Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n° 2

Commune de Ruy-Montceau

1. Notice explicative

Complétant le rapport de présentation

Projet en date du 2 août 2024

Ruy Montceau

Publié le : 24/06/2025 10:52 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée le 3 octobre 2016 par délibération du Conseil municipal de Ruy-Montceau. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1 approuvée le 6 juillet 2017 et d'une modification n° 1 approuvée le 29 août 2019.

Le présent document expose les motifs de la modification simplifiée n° 2 du PLU engagée par la Commune.

I. OBJET

La présente modification simplifiée n° 2 du PLU a pour objectif :

- Permettre la mise en œuvre du contrat de mixité sociale II (2023-2025), en ajustant les servitudes de mixité sociale du PLU, soit les secteurs de mixité sociale (SMS) ou les secteurs réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- Modifier la programmation des OAP sectorielles n°1, 5 et 6 en cohérence avec le point précédent ;
- Compléter les dispositions générales applicables aux secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Modifier le classement de la zone Uh vers Uc à Montceau ;
- Apporter des évolutions ponctuelles au règlement écrit ;
- Intégrer l'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère au PLU.

Elle apporte donc une rectification au niveau des pièces suivantes :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), complété par la présente notice explicative,
- « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce 3),
- « Règlement » partie écrite (pièce 4.1),
- « Servitudes de mixité sociale » partie écrite du Règlement (pièce 4.1. annexe), en vue de la remplacer
- « Documents graphiques du règlement » (pièces 4.2.a, 4.2.b et 4.2.c) en vue de les remplacer.

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

II. SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

1. Contexte règlementaire : PLU et Contrat de Mixité Sociale II

La commune de Ruy-Montceau est concernée par l'article 55 de la Loi SRU depuis 2013. Elle est donc dans l'obligation de respecter un objectif de 20% de logements sociaux au sein du parc des résidences principales.

Le PLU approuvé en 2016 a permis d'instituer plusieurs emplacements réservés ou servitudes spécifiques portant sur le logement social, sur le fondement du code de l'urbanisme et en compatibilité avec les objectifs du SCOT Nord Isère et du PLH I de la CAPI. Ils ont été sélectionnés dans le cadre d'un examen des réserves à instituer dans le PLU pour répondre aux objectifs de logement locatif social et afficher les projets. Ces servitudes avaient pour objectif de répondre aux objectifs du PADD visant à participer aux efforts de production de logements locatifs sociaux, principalement aux objectifs de production fixés au titre de l'article 55 de la loi SRU dans un souci d'équilibre sur le territoire et dans les opérations.
La modification n°1 et la modification simplifiée n°1 ont permis de faire évoluer ces servitudes, en compatibilité avec les objectifs du PLH II de la CAPI.

Le PLU actuel identifie 10 Emplacements Réservés (109 LLS) pour lesquels un pourcentage de 100 % de logements locatifs sociaux est imposé sur la base d'un nombre minimum et 12 Secteurs de Mixité Sociale (288 LLS) pour lesquels un pourcentage de 33% à 62% de logements locatifs sociaux est imposé sur la base d'un nombre minimum.
Le PLU prévoit au total 397 LLS à l'horizon 2026.

En octobre 2023, la commune de Ruy Montceau a finalisé le Contrat de Mixité Sociale II pour la période 2023-205 précisant les objectifs, engagements et actions pour produire des logements sociaux sur la commune. Ce contrat est établi entre la commune, l'Etat, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère et le cas échéant l'Etablissement Public Foncier Rhône Alpes (EPORA).
Au 1er janvier 2022, la commune de Ruy-Montceau ne disposait que de 12,3 % de logements sociaux (250 logements sociaux) pour un objectif de 20 %.

Une partie de la programmation du contrat de mixité sociale découle de l'étude prospective engagée par la commune pour préciser sa vision à l'horizon 2035. Cette étude a permis de développer plusieurs axes de travail complémentaires sur la mixité sociale : repérage des secteurs favorables, devenir des secteurs de SMS ou ER qui n'ont pas encore été aménagés, orientations pour satisfaire les objectifs de mixité sociale à court, moyen et plus long terme.

Elle a contribué à préciser les axes de travail du 2ème contrat de mixité social. Ce document contractuel expose notamment :

- Un bilan de la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale ;
- Une programmation affinée pour la période 2023-2025.

Le bilan est synthétisé dans le tableau ci-après.

