

DEPARTEMENT DE L'ISERE (38)

COMMUNE DE LA MORTE (38350)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU initial approuvé le 13/12/2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le 18/06/2018
Modification simplifiée n°2 approuvée le 01/10/2019
Modification simplifiée n°3 approuvée le :/...../.....

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : contact@alpicite.fr



SOMMAIRE

Objectifs de la modification simplifiée n°3.....	7
Justifications	11
1. Absence d'atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	13
2. Modification du règlement graphique (zonage)	13
3. Modification du règlement écrit	14
3.1.1. Préserver les commerces existants et futurs en interdisant leur changement de destination dans l'ensemble des zones U et AU	14
3.1.2. Modifier les règles des annexes et extensions des habitations existantes en zones A et N	16
4. Modification des annexes.....	21
Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée n°3 sur l'environnement.....	23



OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

La commune de La Morte a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par la délibération N°74 du 13 décembre 2017.

Depuis cette approbation, la commune a souhaité par délibération n°6 du 26 mars 2018 prescrire une procédure de modification simplifiée du document avec les objectifs suivants :

- Améliorer la question de la prise en compte des aléas/risques dans son règlement écrit ;
- Améliorer la qualité graphique de ces plans de zonage pour éviter des erreurs de confusions ;
- Supprimer deux emplacements réservés dont elle n'a plus besoin pour réaliser les stationnements prévus dans son projet.

Cette modification simplifiée n°1 a été approuvée le 18 juin 2018.

Puis par délibération n°2019/10/01 du 1^{er} octobre 2019, une **modification simplifiée n°2 a été approuvée**, avec pour objectif de réaliser quelques modifications, notamment dans sur la partie zone urbaine sur les constructions d'annexes en limites de propriétés. Elle a permis de modifier la zone urbaine sur les constructions d'annexes en limites de propriétés.

Enfin, les retours d'expérience sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement opposable et ses modifications simplifiées n°1 et n°2, font apparaître plusieurs éléments qu'il convient de modifier.

La commune souhaite ainsi mener une procédure de modification simplifiée n°3 afin de :

- **Retirer le classement en zone humide de la parcelle section AE n° 249, relevant d'une erreur matérielle, conformément à la décision du tribunal administratif de Grenoble n°1803921 du 17 décembre 2020 ;**
- **Préserver les commerces existants et futurs en interdisant leur changement de destination dans l'ensemble des zones U et AU ;**
- **Modifier les règles des annexes et extensions des habitations existantes en zones A et N.**

Enfin des erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme, qui pourront apparaître au cours du travail, pourront être corrigés.

La procédure a été lancée par l'arrêté municipal A2024042 le 22/10/2024.

Les dispositions proposées **ne conditionnent pas la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** (article L. 151-31 du code de l'urbanisme) :

- Les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont inchangées ;
- Les éventuels espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits ;
- Les éventuelles protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ne sont pas réduites ;
- Aucune zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent n'est ouverte à l'urbanisation pour le biais de cette procédure ;

- Aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Les dispositions proposées ne conditionnent pas non plus une **modification de droit commun** (définie à l'article L 153-41) du code de l'urbanisme). En effet :

- Il n'y a pas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Les possibilités de construire ne sont pas diminuées ;
- Les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser ne sont pas réduites ;
- L'article L131-9 du code de l'urbanisme n'est pas appliqué.

La procédure adaptée aux ajustements à réaliser est donc celle de la **modification simplifiée**, définie par l'article L 153-45 du code de l'urbanisme :

« 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

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. »

L'article L 153-47 du code de l'urbanisme précise que : « 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.

[...]

À 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 ».

Les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernées par la modification simplifiée n°3 sont les suivantes (les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) demeurent inchangées) :

- Rapport de présentation ;
- Règlement écrit ;
- Règlement graphique ;
- Annexes.

JUSTIFICATIONS

Justification :

La zone humide située sur la parcelle AE249 est retirée sur le projet de modification simplifiée n°3. Le jugement du Tribunal Administratif n°1803981 détaille les éléments suivants :

«La parcelle AE249, propriété de la SCI les Clos de la Noue, est classée en zone humide. Or, les pièces du dossier du commissaire-enquêteur mettent en évidence que la présence de cette zone humide est due à la fuite d'une canalisation d'eau potable défectueuse dont la commune avait prévu la réparation en septembre 2017. Le commissaire-enquêteur qualifie cette zone humide « d'artificielle et superficielle ». De plus, l'inventaire des zones humides de l'Isère ne la mentionne pas comme faisant partie des sept zones humides répertoriées par la commune. Aussi, son intérêt écologique n'est pas caractérisé dans les documents composant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et notamment le rapport de présentation. Il s'avère donc, que la parcelle n'abrite pas, de zone humide au sens des dispositions de l'article L 2111-1 du code de l'environnement : *« Les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article L. 211-1 sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide »*. Le jugement porte sur une annulation du classement de la parcelle en tant que zone humide.

À noter que le jugement mentionne dans sa décision, article 1^{er}, la parcelle AE129, toutefois aucune zone humide n'est identifiée sur cette parcelle. La motivation du jugement, paragraphe 9, vise bien la parcelle AE 249 qui est bien couverte au PLU par une prescription de zone humide.

Aucune zone du PLU n'a été modifiée dans la présente modification simplifiée. Les surfaces restent donc inchangées.

Sur les plans de zonage le dernier cadastre disponible (2024) a été reporté.

