P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet « Plaine du milieu » emportant mise en compatibilité du PLU

Commune de Ruy-Montceau

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Extrait

Projet en date du 18 avril 2025

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…).

Services urbains

On entend par services urbains, l'ensemble des réseaux et flux nécessaires au bon fonctionnement de la ville : réseaux humides (gestion des eaux pluviale notamment), réseaux secs (éclairage, poste de transformation, alimentation électrique des véhicules, etc.), déchets (stockage et collecte, tri, compostage, etc.), mobilité (accès réseau TC, cycles, etc.).

La prise en compte des services urbains au niveau du secteur d'OAP vise trois objectifs :

- les insérer dans la composition d'ensemble de l'opération, pour ne pas dégrader la conception initiale des aménagements urbains et paysagers au moment de leur mise en place ;
- assurer des conditions d'accès et d'usage optimales pour les habitants et les usagers ;
- anticiper les besoins d'accès et d'entretien des différents services urbains.

Les services urbains indispensables à l'opération seront aménagés sur son terrain d'assiette. Le prédimensionnement et la localisation des différents services urbains seront précisés et intégrés à la conception de l'opération, le cas échéant dans le respect des recommandations de chaque gestionnaire de service.

Accès, desserte et stationnement

La logique d'accès et de desserte est insérée à la trame des espaces publics (ou ouverts à la circulation publique) du quartier, pour améliorer le maillage à l'échelle du quartier, favoriser le développement des modes doux et assurer des liaisons qualitatives vers les différents centres d'intérêt proches ou plus éloignés fréquentés par les habitants : arrêt réseau de transport en commun, écoles, services et commerces, espaces de loisirs et de détente, lieux de travail le cas échéant.

Les modalités de stationnement sont précisées en privilégiant les places en surface (et donc en limitant les places en sous-sol des immeubles), en répartissant les besoins à l'échelle de l'opération et en dehors des lots pour :

- faciliter l'aménagement d'aires de stationnement ombragées ou couvertes (arbres, pergola)
- fragmenter les surfaces minéralisées,
- tout en précisant la nécessité de places abritées auxquelles on peut adosser des celliers.

L'utilité de recourir à des places abritées sera étudiée pour installer des bornes de recharge de véhicules électriques ainsi que des panneaux photovoltaïques sous la forme de couverture.

Les attentes en termes de traitement urbain et paysager des espaces d'accès, de desserte et de stationnement sont les suivantes.

- Pour le stationnement automobile, et en complément de ce qui est dit précédemment, il s'agit de les concevoir dans un objectif de réversibilité ; c'est-à-dire penser ces espaces pour un usage à terme, et en attendant ils permettent le stationnement des véhicules.
- Pour les voiries destinées à la circulation des véhicules, le dimensionnement des largeurs de chaussée sera adapté au statut de la voie dans l'armature viaire (liaison inter-quartier, desserte locale, desserte d'opération), à la nature du quartier (résidentiel, mixte, activités), au sens de circulation et au degré de partage de l'espace. Les abords intègrent la gestion des eaux pluviales et l'ombrage saisonnier des surfaces minérales pour limiter les surchauffes estivales.
- Pour les voiries destinées aux modes doux, le dimensionnement des trottoirs et des allées sera adapté à la taille de l'opération (nombre d'habitants). Il permettra d'assurer un usage confortable, le cas échéant la cohabitation entre cycles et piétons, ainsi qu'un ombrage saisonnier. La dissociation entre circulation automobile et modes doux pourra être proposée. Le stationnement accessible et sécurisé des vélos (local vélos, boxes, arceaux) est à intégrer à la conception de l'opération, pour les résidents et les visiteurs. Le parcours voirie / stationnement / accès immeuble devra être le plus simple possible pour faciliter et amplifier le recours au vélo.

Orientations pour le traitement paysager des accès et de la desserte

Conception

• Les espaces d'accès et de desserte seront les plus réduits possibles et limités au strict nécessaire (en largeur comme en longueur).

• Les tracés de voirie chercheront à s'accorder avec le site (structures végétales, éléments de paysage existants...) et la topographie :

- ils limiteront au maximum les terrassements,
- ils seront composés de façon à générer le moins d'espaces résiduels possible
- ils développeront une certaine simplicité, souplesse voire sinuosité des tracés.

Végétation

• Les accès et desserte s'organiseront de façon à préserver autant que possible les structures végétales existantes ou des éléments de paysage (présence d'eau, petit patrimoine, cheminement...) présents sur le site.

• Les espaces d'accès et de desserte seront accompagnés de plantations développant plusieurs strates végétales (arborées, arbustives et herbacées) qui participeront au caractère végétal de la rue ou du secteur et favoriseront la biodiversité.

Matériaux

Les revêtements des espaces d'accès et de desserte privilégieront des matériaux perméables et majoritairement naturels en adaptant le type à l'usage et la fréquentation attendue.

Les revêtements imperméables pourront concerner les bandes de roulement et les espaces très sollicités.

Même dans ces conditions, le caractère perméable avec stockage et/ou infiltration d'eau sera étudié.

Développer des espaces végétalisés de part et d'autre des voies d'accès et de desserte
Favoriser les plantations arborées (en alignement, ponctuelles, discontinues...) de part et d'autre des voies ou a minima sur un côté.
Lorsque les plantations d'arbres ne sont pas possibles, développer des bandes de plantations arbustives et/ou herbacées.

Orientations pour le traitement paysager des aires de stationnement

Conception

• L'implantation des aires de stationnement privilégiera l'emplacement le plus proche de la rue (quelle que soit la configuration : en aérien, en sous-sol ou en rez-de-chaussée), afin de limiter le linéaire de voirie

• Les aires de stationnement s'intégreront à la topographie en limitant au maximum les terrassements (le cas échéant) :

- accès par le bas : garage intégré dans les éléments construits existants ou projetés (façade, mur de clôture).
- accès par le haut : l'espace de stationnement peut participer à la préservation des vues sur le grand paysage

Végétation

• Les aires de stationnements tireront partie autant que possible des structures végétales existantes ou des éléments de paysage (présence d'eau, petit patrimoine, cheminement...) présents sur le site.

• Les aires de stationnements développeront des espaces végétalisés généreux (entre et aux abords des emplacements) et multistrates (strates arborées, arbustives et herbacées), qui participeront au caractère végétal de la rue ou du secteur et favoriseront la biodiversité.

Matériaux

Les revêtements des espaces de stationnement, privilégieront des matériaux perméables et majoritairement naturels en adaptant le type à l'usage et la fréquentation attendue tels que :

• De type enherbé : mélange terre pierre, pavés ou dalles avec joints enherbés, enherbé associés à des bandes roulantes minéralisées (perméables)... Les surfaces en revêtement naturel et non compactées seront des lieux de vie pour la microfaune (lombrics) qui entretient des sols aérés à bonne perméabilité et participe à la biodiversité.

