



COMMUNE DE RUY-MONTCEAU

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2022

DELIBERATION N°2022_087

DECISION DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE MODIFICATION N°2 DU PLU

L'an deux-mil-vingt-deux le vingt-six du mois de septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Ruy-Montceau (Isère), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur le Maire, Denis GIRAUD.

Nombre de conseillers en exercice : 27

Date de la convocation : 20 septembre 2022

Quorum : 14

Présents : Denis GIRAUD, Jean-Luc VERJAT, Christine GAGET, Frédéric CHATEAU, Mireille BARBIER, Enguerrand BONNAS, Karen ANDREIS, Eric SCHULZ, Karine PLATEAU, Marie-Pierre FERLET, Véronique REBOUL, Cécile RIBEIRO, Virginie MARIN, Olivier MARIE-CLAIRE, Sandrine CHAVENT, Guy RABUEL, Jacqueline RABATEL, Jean-Jacques HYVER, Madeleine HANUS, Régine COLOMB, Pascal FARIN, Didier DE BELVAL, Elisabeth SKRZYPCZAK

Excusés : Aristide RICCIARDONE (pouvoir à Jean-Luc VERJAT), Manon CONESA (pouvoir à Véronique REBOUL), Lillian RENAUD (pouvoir à Régine COLOMB).

Absent : Stéphane VEYET

Nombre de membres présents ou ayant donné pouvoir : 26

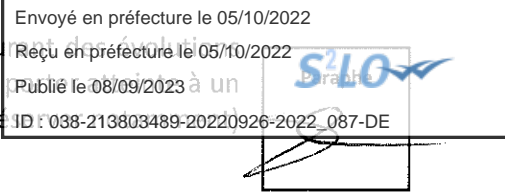
Secrétaire de séance : Christine GAGET

La loi SRU du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain est venue réformer le droit de l'urbanisme et du logement en France.

Elle donne aux collectivités locales les moyens de mettre en œuvre des projets d'aménagement et de renouvellement urbain et fait évoluer l'ancien plan d'occupation des sols, document juridique souvent figé et contraignant, vers le plan local d'urbanisme, instrument dynamique tourné vers l'opérationnel.

En cela, les procédures d'évolution du document d'urbanisme sont facilitées par la réglementation en vigueur. Elles permettent aux PLU de s'adapter au contexte. Elles ont vocation à être couramment mises en œuvre pour accompagner les projets au sein du territoire.

La modification est la procédure la plus souvent mise en œuvre assu
ponctuelles du règlement (écrit et document graphique sans toutefois
seul m² de zone agricole ou naturelle, ou d'espaces remarquables à pr
et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



C'est ce qui est proposé aujourd'hui.

Dans un second temps, la procédure de révision, plus longue, est envisagée pour procéder à la définition d'un nouveau projet communal pour une période de 10 ans qui pourrait être de 2024 à fin 2033 avec sa traduction réglementaire et ses OAP.

La présente délibération vise à décider d'engager une modification n°2 du PLU pour faire évoluer le règlement et certaines OAP, mais aussi à justifier de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_{OA3bis} « Plaine du Milieu » pour sa partie Est destinée à un programme de logements.

Le projet de modification sera notifié au Préfet en particulier et aux Personnes publiques associées pour avis avant sa mise à l'enquête publique. Il sera regardé le respect de la législation en vigueur, notamment la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers conformément à la loi Climat et résilience, mais également la compatibilité avec les orientations inscrites au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Isère.

