



# Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Ouverture partielle à l'urbanisation de la zone à urbaniser  
dite de la Plaine du Milieu, secteur 3 bis (AUoa3bis)



## **REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION**

1. En préambule, le mot de Monsieur le Maire
2. La procédure de déclaration de projet
3. Une synthèse du contexte : diagnostic communal et enjeux environnementaux
4. Le projet de construction en l'état d'avancement des études (Novalys)
5. Le projet de mise en compatibilité du PLU : OAP et règlement

### **Echanges et discussion**

## Présentation des intervenants

### La Mairie de RUY-MONTCEAU

Denis GIRAUD, Maire de Ruy-Montceau

Jean-Luc VERJAT, Premier Adjoint au Maire

### Assistée pour la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU par :

**URBA 2P**, représenté par Nathalie PONT, architecte dplg – urbaniste

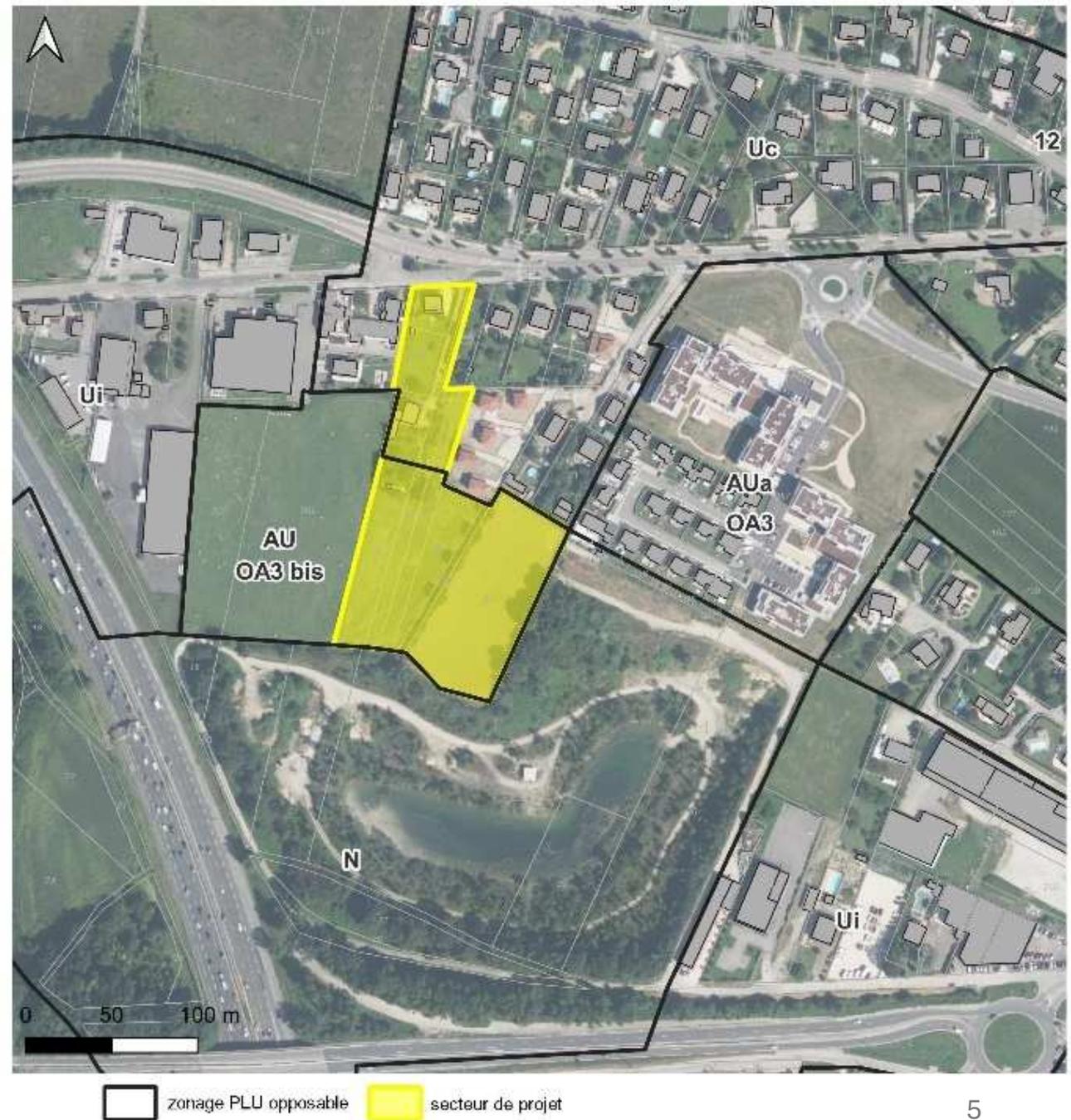
**EVINERUDE**, représentée par Laïla MARGUERON, expert en réglementation environnementale.

## Le contexte communal en lien avec la loi SRU de décembre 2000

- La zone à urbaniser est **inscrite dans le PLU depuis 2016**
- **Développement maîtrisé**, notamment dans le domaine stratégique du logement
- **Diversification de l'habitat** pour répondre aux besoins de logements accessibles dans un marché immobilier tendu et défavorable aux **jeunes ménages** ou aux **personnes âgées**.
- **Poursuite de la politique de rattrapage** vers un objectif abaissé à 20% de **logements sociaux**, grâce au nouveau Contrat de Mixité Sociale

## Le plan de situation

**Emprise foncière :  
environ 1,6 hectare**



## Le programme de construction

Opération située sur le **secteur de la « Plaine du Milieu »** (secteur 3 bis) dans la continuité du secteur récemment aménagé sur la rue de la Plaine comprenant :

- ✓ **au moins 100 logements sociaux, dont au moins 50 % de logements en BRS bail réel solidaire**, en habitat **collectif** pour majeure partie et en habitat **individuel groupé**,
- ✓ **et quelques logements en individuel groupé en accession libre.**

*Une déclaration de projet permet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser AU inscrite depuis plus de six ans au PLU si la réalisation de l'opération est d'intérêt général.*

La programmation envisagée pour l'opération de logements de « La Plaine du Milieu » présente un intérêt général notamment au regard :

- ✓ de l'objectif fixé par l'Etat pour Ruy-Montceau de production de 42 logements sociaux dans le Contrat de Mixité Sociale 2023-2025, et dans la perspective du prochain CMS avec cette opération mentionnée
- ✓ du besoin d'accueil d'habitants sur le territoire communal et sur le secteur de RUY pour assurer le renouvellement de la population tel que défini par le PLU, conformément aux orientations du SCoT Nord Isère et du PLH 3 de la CAPI.

*Le code de l'urbanisme prévoit que  
lorsque la réalisation d'un projet de construction présentant un caractère d'intérêt général,  
nécessite une mise en compatibilité d'un PLU,  
ce projet doit faire l'objet d'une déclaration de projet,  
portée par la Commune compétente en matière de PLU.*

**La Commune de Ruy-Montceau a décidé par délibération du 27 janvier 2025,  
de se prononcer, par une déclaration de projet,  
sur l'intérêt général de la réalisation du programme de construction.**

***Le projet de mise en compatibilité de son PLU a fait l'objet  
d'une Evaluation Environnementale spontanée.  
Il sera soumis pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).***

***L'enquête publique portera sur :***

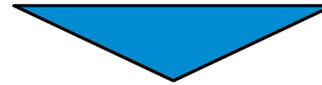
- l'intérêt général du Projet***
- la mise en compatibilité du PLU.***

### **Les objectifs poursuivis à travers la déclaration de projet (rappel de la délibération)**

**Les objectifs poursuivis** par la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont en termes de :

- **Logements** : la création d'environ 110 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux, et 50 % de logements en bail réel solidaire dont quelques uns en accession libre, suivant un habitat collectif, intermédiaire et groupé de qualité pour permettre une réelle mixité sociale ;
- **Paysage** : la mise en valeur de ce secteur particulier en entrée de ville avec la sécurisation du carrefour sur la route départementale, mais aussi à l'intérieur de l'opération avec un parti d'aménagement fort urbain et paysager, mettant en valeur le site naturel mitoyen et les enjeux d'une limite qualitative à l'urbanisation ;
- **Déplacement** : l'aménagement d'une voie de desserte Sud-Nord du secteur ;
- **Environnement** : sa prise en compte et la mise en place de mesures permettant d'atténuer l'impact de l'urbanisation, de mesures de compensation des impacts, par exemple, la conservation d'espaces verts, la création de nouveaux chemins modes doux distincts...

**ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE** par délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2025 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation



**Phase d'études et de concertation**  
Jusqu'au 6 novembre 2025

**ELABORATION DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**  
dans le cadre de la Déclaration de Projet  
Bilan de la concertation (Conseil Municipal du 17 novembre 2025)



**Phase de consultation et d'enquête publique**  
7 à 9 mois

**Saisine de l'Autorité Environnementale : avis sur l'Evaluation Environnementale (délai : 3 mois)**  
**Notification aux Personnes Publiques Associées et à la CDPENAF**  
**EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (fin février ou début mars 2026)**  
**Arrêté du Maire d'ouverture de l'enquête publique**  
**ENQUETE PUBLIQUE (1 mois)**  
**Remise du rapport et des conclusions du Commissaire-Enquêteur (1 mois)**



**Phase de finalisation**  
1 mois

**ADOPTION DE LA DECLARATION DE PROJET**  
**EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU**  
par délibération du Conseil Municipal

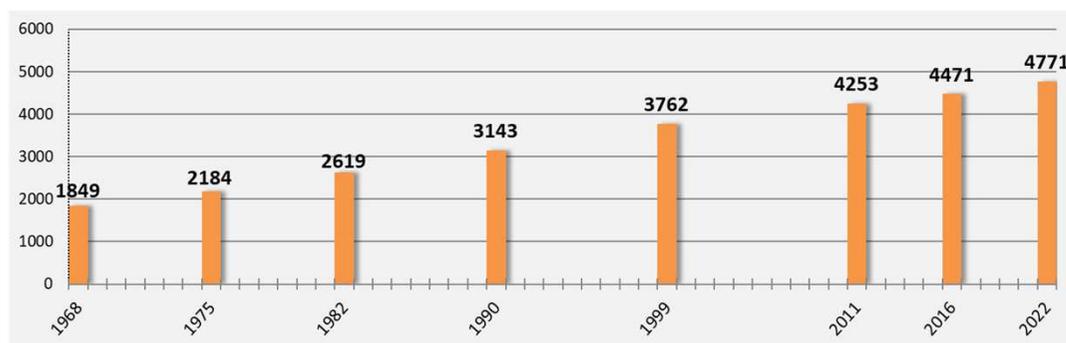
## Diagnostic communal : population

Ruy-Montceau compte **4771 habitants en 2022**. Après une croissance démographique régulière de 1968 à 1999 (+ 2,5 % par an en moyenne), la commune connaît depuis 2006 un **ralentissement notable dans l'évolution de sa population. Phénomène lié à :**

- Un vieillissement significatif des habitants (en 2022, la tranche des plus de 60 ans représente 28,8% de la population de Ruy-Montceau pour seulement 40,5% d'habitants de 30 à 59 ans).
- Un accueil limité de nouveaux ménages depuis 2006.

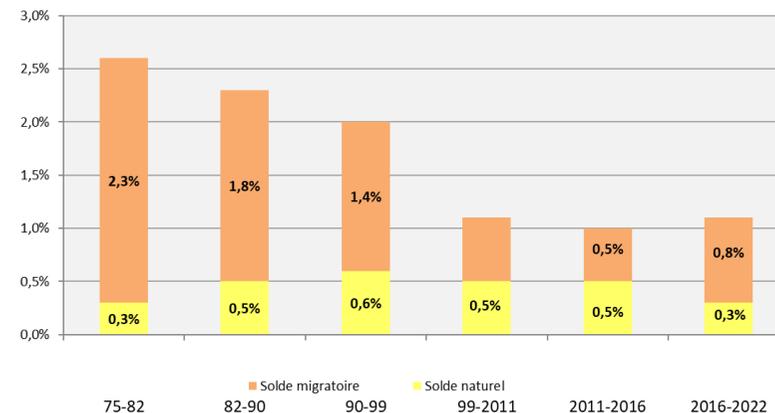
**Rééquilibrage nécessaire, en favorisant l'arrivée de jeunes ménages par une politique de l'habitat adaptée.**

*Evolution de la population de Ruy-Montceau entre 1968 et 2022*

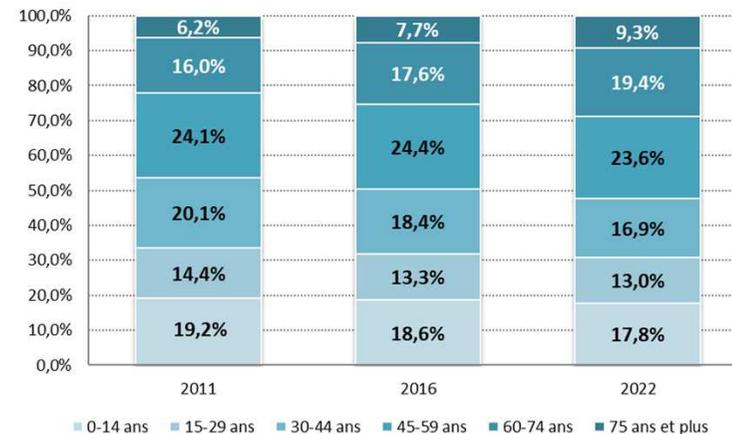


*Diminution de la taille des ménages entre 1968 et 2022*

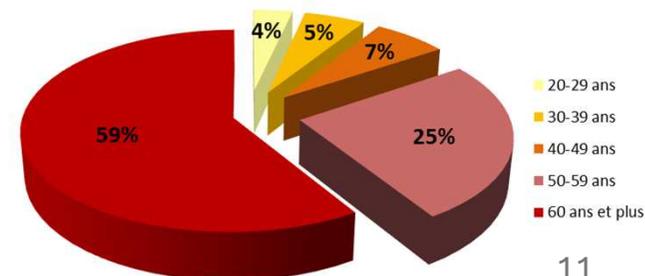
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,20	3,12	3,09	2,98	2,82	2,66	2,53	2,49	2,36



*Evolution de la population par classe d'âge entre 2011 et 2022*



*Age des ménages de 1 à 2 personnes*

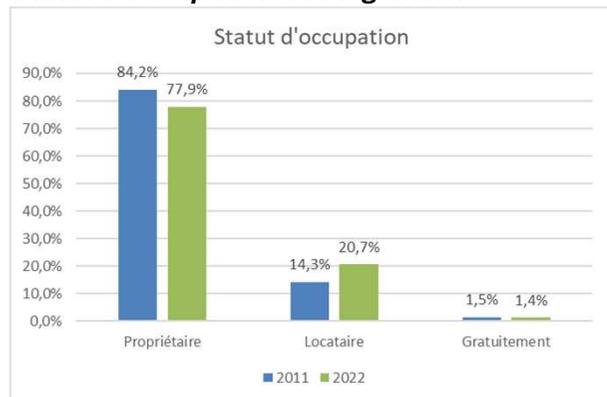


## Diagnostic communal : logements

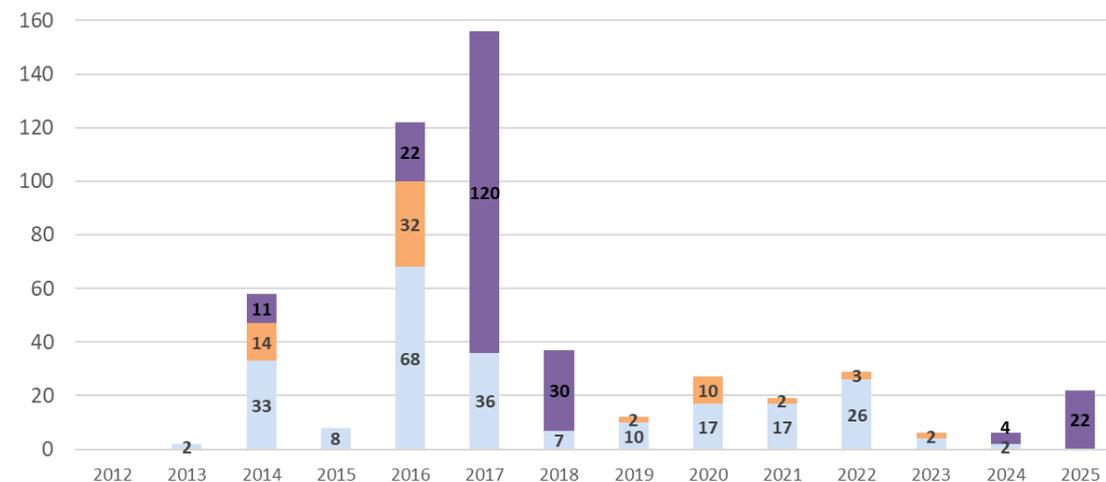
La commune compte une part toujours largement **majoritaire d'habitat individuel**, avec une **évolution récente du parc de logements** vers de une production de locatif social et d'habitat collectif ou intermédiaire :

- Jusqu'en 2018, des nouveaux logements majoritairement individuels (hors résidence),
- Depuis 2024, des opérations d'ensemble récentes avec une programmation plus maîtrisée en habitat collectif.
- Une volonté de diversifier l'offre de logements (peu de petits ou moyens logements) tout en répondant aux obligations légales imposée par l'état en termes de mixité sociale et d'optimisation du foncier

**Statut d'occupation des logements**



**Répartition des logements par taille**



**Obligation liée à l'article 55 de la Loi SRU (décembre 2000) :**

**Au moins 20 % de logements locatifs sociaux en 2025**

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2022**

2019 résidences principales  
**250 logements sociaux**  
(soit 12,3 %)