• De type sable stabilisé, grave compactée, graviers retenus dans un système alvéolaire résistant à la circulation. Ces matériaux présentent moins d'intérêt au regard de la biodiversité.

• Pavage réalisé sur lit de sable.

Privilégier les matériaux perméables, associant la présence d'herbe, ex. pavés avec joints enherbés ou système alvéolaire

Ponctuer le linéaire de stationnement en stabilisé par des plantations d'arbres

Développer des espaces végétalisés généreux et multistrates au sein et en accompagnement des aires de stationnement

Paysage et confort d'usage et d'entretien

L'insertion paysagère de l'opération se fait en intégrant les composantes du paysage avant aménagement dans la conception d'ensemble de l'opération. Ce sont des atouts à valoriser dans les choix d'implantation de la voirie et des constructions. Cela concerne la prise en compte du parcellaire, de la topographie (pente, talweg, etc.), la présence de motifs paysagers sur le site (haies champêtres, arbre isolé, etc.), les vues intéressantes (relation visuelle avec l'environnement proche et/ou lointain), le dimensionnement et le traitement des lisières en relation avec la nature des espaces limitrophes (naturels, agricoles, urbanisés à vocation résidentielle, d'activités, d'équipements, etc.) tout en précisant leur degré de multifonctionnalité (biodiversité, détente, modes doux, etc.).

Le plan de composition et d'implantation du projet cherchera à ménager des espaces de pleine terre suffisamment dimensionnés pour réaliser une végétalisation multi-strate qui participe au caractère et à l'animation de la rue et du quartier.

Les essences végétales seront choisies pour s'adapter au sol, au milieu et à l'évolution des conditions climatiques (raréfaction des précipitations), ainsi qu'à l'espace et au volume disponible en tenant compte de leur gabarit à maturité.

L'organisation et le dimensionnement des espaces paysagers seront compatibles avec des conditions d'entretien optimales.

Orientations pour l'insertion urbaine et paysagère de l'opération

• En préalable à la réflexion d'aménagement ou de construction, le repérage des spécificités du site (caractéristiques du quartier, topographie, vues...) et des éléments de paysage (structures arborées, continuité de jardins, présence d'eau (actuelle ou passée), formes bâties anciennes, patrimoine bâti...) présents sur le tènement concerné et à proximité, permettra d'enrichir le projet et surtout de l'adapter à son contexte.

• Le projet utilisera autant que possible tous les éléments de paysage, sur site et/ou à proximité, ainsi que toute vue intéressante :

- En préservant les éléments intéressants qui contribuent aux qualités paysagères et écologiques du site de projet et de son contexte élargi
- En cherchant leur mise en valeur,
- En les complétant et les confortant si nécessaire : ex. prolongement ou épaississement de la trame végétale dans les aménagements, inscription dans une forme urbaine ancienne, agrément d'un front bâti, dialogue avec un chemin...
- En les mettant au cœur de la composition du projet : ex. jardin ou espace libre en appui sur les structures végétales existantes, stationnement tirant parti des végétaux en place, coulée verte positionnée en continuité de l'existant au-delà de la parcelle, mise à distance du bâti pour préserver une vue ou un arbre...,

• Préserver et tirer parti des structures végétales existantes.

Exemple d'opération récente avec préservation de structures arborées existantes

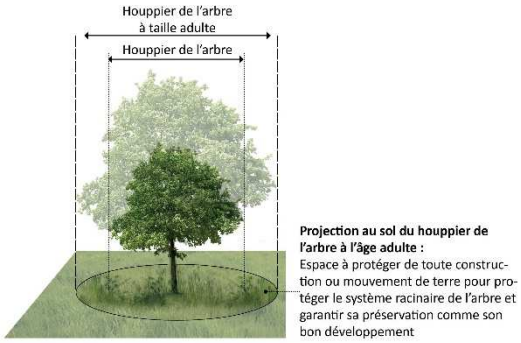


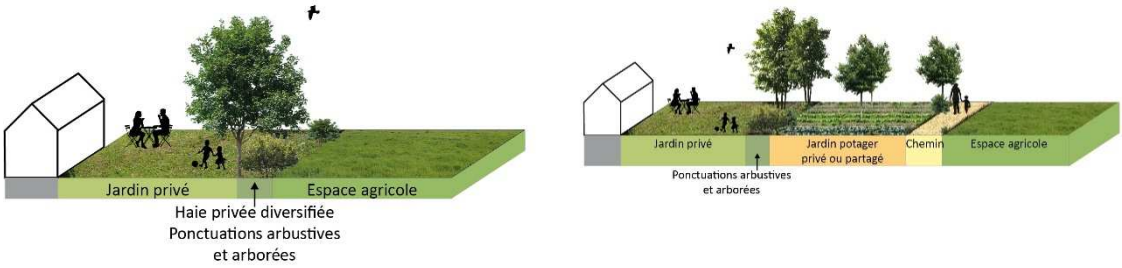
Illustration : Sites & Paysages

Pour protéger l'arbre et son système racinaire, le sol et le volume de terre sous son houppier à taille adulte, doivent être conservés par une mise à distance des constructions nouvelles (distance supérieure à la dimension du houppier) et un sol perméable, non tassé et sans intervention de déblai ou de remblai.

• Assurer des continuités paysagères (naturelles, végétales, mobilités douces)
• Mettre en valeur la présence d'eau

Mise en valeur d'un ruisseau au sein d'une opération, aménagement d'une coulée verte, accès physique et visuel à l'eau

• Mettre en scène les vues
• Orienter et composer le projet pour dessiner la lisière avec un espace agricole ou naturel



Exemple de composition du projet permettant une transition de l'espace bâti vers l'espace naturel ou agricole / Illustrations : Sites & Paysages

Dans le prolongement des orientations ci-dessus, les choix de localisation, dimension et traitement des abords des constructions sont une des composantes du projet, en réponse à des objectifs d'insertion urbaine et paysagère de l'opération et d'usages au sein de l'opération (se déplacer, se détendre, jardiner etc…).

Les abords ne peuvent pas être le seul résultat des espaces restant entre les limites parcellaires et les constructions.

Les aménagements permettront de renforcer la biodiversité et favoriser le confort climatique de l'opération : privilégier des sols poreux et vivants, favoriser le développement d'une végétation multi-strate pour apporter de la fraîcheur à proximité des logements.

Plus précisément, la qualité des séquences d'accès aux immeubles est à intégrer aux aménagements pour répondre à la fois à l'accessibilité pour tous et à la prise en compte des besoins d'intimité des logements situés en rez-de-chaussée.