Nom du programme	Bailleur	Nb de LS	Dt PLAI	Dt PLUS	dt PLS	SMS	ER
La Salière	SDH	3	0	3	0		ER3
Le Clos Raffet	Alpes Isère Habitat	9	3	6	0		ER2
Les Lupins	SEMCODA	14	2	8	4		ER1

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Les Sorbiers	Alpes Isère Habitat	17	5	12	0		ER6
La Plaine du Milieu - 1ere tranche	SEMCODA	50	17	33	0	SMS 2	
Les Balcons de la Ratelle	SEMCODA	8	2	6		SMS1	
La Plaine du Milieu - 2e tranche	SEMCODA	35	0	6	29	SMS2	
Les Aurélys	Alpes Isère Habitat	17	7	10	0	SMS3	
Les Cantinières	IRA 3F	56	22	34	0	SMS12	
Totaux		**209**	58	118	33		

Il convient de noter que depuis la finalisation du Contrat de Mixité Sociale II, un autre opérateur s'est positionné sur le secteur « Les Cantinières ». Cela se traduit par un ajustement de la programmation du nombre total de logements, et le maintien du taux de logements sociaux initial à 50%. Désormais ce sont 60 logements qui sont programmés, dont 50% de logements locatifs sociaux (soit 30 logements).

Ce qui porte total de logements sociaux à 183, à la place des 209 indiqués dans le tableau ci-dessus.

En complément, la mise en œuvre de l'ER 4 Vie de Boussieu a permis la réalisation du programme Les Magnolias, soit 8 logements réalisés par la SDH et livrés au printemps 2016.

Tous les programmes de logements sociaux produits ces dernières années ont été financés par la CAPI, à l'exception du programme d'IRA 3F les Cantinières dont le dossier est toujours en cours d'étude.

Ainsi depuis 2016, **161 logements sociaux ont été mis en service**, dont 102 sur 2020-2022 correspondant au premier Contrat de Mixité Sociale :

- La Plaine du Milieu (SEMCODA) : 85 logements sociaux
- Les Aurélys (Alpes Isère Habitat) : 17 logements sociaux

La programmation affinée, permettant la mise en œuvre du Contrat de Mixité Sociale II, impacte les servitudes de mixité sociale de la façon suivante, objet de la présente modification :

- L'ajustement de la programmation de 6 SMS et ER,
- La suppression de 3 SMS et ER situés à Ruy et à Montceau,
- La création de secteurs de mixité sociale sur deux secteurs à enjeux situés dans le quartier de Lavitel.

Les autres servitudes sont soit réalisées soit maintenues en l'état.

2. Présentation du projet de modification

a) Concernant les **secteurs de mixité sociale**, la modification prévoit :

- La suppression des secteurs réalisés n°1, 2 et 3.
- Le renforcement de la programmation « logement social » des secteurs n° 4, 9, 10, 11 et 12, en précisant le cas échéant le type de logement social :
  - Locatif social, précisant pour le secteur 12 le nombre minimum de logements en locatif social, soit 30 logements à la place des 22 indiqués dans le PLU avant la présente modification simplifiée ;
  - Accession aidée en BRS (bail réel solidaire).

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

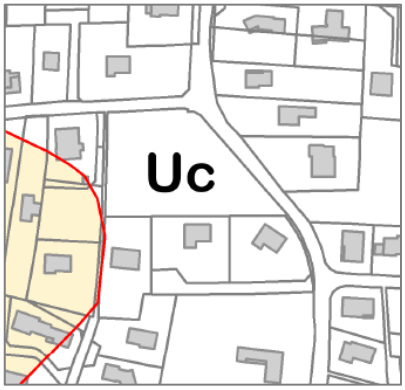
Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- La légère réduction de l'emprise du SMS n°9 qui se limite désormais aux parcelles AE 150 et AE 151 (2035 m²) pour tenir compte des divisions parcellaires déjà réalisées depuis la dernière évolution du PLU.
- La création des secteurs n°13 et 14.
- La suppression du secteur n°8 (terrain de sport).

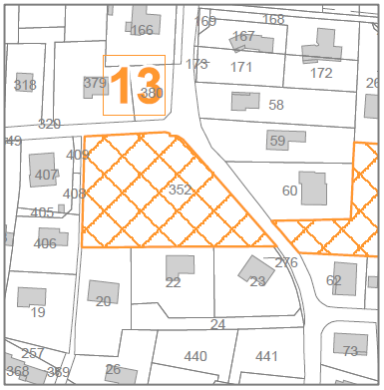
L'évolution de la programmation équivaut à un gain net de 61 logements sociaux par rapport au PLU avant modification, et 193 logements sociaux programmés et à réaliser.

Délimitation des nouveaux SMS n°13 et n°14

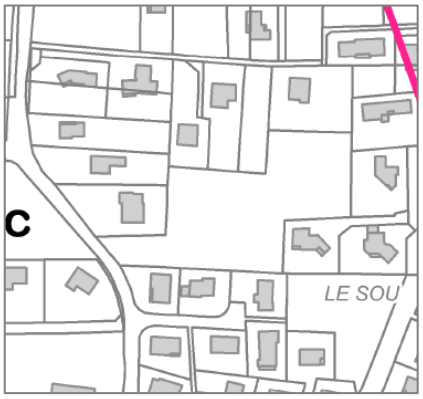
Etat initial



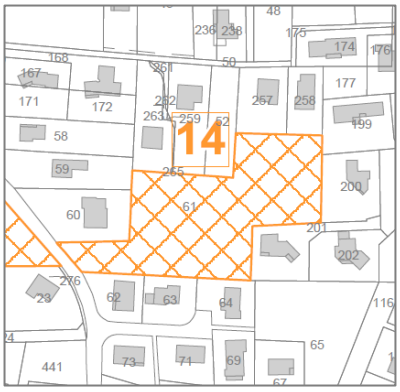
Nouveau SMS n°13 - Ruy
Secteur « Lavitel Est »



