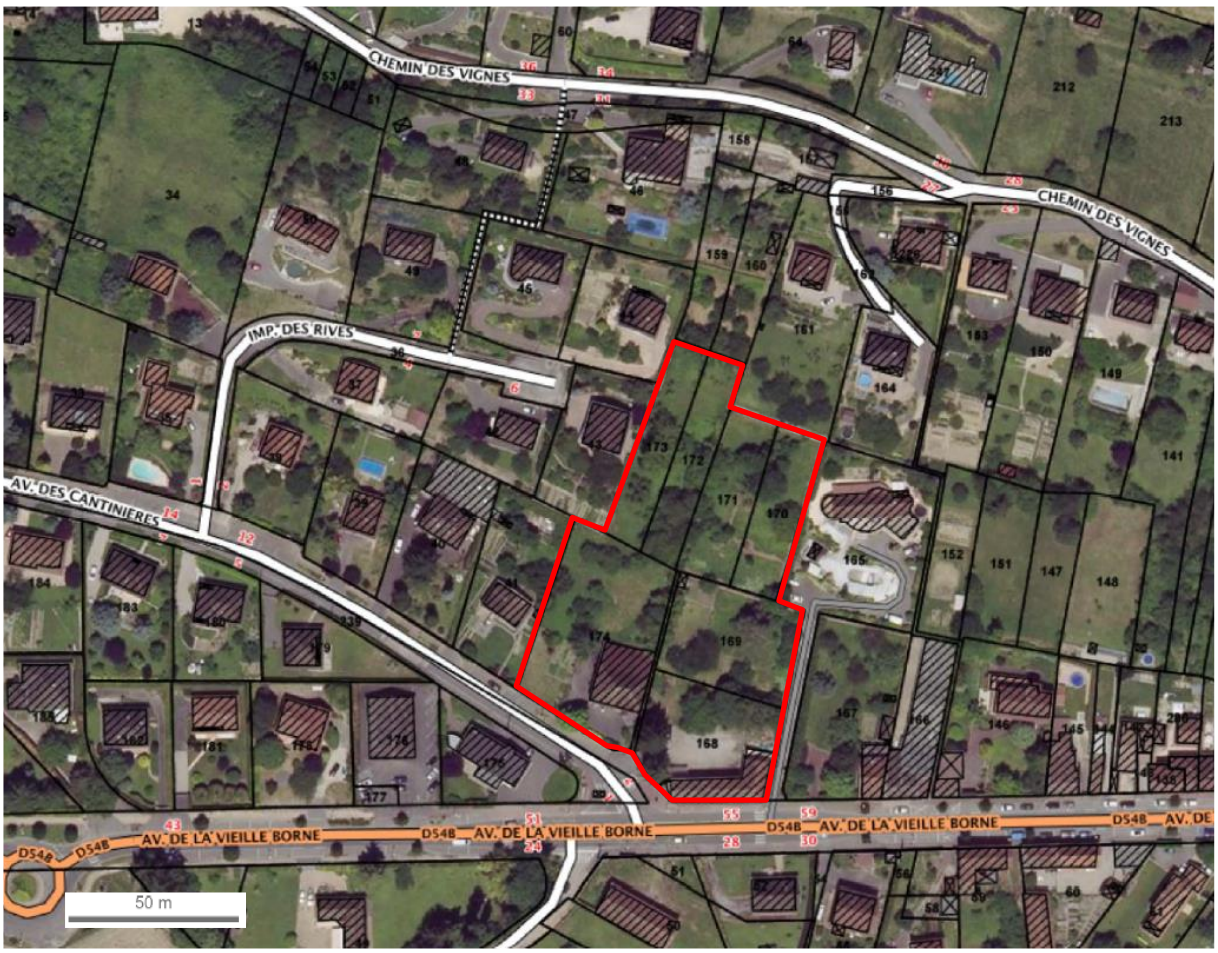
Ce secteur est situé à l'Ouest du centre-ville de Ruy et constitue l'entrée de l'hypercentre historique marqué par une urbanisation en front de rue.

Il est affecté par un aléa moyen de glissement de terrain dans sa partie la plus haute qui devra être préservée en l'état naturel, sans affouillement notamment, puis par un aléa faible jusqu'en pied de versant. Le bord de voie de l'avenue de Cantinières est concerné un aléa faible de crue torrentielle.




