

ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE DE MANTENAY- MONTLIN

Rapport de présentation / Annexe 1

Maître d'ouvrage : Commune de Mantenay-Montlin

Le Bourg

01560 MANTENAY-MONTLIN

I. Préambule

Afin d'assurer le développement de la commune, le conseil municipal de Mantenay-Montlin souhaite favoriser l'implantation de nouvelles habitations sur le territoire, en continuité du village et à proximité de la RD 975.

Afin de limiter le phénomène d'urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations, de banalisation et d'uniformisation des entrées de villes et de villages, les récentes réformes du droit de l'urbanisme (loi d'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 notamment) ont favorisé les réflexions urbaines avant tout projet aménagement aux abords de ces axes.

La présente étude d'entrée de village a pour objet de rendre constructible les abords de la RD 975 en entrée Sud du village et ce dans le cadre d'un projet urbain de qualité prenant en compte les spécificités et les contraintes du site.

Cette réflexion nécessite une étude globale reposant sur un état de l'existant permettant de définir des enjeux puis de justifier un parti d'aménagement à partir :

- ✓ de la dynamique territoriale (fonctionnement urbain, raccordements réseaux, sécurité...)
- ✓ du paysage (perceptions lointaines et proches, environnement immédiat...);
- ✓ des caractéristiques du site (nuisances et contraintes, atouts à préserver...)

Les principaux enjeux de cette étude sont :

- orienter l'aménagement des abords de la RD 975 comme une véritable entrée de village ;

- proposer une image valorisante de la commune de Mantenay-Montlin le long de la RD 975 en y intégrant au mieux le projet de logements ;
- cadrer, par le biais de l'étude, le futur projet de construction de logements ;
- diversifier le parc de logements de Mantenay pour maintenir la population dans le village en répondant à la demande croissante en petits logements.

II. Données de cadrage

Localisation et contexte

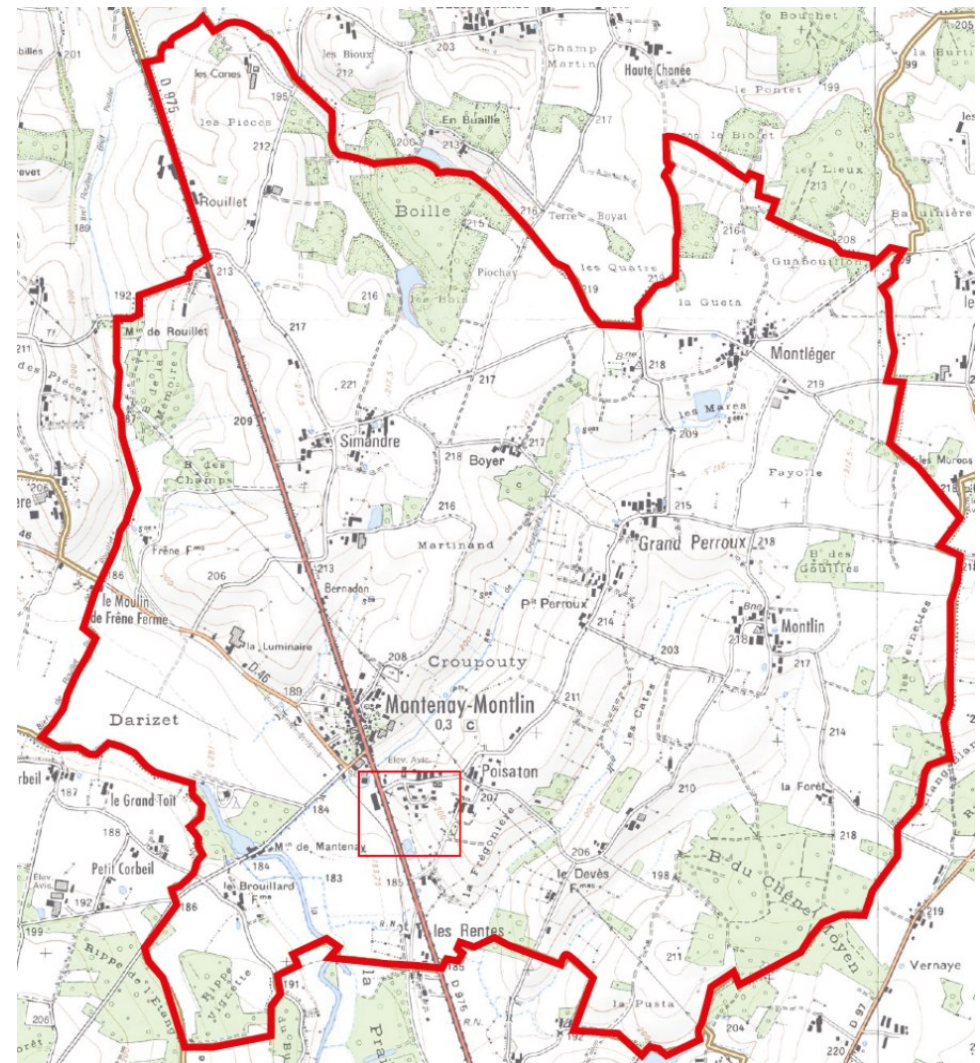
Le site est situé à l'entrée sud du village de Mantenay-Montlin, à 150m du noyau villageois.