Etat initial

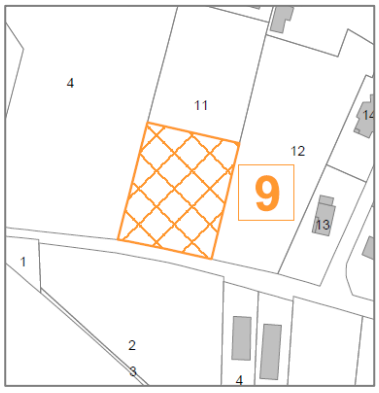


Nouveau SMS n°14 Ruy
Secteur « Lavitel Ouest »

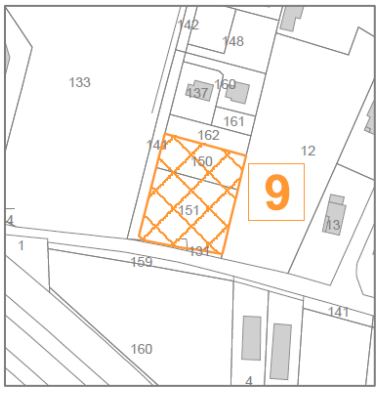


Modification de l'emprise du SMS n°9

Etat initial



Après modification
SMS n°9
« Entrée Ouest des Cantinières »



Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Le tableau ci-après détaille l'évolution prévue pour chaque secteur dans le cadre de la présente modification.

N° de secteur	Rue ou lieu-dit ou nom de l'opération Zonage PLU	Pourcentage de logements sociaux sur le programme de logements et/ou nombre	Evolution dans le cadre de la modification
1	Ruy La Ratelle Sud Uc	33 % avec un minimum de 8 LS	réalisé
2	Ruy Plaine du Milieu Nord AUa$_{OA3}$	62 % avec un minimum de 85 LS	réalisé
3	Ruy Centre-bourg / tènement Thevenet Ua et Ub	avec un minimum de 13 LS	réalisé
4	Ruy Secteur Lavitel Uc$_{OA1}$	30 % avec un minimum de 3 LS	50 % avec un minimum de 10 LLS
5	Ruy La Ratelle Nord AU$_{OA2}$	33 % avec un minimum de 10 LS	maintenu
6	Ruy Plaine du Milieu bis AU$_{OA3bis}$	62 % avec un minimum de 40 LS	maintenu
7	Ruy Avenue des Cantinières AU	60 % 50 LS minimum	maintenu
8	Ruy Terrain de foot (terrain Pérelly) Ubpe	50 LS minimum	supprimé
9	Ruy Entrée Ouest des Cantinières Uc	50 % avec un minimum de 2 LS	50 % avec un minimum de 4 LLS
10	Montceau Secteur le « Terrat » Uc$_{OA5}$	38 % avec un minimum de 3 LS	73 % avec un minimum de 8 BRS
11	Montceau Secteur le « Combat » Uc$_{OA6}$	33 % avec un minimum de 2 LS	63 % avec un minimum de 6 BRS
12	Ruy Secteur « Les Cantinières Est » Ua$_{OA7}$ - Ub$_{OA 7}$	50 % avec un minimum de 22 LS	50 % avec un minimum de 30 LLS
		Sous-Total minimum : 288	Sous-Total minimum : 158
13	Ruy Secteur « Lavitel Est » Uc		50% avec un minimum de 5 LLS

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

14	Ruy Secteur « Lavitel Ouest » Uc		33% avec un minimum de 4 LLS
			Sous-Total minimum : 9
			Total minimum : 167

La nouvelle liste faisant apparaitre les modifications est dans la pièce 4.1.a Servitudes de mixité sociale.

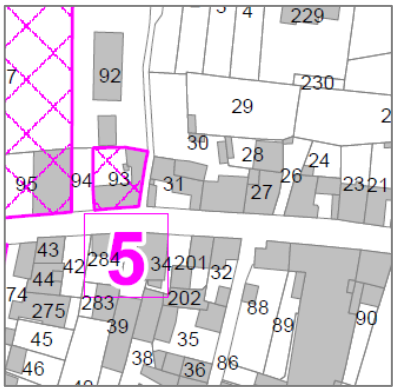
b) Concernant les **secteurs réservés** pour la réalisation de logements locatifs, la modification prévoit :

- La suppression des secteurs réalisés n°1, 2, 3, 4 et 6.
- L'élargissement du secteur n°5 (actuellement sur la parcelle AI 93) aux parcelles AO 30 et AO 31 soit 2 maisons préemptées par la commune et une par EPORA donnant sur la rue de la Salière, soit 100% avec un minimum de 10 logements sociaux.
- La suppression des secteurs n°7 et n°9.
    - La suppression du secteur n°7 – Vieille Borne – est justifiée par la difficulté à aménager, vu la zone inondable inconstructible (PPRi de la Bourbre) qui se superpose au secteur ; d'autre part, la proximité immédiate du SMS n°12 dont la programmation « logements sociaux » renforcée (passant de 22 LS à 56 LS) compense l'abandon des 10 LS prévus sur le secteur n°7.
    - La suppression du secteur n°9 – Montceau – est motivée par la faible importance du programme (4 LS) et l'évolution à moyen terme de la stratégie de développement sur Montceau, qui aboutira à la création de nouvelles servitudes de mixité sociale.