**Objectifs 2025**

**+42 logements sociaux**

**Evolution de la construction de 2002 à 2025**

■ individuels ■ groupés ■ collectifs

## Contexte réglementaire du secteur de la « plaine du milieu » (PLU opposable)

### Zone AU<sub>OA3 bis</sub> (zone A Urbaniser) au PLU de 2016

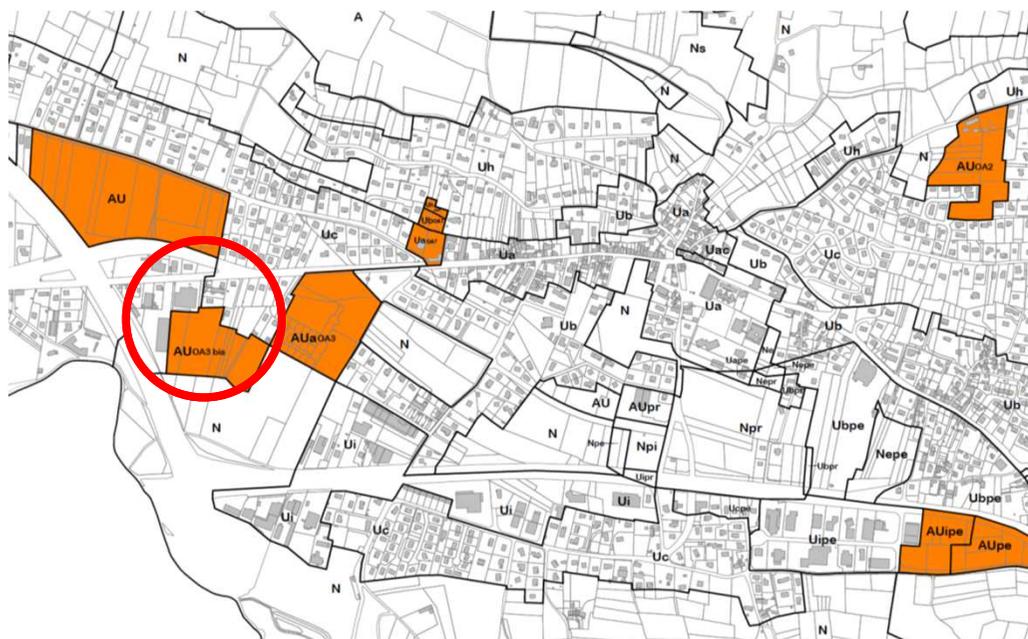
Destinée partiellement (secteur Est) à être ouverte à l'urbanisation pour l'aménagement d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat, zone qui ne permet pas en l'état d'autoriser le projet.

### OAP 3bis (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

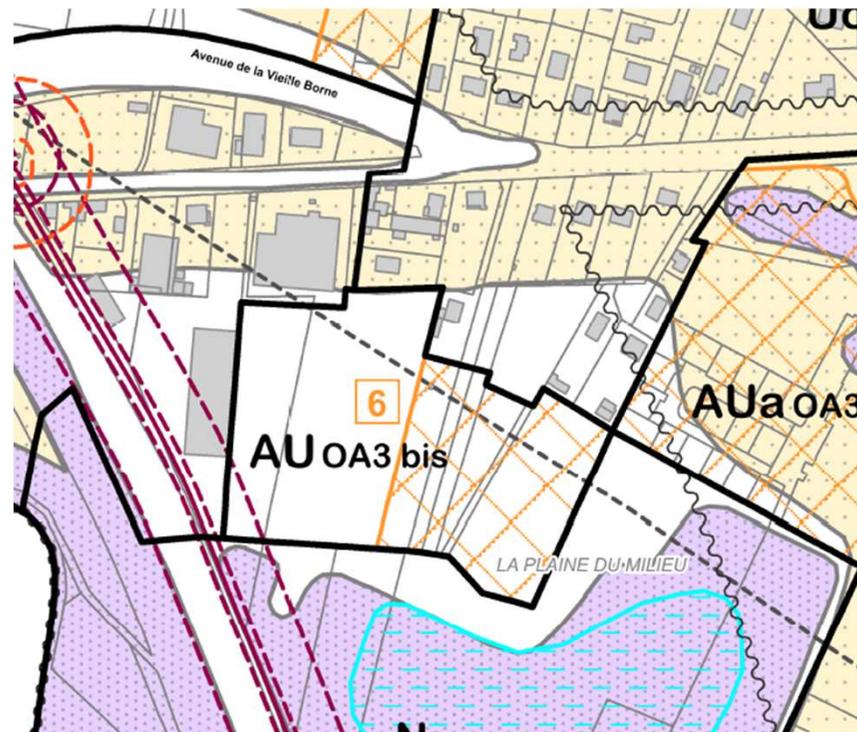
Ce secteur est encadré par l'OAP3bis qui nécessite d'être précisée.

### Servitude de mixité sociale n° 6 :

62 % du programme de logements avec un minimum de 40 logements sociaux.



Extrait du document OAP du PLU opposable



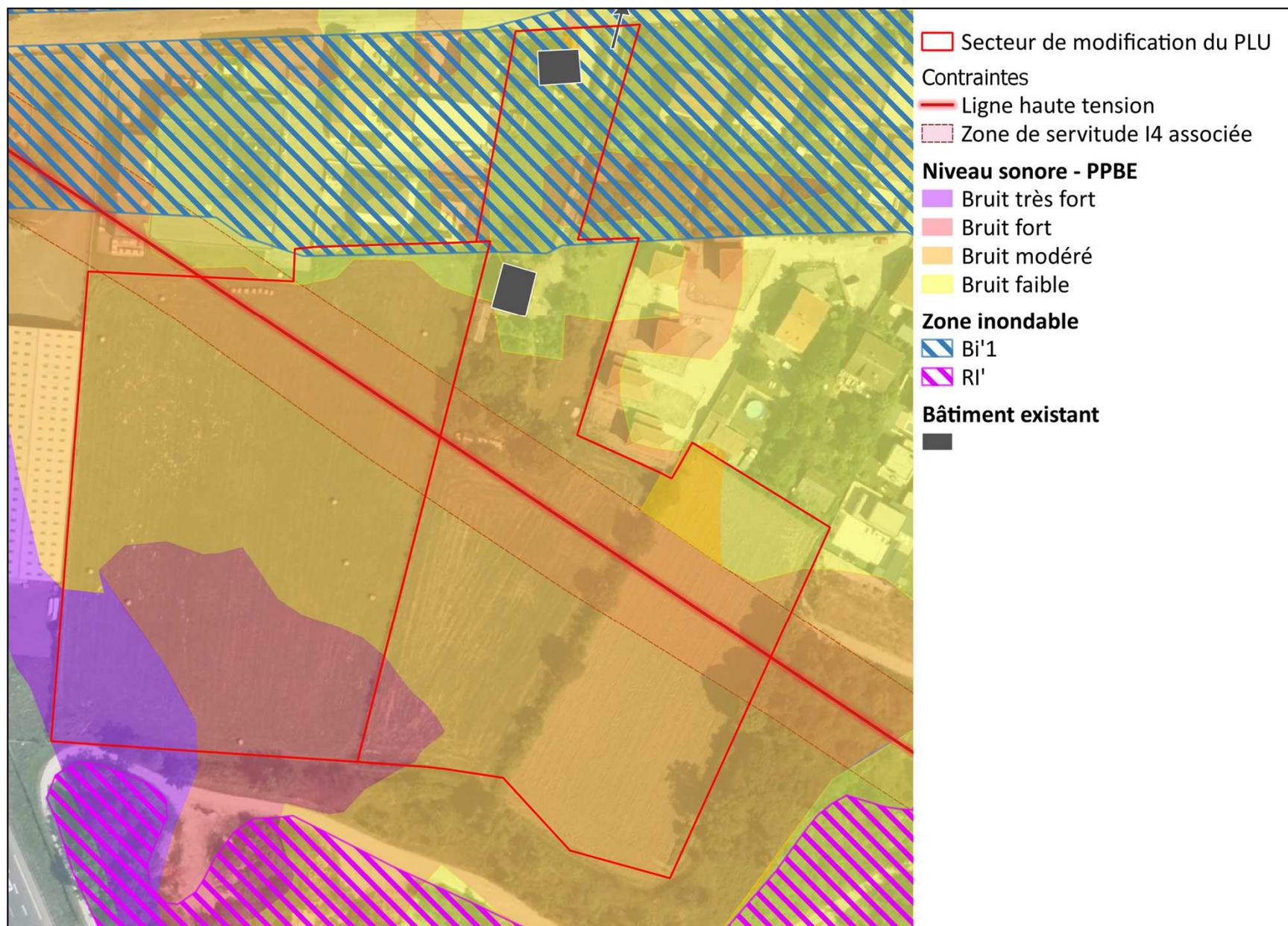
Extrait du document graphique du PLU opposable

