



Plan Local d'Urbanisme

MORESTEL (38)

Modification simplifiée n° 3

Note explicative

1-Préambule réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document réglementaire qui expose les grandes orientations d'aménagement pour le territoire de MORESTEL pour les dix prochaines années, il a été approuvé par délibération du 15 Octobre 2014 et délibération complémentaire du 29 janvier 2015. Le document permet ou interdit la construction de bâtiments d'équipements de voiries... Tout permis de construire est délivré sur la base du respect de ces règles.

La commune de MORESTEL est auteur et gestionnaire du Plan Local d'Urbanisme couvrant la totalité de son territoire. Le PLU en vigueur a été approuvé par le conseil municipal en date des 15 Octobre 2014 et 29 janvier 2015.

Une première modification simplifiée a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juin 2016, portant sur la correction de plusieurs erreurs matérielles du Plan Local d'Urbanisme. Une seconde modification simplifiée a été également approuvée par délibération du conseil municipal en date du 26 avril 2017, portant sur la modification de la rédaction de l'article 2 de la zone UB concernant les activités artisanales et commerciales.

Cette troisième modification du Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire pour permettre l'extension ou la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales ou commerciales de manière non limitative. Cela participera ainsi à une mixité des activités dans des secteurs au cœur du centre urbain ou de nombreuses activités sont déjà existantes.

S'agissant de la procédure à appliquer, les modifications entrent dans le cadre de la modification simplifiée dans le sens où les évolutions réglementaires :

- a) Ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme ;
- b) Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comportent pas de graves risques de nuisance,
- d) N'ont pas pour conséquence d'augmenter de plus de 20% la constructibilité de la zone Ub tels que le prévoient les articles L153-41 et L153-45 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée du PLU est encadrée par les articles L. 153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme qui stipulent :

I - La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

II - Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

III - Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

IV - L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le code de l'urbanisme précise que les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

La procédure de modification simplifiée du PLU se déroule de la façon suivante :

- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs,
- Mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation du public et durant la durée de celle-ci ; publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la consultation public,
- Ouverture de la consultation du public pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre permettant au public de formuler ses observations,
- Clôture de la consultation,
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée et ses mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme : affichage en Mairie pendant une durée d'un mois, mention de cet affichage insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département,
- La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU qui lui est annexé est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité,
- Un exemplaire du dossier de PLU modifié est adressé au service instructeur des demandes d'occupation et d'utilisation du sol. En effet, la présente modification simplifiée va modifier le règlement d'urbanisme.

2-Le contexte

La commune de MORESTEL se situe au sein de la Communauté de Communes du Pays des Couleurs, qui fusionne avec la Communauté de Communes de l'Isle Crémieu et la Communauté de Communes des Balmes Dauphinoises, pour devenir, depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné.

L'économie morestelloise présente les caractéristiques d'un pôle urbain et économique, à l'échelle du Nord Isère. En effet, Morestel est un bassin économique important et en récente évolution qui comptabilisait 2111 emplois sur la commune en 2009 (contre 1843 en 1999). La commune propose donc plus d'emplois que d'actifs ayant un emploi (1558 personnes). Les commerces et services représentent presque 80 % de l'économie morestelloise. D'après le Schéma de Développement Commercial de l'Isère, Morestel est « pôle commercial secondaire à l'échelle du département ». Ces activités commerciales sont surtout situées le long des voies, hors zone d'activités.

L'activité économique de Morestel est également liée à son statut touristique. Réel pôle culturel et historique, elle propose une offre culturelle intéressante. Néanmoins, le constat est fait que ce tourisme est essentiellement un tourisme de « halte, de passage ».

La modification simplifiée du PLU veillera à développer ce statut de pôle urbain et économique avec une mixité des activités dans des secteurs proches du centre urbain. L'économie morestelloise présente les caractéristiques d'un pôle urbain et économique, à l'échelle du Nord Isère.

3-Modification du règlement de la Zone UA

3.1 Les éléments de la modification simplifiée

L'objectif de la présente Modification simplifiée est de permettre l'extension ou la construction de bâtiments à usage d'activités artisanales ou commerciales de manière non limitative, notamment sur les tenements où ces activités sont déjà existantes.

Cela participera ainsi à une mixité des activités dans des secteurs proches du centre urbain et au cœur même du centre urbain.

Actuellement, la zone UA de la ville de MORESTEL est totalement urbanisée.

Les activités commerciales de la zone UA se situent essentiellement le long des axes routiers comme La Grande Rue, la Rue Claude Rochas et la Rue François Perrin. La présente modification du règlement de la zone Ub n'aura pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans la zone.

3.2 Modification du règlement : article 2 « occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Règlement avant modification	Règlement après modification simplifiée n°3
<p><u>Rappels :</u> En application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute réhabilitation, modification ou extension de construction existante, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum en application du R421-17d et sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction. De même, ces ensembles sont soumis au Permis de Démolir.</p> <p>Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales et commerciales à condition que leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m² et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.</p> <p>Les éoliennes, si elles sont horizontales.</p> <p>Les piscines (annexe à la construction) sont autorisées.</p>	<p><u>Rappels :</u> En application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme, pour les ensembles de constructions repérés au plan de zonage comme élément remarquable, toute réhabilitation, modification ou extension de construction existante, doit faire l'objet d'une déclaration préalable au minimum en application du R421-17d et sera autorisée seulement si elle respecte les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction. De même, ces ensembles sont soumis au Permis de Démolir.</p> <p>Les constructions destinées à recevoir des activités artisanales et commerciales à condition que leur surface de plancher totale n'excède pas 200 m² et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère de la zone.</p> <p>Les éoliennes, si elles sont horizontales.</p> <p>Les piscines (annexe à la construction) sont autorisées.</p>