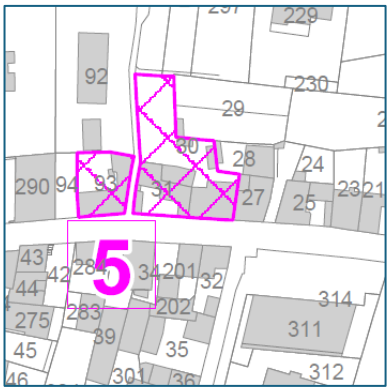
L'évolution de la programmation équivaut à une réduction nette de 10 logements locatifs sociaux par rapport au PLU avant modification, et 31 logements locatifs sociaux programmés et à réaliser.

Modification de l'emprise de l'ER n°5

Etat initial



Après modification
ER social n°5 - « Ruy Centre-bourg »



Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Le tableau ci-après détaille l'évolution prévue pour chaque secteur dans le cadre de la présente modification.

N° de secteur	Rue ou lieu-dit ou nom de l'opération Zonage PLU	Pourcentage de logements locatifs sociaux sur le programme de logements et/ou nombre	Evolution dans le cadre de la modification
1	Montceau Village – Chemin des Traineaux Uco_{A4}	100 % un minimum de 14 LS (+ 2 LS après raccordement coll. EU)	réalisé
2	Ruy Clos Raffet Ub	100 % avec un minimum de 9 LS	réalisé
3	Ruy Centre-bourg (anciens services techniques) Ua et Ub	100 % avec un minimum de 17 LS	réalisé
4	Ruy Centre-bourg (Vie de Boussieu) Ua	100 % avec un minimum de 8 LS	réalisé
5	Ruy Centre-bourg (Réhabilitation Muet) Ua	100 % avec un minimum de 6 LS	100 % avec un minimum de 10 LS
6	Ruy Centre-bourg (propriété Bisson) Ua	100 % avec un minimum de 18 LS	réalisé
7	Ruy Réhabilitation et extension de la Vieille Borne Ub	100 % avec un minimum de 10 LS	supprimé
8	Montceau Secteur Sud-Est 1 Uc	100 % avec un minimum de 4 LS	100 % avec un minimum de 4 LS
9	Montceau Secteur Sud-Est 2 Uc	100 % avec un minimum de 4 LS	supprimé
10	Montceau Friche industrielle Uc	100 % avec un minimum de 17 LS	100 % avec un minimum de 17 LS
		Total minimum : 109	Total minimum : 31

La nouvelle liste faisant apparaitre les modifications est dans la pièce 4.1.a Servitudes de mixité sociale.

3. Bilan prospectif

Ainsi le cumul de l'ensemble des servitudes de mixité sociale totalise la programmation de 198 LS.

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

D’autre part, il convient de noter que la commune s’est engagée à conventionner 10 logements communaux pour abonder le parc social et qu’une opération portée par Isère Habitat (secteur de La Pitre) va permettre la réalisation prochaine de 28 logements dont 22 à minima en accession sociale (BRS), le permis de construire étant accordé. Ces deux opérations ne font pas l’objet de servitudes de mixité sociale dans le PLU.

Vu les 161 logements sociaux réalisés depuis 2016, les 198 programmés et les 32 logements mentionnés ci-dessus, la commune vise la réalisation de 391 logements sociaux mixant accession sociale et locatif social.

Pour mémoire le PLU visait la réalisation de 397 logements locatifs sociaux à l’horizon 2026.

En complément et pour information, la commune a lancé une autre procédure d’évolution du plan local d’urbanisme qui permettra de consolider l’effort communal en faveur de la mixité sociale du parc de logements.

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Modification de la programmation des OAP sectorielles n°1, 5 et 6 en cohérence l'évolution des servitudes de mixité sociale

Chaque secteur d'OAP comporte un volet « programmation » qui précise notamment l'objectif de réalisation de logements de l'opération ainsi le nombre minimal de logements sociaux ; la densité nette moyenne de l'opération est également indiquée.

La modification des servitudes de mixité sociale impacte la programmation des secteurs d'OAP suivants, qui doit être modifiée pour assurer la cohérence entre les différentes pièces du PLU.