**Extrait de la carte des aléas**

**Plan de situation du secteur 7 - « Les Cantinières Est »**



## Programme

Ce secteur de 8 339 m² correspond à deux propriétés bâties avec jardin (ou parc) et quatre parcelles non bâties. Il constitue un « potentiel de renouvellement urbain » dans le cadre d'un aménagement des bâtiments existants et/ou d'une démolition et reconstruction. Un seul accès depuis l'Avenue des Cantinières sera admis pour desservir l'opération d'ensemble. L'accès automobiles existant proche du carrefour ne pourra être maintenu que pour supporter l'accès aux deux logements existants en l'absence de projet sur ce tènement Est.

L'aménagement du secteur pourrait être envisagé en plusieurs tranches fonctionnelles sous réserve de s'assurer de la cohérence du projet d'ensemble.

L'intégration paysagère et urbaine de cette opération sera liée à la préservation et au confortement de l'effet de parc arboré ou jardin dans lequel s'inscrivent les bâtiments, notamment de la zone Ua, c'est-à-dire au maintien d'une majorité de la surface en espaces verts ou plantée d'arbres en particulier pour les aires de stationnement extérieures. A noter, le stationnement en sous-sol des véhicules automobiles est obligatoire au moins pour la moitié des places pour le secteur en Ua.

Ce secteur permettrait la réalisation d'un programme global comprenant :

- trois maisons de type pavillonnaire sur le versant (partie Nord regroupant les quatre parcelles en lanière classées en Ub et en Uh) implantées dans la partie classée en Ub (Uh inconstructible, correspondant à la zone violette RG sur le document graphique du règlement prenant en compte l'aléa moyen de glissement de terrain), respectant le tissu environnant,
- quatre volumes pour une quarantaine de logements de type collectif dont les volumétries seraient proches de la maison patrimoniale existante sur la parcelle n° 174 avec comme hauteur maximale son faîtage, pouvant potentiellement porter à un Rez-de-chaussée + 2 étages à condition d'une toiture-terrasse ou attique. Les logements en accession seront plutôt grands, avec des types T3 pour les plus petits afin de participer à la diversification de l'offre sur le territoire communal.

## Phasage de l'urbanisation

Le secteur 7 est classé en zones Ua, Ub et Uh, donc urbanisable à court terme.
Le secteur est concerné par une Servitude de mixité sociale (au moins 50 % des logements).

## Orientations générales applicables au réseau bocager

Les haies et boisements les plus structurants au niveau du paysage mais également de l'environnement ont été identifiés pour compléter les "espaces boisés classés" portés aux documents graphiques du Règlement.

