



**SELARL VIAL**  
Géomètre-Expert  
Urbaniste

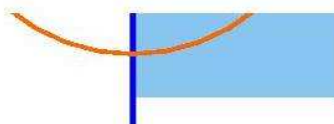
- URBANISME
- AMENAGEMENT
- COORDINATION SPS
- MAITRISE D'OEUVRE

Bureau Principal  
ZA de la Plaine  
73 400 MARTHOD

Téléphone : 04 79 37 61 75  
Télécopie : 04 79 37 63 67  
Messagerie : itecvial@wanadoo.fr



# Commune de Mognard



## PLAN LOCAL D'URBANISME 3. Orientations d'aménagement



### DOSSIER D'APPROBATION

APPROBATION DU PROJET  
Vu pour être annexé à la  
délibération du

28 juin 2011



Bernard MARIN  
MAIRE DE MOGNARD,

# SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction .....	2
1 Secteur de Pré Guignet .....	3
2 Secteur de Champ Contant .....	6
3 Secteur de Croix Laubé .....	8
4 Secteur des Combettes .....	10
5 Secteur de Champ Bardin.....	12
6 Secteur du Nant.....	14
Tableau de synthèse, pour information.....	16

# INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement. Il définit les projets de la commune sur des secteurs bien précis.

Sont concernés les secteurs de Pré Guignet, Champ Contant, Croix Laubé, les Combettes, Champ Bardin et Le Nant.

## **Rappels juridiques**

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme « ... comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

*Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».*

Article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme .

*« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opération d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 ».*

## 1 SECTEUR DE PRE GUIGNET

### Caractéristiques du site

- Surface : 1,3 ha environ
- Topographie : légèrement vallonné, en pente douce
- Occupation actuelle du sol : culture de maïs ou blé
- Caractéristique du bâti à proximité : grands volumes, de type R+1+combles, avec importante surface au sol pour certaines constructions. Faîtages : 2 et 4 pans ou croupes partielles, orientation variable.

### Enjeux

- Urbanisme : extension et renforcement du chef-lieu
- Paysager : effet « vitrine » sur le village depuis la route de Droisette, en l'absence de maïs, compensé par une architecture de qualité et un traitement de la limite urbanisée.
- Agricole : oui, compensé par une utilisation rationnelle de l'espace
- Equipements : AEP : oui ; électricité : vérifier la suffisance ; assainissement : absent sur la partie sur la partie est