#### **Enjeux auxquels répond le projet**

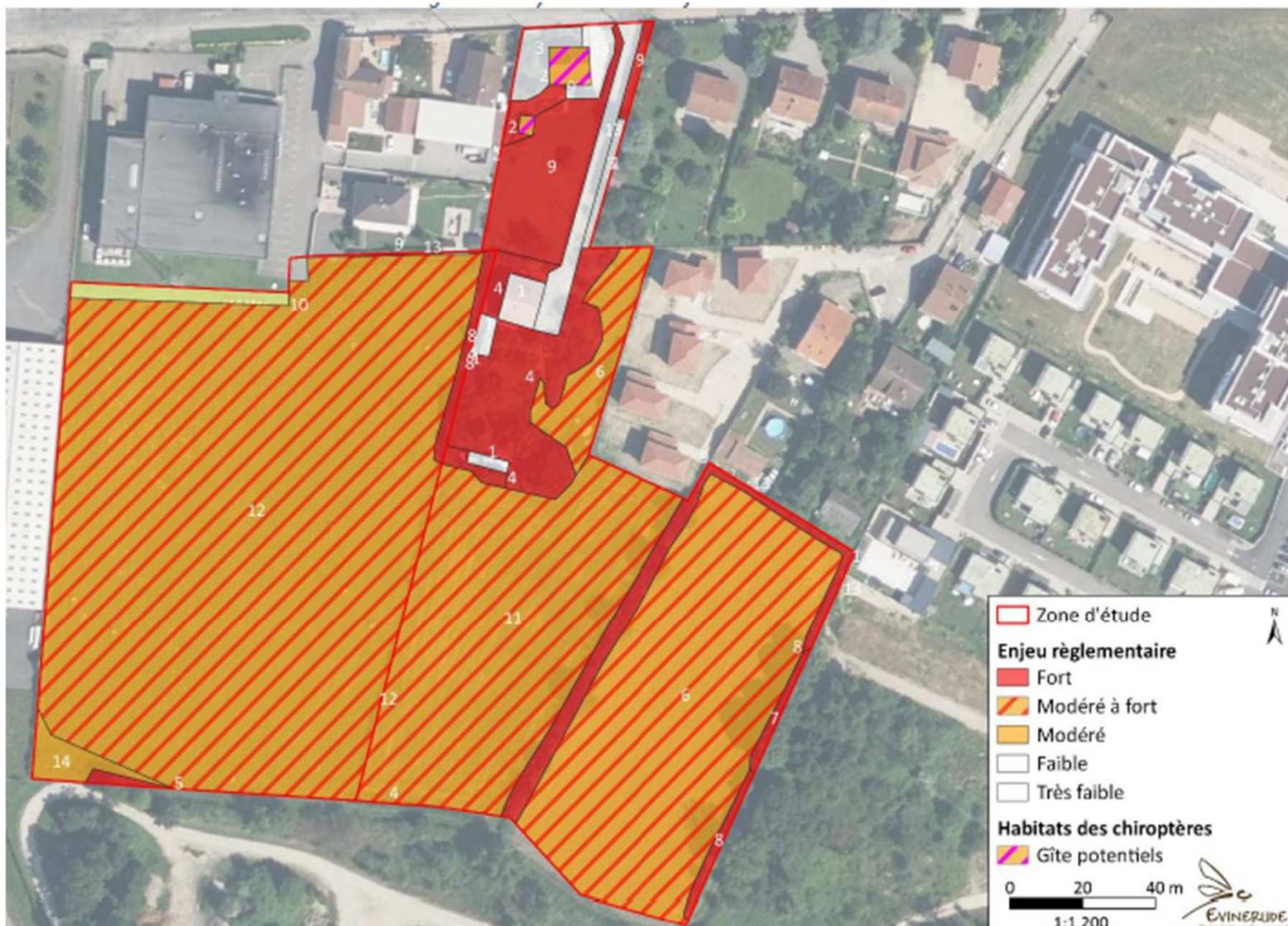
- Un besoin en logements sociaux identifié répondant à une croissance démographique marquée
- Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces

#### **Contraintes sur le site d'étude**

- Une zone de servitude associée à la présence d'une ligne haute tension
- Une proximité avec l'A43, à l'origine de nuisances sonore – Zone de niveau sonore
- Un risque faible inondation dans le nord de la parcelle identifié au PPRNi de la Bourbre, plan de prévention des risques naturels d'inondations
- Une potentielle pollution des sols (ancienne cuve à fioul)
- La destruction de deux bâtiments d'habitation
- Des covisibilités lointaines marquées avec les coteaux de Ruy