Pour rappel, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée le 3 octobre 2016 par délibération du Conseil municipal de Ruy-Montceau. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 6 juillet 2017 et d'une modification n°1 approuvée le 29 août 2019. Le 27 mai 2022, une mise jour à du PLU a permis d'insérer dans les Annexes du PLU les cinq périmètres délimités à l'intérieur desquels le Maire peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme tel que le prévoit les cinq délibérations n° 2021_126 à 130 prises le 6 décembre 2021.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

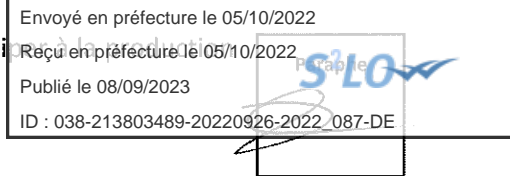
L'article L.153-38 du code de l'urbanisme dispose : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée... du conseil municipal justifie de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_{OA3bis} « Plaine du Milieu » pour sa partie Est destinée à un programme de logements

La commune a retenu, dans le PLU en vigueur, une partie du développement futur à vocation d'habitat sur le secteur Est dit de « Plaine du Milieu » sous la forme d'une zone d'urbanisation future dont l'ouverture est conditionnée à une modification du PLU (ou révision).

Depuis l'approbation du PLU le 3 octobre 2016, pour la période ouverte au 1^{er} janvier 2013 (approbation du SCoT Nord Isère en décembre 2012), environ 410 logements ont été construits ou commencés soit environ 41 logements par an environ en moyenne correspondant à un rythme inférieur à celui inscrit au PLU (période de 2015 à fin 2026 prenant en compte la production des années 2013 et 2014), en particulier pour les logements dits sociaux qui devraient compter pour 60 % de la production de logements neufs. En effet, la Commune se doit de produire du logement abordable afin de s'inscrire dans l'objectif de rattrapage conformément à la législation en vigueur issue de la loi SRU Solidarité et renouvellement urbain, en particulier à son article 55. Dans le PLU,

le secteur de la Plaine du Milieu est directement concerné pour participer à la production de logements intégrant une mixité sociale.



L'étude prospective engagée depuis avril 2021 a permis de mettre en évidence les gisements fonciers potentiellement mobilisables pour la construction de nouveaux logements notamment, mais également pour le confortement des équipements publics et services nécessaires aux habitants. Il ressort une capacité d'environ 100 logements sur la base des règles opposables au sein de l'enveloppe urbaine et hors zones AU strictes, mais aussi hors coups partis (PC autorisés, sans ouverture de chantier), en particulier un programme de 56 logements sociaux. Cette capacité peut être optimisée avec une densification sensiblement supérieure en particulier sur l'offre sociale et plus répartie sur le territoire, y compris pour de petites opérations afin de ne pas aggraver le déficit. Considérant qu'il résulte un écart de 200 logements à autoriser et construire d'ici fin 2026 en tenant compte des opérations engagées (PC autorisés), le projet de modification du PLU inscrit l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUOA3bis pour sa partie habitat, avec une extension de son périmètre sur parties de propriétés bâties pour assurer sa desserte, pour un programme de logements d'environ 100 à 110 logements dont 55 logements sociaux au moins.

Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet dans la zone AU_{OA3bis} de La Plaine du Milieu

La commune retient l'ouverture à l'urbanisation de cette zone pour les raisons suivantes :

- une mobilisation du foncier possible à court terme,
- la poursuite d'une diversification de l'offre de logements en continuité du centre-bourg de Ruy et de la Ville-centre de Bourgoin Jallieu avec une diversité des formes d'habitat et une mixité sociale avec une offre nouvelle en locatif social notamment,
- la mise en œuvre d'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.

Par sa localisation géographique, ce projet bénéficie de la proximité d'arrêts de bus, de commerces et services que ce soit sur Ruy ou sur Bourgoin Jallieu, mais aussi des équipements publics.

Par ailleurs, ce secteur est desservi par le réseau viaire communal et départemental (routes et modes actifs), d'une alimentation en eau potable et en électricité et d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ainsi que des eaux pluviales.