**Photo 1 : Vue depuis le nord – route de Droisette**



**Photo 2 : Partie est de l'extension : champs de maïs**



**Photo 3 : Route de Droisette, sur laquelle se fera l'accès**



### **Modalités d'urbanisation**

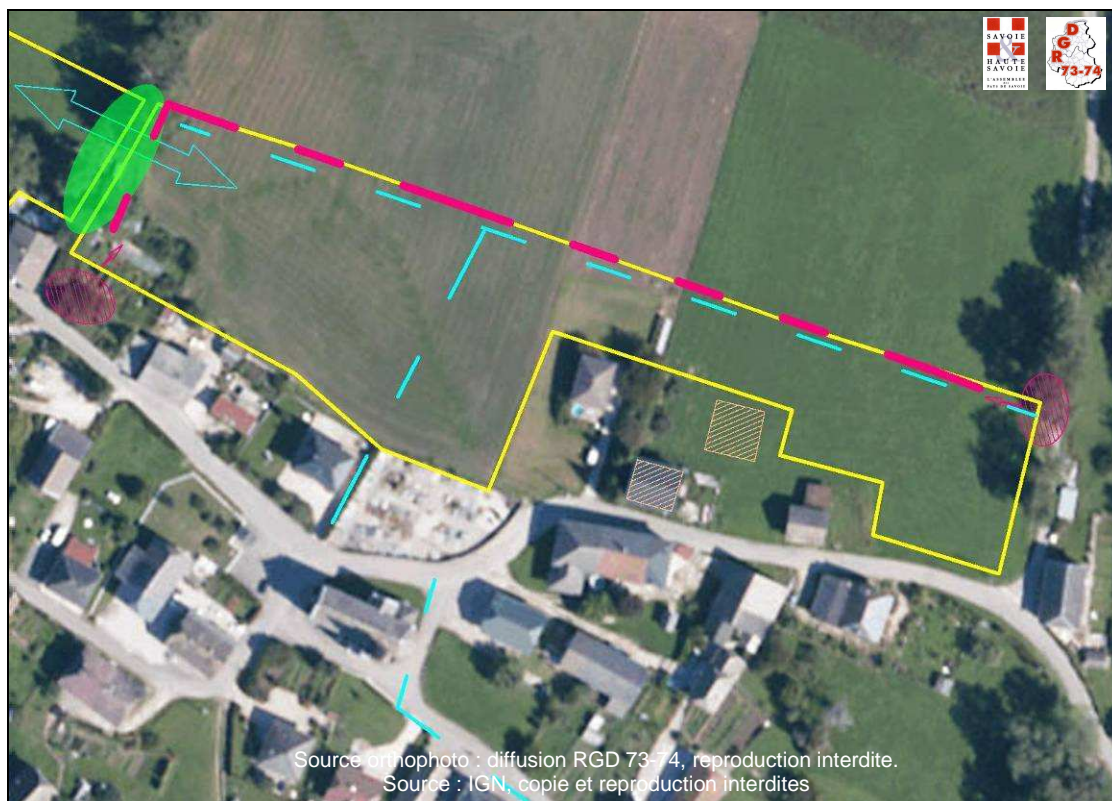
- Caractéristiques du foncier : légèrement morcelé
- Intervention de la collectivité : non
- Echéance d'urbanisation : suite à réalisation des réseaux
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone


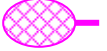


### **Principes d'urbanisation**

- Vocation de la zone : essentiellement de l'habitat, mais les activités non nuisantes ne sont pas interdites
- Type et nombre de logements : au minimum 4 à 5 constructions de type intermédiaire avec 4 à 5 logements chacune et une dizaine de logements individuels ou individuels groupés, soit 26 à 35 logements
- Volume du bâti : R+1+combles aménagés ou aménageables
- Logements locatifs sociaux : 20% au minimum, en application de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme.
- Type logements dans les intermédiaires : majorité T3, en lien avec la volonté de maintenir les effectifs scolaires et donc l'accueil de familles avec un ou deux enfants
- Implantation des constructions : une orientation nord / sud sera recherchée, avec les espaces de vie au sud et les stationnements et autres espaces fonctionnels au nord
- Accès : depuis la route de Droisette et par le chemin cadastré à l'ouest de la zone (à déplacer vraisemblablement). Bouclage : oui. Une seule sortie sera autorisée sur la route de Grésy.
- Voie de desserte interne : la voie de desserte devra se faire en limite nord de la zone. Elle sera conçue pour inciter les automobilistes à rouler lentement (création de chicanes par aménagement de parkings publics, courbes...), pour la sécurité des piétons. La voirie sera accompagnée d'un cheminement pour les modes doux.
- Cheminement pour piétons / doux : oui, pour rejoindre le chemin aménagé entre le chef-lieu et l'école. Débouché entre le cimetière et l'ancien presbytère.
- Equipements communs : un ou deux emplacements pour boîtes aux lettres et déchets seront prévus
- Un espace public de 1000 m<sup>2</sup> au minimum, d'un seul tenant, sera prévu, pour les jeux d'enfants, la détente, les rencontres...
- La continuité de la bande boisée devra être assurée le long du chemin entre Pré Guignet et Champ Contant.

Voir schéma ci-après.

Figure 1 : Orientation d'aménagement de Pré Guignet



-  Périmètre de la zone AU
-  Accès et desserte
-  Cheminements doux
-  Continuité de la trame boisée à conserver

## 2 SECTEUR DE CHAMP CONTANT

### Caractéristiques du site

- Surface : 0,5 ha environ
- Topographie : en pente douce
- Occupation actuelle du sol : prairie
- Caractéristique du bâti à proximité : grands volumes, de type R+1+combles, avec importante surface au sol pour certaines constructions. Faîtages : 2 et 4 pans ou croupes partielles, orientation variable.