Cela passe par le dimensionnement et l'aménagement des espaces d'interface, la mise en place de seuils entre les dessertes (voirie, aires de stationnement) et les constructions, particulièrement au niveau des pieds d'immeuble en cas des logements situés en RDC.

Orientations pour le projet paysager de l'opération, levier en faveur de la biodiversité et de l'adaptation au changement climatique

Conception

• La composition des espaces extérieurs cherchera à répondre à un parti d'aménagement spécifique, lié à son contexte paysager et décliné dans un plan d'ensemble. Les espaces végétalisés d'un seul tenant et permettant d'accueillir des plantations arborées comme des usages diversifiés seront privilégiés, ils ne constitueront pas un simple « remplissage » d'espaces résiduels.

• Le plan de composition et d'implantation du projet cherchera à ménager des espaces de pleine terre (privatifs ou collectifs) suffisamment dimensionnés pour réaliser une végétalisation qui participe au caractère et à l'animation de la rue : une végétation arborée (préférable, notamment pour l'adaptation au changement climatique), et/ou arbustive, perceptible depuis l'espace public et au-delà de la clôture :

- Un espace végétalisé de devant ou de côté,
- Une végétalisation d'un micro-retrait ou d'une façade sur rue,
- Un espace végétalisé arrière ou cœur d'îlot.

Végétation

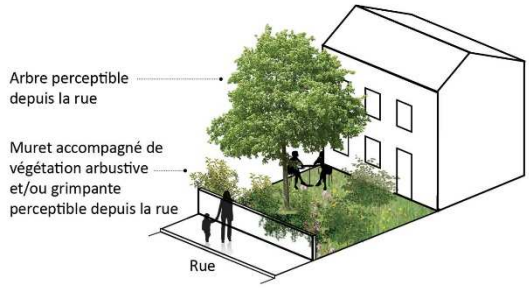
• La composition multistrate (arborée, arbustive, herbacée) sera privilégiée dès que possible afin d'enrichir et de diversifier les perceptions et la qualité des paysages, de développer la biodiversité en créant des habitats favorables à la faune.

• Le choix des essences végétales s'adaptera aux milieux (bord d'eau, fossé, pied de bâti, abord des chemins, espaces ouverts), au site et à son histoire, à son environnement (milieu sec ou humide... ;

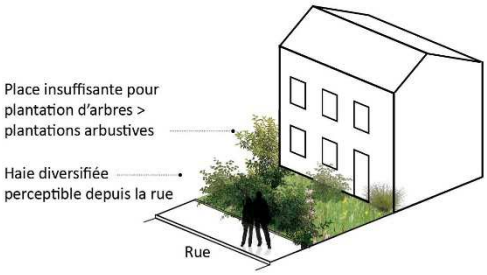
situation ensoleillée, ventée, ombragée...) et au projet (plantation libre, bord de construction ou de clôture, sur dalle).

• Les essences seront diversifiées et de préférence locales afin de limiter les soins spécifiques (arrosage, engrais ou pesticides) et de maintenir l'équilibre écologique en fournissant notamment une alimentation conforme au régime alimentaire de la faune locale (insectes, mammifères, oiseaux).

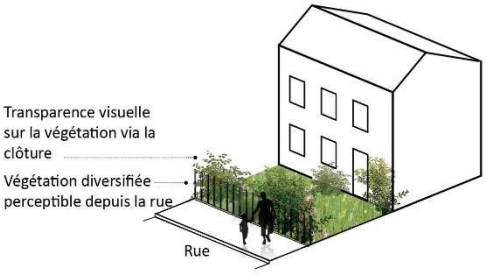
Jardin de devant
- Espace libre permettant la plantation d'un arbre
- Muret accompagné de végétation arbustive et grimpante



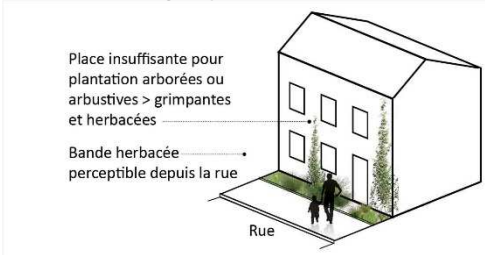
Jardin de devant
- Espace libre ne permettant pas la plantation d'un arbre
- Clôture transparente permettant la perception de la végétation privée



Jardin de devant
- Espace libre ne permettant pas la plantation d'un arbre
- Haie diversifiée en limite



Faible retrait sur la rue
- Plantation d'une bande herbacée en pied de bâtiment
- Plantation de grimpantes



Illustrations : Sites & Paysages

Espaces végétalisés communs ou privatifs jusqu'au pied des bâtiments

Dans le prolongement des orientations ci-dessus, les choix de localisation, dimension et traitement des abords des constructions sont une des composantes du projet, en réponse à des objectifs d'insertion urbaine et paysagère de l'opération et d'usages au sein de l'opération (se déplacer, se détendre, jardiner etc…).

Les abords ne peuvent pas être le seul résultat des espaces restant entre les limites parcellaires et les constructions.

Les aménagements permettront de renforcer la biodiversité et favoriser le confort climatique de l'opération : privilégier des sols poreux et vivants, favoriser le développement d'une végétation multi-strate pour apporter de la fraîcheur à proximité des logements.

Plus précisément, la qualité des séquences d'accès aux immeubles est à intégrer aux aménagements pour répondre à la fois à l'accessibilité pour tous et à la prise en compte des besoins d'intimité des logements situés en rez-de-chaussée.

Cela passe par le dimensionnement et l'aménagement des espaces d'interface, la mise en place de seuils entre les dessertes (voirie, aires de stationnement) et les constructions, particulièrement au niveau des pieds d'immeuble en cas des logements situés en RDC.

Gestion des eaux pluviales

• L'imperméabilisation des sols sera limitée autant que possible et la mise en œuvre de revêtements de sol perméables doit être recherchée dans chaque projet notamment pour les cheminements, cours et espaces de stationnement.

• L'infiltration des eaux pluviales sera privilégiée et participera à la composition du projet paysager via des ouvrages à l'air libre tels que : noues, surcreusements et décaissés, bassins, jardins de pluie, fossés... Les eaux pluviales pourront ainsi alimenter une végétation spécifique et favoriser l'évapotranspiration. Ces milieux sont particulièrement riches en biodiversité en raison de la spécificité des espèces aussi bien animales que végétales qui peuvent les coloniser. Ces dispositifs permettent de ralentir les écoulements, de déconnecter les eaux pluviales des réseaux et d'en infiltrer au maximum à la source.

Jardin de pluie

Noue

Espaces communs

• Le projet cherchera à développer un parti d'aménagement paysager d'ensemble, alliant les espaces communs et les espaces privatifs, en cherchant à les considérer comme un tout participant à la trame paysagère du quartier.