L'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone AU répond donc aux critères de l'article L 153-38 puisqu'elle est décidée au regard :

- « **des capacités d'urbanisation** » telles qu'elles résultent de l'analyse présentée qui fait apparaître que l'ouverture de ce secteur permettra d'assurer une offre foncière complémentaire conséquente pour une opération d'aménagement cohérente avec le Projet communal et les objectifs de production de logements locatifs sociaux et en accession sociale dans le cadre de programme mixte comprenant environ 100 à 110 logements au total,
- « **de la faisabilité opérationnelle du projet** » garantie par son inscription dans un projet d'aménagement d'ensemble et par la présence des réseaux techniques nécessaires, profitant de la proximité des services et des équipements publics, mais également d'un cadre paysager de qualité.

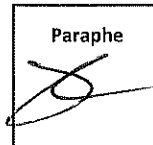
Monsieur le Maire exposera que la modification du Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_{OA3bis} assurant en particulier la poursuite

de la diversification de l'offre de logements et l'accueil de nouveaux ménages particuliers de ménages jeunes.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022 en
Publié le 08/09/2023
ID : 038-213803489-20220926-2022_087-DE

S²LOW

Par ailleurs, avec six ans de mise en œuvre du PLU et des enjeux sur des secteurs identifiés par l'étude prospective, certaines dispositions de la partie écrite du règlement, en particulier les servitudes de mixité sociale, mais aussi des OAP nécessitent d'être précisées, modifiées ou actualisées, notamment afin de maîtriser le développement, mais aussi de mobiliser davantage de fonciers au sein de l'ensemble des enveloppes urbaines présentant des capacités résiduelles pour participer à l'effort de production de logement social.

Paraphe


Le code de l'urbanisme stipule que les évolutions du PLU peuvent faire l'objet d'une modification quand elles n'ont aucune conséquence sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (lorsqu'elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD). Les évolutions n'ayant pas pour effet la réduction d'un espace boisé, ou d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, ni la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves nuisances, une procédure de modification du PLU peut donc être décidée. Une modification dite de droit commun, c'est-à-dire avec enquête publique, est nécessaire, prenant en compte les points retenus, en particulier l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU de de la Plaine du Milieu.

Le projet de modification sera notamment envoyé pour avis aux personnes publiques associées et fera l'objet d'une enquête publique avant son approbation par le conseil municipal.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-36 à L 153-48,
Vu le Code Général des Collectivités locales,
Vu la délibération n° 2016_101 du conseil municipal en date du 3 octobre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
Vu la délibération n° 2017_81 du conseil municipal en date du 6 juillet 2017 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU,
Vu la délibération n° 2019_68 du conseil municipal en date du 29 août 2019 approuvant la modification n°1 du PLU,
Vu l'arrêté du Maire du 27 mai 2022 de mise à jour du PLU,

Considérant qu'il est nécessaire de faire évoluer le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que ces évolutions ne sont pas de nature à changer l'économie générale du PLU et ne concerne ni la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou naturelle et forestière, ni la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves nuisances.,

Le Conseil Municipal, vu cet exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité

[Pour : 18 voix, Abstentions : Mesdames MARIN, RIBEIRO, COLOMB, RABATEL, Messieurs FARIN, HYVER, RABUEL et pouvoir de M.RENAUD]

DECIDE d'engager une modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de RUY-MONTCEAU portant en particulier sur les points suivants :

- L'ouverture partielle de la zone AU_{OAbis} de La Plaine du Milieu proposer un nouvel espace pour le développement d'un logements visant à diversifier le parc existant et proposer une
- L'inscription de servitudes de mixité sociale,
- Des précisions et définitions d'OAP sectorielles,
- Des adaptations ponctuelles des dispositions du règlement.

Envoyé en préfecture le 05/10/2022

Reçu en préfecture le 05/10/2022

Publié le 08/09/2023

ID : 038-213803489-20220926-2022_087-DE

AUTORISE Monsieur le Maire à saisir la MRAe, à consulter les différentes personnes publiques associées et à soumettre à enquête publique le projet de modification n° 2 du PLU et toute autre démarche nécessaire à la procédure.

Ainsi fait et délibéré en séance, le 4 octobre 2022

Le Maire, Denis GIRAUD



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.

Affiché le 5/10/2022