### Enjeux

- Urbanisme : extension et renforcement du chef-lieu
- Paysager : entrée du village
- Agricole : oui, compensé par une utilisation rationnelle de l'espace
- Equipements : AEP : insuffisant ; électricité : vérifier la suffisance ; assainissement : oui

### **Photo 4 : Champ Contant depuis l'ouest**



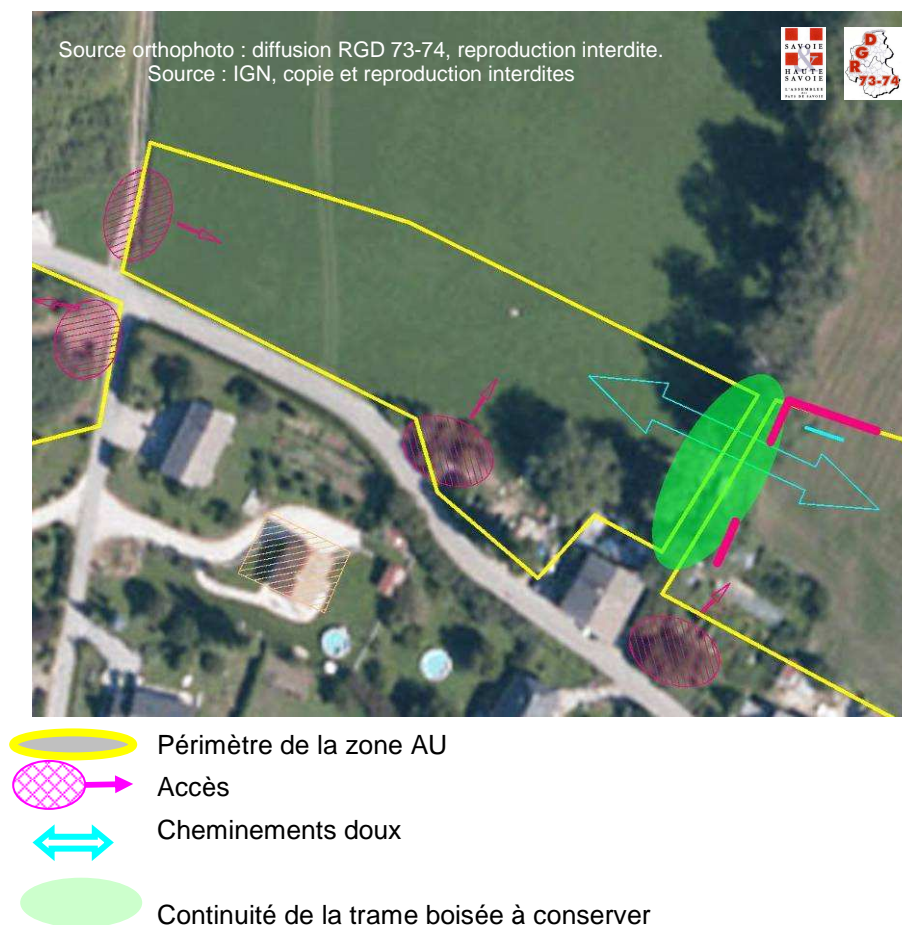
### Modalités d'urbanisation

- Caractéristiques du foncier : peu morcelé
- Intervention de la collectivité : non
- Echéance d'urbanisation : suite à réalisation des réseaux
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone

## Principes d'urbanisation

- Vocation de la zone : essentiellement de l'habitat, mais les activités non nuisantes ne sont pas interdites
- Type et nombre de logements : environ 6 logements individuels ou individuels groupés et 2 à 3 bâtiments intermédiaires de 3 à 4 logements chacun, soit entre 12 et 18 logements
- Volume du bâti : R+1 ou R+1+combles aménagés ou aménageables
- Logements sociaux : 20% en accession au minimum
- Accès : depuis le chemin en face du Chemin du Champ des Moines ou directement sur la route communale ; dans ce cas, les sorties devront être regroupées pour au minimum 2 constructions. La voirie sera accompagnée d'un cheminement pour les modes doux.
- Cheminement pour piéton : oui, pour rejoindre le chemin aménagé entre le chef-lieu et l'école.
- Equipements communs : emplacements pour boîtes aux lettres
- La continuité de la bande boisée devra être assurée le long du chemin entre Pré Guignet et Champ Contant.

**Figure 2 : Orientation d'aménagement de Champ Contant**



### 3 SECTEUR DE CROIX LAUBE

#### Caractéristiques du site

- Surface : 0,5 ha environ
- Topographie : très légère pente
- Occupation actuelle du sol : culture de maïs
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles

#### Enjeux

- Paysager : entrée de la commune
- Agricole : non
- Equipements : AEP : non ; électricité : suffisance à vérifier ; assainissement : présent

#### **Photo 5 : Croix Laubé en amont de la route**



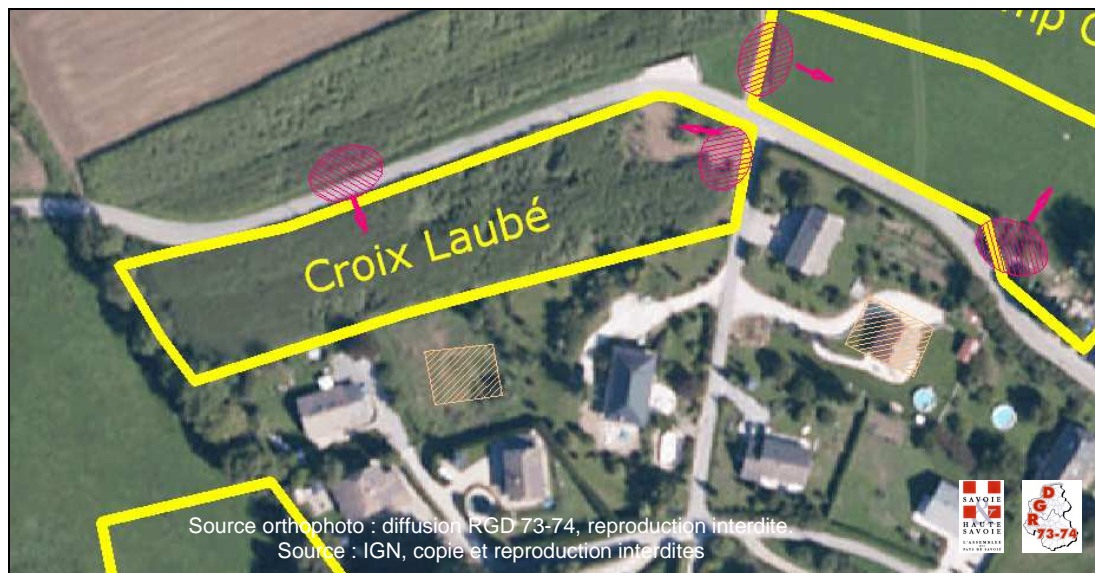
#### Modalités d'urbanisation

- Caractéristiques du foncier : non morcelé
- Intervention de la collectivité : non
- Echéance d'urbanisation : suite à réalisation des réseaux
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone

### Principes d'urbanisation

- Vocation de la zone : essentiellement de l'habitat, mais les activités non nuisantes ne sont pas interdites
- Type et nombre de logements : 8 à 12 logements de type individuel ou individuel groupé
- Volume du bâti : R+1 ou R+1+combles aménagés ou aménageables
- Implantation des constructions : une orientation nord / sud sera recherchée, avec les espaces de vie au sud et les stationnements et autres espaces fonctionnels au nord
- Accès : depuis le Chemin du Champ des Moines et 1 seul directement depuis la route communale de Grésy.