**Enjeux écologiques sur le site**



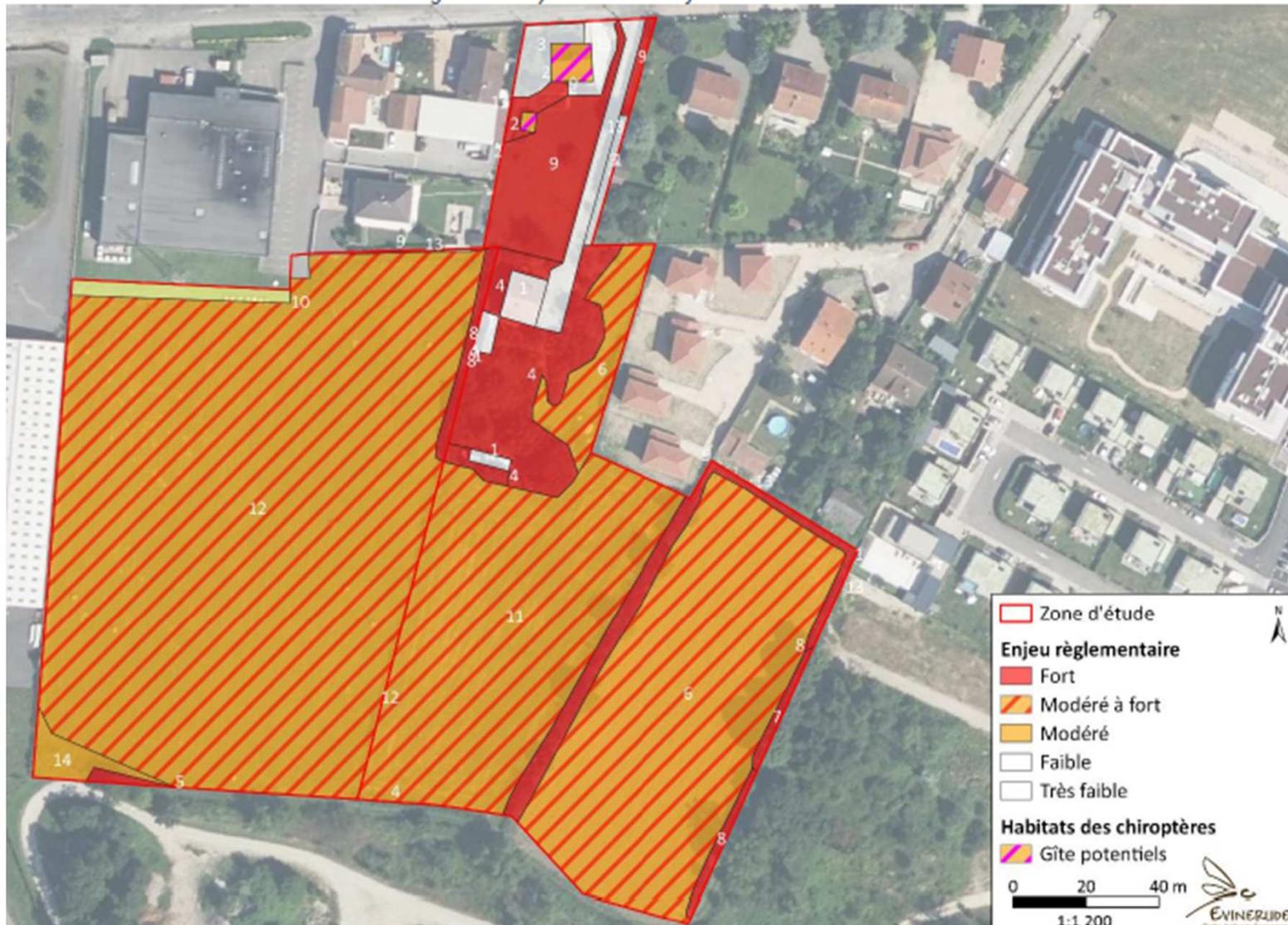
**Tarier des prés**



**Alouette lulu**



**Rat des moissons**



**Muscardin**



**Gobemouche noir**



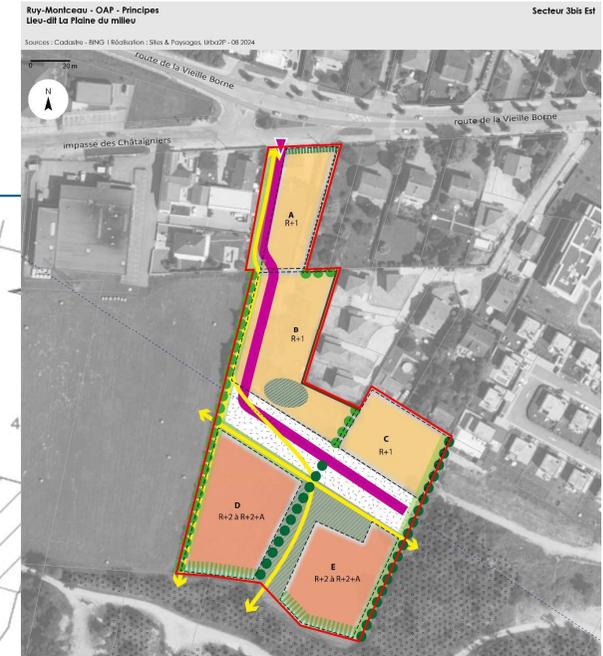
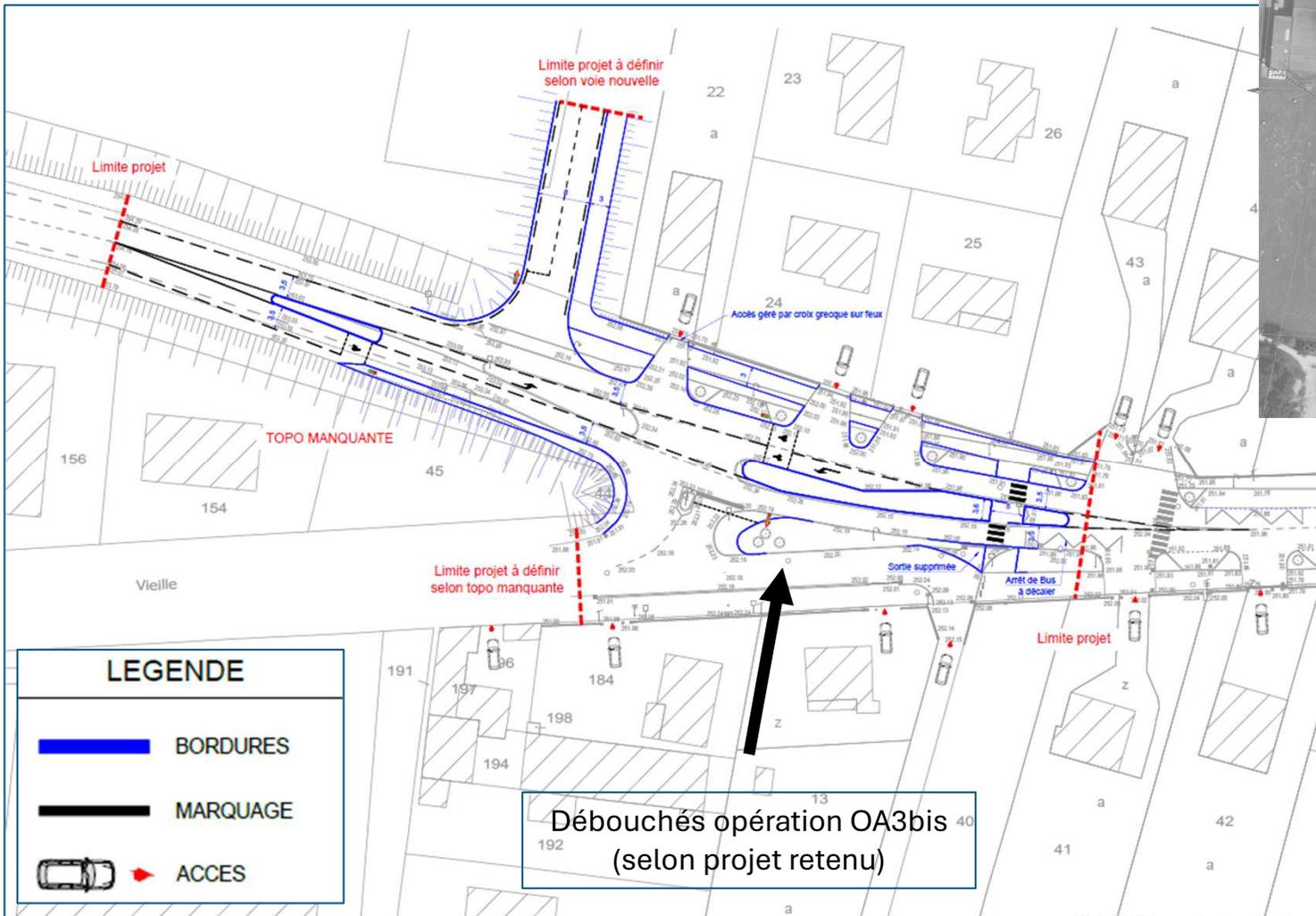
**Pie grièche écorcheur**



**Verdier d'Europe**

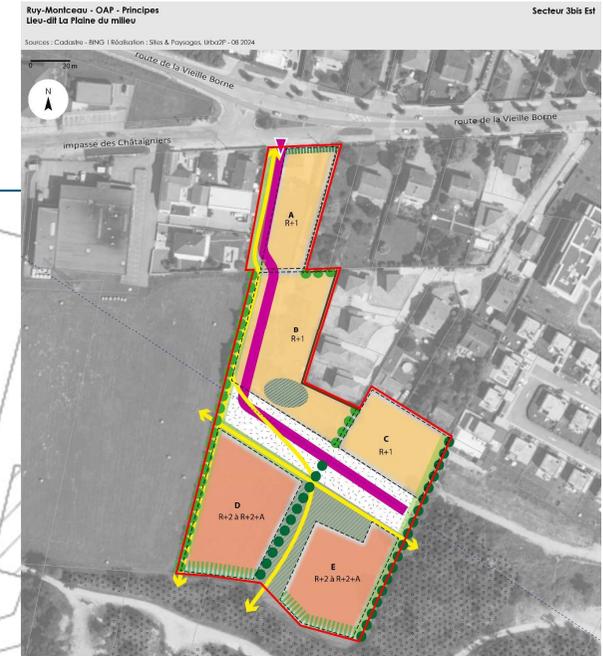
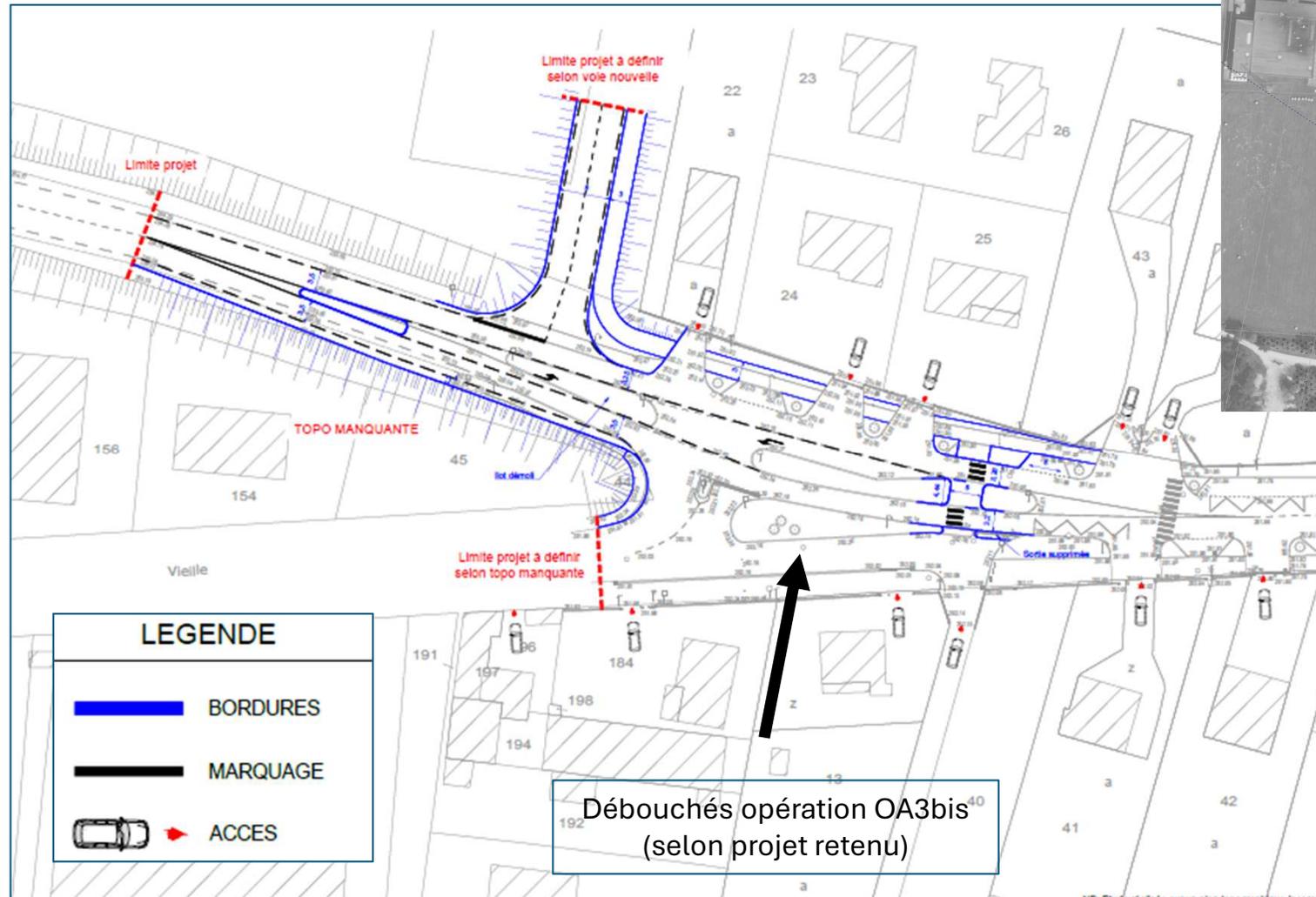
**Propositions étudiées pour l'aménagement du carrefour av.  
Vieille Borne / impasse des Châtaigniers (zone AUOA3bis) /  
desserte zone AU Cantinières**