Il s'agit de la parcelle n°116 dont la superficie est de 10 442m² positionnée aux abords du côté est de la RD 975.

Cette parcelle faisait partie d'un ensemble de terrains qui avait été acheté par la commune pour réaliser un lotissement (lotissement actuel Poisaton). Du fait de la règle d'inconstructibilité sur une bande de 75m précisée à l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme en vigueur à l'époque¹, ce terrain n'a pas pu être urbanisé en même temps que le reste du lotissement.



PARCELLE N°116



PLAN DE SITUATION DE L'ENTREE DE VILLAGE

¹ Cette règle rend inconstructible les abords des voies à grande circulation sauf si un projet d'aménagement, visant à valoriser l'entrée de ville ou de village, est proposé par la collectivité.

Cadre réglementaire

La parcelle intéressant la présente étude est classée en zone constructible (ZC) de la carte communale de Mantenay-Montlin. Cette zone a été définie dans la carte communale et concerne l'ensemble des terrains des différents secteurs urbanisés de la commune : noyau du centre-village, lotissement du Poisaton... Ces secteurs bénéficient d'une desserte suffisante au regard des capacités réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement.

Utilisation du sol

Les éléments propres à la présentation de la commune sont exposés dans le rapport de présentation de la carte communale de Mantenay-Montlin.

Ce site n'a pas de vocation particulière actuellement. Il s'agit d'un espace enherbé qui bénéficie de la plantation de plusieurs arbres le long de la voie de la RD 975 sur sa partie ouest. A l'est, des clôtures en forme de haies sont perceptibles ainsi que les logements du lotissement Poisaton.

