

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

Commune de Ruy-Montceau

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Projet en date du 29 juillet 2025



Ruy Montceau

Les orientations d'aménagement et de programmation visent :

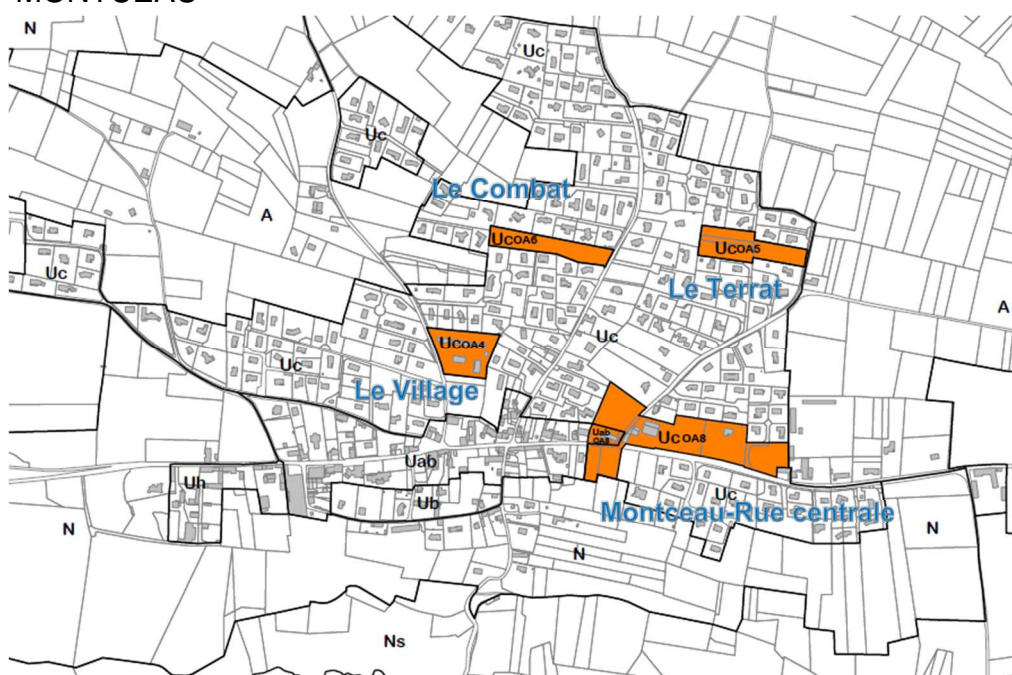
- le confortement de Ruy sur sa partie Nord,
- la qualification du secteur d'entrée de ville à l'Ouest de Ruy / espace de transition avec Bourgoin-Jallieu,
- le confortement du bourg de Montceau,
- la valorisation du patrimoine naturel et paysager de la commune.

Carte de localisation des secteurs OAP

RUY



MONTCEAU



Secteur 8 - « Montceau - Rue Centrale » (Uab0A8 - UcoA8)

Éléments de contexte

Ce secteur est situé à l'Est et dans la continuité du centre-bourg de Montceau, à proximité directe des équipements publics de la commune (groupe scolaire, salle des fêtes). Il se développe au Nord et au Sud de la rue Centrale sous forme d'un tissu urbain discontinu et hétérogène, marquant une transition depuis le bâti compact du centre-bourg et un habitat plus résidentiel d'époques différentes, dans lequel subsiste encore les traces de l'activité agricole. Plusieurs parcelles non-bâties, qui correspondent à des prés ou fonds de jardins, créent aujourd'hui des dents creuses sur ce secteur dont les capacités foncières sont importantes. La commune souhaite donc encadrer le développement de ce secteur présentant un fort potentiel de « renouvellement urbain », afin qu'il puisse se faire en cohérence avec le centre-bourg ancien en venant s'y rattacher tout en permettant son confortement avec une offre de commerces de proximité notamment.