Secteur 1 - « Lavitel » (Uc_{OA1})

Etat initial

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

Ce secteur est concerné par une Servitude de mixité sociale sur la totalité du site (SMS n°4), modifiée comme suit : part de logements sociaux à 50 % avec un minimum de 10 LLS

Projet de modification

L'aménagement de cette parcelle permettra la création d'environ 20 logements dont 10 logements locatifs sociaux minimum (50 %) soit une densité nette moyenne d'environ 26 logements par hectare. L'enjeu d'urbanisation du site repose sur le choix de formes urbaines cohérentes avec l'environnement du site, soit un tissu pavillonnaire et des hauteurs de construction limitée à R+1.

Secteur 5 - « Le Terrat » (Uc_{OA5})

Etat initial

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

Ce secteur est concerné par une Servitude de mixité sociale (SMS n°10), modifiée comme suit : part de logements sociaux à 73 % avec un minimum de 8 BRS.

Projet de modification

Ce secteur couvre une superficie de 7 000 m². Il s'agit de quatre parcelles non bâties insérées dans le tissu pavillonnaire d'extension de Montceau. L'accès retenu se fait depuis le Chemin du Terrat. Un accès privé au Nord est identifié. L'opération porte sur la réalisation d'environ 11 logements dont 8 logements en accession aidée minimum, soit une densité nette moyenne de 15 logements

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

par hectare. L'aménagement de ce site devra répondre à un enjeu d'intégration paysagère et urbaine, au cœur d'un tissu pavillonnaire peu dense.

Secteur 6 - « Le Combat » (Uc_{OA6})

Etat initial

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

Une Servitude de mixité sociale concerne la totalité du secteur 6 (SMS n°11) modifiée comme suit : part de logements sociaux à 63 % avec un minimum de 6 BRS.

Projet de modification

Cette parcelle de 6 000 m² a été identifiée en « dent creuse » du tissu pavillonnaire de Montceau. Sa desserte se fait uniquement par le Chemin du Combat. L'aménagement de la parcelle pourrait permettre la réalisation d'environ 9 logements dont 6 logements en accession aidée minimum, soit une densité nette moyenne de 16 logements par hectare.

2. Ajustement du volet programme de l'OAP Secteur 7 - « Les Cantinières Est »

Les échanges réguliers avec l'opérateur pressenti sur ce secteur ont permis de préciser le programme ainsi que son organisation générale à l'intérieur du secteur de projet, dans le respect du règlement actuellement opposable.

La partie programme évolue. Elle plafonne le nombre de logements possibles, en continuité du dialogue entre la commune et les différents opérateurs et précise les principes d'aménagement de ces logements. Le tout sans modifier les possibilités maximales de construction encadrées par le règlement écrit des zones qui se superposent au secteur d'OAP (Ua_{OA7} - Ub_{OA7} - Uh_{OA7}).

Etat initial

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

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

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

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

- trois maisons de type pavillonnaire sur le versant (partie Nord regroupant les quatre parcelles en lanière classées en Ub et en Uh) implantées dans la partie classée en Ub (Uh inconstructible, correspondant à la zone violette RG sur le document graphique du règlement prenant en compte l'aléa moyen de glissement de terrain), respectant le tissu environnant,

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- quatre volumes pour une quarantaine de logements de type collectif dont les volumétries seraient proches de la maison patrimoniale existante sur la parcelle n° 174 avec comme hauteur maximale son faîtage, pouvant potentiellement porter à un Rez-de-chaussée + 2 étages à condition d'une toiture-terrasse ou attique. Les logements en accession seront plutôt grands, avec des types T3 pour les plus petits afin de participer à la diversification de l'offre sur le territoire communal.

Projet de modification

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

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

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

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

- au plus 60 logements, organisés selon quatre volumes pouvant potentiellement porter les volumes à un rez-de-chaussée ou rez-de jardin + 2 étages. Les logements seront plutôt grands, avec des types T3 pour les plus petits afin de participer à la diversification de l'offre sur le territoire communal.

3. Compléments apportés aux dispositions générales applicables aux secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Vu la nature et l'importance des opérations récentes et à venir dans les secteurs d'OAP, la commune souhaite renforcer et préciser ses attentes en termes d'aménagement.

Les dispositions introduites dans la présente modification sont le fruit d'une réflexion conduite par l'équipe pluridisciplinaire (architecture, paysage et urbanisme) en charge de l'étude prospective Ruy-Montceau 2035, en réponse à une analyse critique des opérations les plus récentes, réalisées ou présentées à la commune, alimentée par des visites de terrain communes et une mission de conseil architectural sur plusieurs projets immobiliers récents qui ont permis d'identifier des problématiques relatives à :

- l'insertion des services urbains à la conception d'ensemble de l'opération, collecte des déchets notamment,
- la logique d'accès et de desserte des opérations et l'organisation des besoins en stationnement,
- le traitement paysager de ces espaces qui contribue à l'ambiance générale de l'opération
- l'insertion urbaine et paysagère de l'opération et son rapport au site,
- l'articulation entre composition urbaine et maintien de sols de pleine terre, perméables ou végétalisés,
- la biodiversité et l'adaptation au changement climatique, pour renforcer la trame verte et limiter la formation d'ilots de chaleur urbain liés à la présence trop importante de surfaces minéralisées et sans ombrage,
- l'intégration de la gestion des eaux pluviales aux aménagements,
- le caractère résiduel des espaces communs,

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

- le traitement des clôtures,
- la qualité générale des logements et de l'architecture.