• Les limites et transitions entre espaces privatifs et espaces communs seront, autant que possible, atténuées et traitées avec soin pour ne pas créer de ruptures visuelles.

• L'espace commun offrira aux habitants un îlot de fraîcheur et un lieu d'agrément, favorable à la rencontre et la vie collective.

Qualité d'aménagement des espaces communs

Cheminements doux

• Les cheminements doux s'inscriront dans la trame paysagère d'ensemble, en appui sur des structures végétales existantes ou à créer, et participeront autant que possible au maillage du quartier.

• Les cheminements traversant l'opération ou permettant l'accès aux logements ou à l'espace commun, seront perméables, accompagnés de végétation multistrate, et déclineront des ambiances paysagères qualitatives et diversifiées.

Qualité d'aménagement des cheminements doux

Orientations pour les clôtures

Conception

• La clôture contribuera à la qualité de la rue et du paysage perçu depuis l'espace public.

• Elle pourra revêtir diverses formes et participer à l'animation des lieux en jouant sur les alternances de transparence et d'opacité, de minéral (élément construit) et de végétal. Elle pourra être un support pour adosser la végétation (associant plusieurs formes et strates végétales) afin de préserver une part d'intimité côté privé.

• Les transparences ou percées visuelles sur le jardin ou le végétal (frondaisons des arbres, arbustes, grimpantes...) seront recherchées afin de donner à voir le caractère végétalisé sur la rue et permettre une certaine profondeur du champ de vision.

• La perméabilité des clôtures à la petite faune sera recherchée :

- Une clôture ajourée avec des largeurs de montants au plus égales à la largeur des espacements.
- Un espace ajouré maintenu sous les battants des portails

• Les édicules techniques (coffret électrique, boite aux lettres, locaux poubelles...) seront intégrés dans l'élément de clôture afin de limiter leurs impacts visuels.

Transparence de la clôture sur le cœur d'îlot

Transparence de la clôture sur le jardin

Végétation

• Les murs seront préférentiellement accompagnés de végétation perceptible depuis l'espace public :

- Plantation en pied de mur (sur espace privé) côté espace public,
- Plantation de grimpantes, arbustes ou arbres, côté espace privé, de façon à contribuer à la présence de végétation sur la rue

• Les haies en clôture développeront des essences variées en mélange, plantées préférentiellement de façon aléatoire. Elle sera de préférence discontinue ou avec des variations de hauteur/densité, pour offrir des transparences, rythmer le linéaire et ne pas constituer un front végétal continu et homogène. Ces haies diversifiées pourront devenir des supports importants de biodiversité.

Haie diversifiée

Ganivelle accompagnée de végétation

Saule tressé en lien avec la plaine inondable

Matériaux

• Les grilles et portails seront de formes simples et sobres, de couleurs neutres (ex. gris ou marron).

Qualité des logements et architecture

L'attention portée à la conception des logements constitue la première entrée pour une opération qualitative, en se posant la question de la gamme et de la palette des types de logements, en relation étroite avec le programme attendu, et celle du propos architectural (épaisseur et logements traversants, espaces cuisine versus espace salon, espace jour versus espace nuit, etc.).

Pour les immeubles rassemblant plusieurs logements, la définition du meilleur plan d'étage courant est le préalable à la réflexion.

Sur les terrains vierges, il convient de travailler le plan de masse et le contour volumétrique dans un deuxième temps en lien avec les lignes du paysage.

Cela concerne le **confort des logements** conditionné par des choix de conception portant sur l'orientation (apports solaires passifs, lumière naturelle), la possibilité de ventilation naturelle (pour prévenir la surchauffe des logements lors des épisodes caniculaires), le degré d'intimité de chaque logement, ainsi que la nécessité de se protéger des apports solaires en été (ombrage, occultation).

Pour cela, la multi-orientation des logements est nécessaire, avec au moins 2 orientations à partir du T3 et l'interdiction d'une mono-orientation au Nord quel que soit la taille du logement.

L'agencement des logements entre eux doit permettre de ménager des espaces d'intimité en travaillant sur les répartitions pièces de vie / pièces de nuit et les prolongements extérieurs, tenant compte des vis-à-vis et des vues (directes / indirectes), en intégrant les occultations mobiles à la conception architecturale.

Cette qualité repose aussi sur le traitement architectural - voire paysager, **des séquences de prolongement des logements**, le choix du type de prolongement (jardins, balcons, loggias, terrasses), l'accès depuis la pièce de vie, leur dimensionnement en rapport avec la taille du logement et leur degré d'exposition aux phénomènes climatiques locaux (ensoleillement, vents dominants, précipitations, etc.).

Enfin, l'architecture est une composante majeure du paysage communal. A ce titre, **l'expression architecturale doit être soignée, les choix de modénature dans un rapport proportionné au volume de la construction et à la lecture des façades en perceptions proches et lointaines.** A ce titre, les balcons et les terrasses sont des composantes de l'aspect des façades ; le traitement des garde-corps sera particulièrement soigné pour éviter l'ajout d'éléments occultants par les habitants.

De plus, compte tenu du contexte géographique de la commune (des coteaux qui dominent la plaine), l'aspect des toitures a toute son importance. Un soin particulier sera apporté à la **5ème façade**, notamment en masquant les édicules techniques posés en toiture. Les toitures à pans seront privilégiées.

Images de références (non opposables)

En complément des orientations générales ci-dessus, les images de référence ci-après ont une valeur illustrative de ce qui est souhaité quant à l'organisation des différents espaces et des volumes et des ambiances recherchées.

Elles illustrent différentes possibilités qui vont dans le sens de :

- Une délimitation de l'espace public par une **clôture qui participe à la qualité de la rue et ménage des transparences** sur la végétation privée (clôture à claire voie, barreaudage, accompagnement végétal...).
- Une **bande paysagère de transition** (suffisamment large pour permettre la plantation d'arbres) qui gère l'interface entre les logements et l'espace public.
- Des **espaces extérieurs privatifs pour chaque logement** en RDC (jardins, terrasses) et aux étages (loggias, balcons, terrasses), qui participent à la qualité perçue depuis l'espace public.
- Un **front bâti continu** et une **ligne de faitage** qui soulignent l'espace public.
- Des **volumétries diversifiées** à la fois **en hauteur** (R+1, R+2, ponctuellement R+3) et **en profondeur** (redents en plan et en élévation) sur le **même alignement.**
- Des **espaces piétons** bien identifiés, qualitatifs, confortables et accompagnés de végétation.