Dans les séquences qui structurent cette partie de la rue Centrale d'Ouest en Est on peut identifier 3 sous-secteurs :

- **Le sous-secteur 1 (8204 m²)**, au Nord et au Sud de la rue Centrale, composé de 3 parcelles non-bâties (BA 0050, BB 0021, BB 0062) et d'une parcelle bâtie (BA 0051) dont la bâtisse ancienne, bien que représentative de l'architecture traditionnelle locale, peut être questionnée en raison de son implantation et de ses besoins en termes de réhabilitation. Ce sous-secteur vient en connexion directe avec une séquence de centre-bourg ancien plus dense et rythmée par une alternance de l'alignement du bâti sur rue en pignon et de de son recul sous la forme de cours ou jardins. La partie Sud du sous-secteur (B) est en limite directe avec l'espace naturel le projet devra donc garantir le traitement de cette frange.



Implantation du bâti sur la rue Centrale à l'Ouest du sous-secteur 1, alternance alignement en pignon et recul

- **Le sous-secteur 2 (9799 m²)**, s'implante au Nord de la rue Centrale entre l'impasse de Bonnesouay, dont il marque l'angle, et une propriété bâtie en amorce d'un secteur plus résidentiel. Il est composé d'une parcelle bâtie (BB 0097) correspondant à une exploitation agricole comprenant une partie logement à l'Ouest et une partie stabulation et pré à l'Est. L'aménagement de ce sous-secteur sera conditionné à la démolition des anciens bâtiments agricoles (stabulation et grange), de la même manière la partie logement est à questionner, car elle ne présente pas de grandes qualités patrimoniales. Cependant l'effet de clos et l'ambiance paysagère de cour que génère cette ensemble bâti sont intéressants et pourront être valorisés dans le cadre du projet, avec notamment la préservation des deux platanes existants.



Ambiance de cour à valoriser à l'Ouest



Partie enherbée non bâtie du tènement agricole

- Le sous-secteur 3 (7592 m²)**, au Nord de la rue Centrale, est composé d'une parcelle bâtie (BB 0098) correspondant à une propriété dont la maison et sa piscine peuvent être maintenues et d'une parcelle non-bâtie (BB 0157) correspondant à un pré non aménagé en premier rideau d'un lotissement récent. Ce sous-secteur fait la transition entre l'exploitation agricole en limite Ouest et un ensemble bâti traditionnel plus compact et anciennement agricole en limite Sud-Est ; l'aménagement de la partie Est du sous-secteur devra donc s'inscrire en cohérence avec ce bâti traditionnel par sa volumétrie et son implantation. Sur la propriété bâtie, la trame arborée en limite Ouest sera à préserver et à valoriser ainsi que les 3 arbres en alignement sur la rue Centrale. L'impasse des pivoines créée pour desservir de lotissement n'intègre pas l'accès à la propriété bâtie plus ancienne, ce fonctionnement pourrait-être rationalisé. Enfin, la frange en limite directe avec l'espace agricole à l'Est devra être traitée dans le cadre du projet.