**Figure 3 : Orientation d'aménagement de Croix Laubé**



 Périmètre de la zone AU

 Accès

## 4 SECTEUR DES COMBETTES

### Caractéristiques du site

- Surface : 0,4 ha environ
- Topographie : pente douce en aval du Chemin des Combettes. Le chemin incise le terrain et engendre un important talus à l'amont. Les terrains à l'amont du chemin sont assez plats.
- Occupation actuelle du sol : prés de fauche. Haie à l'est pour la partie aval et au sommet du talus du chemin des Combettes.
- Caractéristique du bâti à proximité : anciens bâtiments agricoles, au volume important

### Enjeux

- Paysager : entrée de la commune, mais en retrait ; secteur en limite avec la coupure verte entre le chef-lieu et le Vernay
- Agricole : oui en aval de la route, non en amont de la route
- Equipements : AEP : oui ; électricité : suffisance à vérifier ; assainissement : présent

### **Photo 6 :**



### Modalités d'urbanisation

- Caractéristiques du foncier : non morcelé
- Intervention de la collectivité : non
- Echéance d'urbanisation : à court terme
- Mode de déblocage : au coup par coup, car classement en zone U

### Principes d'urbanisation

- Vocation de la zone : essentiellement de l'habitat, mais les activités non nuisantes ne sont pas interdites
- Type et nombre de logements : 4 à 6 logements de type individuel ou individuel groupé
- Volume du bâti : R+1 ou R+1+combles aménagés ou aménageables
- Accès : depuis le Chemin des Combettes

**Figure 4 : Orientation d'aménagement des Combettes**



 Périmètre de la zone U

## 5 SECTEUR DE CHAMP BARDIN

### Caractéristiques du site

- Surface : 0,85 ha
- Topographie : pente douce.
- Occupation actuelle du sol : prés de fauche. Haie à l'est, le long du talus du chemin et au sud.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles

### Enjeux

- Urbanisme : école non loin et passage du cheminement pour piétons
- Paysager : départ promenades colline du Châtenet
- Agricole : oui à l'amont de la route, non en aval de la route
- Environnemental : présence d'une zone Natura 2000 à proximité
- Equipements : AEP : oui ; électricité : suffisance à vérifier ; assainissement : non