**B - RD54b : Scénario Carrefour à feux / RETENU**



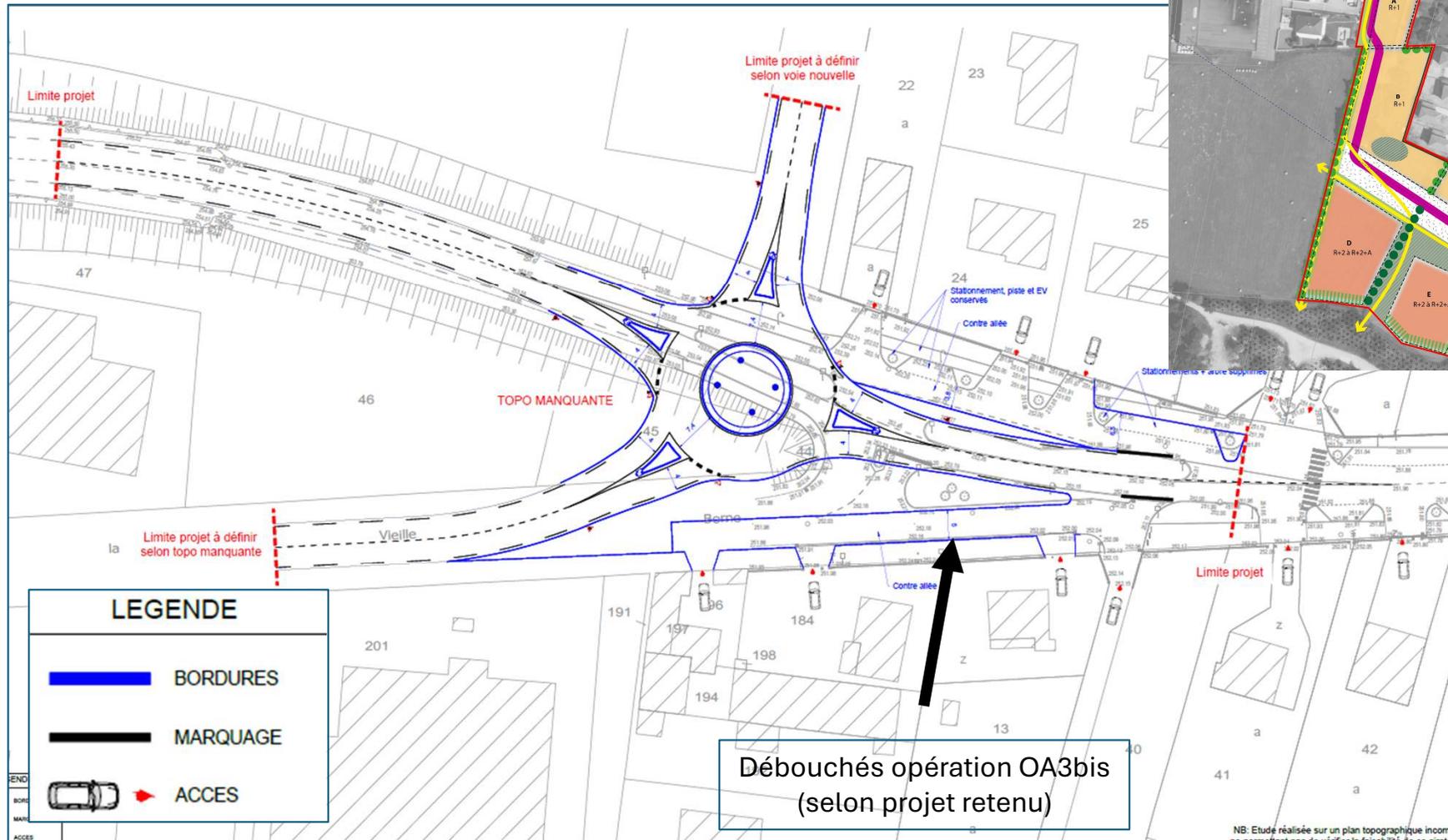
Propositions étudiées pour l'aménagement du carrefour av.  
**Vieille Borne** / impasse des Châtaigniers (zone AUOA3bis) /  
desserte zone AU Cantinières

#### A - RD54b : Scénario Carrefour en T / Etudié, mais écarté



Propositions étudiées pour l'aménagement du carrefour av.  
**Vieille Borne** / impasse des Châtaigniers (zone AUOA3bis) /  
desserte zone AU Cantinières

#### C - RD54b : Scénario Carrefour giratoire / Etudié, mais écarté



**2 bâtiments collectifs R+2+attique**  
**5 ensembles de maisons individuelles groupées**  
**5 locaux annexes pour les vélos et les poussettes**

### 118 logements

- 55 logements locatifs sociaux collectifs (30% PLAI / 70% PLUS) : 17 T2/ 19 T3/ 15 T4/ 4T5
- 36 BRS Accession collectifs : 10 T2 / 20 T3 / 6 T4
- 19 BRS Accession individuels : 11 T4 / 8 T5
- 8 Accession individuels accolés : 8T 4

**206 places de stationnement dont 193 en dalles engazonnées (ratio 1,75 place par logement)**

**5 locaux vélos et poussettes**

*1 PAV, point d'apport volontaire*



- **5 ensembles de maisons individuelles groupées**





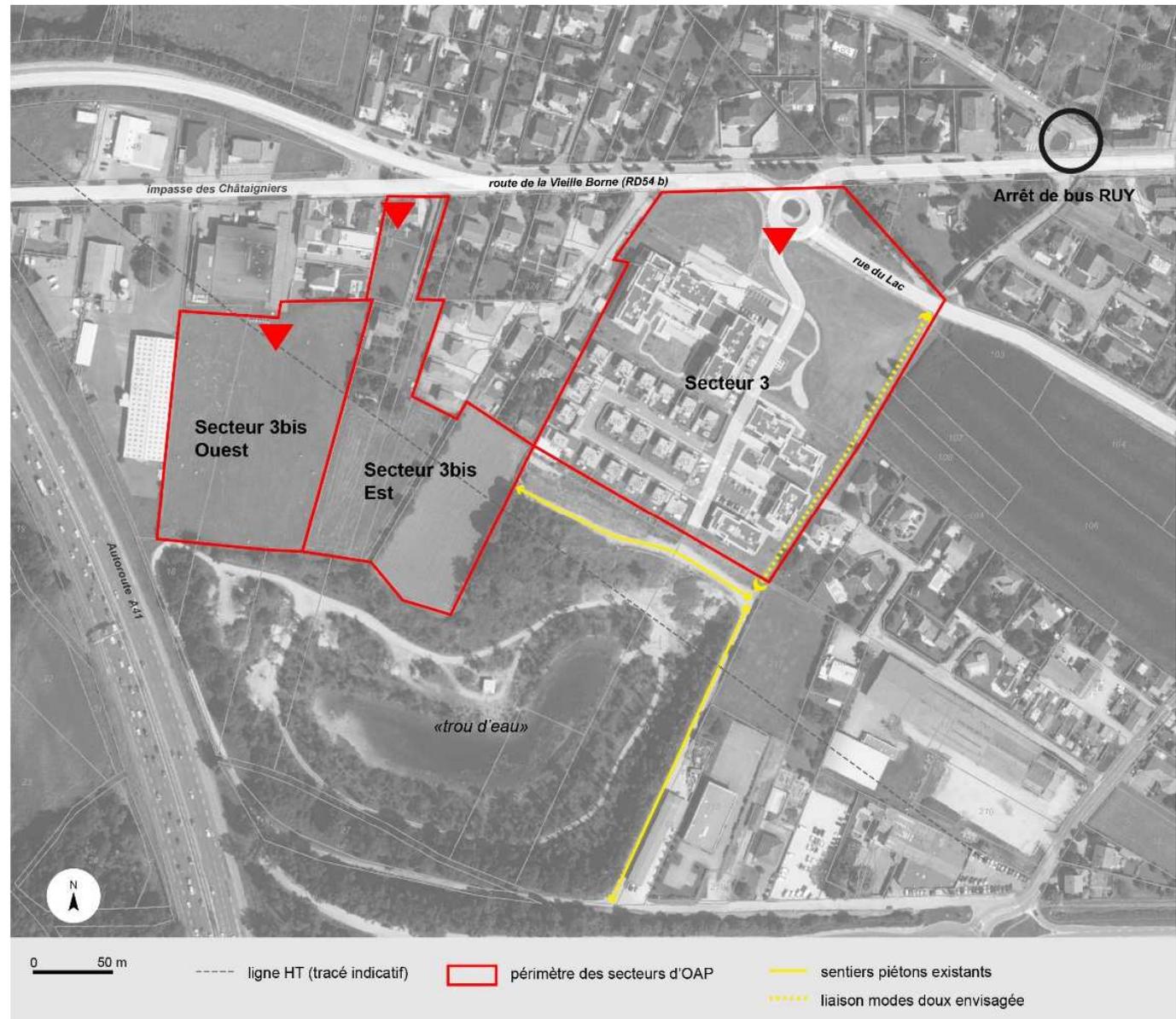


**OAP n° 3 projetée**

**Secteur 3 bis EST**

**Programme et aménagement :**

- ✓ Accès routier unique par le Nord depuis l'impasse des Châtaigniers
- ✓ **1,6 hectare** entre zone d'activités et l'ancienne carrière
- ✓ **Environ 110 logements**,
  - dont au moins **100 sociaux**
  - en **R+1 à R+2**, voir sous conditions **R+3** ou **R+2+attique**
  - de **tailles cohérentes avec les besoins du territoire** (cf PLH3 CAPI)
- ✓ Densité de 67 logements par hectare en nette moyenne