44 logements sociaux - Agroquartier Monjtean, Rungis - MOA : Valophis - MOE : Palast architectes

Bâtiment R+1 avec stationnement paysager en surface
Structure bois
Bâtiment 2ème famille sans ascenseur
Abords végétalisés

30 lgts sociaux à Chanteloup-les-Vignes - MOA : Résidence Urbain de France - MOE : Raphaël Gabion architecte

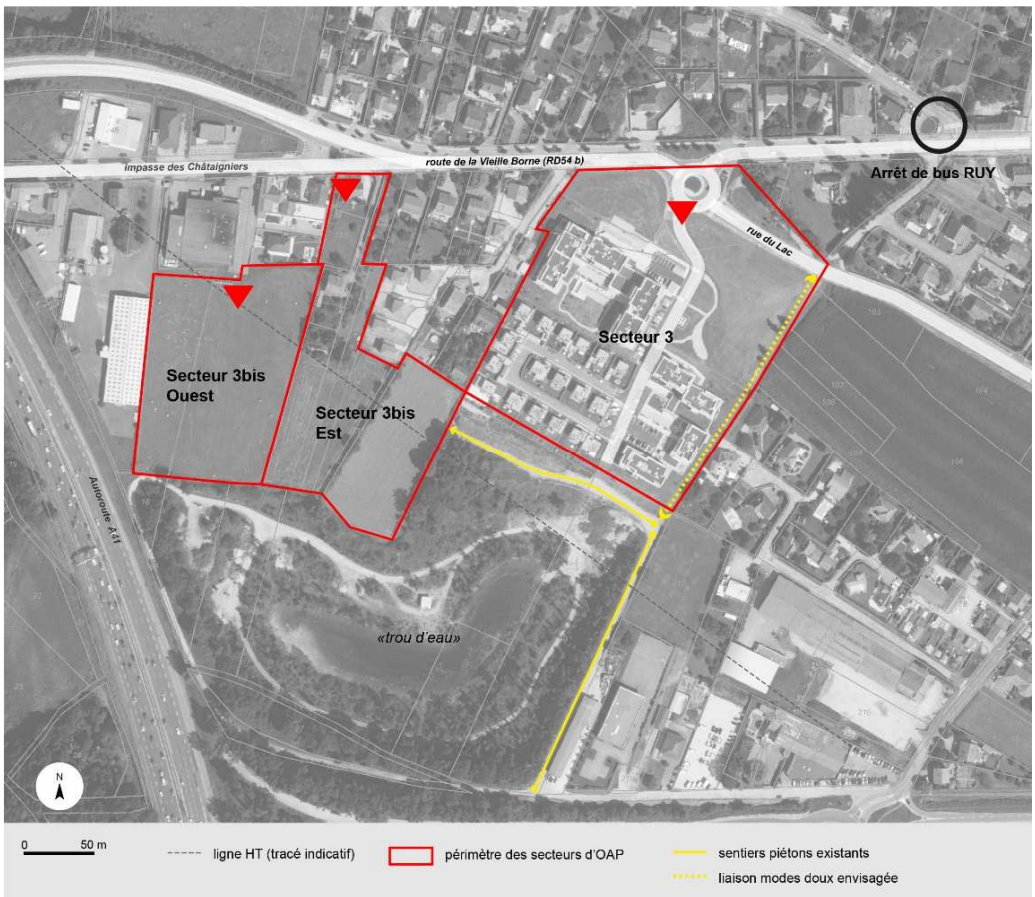
Bâtiments minces (10 m) à silhouette variable du R+1 au R+3
Ecriture architecturale variée « contemporaine villageoise »
Abords végétalisés

49 lgts sociaux à Cesson - MOA : Résidence Urbain de France - MOE : Raphaël Gabion architecte

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

Vue depuis la RD 54B

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



SECTEUR 3 ET SECTEUR 3 bis OUEST

Programme

Secteur 3 (réalisé) :

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 OUEST (AU_{OA3bis}) :

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 des Châtaigniers ~~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.~~