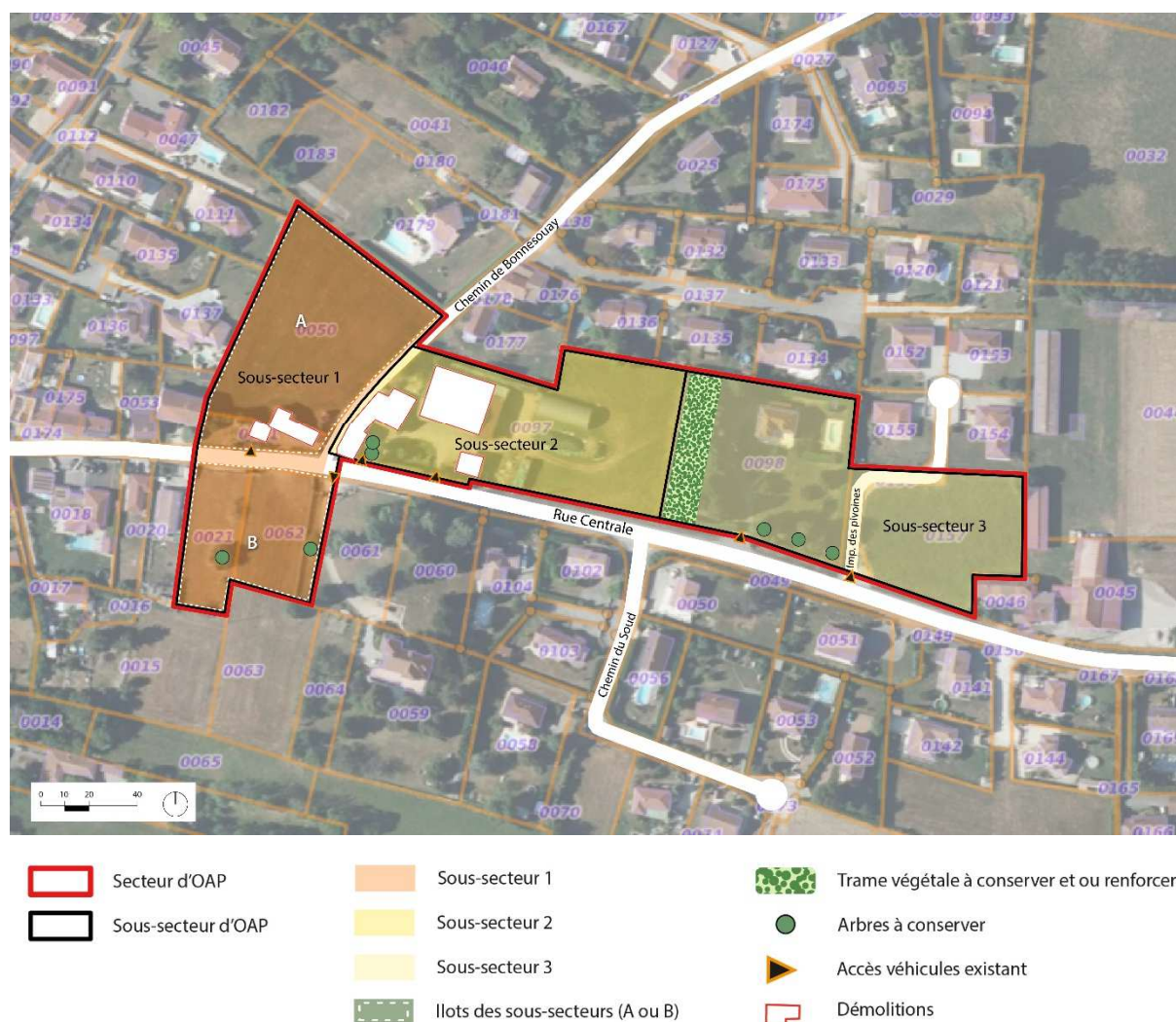
Vue du pré devant le lotissement, impasse des pivoines)



Bâti traditionnel au Sud Est du sous-secteur

Ces trois sous-secteurs marquent aujourd'hui des séquences bien distinctes en termes de densité, formes urbaines et ambiance paysagère, ce qui rend compliqué la lecture d'une continuité avec le centre-bourg de Montceau. Leurs aménagements successifs devront permettre de ramener une qualité et une cohérence du front bâti et paysager au Nord et au Sud de la rue Centrale, avec des formes bâties et typologies favorisant à l'accueil de jeunes familles pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune, tout composant avec des programmes mixtes pour permettre de répondre au manque d'offre de commerces de proximité dans le centre-bourg.

Schéma de localisation des sous-secteurs



Orientations et programmation

Le secteur dans son ensemble représente environ **2,2 hectares** (hors voirie existante) et permettra au total la création d'environ **55 logements** (dont 50% de logements sociaux avec un minimum de 25 logements sociaux) répartis sur 3 sous-secteurs selon différentes typologies d'habitat, ainsi qu'une possibilité d'environ 500 m² de surface de plancher destiné à des commerces ou services de proximité.

L'aménagement du secteur pourra être envisagé en plusieurs tranches fonctionnelles sous réserve de s'assurer de la cohérence du projet d'ensemble, selon la répartition des 3 sous-secteurs définis précédemment dans la partie « contexte ».

