

À l'Isle d'Abeau, le 23/09/2025

DIRECTION GENERALE ADJOINTE services techniques / aménagement / transports
Direction Aménagement – Urbanisme – Mobilités
Service Urbanisme
Affaire suivie par : Patricia DUSSAPT
Mail : pdussapt@capi38.fr

Monsieur Denis GIRAUD
Maire
Commune de Ruy-Montceau
77/495 rue de la Salière
38300 RUY-MONTCEAU

Objet : Avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ruy-Montceau

Monsieur le Maire

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez sollicité dans le cadre du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme le 11/08/2025, afin que la CAPI puisse formuler un avis.

Les remarques principales, en lien avec les compétences de la CAPI, portent sur les sujets suivants :

- Dans la notice explicative et concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8

En page 3 du document il est précisé « L'OAP 8 permettra donc la création d'environ 55 logements, dont 50% au moins de logements locatifs sociaux, répartis sur 3 sous-secteurs qui permettront des opérations d'ensemble successives, veillant à une qualité d'intégration paysagère et urbaine à l'échelle de l'ensemble du secteur, en rythmant un nouveau front de rue tout au long de la rue Centrale. Les opérations présenteront des typologies variées de logements avec une majorité de logements moyens (T3) pour favoriser l'installation de jeunes familles ou ménages, pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune. »

La remarque porte sur les typologies car il est mentionné plusieurs fois que l'opération doit proposer une majorité de T3. Or, afin de favoriser l'opérationnalité, il est suggéré de ne pas inscrire d'objectifs en termes de typologie ou d'utiliser une terminologie plus générale comme logements familiaux ; et selon la formulation suivante : « *Les opérations présenteront des typologies variées de logements. L'objectif étant de favoriser l'installation de jeunes familles ou ménages, pouvant s'inscrire dans un parcours résidentiel sur la commune.* »

De plus, la demande de logement social fait apparaître un besoin de T2 (31% des demandes), T3 (environ 30%) et T4 (25%).

- Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Pour l'OAP n°8 « Montceau – Rue Centrale », il faudrait expliciter si l'objectif de 50% de logements sociaux s'applique à chaque sous-secteur et îlot. Plusieurs îlots comprennent seulement une dizaine de logements. Si la moitié doivent correspondre à des logements sociaux, ce faible seuil peut être un obstacle opérationnel pour les bailleurs sociaux qui ne se positionneront pas sur une opération de petite taille. De manière générale, il est préférable de prévoir à minima 8 logements sociaux.

- Sous-secteur 1 – îlots A et B

L'opération comprenant 25 logements, le stationnement en sous-sol peut grever la faisabilité de l'opération.

- Concernant les Servitudes de Mixité Sociale (SMS)

Les servitudes n° 9, 11, 13 et 14 comprennent un faible nombre de logements sociaux (entre 4 et 6). Comme indiqué pour l'OAP 8, ce faible nombre de logements sociaux peut être un obstacle opérationnel car les bailleurs sociaux ne se positionneront pas sur une opération de petite taille. De manière générale, il est préférable de prévoir à minima 8 logements sociaux.

- Sur le Développement commercial

Nous observons que la commune tient compte des orientations globales CAPi en matière de développement commercial, en privilégiant les développements/ la revitalisation de la centralité (cf. notamment OAP 8 visant à restaurer la continuité de la centralité de Montceau, située le long de la rue centrale avec des logements pouvant accueillir en RDC, des commerces ou services de proximité).

Nous notons comme points positifs :

- Un développement qui se fait dans la continuité de la centralité existante et à proximité des équipements publics.
- Un projet qui semble accompagner l'évolution de la population sur la commune (cf. production prévue de 55 logements, développement résidentiel du secteur) et répondre au manque de commerces de proximité en centre-bourg
- Une prise en compte des questions de mobilité (places de stationnement et cheminement doux)

Nous attirons l'attention sur un point de vigilance qui relève de la mise en œuvre de l'OAP 8 plus que de la règle urbanistique : être attentif à ce que les nouveaux projets tiennent bien compte de la zone de chalandise projetée et ne diluent pas la centralité au risque d'une perte d'attractivité du centre-bourg existant.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation,

Patrick MARGIER

Vice Président Délégué à l'Urbanisme