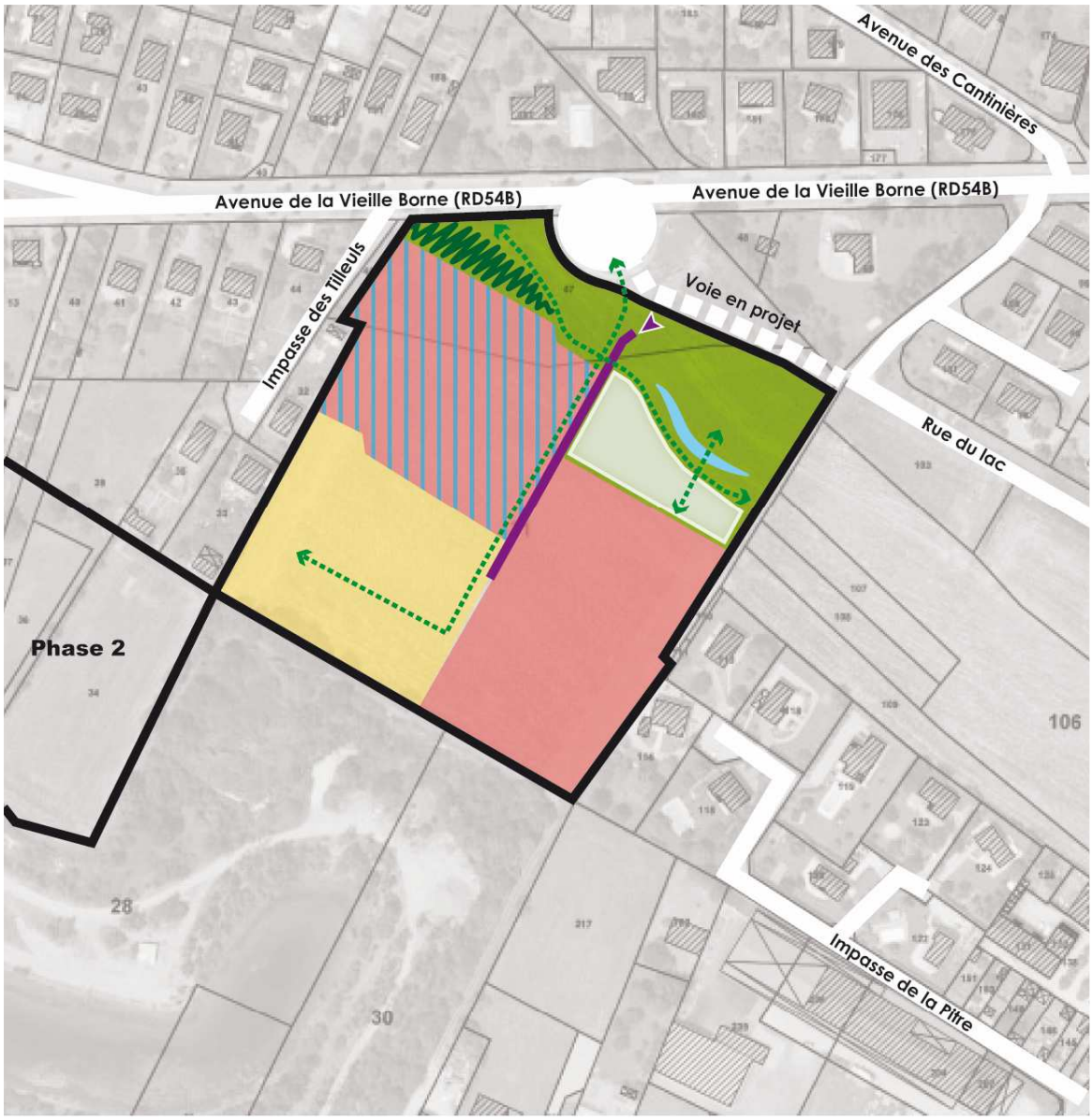
Phasage de l'urbanisation

Le secteur 3 ~~est~~ classé en zone AUa ~~immédiatement aménageable~~ est réalisé. 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~~ est concerné par des Servitudes de mixité sociale.

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



Principes d'accès et déplacement

- Voirie à créer (usage mixte)
- Accès envisagé
- Cheminement piéton à mailler

Principes de programmation

- Habitat collectif
- Résidence séniors
- Habitat individuel
- Espace vert (zone rouge du PPRI)

Principes de valorisation du paysage

- Aménagement d'espaces publics (square)
- Aménagement d'une noue d'infiltration paysagère
- Aménagement d'une frange paysagère

SECTEUR 3 bis EST

Eléments de contexte du secteur 3 bis EST

Le périmètre de ce secteur occupe une surface d'environ 1,6 hectare, entre la zone d'activités desservie par l'impasse des Châtaigniers et l'ancienne carrière dénommée usuellement « le trou d'eau ». Un accès routier unique sera possible par le Nord du tènement au niveau du carrefour entre l'impasse des Châtaigniers et la route de la Vieille Borne.

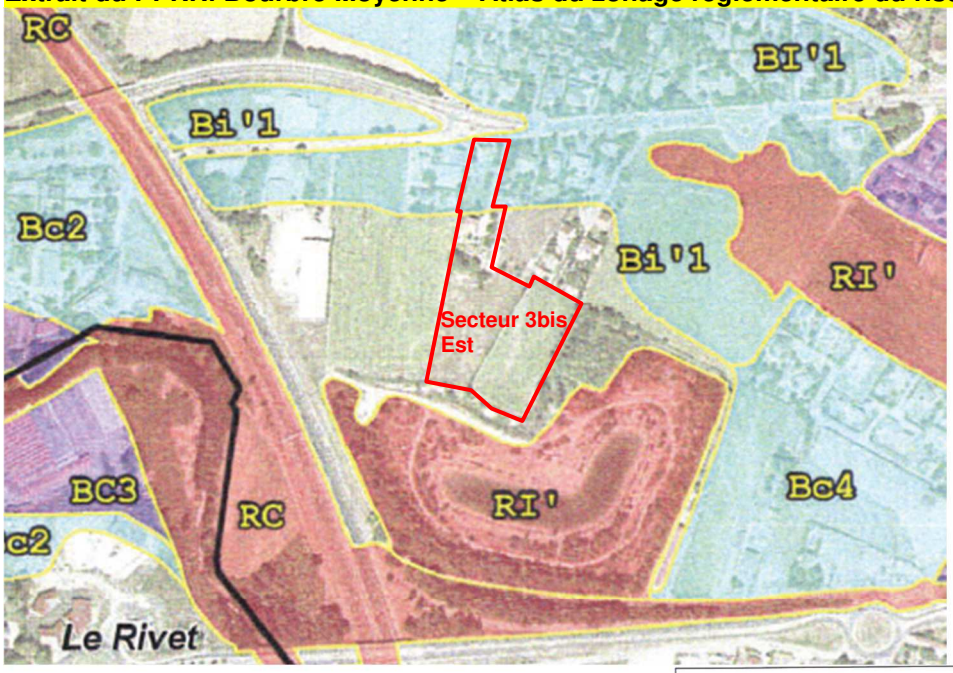
Le site s'inscrit dans une ambiance de plaine agricole et résidentielle (habitat pavillonnaire et opération récente mixant habitat individuel et habitat collectif). Plus à l'Ouest, plusieurs bâtiments d'activités sont installés en appui des voies routières (autoroute A41 et impasse des Châtaigniers). A ce stade, le devenir des parcelles non bâties à l'Ouest du secteur d'OAP n'est pas défini.

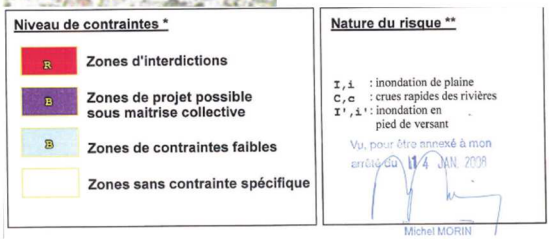
La sensibilité paysagère du secteur tient à sa situation de transition entre les secteurs résidentiels et le « trou » d'eau ainsi qu'à la présence d'une trame arborée à l'intérieur du périmètre de projet et sur sa limite Est. Une haie champêtre souligne une parcelle en lanière qui partage le site ; en limite Est, une succession d'arbres structure la transition avec les abords du trou d'eau. Plusieurs arbres intéressants sont présents dans les jardins des maisons existantes (à démolir) situées dans le périmètre de projet. La question du traitement des limites de la future opération est un des enjeux des aménagements à venir.

D'autre part, le renforcement des liaisons vers les services et commerces à proximité et en direction des équipements de centre-bourg est à prévoir, en particulier pour les modes doux.

La partie Nord du site est impactée par une zone de risques naturels d'inondations de pied de versant, constructible sous conditions, définie au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation de la Bourbre Moyenne.

Extrait du PPRNi Bourbre Moyenne – Atlas du zonage règlementaire du risque





Programme du secteur 3 bis EST (AUa_{OA3bis})

Il est rappelé que le programme doit être compatible avec les orientations générales applicables aux secteurs d'OAP présentées en pages 4 à 17.

La partie Nord de l'opération, impactée par le risque d'inondation de pied de versant, respectera les servitudes d'utilité définies par le PPRNi de la Bourbre Moyenne.

L'opération porte sur un tènement d'environ 1,60 hectare disposant d'un débouché sur l'impasse des Châtaigniers au Nord, depuis lequel l'accès à l'opération sera aménagé.

L'opération prévoit la réalisation d'un programme d'environ 110 logements soit une densité moyenne d'environ 67 logements par hectare. La granulométrie générale du programme sera compatible avec les besoins du territoire, en privilégiant les orientations du PLH3 de la CAPI.

