


Direction Aménagement, Urbanisme et Mobilités
Délégation Services Techniques, Aménagement, Transport
Service -Urbanisme
Affaire suivie par : Joelle ANNEQUIN
Réf : JA/2024/008

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Rue de la salière
38300 Ruy-Montceau

Objet : Avis sur le projet de modification simplifié n°2 PLU

Monsieur le Maire,



J'ai l'honneur de porter à votre connaissance l'avis de la CAPI sur la modification simplifiée n°2 du PLU de votre commune, arrêté le 2 Août 2024 et reçu dans nos services le 9 Août 2024

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

- **Concernant les notices**

P4 : Peut-on modifier le tableau pour l'opération les Cantinières afin d'être en cohérence avec les notes en dessous ?

P12 : « 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. »

Concernant les typologies, le choix d'un T3 pour les plus petits n'est pas optimal puisque 42% des demandes de logement social porte sur des logements de type T2 ou T1. Par ailleurs, il semble peu opportun d'indiquer des typologies aussi détaillées compte tenu du contexte du marché immobilier.

Il est proposé une nouvelle écriture :

« 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 ».

- **Concernant l'OAP**

P 36 : Cette opération comprend 6 logements en accession aidée pour 9 logements créés. Ce faible nombre de logements en accession aidée 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 ou logements en accession aidée. Par ailleurs, il peut être

RECEVU
LE 10 OCT 2011
Mairie de Vizille

indiqué logements sociaux à la place d'accèsion aidée pour permettre une souplesse pour l'opérateur positionné.

- **Concernant Document 4.1 annexe servitudes de mixité sociale**

P6 : SMS 10 – Le Terrat : remplacer BRS par terminologie plus générale « accession aidée » ou « logements sociaux » pour être en concordance avec le Contrat de Mixité Sociale qui prévoit 8 logements sociaux.

P7 : SMS 11 – Le Combat : remplacer BRS par terminologie plus générale « logements sociaux » pour être en concordance avec le Contrat de Mixité Sociale qui prévoit 6 logements sociaux. Ces logements sociaux pourront être aussi bien en accessión aidée ou en locatif social.

Avis général

La CAPI émet un **avis favorable**, mais souhaite que les recommandations formulées dans le présent avis puissent être prises en compte dans le projet de PLU qui sera soumis à l'approbation de votre Conseil Municipal.

Les services de la CAPI restent à votre disposition pour toute précision ou information que vous jugeriez utile.

Souhaitant que cet avis de la CAPI puisse contribuer utilement à votre projet,

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Bien à toi

Pour le Président et par délégation
Patrick MARGIER

Vice-Président délégué à
l'Aménagement et à l'Urbanisme

