



PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires

Service Aménagement Nord Ouest

Affaire suivie par : Céline BRUNE

Tél. : 04 74 31 11 53

Courriel : celine.brune@isere.gouv.fr

Grenoble, le **16 MAI 2019**

Le préfet
à
Monsieur le Maire
de Ruy-Monceau
Sous-couvert du sous-préfet de La Tour du
Pin

Objet : Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Ruy-Montceau

Par délibération du 12 juillet 2018, votre conseil municipal a décidé de modifier des éléments du Plan Local d'Urbanisme de Ruy-Montceau, et a pour cela lancé une première modification du document. Le projet de modification a été transmis à la Direction Départementale des Territoires de l'Isère le 3 avril 2019.

À l'issue de l'analyse réalisée par mes services, je vous fais part de plusieurs réserves :

- Zone d'activités du Pérelly :

Vous prévoyez l'ouverture à l'urbanisation de 1,5ha sur la zone Aupe, contribuant à l'extension de la zone artisanale Le Pérelly.

Ce projet d'extension est compatible au SCOT Nord-Isère du fait de l'occupation de la zone actuelle à 100 %, et d'une ouverture à l'urbanisation de moins de 2ha. Toutefois, il convient d'être vigilant sur l'utilisation future de ce foncier. Le cadrage prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ne paraît pas suffisant pour assurer une optimisation suffisante du foncier. Il conviendra donc d'encadrer l'urbanisation avec des prescriptions dans l'OAP qui permettent de mieux optimiser ce foncier : mutualisation des espaces de stationnement et des accès, implantation des bâtiments, phasage de l'opération, etc. Un schéma d'aménagement permettrait par ailleurs d'avoir une lisibilité de l'aménagement futur de la zone.

L'État sera par ailleurs soucieux de l'utilisation de ce foncier avant toute nouvelle ouverture ou extension de zone d'activité sur la commune.

En outre, cette extension se situe en entrée de ville, le long de la RD1006 qui est classée comme route à grande circulation. Au vu des articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme, une bande de 75 mètres sera inconstructible le long de cette route sur la zone du Pérelly. Vous avez toutefois la possibilité d'insérer dans le PLU des règles d'implantation différentes sous la réserve expresse de fournir dans le PLU une « étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ».

- **Projet Les Cantinières Est :**

Le secteur des Cantinières Est, qui ne faisait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU en vigueur, est concerné par un projet résidentiel. Vous proposez désormais d'encadrer ce secteur, principalement en termes de production de logements. L'OAP n°7 prévoit la réalisation de 3 logements individuels, et d'une quarantaine de logements collectifs. Elle permet donc d'assurer une forte densité.

Dans cette programmation, 50 % des logements devront être des logements locatifs sociaux : c'est un objectif minimal à maintenir. Néanmoins je vous rappelle que cette proportion ne sera pas suffisante pour rattraper les objectifs liés à la loi SRU.

Je note avec satisfaction votre accompagnement étroit du projet. Toutefois pour s'assurer de la bonne insertion du projet, l'OAP gagnerait à être complétée par un cadrage sur l'insertion urbaine et paysagère et sur les accès.

- **Servitude de mixité sociale n°3 :**

Le secteur initial de la servitude de mixité sociale n° 3 est diminué de la parcelle 85, au profit d'un parking public. La localisation d'un parking à cet emplacement, derrière la friche Thévenet, ne semble pas inopportune.

Toutefois il faut noter que dans le cadre de la convention signée avec EPORA, la totalité de la friche industrielle Thévenet est concernée, y compris la parcelle 85.

Sur l'opération Thévenet, la densité est nettement inférieure à ce qui est prévu sur le projet des Cantinières Est (OAP n°7). Ces éléments ne plaident pas en faveur de l'éligibilité de l'opération à mobiliser les fonds SRU pour l'équilibre financier.

Mes services, et plus particulièrement le service aménagement nord-ouest de la direction départementale des territoires, restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte ces réserves ainsi que les remarques formulées lors de l'enquête publique.

Le préfet

*Pour le Préfet, par délégation
Le Secrétaire Général*

Philippe PORTAL