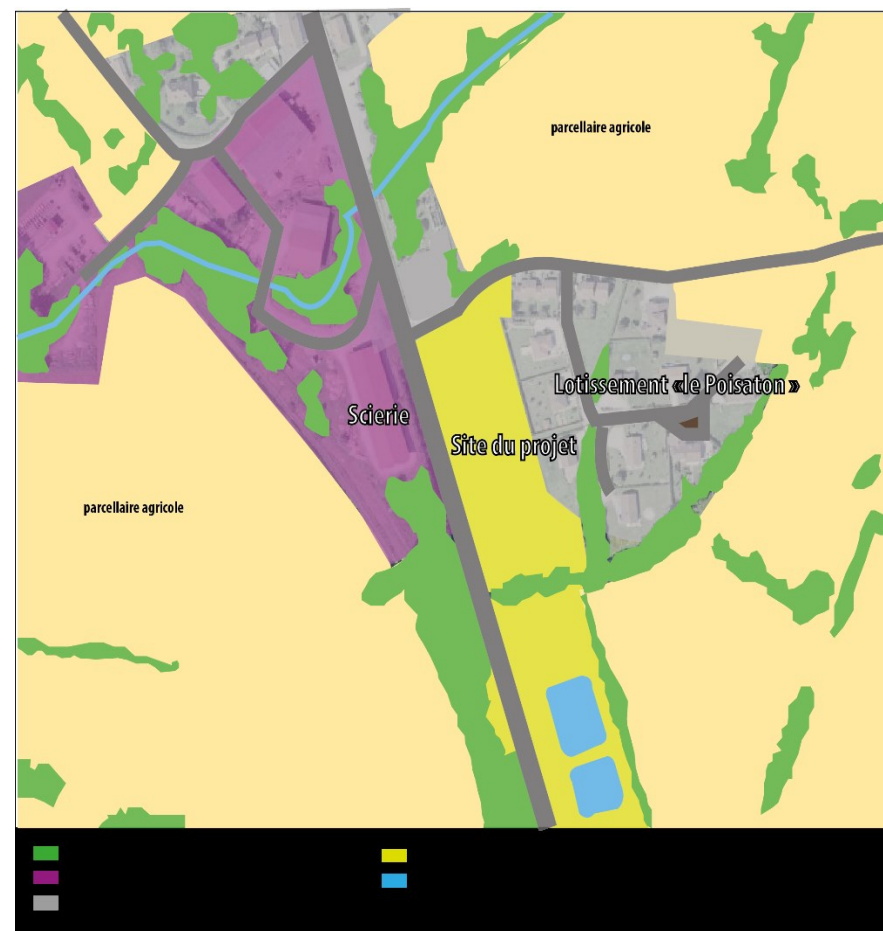
Outre les fonctions d'habitat et de services inhérentes au village, l'utilisation du sol est essentiellement agricole.

Paysage : un paysage revendicatif de l'identité bressane

Paysage bucolique, archétype du paysage bressan :

- ✓ Environnement vert : bocage bressan, bosquets, lisières boisées, ripisylve
- ✓ Nombreux ruisseaux et rivières (la Reyssouze, ruisseau de Croupouty, Bief de Privage ...)

- ✓ Caractéristiques de la vallée de la Reyssouze : peu habitée, quelques fermes, prairies et boisements
- ✓ Multiples petites opérations de lotissements récents





PERCEPTION VISUELLE DE LA PARCELLE N°116



PERCEPTION VISUELLE PROGRESSIVE DANS L'ENTREE DE VILLAGE

III. Les principes de l'aménagement projeté

Le projet s'adresse aux jeunes ménages (jeune couple, primo accédant, personne en décohabitation) pour répondre aux besoins de cette tranche de la population qui trouve difficilement des logements adaptés à leur situation à Mantenay. L'idée est de rendre possible progressivement une diversification du parc de logements, à l'heure actuelle très homogène (majorité de grands logements de 5 pièces et plus).

La municipalité souhaite l'implantation d'une dizaine de logements sur le site d'étude.

Objectif 1 : favoriser la qualité urbaine du projet

Pour la commune, les principaux enjeux de ce projet, en termes de qualité urbaine, sont les suivants :

- ✓ Anticiper les orientations du projet du SCoT BBR relatives à la densité
- ✓ Améliorer les mobilités sur le site et vers le centre-village (notamment pour les enfants)
- ✓ Favoriser la convivialité urbaine par des aménagements privilégiant le vivre ensemble
- ✓ Structurer l'entrée de village pour provoquer un ralentissement des véhicules

Pour répondre à ces enjeux, les choix d'aménagement devront suivre les principes suivants :

- ✓ Une densité des constructions autour de 12 logements / ha dans une logique d'optimisation de l'espace (construction sur une des limites séparatives, implantation en recul restreint par rapport à la voirie)

- ✓ Un découpage homogène des différents lots, de taille restreinte (entre 450 et 800m²)
- ✓ La mise en place de garages sur les parcelles et d'emplacements pour le stationnement sur la voirie (à destination des visiteurs)
- ✓ L'aménagement d'espaces verts communs avec les parcelles en continuité du lotissement du Poisaton
- ✓ L'aménagement de jardins privatifs pour chaque parcelle

