

AVIS DDT

(transmis par mail)

Par courrier reçu le 20 août 2024, vous nous avez transmis votre projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Ruy-Montceau conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La modification permet une mise en cohérence entre les documents PLU et CMS. Au delà de cette modification simplifiée du PLU, il est rappelé que la dimension opérationnelle du CMS sera évaluée via un bilan annuel de la programmation réalisé chaque année.

A l'issue de l'analyse réalisée, le présent dossier apparaît dans son ensemble tout à fait recevable.

Néanmoins, nous portons à votre connaissance les quelques remarques suivantes :

- l'explication chiffrée des ajustements effectués (SMS et ER) est globalement juste mais mériterait une présentation plus claire et argumentée notamment concernant la suppression du SMS du terrain de foot qui, bien que difficile à mettre en œuvre, représentait 50 logements sociaux.
- deux annexes 4.1 concernant les servitudes de mixité sociale sont incluses dans le dossier avec des dates de production différentes, le document daté du 11 juillet doit manifestement être retiré,
- la modification doit être l'occasion de clarifier le traitement des emplacements réservés pour la mixité sociale: écrire explicitement emplacements réservés pour la mixité sociale afin de ne pas entretenir le doute vis à vis des secteurs de mixité sociale,
- en vue de favoriser la compréhension du document 4.1, tous les SMS et ERS existants à l'issue de la modification devront apparaître dans un document finalisé et pas uniquement ceux modifiés et/ou créés.
- comme évoqué lors des réunions CMS, l'accession sociale via BRS se développe de manière importante dans de nombreux territoires. La commune qui n'a pas produit de logement en accession sociale ces dernières années souhaite développer ce type d'offre. Que la commune identifie dans le CMS un certain nombre de terrain sur lesquels les BRS sont fléchés est understandable. Cependant, la rédaction du PLU peut être moins précise sur le type de produit souhaité afin de permettre une adaptation du projet au moment de son élaboration opérationnelle (la qualification LS "logement social" comprend l'accession et la location sociale, l'accession sociale comprend également tous les produits accession (BRS, PSLA...). La question des BRS évoquée lors des réunions CMS doit être abordée avec nuance puisque de nombreux projets sont en cours ou envisagés (55 BRS sur le secteur de la Plaine du milieu, 22 BRS sur le secteur de la Pitre avec permis en cours, 14 BRS secteurs "Terrat" et "Combat"...). Il est rappelé que les BRS sont assimilés à des produits PLS et que lors du bilan triennal SRU la production PLS sur les trois ans ne devra pas dépasser 30% (pourcentage exprimé en logements agréés).
- en parallèle de cette modification simplifiée, la commune mène une modification et une révision de son document d'urbanisme. L'ouverture de la zone 3 bis de la Plaine du Milieu sera notamment réalisée dans le cadre de la modification en cours. Les services de l'État sont

également informés des évolutions qui impactent le projet des Cantinières Est avec un nouveau porteur de projet et une diminution du nombre de logements sociaux (de 56 LS à 30 LLS). Concernant ces évolutions, elles ne nécessitent pas obligatoirement d'intervention sur le nombre de logements sociaux permis dans le cadre du SMS 12 et de l'OAP 7, dans la mesure où le nouveau projet respecte le nombre minimal de logements sociaux souhaités sur ces deux secteurs (mini 50% de LS et 22 LS).

Fanny RODIER

chargée de mission en aménagement territorial
SANO/AT
Direction Départementale des Territoires de l'Isère

10 Rue Albert Thomas 38209 VIENNE
Mobile : 06 33 59 10 43
www.isere.gouv.fr



**PRÉFET
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires de l'Isère