Chacun des sous-secteurs fera l'objet d'une opération d'ensemble dont la programmation, l'intégration paysagère et urbaine devront prendre en compte la séquence de continuité du centre-bourg dans sa globalité. L'implantation des commerces se fera au plus proche du centre-bourg, soit uniquement sur le premier sous-secteur avant le chemin de Bonnesouay et devra participer à la requalification de la rue Centrale. Les formes bâties seront adaptées au tissu urbain dans lequel elles s'insèrent, l'architecture locale traditionnelle étant fortement présente sur la partie Ouest de la rue Centrale, elles devront en rappeler les principales caractéristiques. Sur le sous-secteur 2 et 3, dont les façades seront moins « urbaines », un premier plan paysager devra être maintenu de façon continue.

Sur l'ensemble du secteur d'OAP, les trames végétales et une majorité de surfaces en espaces verts ou plantées seront préservées au maximum et valorisées dans le cadre des projets. Enfin la gestion des accès et des dessertes devra être optimisée, en réutilisant au mieux les accès existants, en favorisant leur mutualisation et en limitant l'emprise des voies créées. Une recherche d'économie de la pleine terre devra également être appliquée à la gestion des stationnements, pour lesquels la mutualisation sera systématiquement recherchée et dont le traitement paysager, lorsqu'ils sont réalisés en extérieur, devra se conformer aux prescriptions générales applicables aux secteurs d'OAP.

Sous-secteur 1

Surface : 8204 m² (ilot A : 5273 m² et ilot B : 2931 m²)

Programmation : 25 logements et commerces en RDC (environ 500 m² de surface de plancher aménageable pour des locaux commerciaux)

Densité brute moyenne : 31 logements/hectares

Le sous-secteur 1 se répartit de part et d'autre de la rue Centrale avec l'ilot A au Nord et l'ilot B au Sud. Le projet consistera en une seule opération d'ensemble qui permettra la reconstitution d'un front bâti animé de centre-bourg sur la rue Centrale d'une part, et l'aménagement de plusieurs volumes d'habitat collectif qualitatif orienté sur des espaces verts communs qualitatifs en cœur d'ilot d'autre part. Une cohérence architecturale sera attendue à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur dont les formes bâties devront rappeler les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du centre bourg (teintes claires, bâti peu épais, toiture deux pans en tuiles, etc.)

Ilot A

- Programme mixte avec la création d'environ 15 logements collectifs répartis dans 4 volumes au plus à toiture deux pans et d'une hauteur équivalente à du R+2 maximum.
- Le ou les volumes implantés sur la rue Centrale (façade Sud) comporteront des rez-de-chaussée commerciaux et respecteront le principe d'implantation suivant : sur le linéaire de la rue Centrale et en retour sur le chemin de Bonnesouay, les constructions alterneront une implantation à l'alignement en pignon et une implantation en recul de 7 mètres, créant ainsi un rythme. Les « poches » générées par cette alternance d'implantation, à l'image des cours du centre-bourg, seront aménagées pour intégrer une part des stationnements paysagers pour les commerces et un cheminement modes doux continu qui sera assuré au-delà de l'accès à l'opération sur le chemin de Bonnesouay par le maintien d'une bande de recul de 3 mètres.
- La partie logements sera desservie depuis le chemin de Bonnesouay, par le cœur d'ilot.
- Une variété des typologies de logements sera attendue, avec une majorité de logements moyens (T3) et une majorité de logements traversants, recherchant l'orientation principale Sud ou Ouest, en continuité visuelle sur le cœur d'ilot paysager avec un prolongement sur un espace extérieur privatif pour chaque logement (terrasse ou loggia).
- Les stationnements nécessaires aux logements seront traités en sous-sol sur un ou deux niveaux, à l'aplomb des bâtiments. Des stationnements pourront également être aménagés en surface et intégrer une part des places de stationnements nécessaires aux commerces.
- Le terrain présentant un léger surplomb par rapport au quartier résidentiel en limite Ouest, l'implantation des nouveaux volumes (en dehors de ceux sur la rue Centrale) privilégiera la partie Nord et Est du terrain, pour s'ouvrir sur un cœur d'ilot au Sud-Ouest largement végétalisé et facilement accessible. Cet espace paysager commun permettra une mutualisation des usages.
- Les limites Ouest, Nord et Est seront plantées de haies vives composées d'essences locales et diversifiées sur deux rangs.