Objectif 2 : réduire les nuisances et sécuriser les aménagements

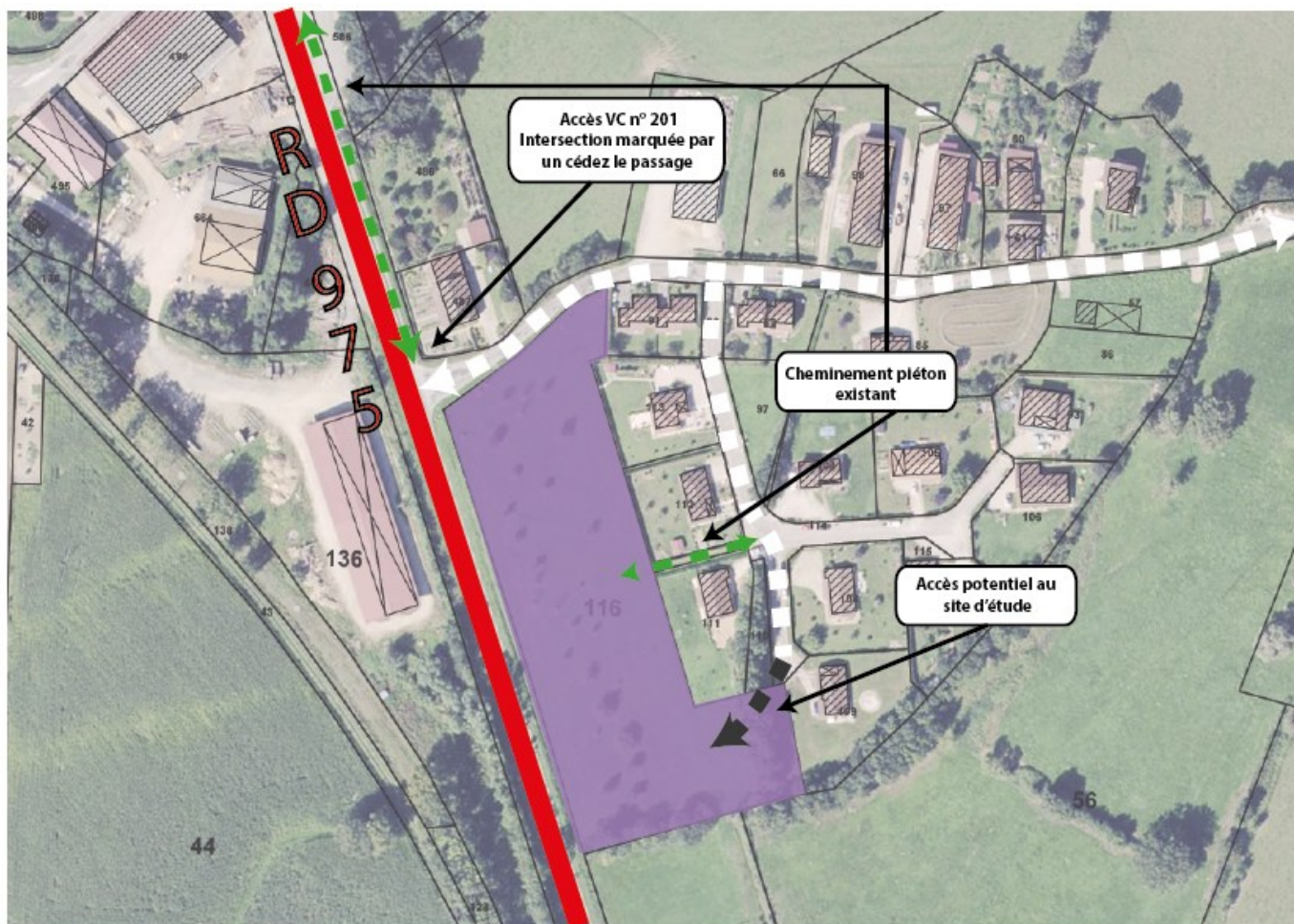
La RD 975 longe le site d'étude sur une distance de 165m. Le site est desservi par la voie communale (VC) n°201, interconnectée à la RD 975. Une raquette du lotissement permet de desservir chacune des constructions et pourrait, par prolongement constituer un accès à la parcelle n°116. De la raquette, un cheminement piétonnier permet d'accéder également au site d'étude. Enfin, un chemin piéton longe la RD 975 jusqu'au centre-village.