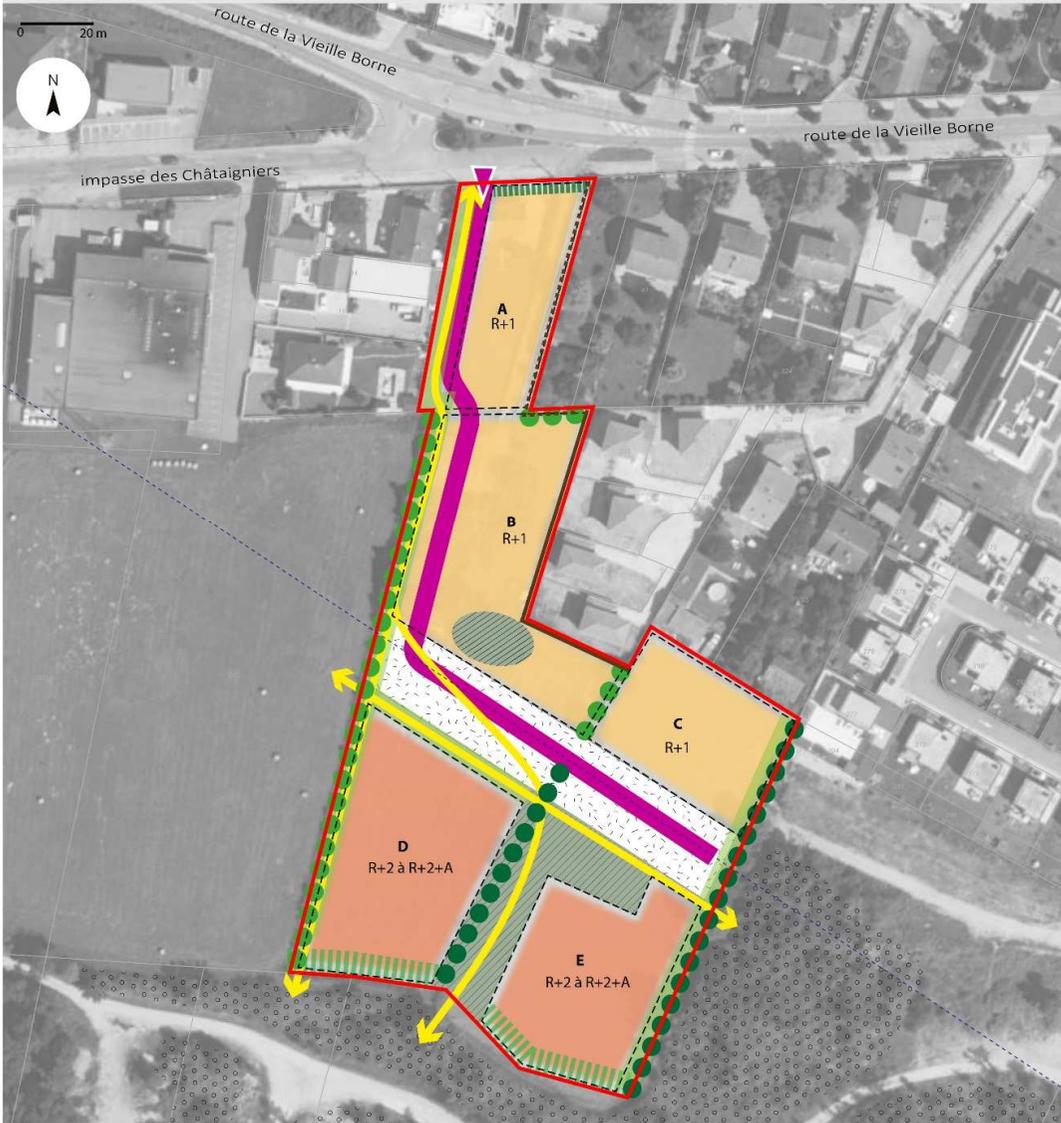


## OAP n° 3 projetée / Illustration des principes d'aménagement et de programmation

Ruy-Montceau - OAP - Principes  
Lieu-dit La Plaine du milieu

Secteur 3bis Est

Sources : Cadastre - BING | Réalisation : Sites & Paysages, Urba2P - 08 2024



### Éléments de contexte

- Ligne électrique (tracé indicatif)
- ○ ○ ○ Boisements d'accompagnement du trou d'eau

### Principes de programmation

- Habitat intermédiaire, stationnement cycles et VL, abords et jardins
- Habitat collectif, stationnement cycles et VL, abords et jardins
- Périmètres pour implantation des bâtiments, au stationnement et aux espaces extérieurs.
- Espace de stationnement central, sol poreux, aménagements paysagers
- Espaces verts communs

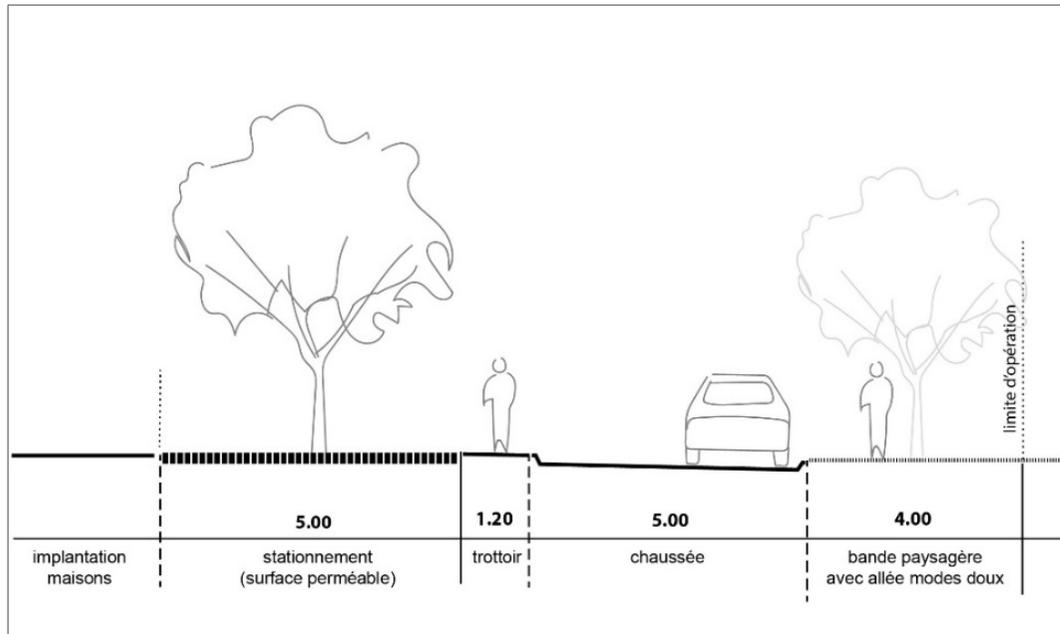
### Principes d'accès et de desserte

- Principe d'accès à l'opération
- Voie nouvelle centrale (indicatif)
- Principe de maillage modes doux interquartier (liaisons Nord-Sud et Est-Ouest)

### Principes d'aménagements paysagers

- Murs existants à conserver
- Mur à créer
- Bandes paysagères de transition :
  - interface paysagère entre les logements et l'espace public
  - franges paysagères Est et Ouest à coupler avec les haies et les arbres existants, avec possibilité d'usage privatif (jardins)
  - frange paysagère avec possibilité d'usage privatif (jardins)
- Arbres et haies à maintenir et conforter
- Haies ou alignement à planter

**OAP n° 3 projetée / Illustration du principe de profil en entrée d'opération**



**Programme et aménagement :**

- ✓ Dans le prolongement de l'accès aménagé sur l'impasse des Châtaigniers, aménagement d'une nouvelle rue à double sens de circulation (position de principe)
- ✓ Aménagement d'une coulée verte avec cheminement piéton adossée à la limite séparative Ouest
- ✓ En cœur d'opération, voie positionnée à l'aplomb de la ligne électrique qui traverse le site d'Est en Ouest avec les aires de stationnement fractionnées par des espaces verts et plantées d'arbres (sous réserve des contraintes liées à la ligne électrique)
- ✓ Aménagement de deux allées modes doux structurantes à l'échelle de l'opération, selon deux axes, Nord-Sud et Est-Ouest, reliées aux sentiers situés en dehors de l'opération.