L'objectif poursuivi est de disposer d'orientations générales applicables à toute nouvelle opération, afin de tendre vers une qualité générale du cadre de vie et particulièrement des modes de vie au sein des opérations orientées vers la production de logements. Elles constitueront le socle commun de toutes les OAP sectorielles.

Ces dispositions seront aussi utiles dans les discussions avec les futurs opérateurs, en amont du dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme, et in fine pour élaborer le volet paysager des permis de construire.

Initialement, les orientations générales applicables aux secteur d'orientations d'aménagement et de programmation portent sur :

- Les déplacements
- La gestion de l'eau
- La gestion de l'énergie
- Les performances environnementales générales

Ces orientations sont maintenues.

Présentation du projet de modification

Des orientations générales et illustrées portant sur les thématiques suivantes sont ajoutées ; elles seront opposables en termes de compatibilité :

- Services urbains
- Accès, desserte et stationnement - principes d'aménagements et orientations pour le traitement paysager
- Paysage et confort d'usage et d'entretien - principes d'aménagements, orientations pour l'insertion urbaine et paysagère de l'opération, orientations pour le projet paysager de l'opération, levier en faveur de la biodiversité et de l'adaptation au changement climatique, orientations pour les clôtures
- Qualité des logements et architecture

Des images de références commentées, et non opposables, sont introduites pour illustrer des principes de composition urbaine, architecturale et paysagère.

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

IV. MODIFICATION DU CLASSEMENT DE LA ZONE UH A MONTCEAU

L'activité agricole repérée sur la parcelle AW 0043, classée en zone Uh au document graphique 4.2b. Planche 2 - Secteur Montceau du PLU a cessé en 2013. Le bâtiment présent sur la parcelle n'a plus d'usage de bâtiment d'élevage depuis plus de 10 ans car il ne répond plus aux normes environnementales.

A noter, qu'en plus de la vétusté du bâtiment, s'ajoute une configuration des lieux difficile pour l'exercice d'une activité agricole (accès difficile pour les engins agricoles, proximité de lieu d'habitation). Aucune autre activité agricole ne s'implantera sur cette parcelle.

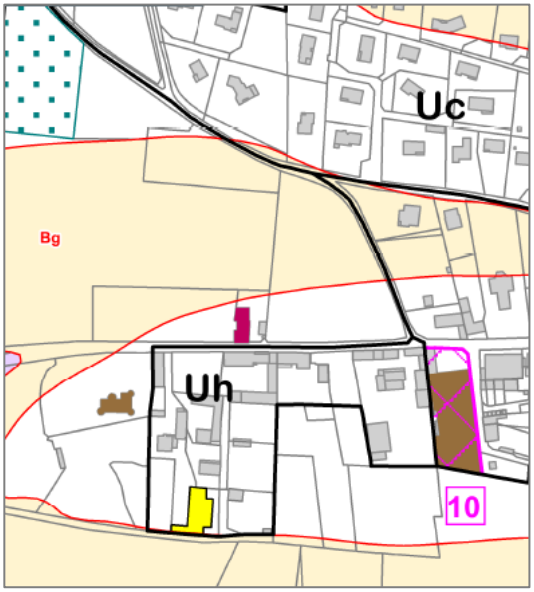
Aussi, l'équipe municipale décide de reclasser cette zone Uh en zone Uc du PLU, qui désigne les secteurs résidentiels en extension de faible densité. De plus, l'information « bâtiment d'élevage » est supprimée sur cette planche 2 des documents graphiques.

Ce nouveau changement de zone autorise désormais des constructions de faible densité sur ce secteur, en cohérence avec les secteurs résidentiels environnants, ainsi que l'évolution du bâti existant vers un changement de destination ou extension dans le respect des règles fixées par celui de la zone Uc, sans les limites de surface fixées par le règlement de la zone Uh. A noter que la mise en séparatif du réseau a été réalisée en 2022 pour ce secteur ouest de Montceau.