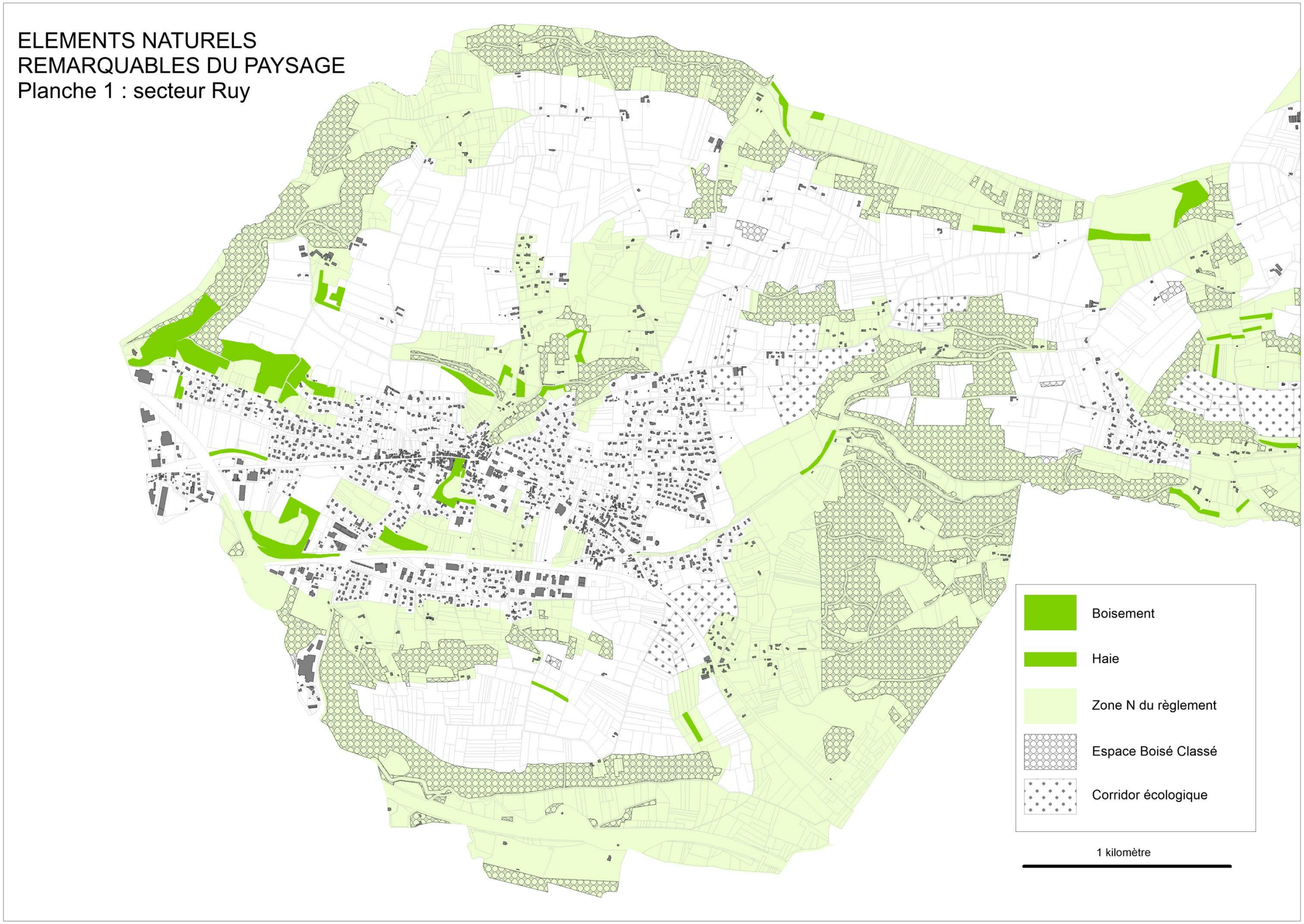
En effet, leur rôle environnemental comprenant les fonctions hydrauliques, anti-érosive et de réservoir de biodiversité, leur rôle économique comprenant les fonctions agronomique, agricole et de valorisation du bois, ainsi que leur rôle social comprenant les fonctions paysagère et patrimoniale démontrent l'importance de leur préservation en particulier pour un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Pour assurer sa préservation, les haies et boisements doivent être connus, entretenus et valorisés en conciliant les différents enjeux.

Le principe général à mettre en œuvre est de :

- Éviter : il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie ;
- Réduire : en cas de destruction nécessaire et justifiée, la solution retenue doit être celle du moindre impact ;
- Compenser : en cas de destruction, des mesures de reconstitution sont à définir. Ces mesures ont pour vocation de garantir la replantation d'une haie à fonction équivalente. Elles doivent permettre, à terme, une reconstitution de l'élément.

**Les haies, boisements ou arbres identifiés en éléments remarquables du paysage sur le plan présenté ci-après sont à préserver. A ce titre, l'utilisation et l'occupation des secteurs repérés**, tels que les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés **doivent être conçues pour garantir la conservation de ces éléments paysagers.** Toutefois, **pour des raisons sanitaires, de sécurité, mais aussi d'exploitation agricole, ces éléments paysagers pourront être reconstitués** dans toute la mesure du possible dans un voisinage immédiat **en veillant au respect de leur intérêt initial** (continuité écologique, rétention hydraulique, maintien des sols pentus, ligne paysagère, etc.).

# ELEMENTS NATURELS REMARQUABLES DU PAYSAGE
## Planche 2 : Secteur Montceau

# ELEMENTS NATURELS REMARQUABLES DU PAYSAGE
## Planche 1 : secteur Ruy