L'enjeu d'urbanisation du site repose sur le choix de formes urbaines et architecturales cohérentes avec l'environnement immédiat du site et le maintien d'espaces libres à dominante végétale tout en permettant d'atteindre les objectifs du programme en mixant individuel groupé et habitat collectif.

Dans l'objectif de maitriser les masques solaires vis-à-vis de l'habitat pavillonnaire limitrophe, des volumétries en R+1 seront privilégiées à son contact immédiat. Dans les autres situations, des volumétries en R+2 sont à privilégier. Toutefois, lorsque les volumes sont en appui visuel de la trame arborée existante au contact du trou d'eau, des volumétries en rez-de-chaussée + 3 étages ou rez-de-chaussée + 2 étages + attique seront possibles à condition d'une toiture-terrasse végétalisées.

Globalement, une trop grande disparité sera évitée dans l'organisation des volumes à l'échelle du site. L'habitat groupé ne devra pas accoler plus de 4 maisons en bande ; les césures volumétriques seront traitées majoritairement en espaces végétalisés.

Concernant le stationnement des automobiles, une partie des places de stationnement pourra être aménagée en enfilade (places commandées) dans la mesure où elles seront affectées au même logement, dans la limite d'environ 30 % des besoins. Les aires de stationnement seront positionnées soit en sous-sol, soit en surface à condition d'un traitement perméable de type dalles gazon (evregreen), et réparties à proximité des logements auxquels elles sont rattachées. Les places visiteurs seront réparties au sein de l'opération.

Concernant le stationnement sécurisé des cycles, il peut faire l'objet d'un traitement mixte à l'échelle de l'opération, intégré aux constructions ou réalisé sous la forme d'édicules à proximité des logements desservis. Dans ce cas, l'architecture sera soignée.

Les conteneurs enterrés destinés à la collecte des déchets, ainsi que l'aire de dépose nécessaire aux usagers seront positionnés soit dans le périmètre de l'opération et intégrés à l'aménagement d'ensemble, soit à proximité immédiate de l'opération. Les conditions d'accès, ainsi que le choix d'implantation, seront établis en accord avec le service de collecte des ordures ménagères et veillera à ne pas dégrader la qualité générale de l'opération, ni les perceptions depuis l'impasse des Châtaigniers.

Compte tenu de l'importance du programme, des espaces verts communs seront aménagés au bénéfice des habitants de l'opération en particulier sous la forme d'une coulée verte centrale qui pourra être parcourue par des allées ouvertes à la circulation tout en maitrisant le dimensionnement de leur emprise.

La haie champêtre existante en cœur d'opération sera maintenue au sud de la nouvelle rue et confortée dans son rôle structurant et de filtre visuel pour atténuer les vis-à-vis entre les futurs logements. Dans son prolongement, une nouvelle haie sera plantée au nord de la nouvelle rue.

Aménagement

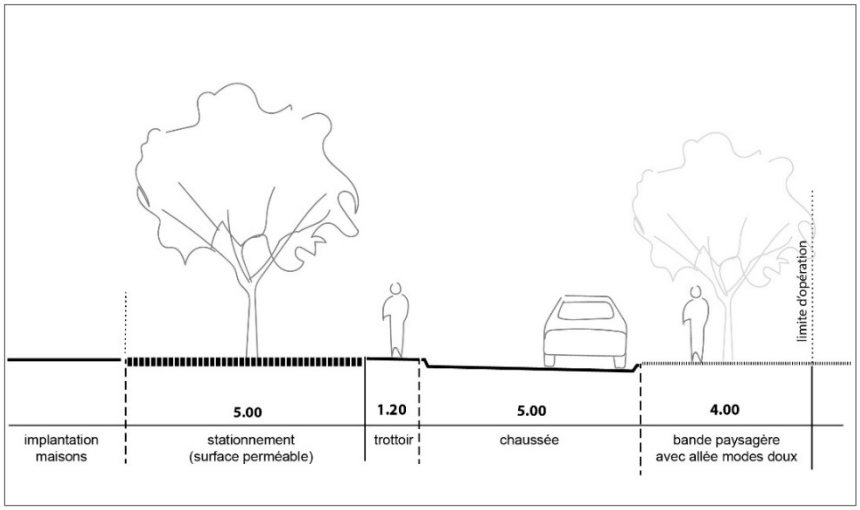
Les principes d'aménagement visent une insertion de l'opération de logements dans son environnement urbain et paysager, tenant compte du tissu pavillonnaire existant en limite Nord et de l'environnement à dominante naturelle à l'Est, au Sud et à l'Ouest.

Un seul accès sera aménagé sur l'impasse des Châtaigniers. Il sera implanté à proximité de la limite séparative Ouest pour faciliter son insertion sur l'espace public ; cependant, au regard des aménagements à préciser sur la gestion du carrefour sur la route départementale, ce principe pourrait être amené à évoluer pour des raisons de sécurité.

Dans le prolongement de l'accès aménagé sur l'impasse des Châtaigniers, une nouvelle rue à double sens de circulation assure la desserte de l'opération.

La position du tronçon orienté Nord-Sud porté au schéma est indicative et sera précisée par le projet d'aménagement ; elle sera accompagnée d'une coulée verte avec cheminement piéton adossée à la limite séparative Ouest.

Principe opposable du profil en entrée d'opération (tronçon orienté Nord-Sud)



En cœur d'opération, la voie sera positionnée à l'aplomb de la ligne électrique qui traverse le site d'Est en Ouest, et de façon à délimiter des ilots adaptés aux formes architecturales recherchées. La possibilité d'aménager des débouchés à l'Est et à l'Ouest sera préservée. La rue sera accompagnée de plantations multi-strates qui participeront à la qualité d'accueil et de traversée de l'opération.

Les places de stationnement pourront être aménagées le long de cette voie en fractionnant les linéaires par des plantations. La séquence d'accès depuis l'impasse des Châtaigniers recherchera une animation qualitative et pourra être rythmée par les clôtures ou les façades des futures habitations.

Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres pour garantir leur ombrage en période estivale, accompagnés de plantations arbustives et herbacées. Les linéaires de stationnement les plus longs seront fragmentés par des espaces plantés ; le cas échéant, les plantations seront compatibles avec les servitudes liées à la ligne électrique existante.

Deux allées modes doux structurantes seront aménagées à l'échelle de l'opération, selon deux axes, Nord-Sud et Est-Ouest (les tracés portés au plan sont indicatifs et seront précisés par le projet d'aménagement) ; ces allées seront reliées aux sentiers situés en dehors de l'opération pour assurer la libre circulation entre l'opération et le quartier environnant. Compte tenu de l'importance du programme, leur largeur utile sera adaptée à la fréquentation des lieux ; elles seront accompagnées d'une haie champêtre ou d'un alignement d'arbres, comprenant également des strates arbustives et herbacées.