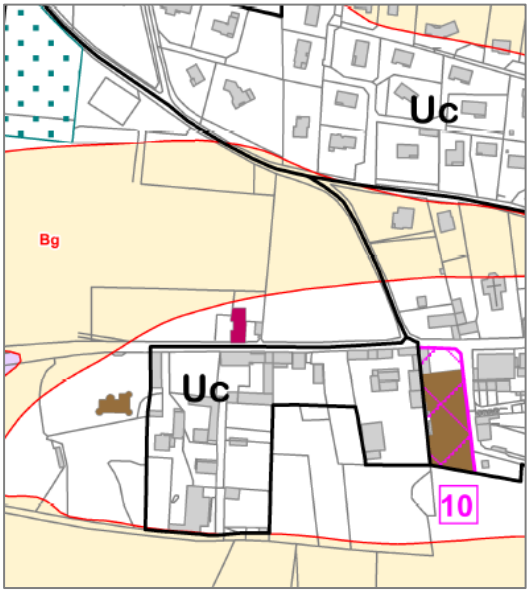
Les principales règles applicables de la zone Uc sont les suivantes :

- Recul de 5 mètres par rapport aux voies er emprises publiques ;
- Recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, avec possibilité de s'implanter sur une seule des limites sous conditions ;
- Coefficient d'emprise au sol fixé à 0,30 ;
- Hauteur maximale mesurée à l'égout de toit fixée à 7 mètre ;
- Surface minimale égale à 30% de la parcelle pour les espace végétalisés.

Ces règles sont applicables aux constructions neuves et aux permis concernant les immeubles bâtis existants ; pour ces derniers, le règlement introduit des règles particulières pour les travaux sans effet sur l'implantation de l'immeuble ou les extensions limitées en continuité du volume existant.



Etat initial (PLU opposable)
Extrait zonage - zone Uh



Après modification
Extrait zonage – évolution du classement vers zone Uc et suppression de la localisation du bâtiment agricole.

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

V. EVOLUTIONS PONCTUELLES DU REGLEMENT ECRIT

Les évolutions apportées au règlement écrit sont très ponctuelles.
Elles concernent les aspects suivants.

Point 9 – Prise en compte du bruit à l'article 2 - « Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols », dans le « Sous-titre I - Dispositions générales d'ordre administratif et règlementaire ».

Ce paragraphe est mis à jour selon les éléments contenus dans l'arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 qui annule et remplace les précédents arrêtés portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

Etat initial

9.- Prise en compte du bruit

L'arrêté du 30 Mai 1996, modifié en dernière date le 20 avril 2009, fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 du 18 novembre 2011 (annulant et remplaçant celui du 26 février 1999) porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

A ce titre sont concernées :
- l'autoroute A°43, en catégorie 1 (d = 300 m) - tissu ouvert du PR 31,500 au 41,428,
- la RD 1006 (ex RN 6) :
  - en catégorie 3 (d = 100 m) – tissu ouvert du PR 23,100 au 24,540 et du PR 21,850 au 22,85,
  - en catégorie 4 (d = 30 m) - tissu ouvert du PR 25,025 au 24,540, du PR 22,850 au 23,100 et du PR 20,800 au 21,850,
- la RD 54b :
  - en catégorie 3 (d = 100 m) – tissu ouvert du PR 9,967 au 10,490,
  - en catégorie 4 (d = 30 m) - tissu ouvert du PR 7,800 au 8,949,
- la RD 54E, en catégorie 4 (d = 30 m) - tissu ouvert, du PR 7,500 au 8,500,
- l'avenue des Belges, en catégorie 4 (d = 30 m) - tissu ouvert.

Modification simplifiée n°2

9.- Prise en compte du bruit

L'arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007 du 15 avril 2022 annule et remplace les précédents arrêtés portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

A ce titre sont concernées :
- D54B : Débutant D522 - Finissant D54B - Tissu ouvert - Catégorie 4 – Largeur 30 m
- D54E : Débutant D54B - Finissant D1006 - Tissu ouvert - Catégorie 4 – Largeur 30 m
- D1006 : Débutant Chemin de la Thivoliere - Finissant 100m chemin des Bouleaux - Tissu ouvert - Catégorie 4 – Largeur 30 m
- A43 : Débutant D1006 - Finissant D1085 - Tissu ouvert - Catégorie 1 – Largeur 300 m
- D1006 : Débutant Chemin de la Draz - Finissant D54E - Tissu ouvert - Catégorie 3 – Largeur 100 m
- D1006 : Débutant 100m chemin des Bouleaux - Finissant Chemin de la Draz - Tissu ouvert – Catégorie 3 100 m
- A43 : Débutant D1085 - Finissant Echangeur A48/A43 - Tissu ouvert - Catégorie 1 – Largeur 300 m
- D1006 : Débutant D1085 - Finissant D54B - Tissu ouvert - Catégorie 3 – Largeur 100 m
- LGV Lyon-Turin, en catégorie 1 300 m.

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

Ajout d'un alinéa, à l'article 4 – « Adaptations mineures de certaines règles », dans le « Sous-titre I - Dispositions générales d'ordre administratif et règlementaire ».

Suite à la modification de l'article L152-5 du code de l'urbanisme par l'article 48 de la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019, L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement est introduite dans la liste, en petit g).