Ilot B

- Programme mixte avec la création d'environ 10 logements collectifs répartis dans 2 volumes au plus, à toiture deux pans et d'une hauteur équivalente à du R+2 maximum.
- Le ou les volumes implantés sur la rue Centrale (façade Nord) comporteront des rez-de-chaussée commerciaux et respecteront le principe d'implantation suivant : sur le linéaire de la rue Centrale, les constructions alternent une implantation à l'alignement en pignon et une implantation en recul de 7 mètres, créant ainsi un rythme. Les « poches » générées par cette alternance d'implantation, à l'image des cours du centre-bourg, seront aménagées pour intégrer une part des stationnements paysagers pour les commerces et un cheminement modes doux continu.
- La desserte de l'opération pourra être mutualisée avec le chemin existant pour la propriété voisine ou directement depuis la rue Centrale.
- Une variété des typologies de logements sera attendue, avec une majorité de logements moyens (T3) et une majorité de logements traversants, recherchant l'orientation principale Sud en continuité visuelle sur un jardin paysager commun, avec un prolongement sur un espace extérieur privatif pour chaque logement (terrasse ou loggia).
- Les stationnements nécessaires aux logements seront traités en sous-sol sur un ou deux niveaux dans un volume restant à l'aplomb des bâtiments.
- Un jardin commun sera aménagé au Sud de façon à être préservé de la rue ; il sera largement végétalisé et facilement accessible. Cet espace paysager commun permettra une mutualisation des usages.
- La limite Ouest sera plantée de haies vives composées d'essences locales et diversifiées sur deux rangs.
- La frange sud au contact direct avec l'espace naturel sera plantée d'une lisière multifonctionnelle composée d'essences multistrates (herbacée, arbustive et arborée)
- Deux arbres existants seront conservés et valorisés dans le parc commun.

Sous-secteur 2

Surface : 6423 m²

Programmation : 18 logements

Densité brute moyenne : 28 logements/hectares

Le sous-secteur 2 s'implante en partie Nord de la Rue Centrale et est caractérisé par le croisement avec le chemin du Bonnesouay. Le projet consistera en une seule opération d'ensemble qui permettra d'intégrer les caractéristiques paysagères et patrimoniales du site, notamment son passé agricole, tout en faisant la transition entre le secteur plus dense du sous-secteur 1 et le caractère plus résidentiel du sous-secteur 3. Une cohérence architecturale sera attendue à l'échelle de l'ensemble du sous-secteur en permettant un rappel de l'architecture locale traditionnelle.

Ilot A

- Programme d'environ 18 logements dont 15 logements répartis dans 3 volumes au plus d'habitat intermédiaire et 3 logements en habitat individuel à mitoyens. Les nouveaux volumes seront à toiture deux pans et d'une hauteur équivalente à du R+1 au plus.
- La partie Ouest sera desservie par la création d'un accès sur le chemin de Bonnesouay, donnant directement accès à une aire de stationnement mutualisé à l'arrière des nouveaux volumes bâtis. Les nouvelles constructions seront implantées de façon à recréer une ambiance de cour telle qu'elle pouvait exister auparavant et le principe de clos sera affirmé en limite de la rue Centrale et du chemin de Bonnesouay, il pourra être créé un muret d'1m20 (surmonté ou non d'une clôture) rappelant l'implantation des anciennes bâtisses.
- La partie Est sera desservie depuis la rue Centrale par la création d'une voie en impasse doublée d'une bande de frontage*. Les stationnements seront mutualisés au Nord à l'arrière du volume d'habitat intermédiaire.
- Une variété des typologies de logements sera attendue, avec une majorité de logements moyens (T3) majoritairement traversants, recherchant l'orientation principale Sud, en continuité

visuelle sur le cœur d'îlot paysager formé par la cour sur la partie Ouest et sur un parc commun bordant la rue Centrale sur la partie Est.

- Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasse ou loggia).
- La qualité paysagère du secteur reposera sur la composition des jardins communs et privés largement végétalisés (végétation multistrates), dont l'ambiance sera perceptible depuis la rue Centrale, créant ainsi une trame végétale continue qui participera à sa requalification.
- La limite Nord avec le secteur résidentiel sera plantée de haies vives composées d'essences locales et diversifiées sur deux rangs.
- Les deux platanes existants seront préservés et valorisés dans la cour paysagère.

Sous-secteur 3

Surface : 7592 m²

Programmation : 12 nouveaux logements et la maison conservée

Densité brute moyenne : 19 logements/hectares

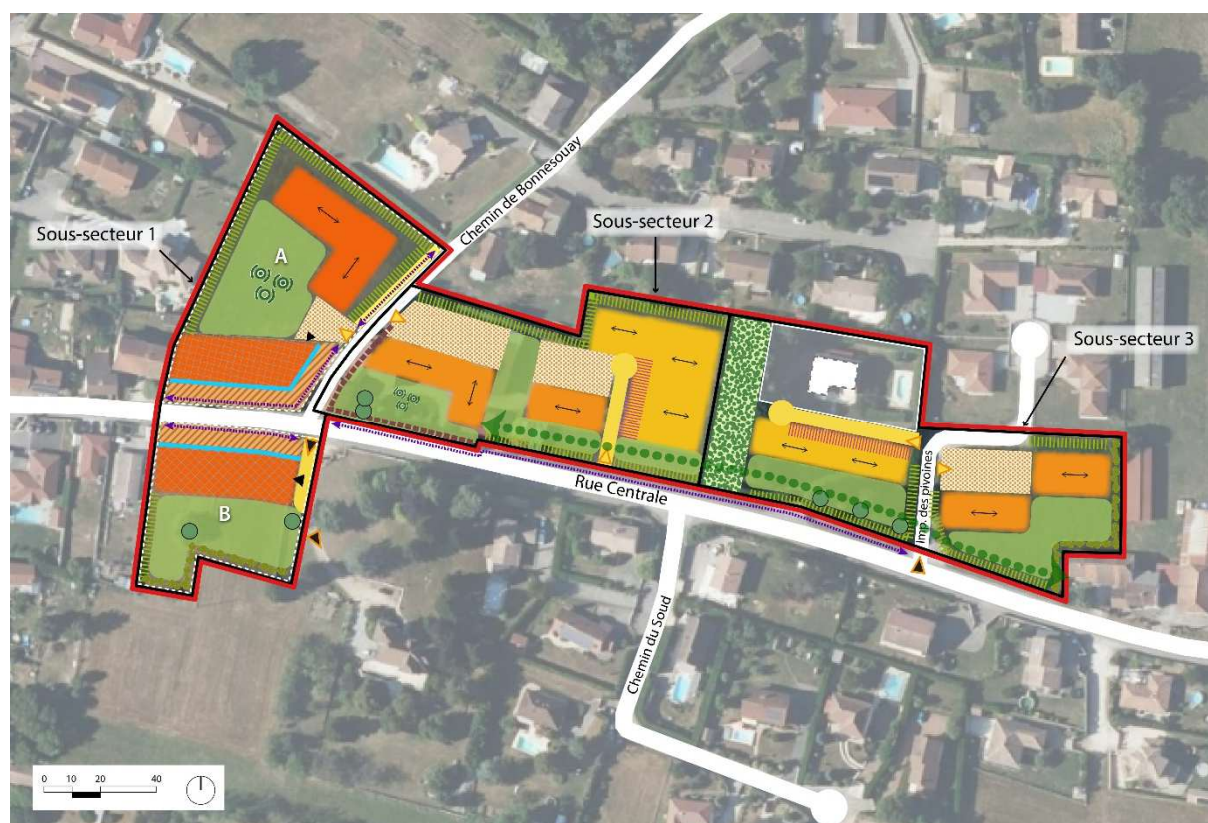
Le sous-secteur 3 s'implante au Nord de la rue Centrale en transition avec un secteur plus résidentiel où subsiste encore du bâti traditionnel et agricole. Le projet consistera en une seule opération d'ensemble visant à restructurer un tènement hétérogène et à l'intégrer dans la séquence globale de continuité du bourg tout en diminuant l'impact paysager du lotissement récent construit en second rideau.