**Extrait du document graphique du Règlement projeté**

**SECTEURS DE RISQUES NATURELS**

*Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation de la Bourbre Moyenne valant Servitude d'Utilité Publique (cf. annexe 5.1)*

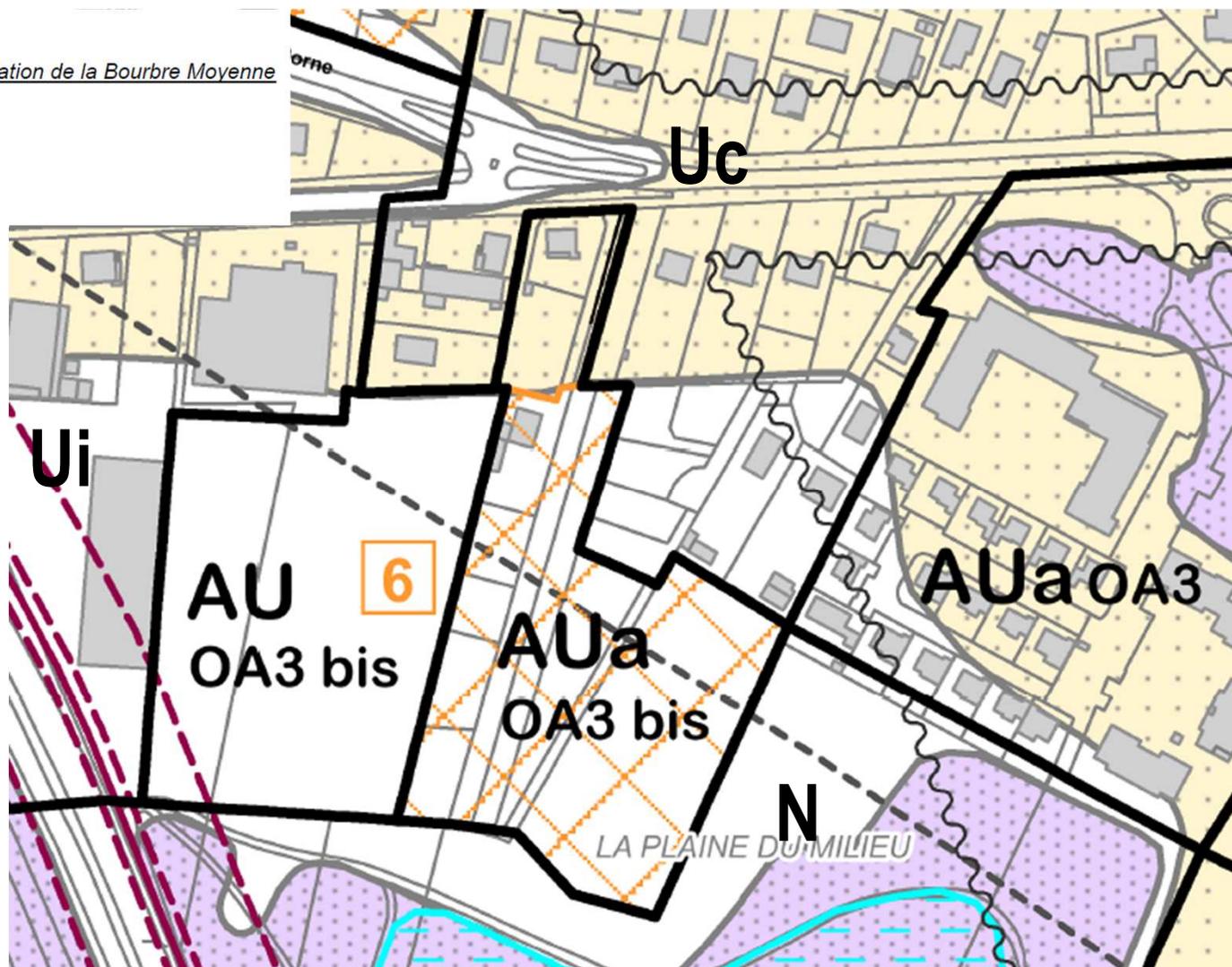
-  Zone inconstructible sauf exceptions
-  Zone constructible sous conditions

**ZONES A URBANISER**

-  Zone d'urbanisation future
-  Zone d'urbanisation à aménager à vocation principale d'habitat
-  Zone d'urbanisation à aménager à vocation d'activités économiques

**AUTRES SERVITUDES**

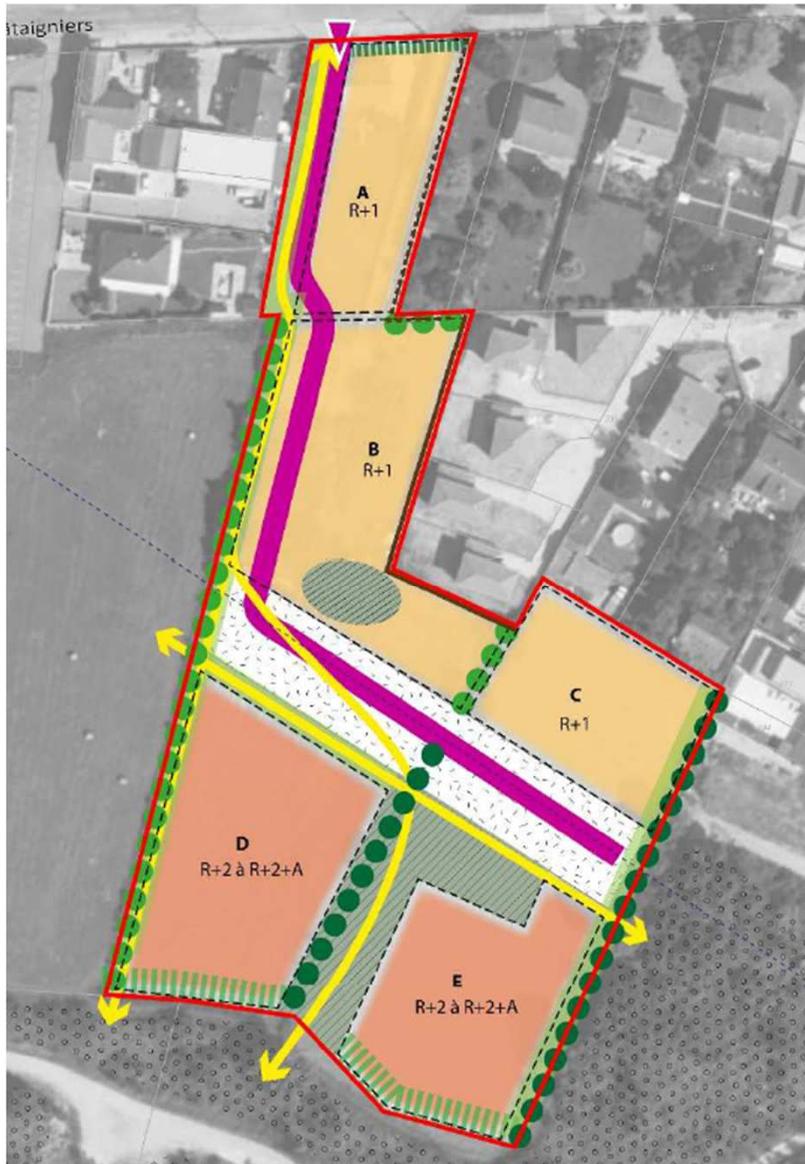
-  Secteur de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme)
-  Numéro de l'opération



**Secteur de Mixité Sociale n° 6**

Plaine du Milieu bis - 1,37 ha - 100 % avec un minimum de 100 logements sociaux, dont au moins 50 BRS

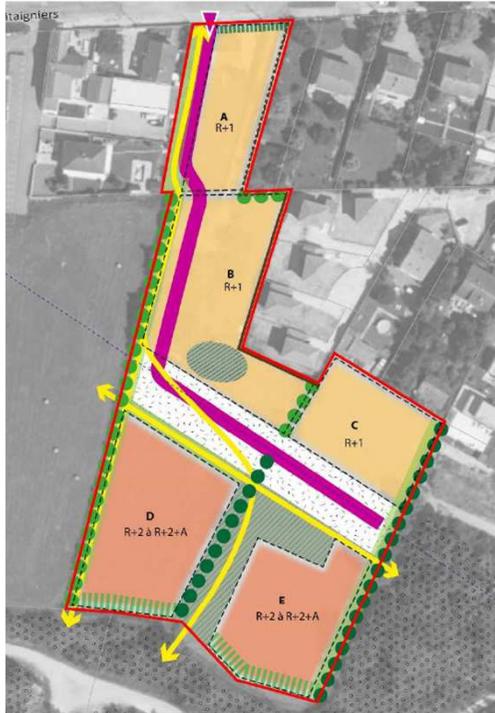
## Schéma de l'OAP



### Mesures globales

- Prise en compte de la zone de servitude
- Maintien des haies en place
- Végétalisation des espaces non construits :
  - 45 % des espaces seront végétalisés
  - Création de franges paysagères
  - Végétalisation adaptée : stratifications végétales, espaces communs, sélection d'essences végétales adaptées.

## Mesures additionnelles et suivi



- **Eau potable** : étude des besoin/disponibilité en eau potable
- **Pollution des sols** : étude de pollution des sols
- **Eaux pluviales** :
  - Utilisation de matériaux perméables
  - Dimensionnement de l'ouvrage de gestion des EP adapté
- **Accès** : Aménagement du carrefour au nord pour assurer une insertion des véhicules en sécurité

### Ecologie :

- Passage chiroptérologue
- Végétalisation des espaces non construits
- Calendrier des travaux
- Gestion des espèces invasives
- Clotûres perméables à la petite faune
- Eclairage raisonné
- Création d'habitats favorables à la petite faune

### Indicateurs de suivi :

- Suivi de la consommation foncière
- Suivi du nombre de logements sur la commune
- Suivi de la consommation en eau