Etat initial

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles
(art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :

a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;

d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;

g. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

Modification simplifiée n°2

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles
(art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et modifié par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :

a. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

b. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

c. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;

d. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

e. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

f. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;

g. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ;

h. Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

VI. INTEGRATION DE L'ARRETE PREFECTORAL N°38-2022-04-15-00007 PORTANT REVISION DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DU DEPARTEMENT DE L'ISERE

En effet, le nouvel arrêté préfectoral n° 38-2022-04-15-00007 annule et remplace celui du 18 novembre 2011, ainsi que l'arrêté modification du 14 avril 2014 pour le classement sonore des voies ferrées du département, et sera annexé au PLU dans le cadre de la présente modification simplifiée n°2 du PLU.

A ce titre, sont concernées les infrastructures suivantes dont le classement diffère par rapport aux arrêtés cités plus haut :

- la LGV LYON-TURIN identifiée en catégorie 1 (d = 300 m),
- les D54B D522 D54B, identifiées en catégorie 4 (d = 30 m) en tissu ouvert,
- les D54E D54B D1006 identifiées en catégorie 4 (d = 30 m) en tissu ouvert,
- la D1006 Chemin de la Thivoliere 100m chemin des Bouleaux identifiée en catégorie 4 (d = 30 m) en tissu ouvert,
- les A43 D1006 D1085 identifiées en catégorie 1 (d = 300 m) en tissu ouvert,
- la D1006 Chemin de la Draz D54E identifiée en catégorie 3 (d = 100 m) en tissu ouvert,
- la D1006 100m chemin des Bouleaux Chemin de la Draz identifiée en catégorie 3 (d = 100 m) en tissu ouvert,
- les A43 D1085 Echangeur A48/A43 identifiées en catégorie 1 (d = 300 m) en tissu ouvert,
- les D1006 D1085 D54B identifiée en catégorie 3 (d = 100 m) en tissu ouvert,

Les secteurs de nuisances sonores liés aux infrastructures terrestres cartographiés en qualité d'information aux documents graphiques sont ainsi modifiés pour tenir compte des nouveaux classements lié à l'arrêté cité plus haut.

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

V. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Le tableau suivant montre les évolutions des superficies des zones liées à la modification simplifiée n° 2 du PLU par rapport au document de la modification n°1 du PLU approuvée le 29 août 2019.

Tableau des superficies des zones par « vocation »

Modification n° 1 (2019)		Projet de Modification simplifiée n° 2	
zones	**hectares**	**zones**	**hectares**
Ua	13,3	**Ua**	13,3
Uab	6,3	**Uab**	6,3
Uac	0,2	**Uac**	0,2
Ub	38,7	**Ub**	38,7
Uc	143,0	**Uc**	144,8
Uh	22,0	**Uh**	20,2
Sous-total zone U	***223,5***	***Sous-total zone U***	**223,5**
AUa (habitat)	3,6	**AUa (habitat)**	3,6
AU *(vocation mixte)*	14,1	**AU *(vocation mixte)***	14,1
Sous-total zones à urbaniser	**17,7**	***Sous-total zones à urbaniser***	**17,7**
Total Vocation habitat	**241,2**	**Total Vocation habitat**	**241,2**
Ne	**2,4**	**Ne**	**2,4**
Total Vocation équipement	**2,4**	**Total Vocation équipement**	**2,4**
Ui	45,7	**Ui**	45,7
Uia	0,5	**Uia**	0,5
AU	1,7	**AU**	1,7
AUi	1,5	**AUi**	1,5
Total Vocation économique	**49,4**	**Total Vocation économique**	**49,4**
A	799,0	**A**	799,0
An	22,0	**An**	22,0
As	0,7	**As**	0,7
Total Vocation agricoles	**821,7**	**Total Vocation agricoles**	**821,7**
N	665,6	**N**	665,6
Ns	319,0	**Ns**	319,0
Total Vocation naturelles	**984,6**	**Total Vocation naturelles**	**984,6**
Total commune	**2099,3**	**Total commune**	**2099,3**

La présente procédure n'engendre pas de consommation d'espaces agro-naturels.

En effet, l'évolution de classement s'effectue entre la zone Uh qui diminue de 1,80 hectare et la zone Uc qui à l'inverse augmente de 1,80 hectare.

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409

Envoyé en préfecture le 18/10/2024
Reçu en préfecture le 18/10/2024
Publié le 18/10/2024
ID : 038-213803489-20241014-2024_115-DE

VII. PROCEDURE

La Commune a décidé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-36 à L. 153-48 de modifier le règlement (partie écrite), les documents graphiques du règlement et les OAP du PLU sans toutefois :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant que cette évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

L'évolution du Plan local d'urbanisme relève donc du champ d'application de la procédure de modification simplifiée telle que prévue par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Le dossier du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet, après saisine de la MRAe dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, et, avant la mise à disposition du public.

Un dossier comprenant en particulier le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis de la MRAe, de l'Etat et des personnes publiques associées, sera mis à disposition du public pendant un mois. Les modalités de mise à disposition seront définies par délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, auquel sera soumis pour délibération le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

Publié le : 24/06/2025 10:55 (Europe/Paris)
Collectivité : Ruy-Montceau
https://www.intramuros.org/ruy-montceau/documents_administratifs/33409