- Programme d'environ 12 logements répartis dans deux volumes d'habitat intermédiaire et 2 volumes d'habitat individuel mitoyen, à toiture 2 pans et d'une hauteur équivalente à du R+1 au plus. La maison existante et sa piscine seront conservées en l'état sur une parcelle détachée au Nord.
- L'accès existant pour la propriété bâtie sur la rue Centrale sera supprimé pour mutualiser la desserte de l'ensemble des logements via l'impasse des Pivoines.
- Les stationnements nécessaires à l'habitat individuel seront gérés dans une bande de frontage* associée à la voie de desserte, à l'arrière des nouveaux volumes bâtis. Les stationnements dédiés aux logements intermédiaires seront mutualisés sur une aire à proximité directe de l'impasse et à l'arrière des nouveaux volumes bâtis.
- L'ensemble des logements seront traversants orientés au Sud et ouverts sur des espaces jardinés largement végétalisés. Ils bénéficieront tous d'un prolongement extérieur qualitatif et facilement accessible (jardin, terrasse ou loggia).
- L'implantation des nouvelles constructions devra permettre de dégager un premier front paysager diversifié participant à la qualité d'ambiance de la rue Centrale.
- La trame arborée en limite Ouest sera préservée en transition avec le sous-secteur 2, ainsi que les 3 arbres en alignements sur la rue Centrale.
- La limite Sud et sur l'impasse des Pivoines seront plantées de haies vives composées d'essences locales et diversifiées sur deux rangs.
- La frange Nord et Est en contact direct avec l'espace agricole sera plantée d'une lisière multifonctionnelle composée d'essences multistrates (herbacée, arbustive et arborée)

Phasage de l'urbanisation

L'ensemble du secteur est classé en zone Uc et pour partie en zone Uab, il est donc urbanisable à court terme. Il est concerné par une Servitude de mixité sociale (au moins 50 % des logements avec un minimum de 25 logements sociaux).

Ainsi, le sous-secteur 1 pourra être aménagé en priorité car il ne présente pas de dureté foncière majeure, majoritairement non-bâti, il permettra la plus forte densité de logements et l'installation de commerces en vue d'une évolution à moyen termes des sous-secteurs 2 et 3 qui pourront muter successivement ou simultanément selon le devenir de l'exploitation agricole et des deux propriétés bâties.



	Secteur d'OAP		Zone d'implantation d'habitat collectif en R+2 maximum		Implantation préférentielle des jardins communs ou privatif
	Sous-secteur d'OAP		Zone d'implantation d'habitat intermédiaire en R+1		Coeurs d'îlots végétalisés
	Ilots des sous-secteurs (A ou B)		Zone d'implantation d'habitat individuel à mitoyen en R+1		Trame végétale à conserver et ou renforcer
	Accès véhicules existant à réutiliser		Orientation principale du faitage		Lisière multifonctionnelle à planter
	Principe d'accès véhicules à créer		Bande de recul de 7 m avec alternance des implantations des constructions en pignon sur limite ou en recul de 7 m «front de rue animé» intégrant des stationnements, un cheminement piéton et un traitement paysager		Haie libre et diversifiée à planter sur au moins deux rangs
	Principe de desserte à créer, avec retournement		Implantation de commerces en RDC		Arbres à conserver
	Principe d'accès aux stationnements en sous-sol		Recul de 3 m sur		Continuité végétale et paysagère
	Principe de stationnement mutualisé		Principe de chemin ou continuité piétons-cycles à créer		Bâtiments existants conservés
	Principe de frontage*				Principe de clos à créer, muret
	Emplacement préférentiel des stationnements souterrains				