La RD 975 constitue une source d'insécurité et de nuisances à ne pas négliger. Sur ces sujets, les enjeux sont les suivants :

- ✓ Réduire les nuisances sonores causées par le trafic automobile
- ✓ Sécuriser l'accès à la RD 975 et les cheminements piétonniers dans et à la proximité du site de projet
- ✓ Permettre le recul des constructions d'une distance de 25m par rapport à l'axe médian de la RD 975
- ✓ Aménager les abords directs de la RD 975 avec une barrière végétale permettant d'atténuer les nuisances sonores (de la route et de la scierie)

Pour répondre à ces enjeux, les choix d'aménagement devront suivre les principes suivants :

- ✓ L'absence de nouvel accès sur la RD 975 mais une amélioration du marquage de l'intersection entre la RD 975 et la voie communale n°201
- ✓ La mise en place de 2 accès sur la voirie à double sens à créer pour relier le Poisson et le site de projet
- ✓ La création de cheminements doux de part et d'autre du site de projet
- ✓ La mise en place d'un passage piéton pour la traversée de la voie communale n° 21
- ✓ Une réflexion sur la continuité piétonne entre le projet et la liaison douce existante le long de la RD 975
- ✓ Une amélioration du signalement : déplacer le panneau d'entrée d'agglomération, signalement du lotissement
- ✓ La mise en place d'un STOP au niveau de l'intersection avec la RD 975



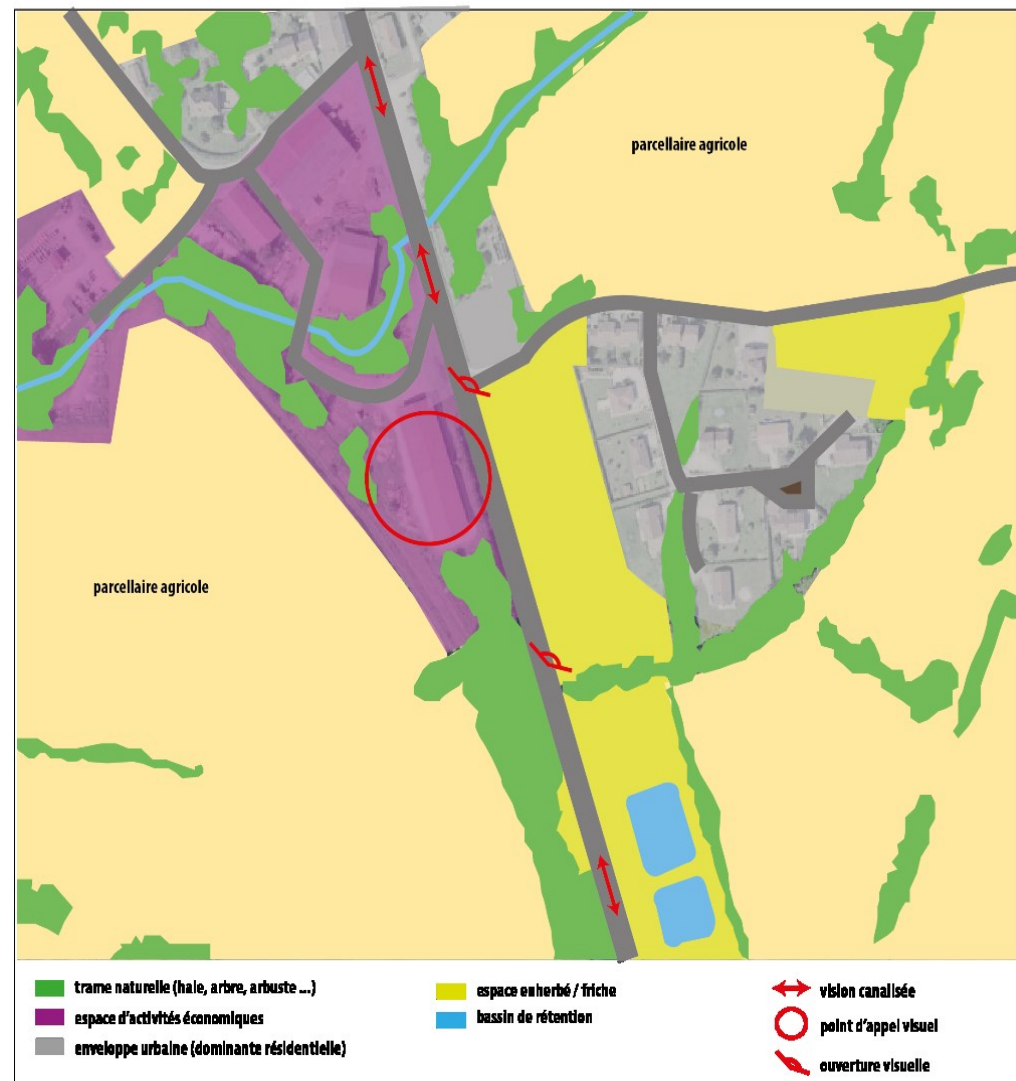
Objectif 3 : permettre une qualité environnementale et paysagère du projet