### **Photo 7 : Champ Bardin**



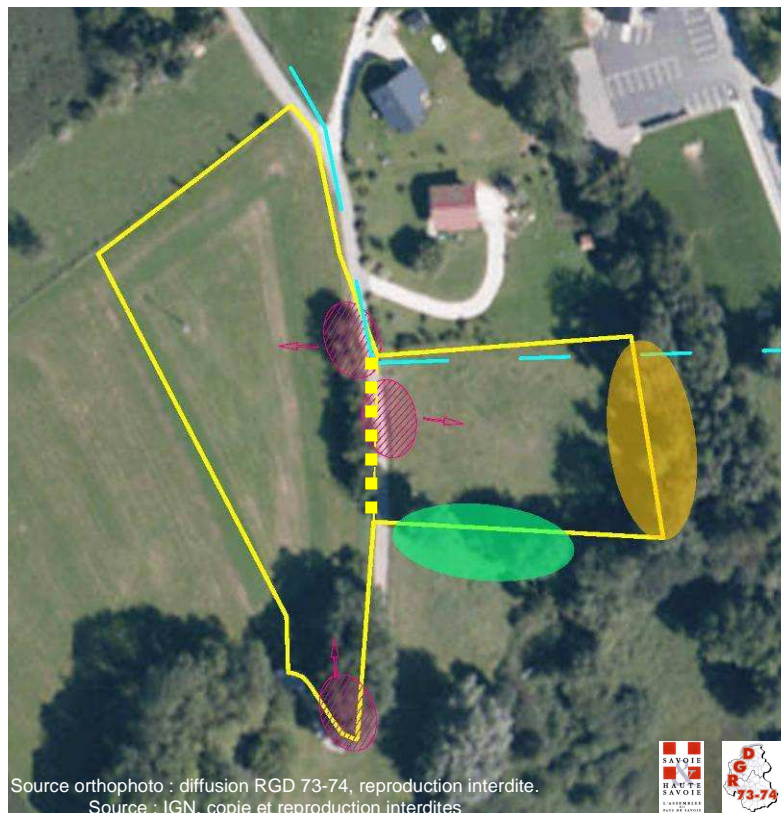
### Modalités d'urbanisation



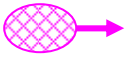


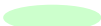
- Caractéristiques du foncier : peu morcelé
- Intervention de la collectivité : non
- Echéance d'urbanisation : suite à réalisation des réseaux
- Mode de déblocage : sera défini lorsque les réseaux seront réalisés
- Création de deux zones distinctes de part et d'autre de la voie.

## Principes d'urbanisation

- Vocation de la zone : essentiellement de l'habitat, mais les activités non nuisantes ne sont pas interdites
- Type et nombre de logements : logements de type individuel ou individuel groupé. 5 à 7 logements sur la partie amont et 2 à 3 logements sur la partie aval.
- Volume du bâti : R+1 ou R+1+combles aménagés ou aménageables
- Accès : depuis le Chemin de Champ Bardin
- Cheminement pour piéton : le chemin pour piéton traverse la zone aval pour rejoindre l'école
- Création d'une zone tampon entre l'habitat et le ruisseau

**Figure 5 : Orientation d'aménagement de Champ Bardin**



-  Périmètre des zones AU
-  création de deux zones
-  Accès et desserte
-  Cheminements doux
-  Zone tampon entre l'habitat et les milieux humides
-  Boisements à conserver

## 6 SECTEUR DU NANT

### Caractéristiques du site

- Surface : 0,45 ha
- Topographie : pente douce.
- Occupation actuelle du sol : prés de fauche.
- Caractéristique du bâti à proximité : maisons individuelles

### Enjeux

- Urbanisme : école à proximité immédiate
- Agricole : non
- Equipements : AEP : oui ; électricité : suffisance à vérifier ; assainissement : non

### **Photo 8 : Le Nant**






### Modalités d'urbanisation

- Caractéristiques du foncier : peu morcelé
- Intervention de la collectivité : non
- Echéance d'urbanisation : suite à réalisation des réseaux
- Mode de déblocage : sera défini lorsque les réseaux seront réalisés

### Principes d'urbanisation

- Vocation de la zone : essentiellement de l'habitat, mais les activités non nuisantes ne sont pas interdites
- Type et nombre de logements : 5 logements de type individuel ou individuel groupé
- Volume du bâti : R+1 ou R+1+combles aménagés ou aménageables



-  Périmètre de la zone AU
-  Accès et desserte
-  Cheminement pour piétons

## TABLEAU DE SYNTHÈSE, POUR INFORMATION

	Surface (en ha)	AEP	EDF	Assainissement	Logements	Sociaux	Classement
Pré Guignet	1.3	Oui	Vérifier suffisance	Non	26-35	20% en location	AU strict
Champ Contant	0.5	Non	Oui	Oui	12-18	20% en accession	AU strict
Croix Laubé	0.5	Non	Vérifier suffisance	Oui	8-12	Non	AU strict
Les Combettes	0.4	Oui	Oui	Oui	4-6	Non	Urbaine
Champ Bardin	0.85	Oui	Vérifier suffisance	Non	8-10	Non	AU strict
Le Nant	0.45	Oui	Vérifier suffisance	Non	5	Non	AU strict
	4.00				63 à 86		

Le diagnostic et le PADD prévoient une évolution potentielle de la population de 150 à 200 personnes (respectivement sur 8 et 10 ans), avec une croissance moyenne continue de 4.2% par an. Avec une moyenne de 2.6 personnes par foyer, il faudra entre 58 et 77 logements. Les possibilités de construire sont donc dans la partie « haute » des prévisions d'évolution démographique. Mais il ne faut pas oublier la rétention foncière qui peut se produire sur certains secteurs.