En complément, des trottoirs seront aménagés pour sécuriser les déplacements des piétons majoritairement à l'arrière des places de stationnement.

Les murs de clôture existants sur les limites périphériques pourront être conservés. Un mur plein pourra être autorisé sur le linéaire indiqué au schéma.

Afin de garantir des transitions paysagères qualitatives avec l'environnement de l'opération, des bandes paysagées sont à maintenir et à aménager, composées à minima d'espèces arbustives variées, le long des limites Nord, Est, Sud et Ouest.

Dans la mesure du possible, les épaisseurs seront variables afin de ne pas donner un caractère trop rigide ou rectiligne à l'aménagement. La transition recherchée pourra donc jouer sur les hauteurs et la densité de plantations, sur les formes souples du plan de composition, tout en recherchant les continuités visuelles et écologiques, notamment en veillant à la perméabilité des clôtures pour la petite faune, conformément à la législation en vigueur.

Sur les limites Est et Ouest, leur largeur sera compatible avec le maintien et le développement des arbres, existants et/ou à planter.

A l'Est, les arbres existants seront maintenus, la haie sera confortée (plantations complémentaires combinant arbustes et arbres) tout le long de la limite (sauf au niveau du débouché à maintenir de la rue) ; ponctuellement, elle pourra être à usage privatif (jardins).

A l'Ouest, l'aménagement paysager assurera une transition entre l'opération et les espaces naturels limitrophes ; des plantations seront prévues (alignement ou haie champêtre d'arbres, comprenant également des strates arbustives et herbacées), à combiner le cas échéant avec une allée modes doux.

En limite Sud, la largeur sera plus généreuse ; cette bande pourra être à usage privatif, par exemple des jardins dans le prolongement des logements.

En limite Nord, le long de l'impasse des Châtaigniers, une bande de transition suffisamment large permettra la plantation d'arbres pour qualifier l'interface entre les logements et l'espace public ; en cas de clôture le long de cette rue, elle participera à la qualité de la rue (impasse des Châtaigniers) et ménagera des transparences sur la végétation privée (clôture à claire voie, barreaudage, accompagnement végétal...).

Les périmètres délimités au schéma (A, B, C, D et E) sont destinés à l'implantation des constructions, à une partie des besoins en stationnement (VL et cycles) et aux espaces extérieurs (abords des immeubles et prolongements extérieurs des logements), dans le respect des volumétries indiquées au schéma.

Phasage de l'urbanisation

Le secteur 3 bis Est est classé en zone AUa, immédiatement aménageable.

Outils réglementaires mobilisés

Le secteur 3bis Est en partie est concerné par une Servitude de mixité sociale précisant le nombre de logement sociaux à réaliser.

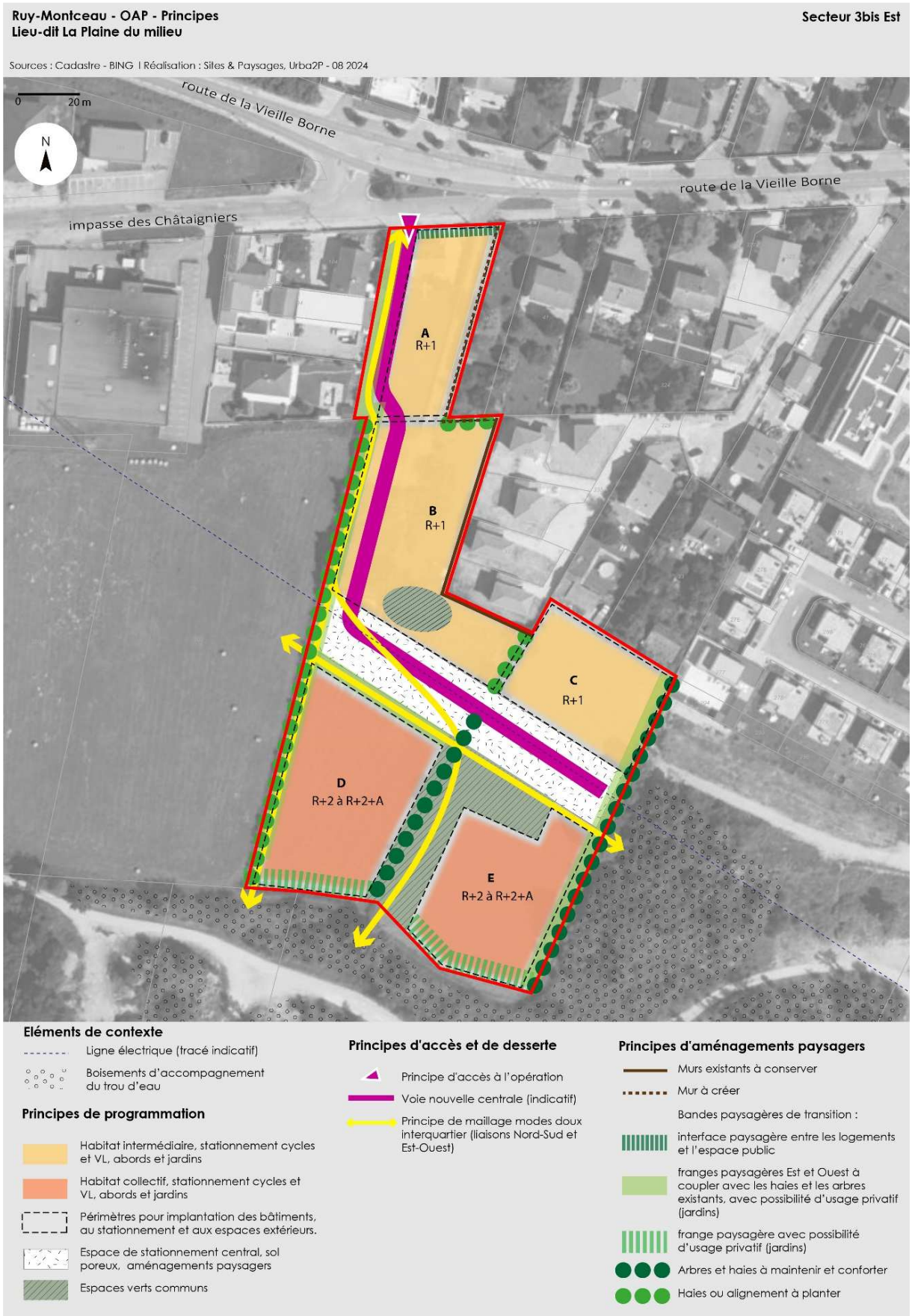



Schéma illustrant les principes d'aménagement et de programmation définis pour le secteur OA3bis EST de la Plaine du Milieu