Sur ce sujet, les enjeux sont les suivants :

- ✓ Valoriser l'entrée de village aujourd'hui peu qualifiée
- ✓ Composer avec la qualité fine des paysages bocagers et l'identité rurale/bressane
- ✓ S'inscrire dans une continuité harmonieuse avec le lotissement du Poisaton
- ✓ Veiller à la gestion de l'eau

Choix d'aménagement pour la préservation et la valorisation de la trame végétale :

- ✓ La végétalisation de l'espace inconstructible pour constituer un écran végétal et favoriser la biodiversité
- ✓ La conservation des plantations existantes sur le terrain
- ✓ La conservation des différentes haies qui structurent le site et, notamment, de la première haie qui marque la limite de l'entrée sud du village
- ✓ La création d'aménagements dans le respect d'un environnement vert : mise en place de jardins privatifs et d'espaces verts communs, création de cheminements piétonniers dans le respect du caractère naturel du site



Choix d'aménagement pour la conservation de l'identité rurale du site :

- ✓ Veiller à l'intégration au site des constructions nouvelles et à l'utilisation de matériaux et de couleurs sobres
- ✓ La préservation de la Croix de Pierre

Choix d'aménagement pour la gestion de l'eau et assainissement du site :

- ✓ La conservation d'une surface naturelle importante pour limiter l'imperméabilisation des sols
- ✓ La conservation du fossé pour l'écoulement des eaux pluviales
- ✓ Un projet d'extension du réseau d'assainissement raccordé au lagunage existant (en cours)
- ✓ Le respect d'une distance conséquente vis-à-vis de la lagune et la conservation de la limite visuelle (haie) ; la distance de protection (100m) sera utilisée pour développer la végétalisation déjà existante et accueillir des espaces de stationnement et/ou accès utiles à l'opération

Objectif 4 : favoriser la qualité architecturale du projet

Sur le plan architectural, les ambitions pour le futur projet sont les suivantes :

- ✓ Veiller à l'articulation entre le bâti d'époque et les nouvelles constructions, dans le sens et la recherche d'une continuité du tissu villageois
- ✓ Veiller au traitement soigné du projet sur le plan architectural

Les principales propositions de la commune en matière d'architecture sont les suivantes :

- ✓ Un concept architectural homogène
- ✓ Une intégration au site des constructions nouvelles et à l'utilisation de matériaux et de couleurs sobres
- ✓ Une utilisation de matériaux de construction durables (construction en ossature bois)
- ✓ L'utilisation des énergies renouvelables