3. Modification du règlement écrit

3.1.1. Préserver les commerces existants et futurs en interdisant leur changement de destination dans l'ensemble des zones U et AU

PLU EN VIGUEUR	MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU
Ua, Ub/Uba/Ubb - Mixité fonctionnelle	Ua, Ub/Uba/Ubb - Mixité fonctionnelle
Non-règlementée.	« Pour la préservation des activités économiques, les constructions correspondant à la sous-destination artisanat et commerce de détail, ne peuvent changer de destination vers une autre destination ou sous-destination (constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ou non). »

PLU EN VIGUEUR AUa - Mixité fonctionnelle	MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU AUa - Mixité fonctionnelle
<p>Sur l'ensemble de la zone AUa, 1% de la surface de plancher totale des opérations dédiées à de l'hébergement hôtelier et touristique devra être consacrée à la création de logements saisonniers.</p> <p>Non réglementée.</p>	<p>« Pour la préservation des activités économiques, les constructions correspondant à la sous-destination artisanat et commerce de détail, ne peuvent changer de destination vers une autre destination ou sous-destination (constructions existantes au moment de l'approbation du PLU ou non). »</p>

Justifications :

L'interdiction de changement de la sous-destination artisanat et commerce de détail dans l'ensemble des zones U et AU permet d'éviter qu'ils ne mutent vers d'autres destinations (notamment du logement). Cette modification s'inscrit dans l'objectif du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) « d'entretenir l'activité économique sur l'année ». Le but ici est de conserver les activités économiques existantes et d'éviter que le nombre de commerces ne diminue sur la commune. Il est généralement admis que lorsqu'un commerce change de destination vers de l'habitat, il le reste, alors que l'inverse est bien plus rare.

3.1.2. Modifier les règles des annexes et extensions des habitations existantes en zones A et N

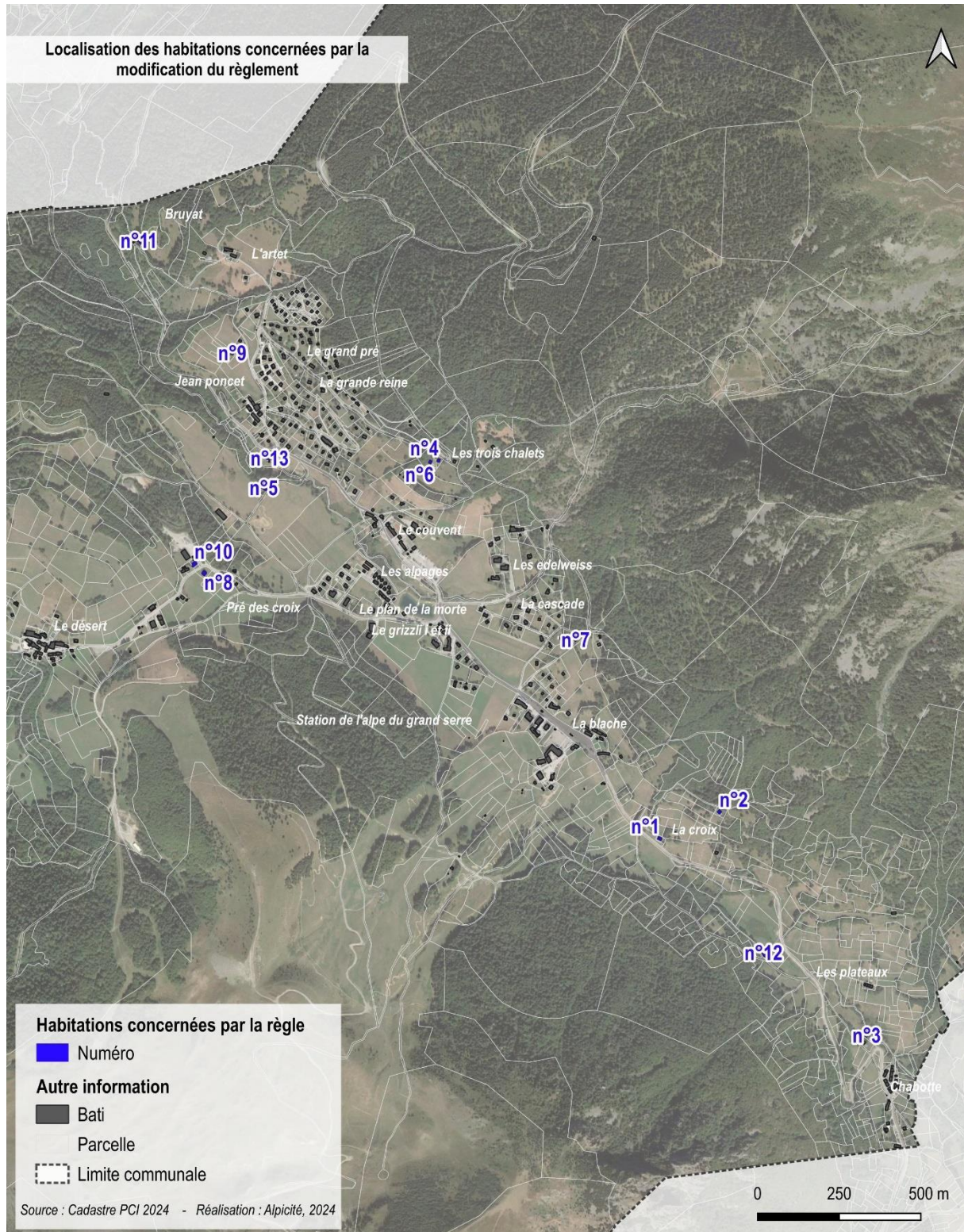
PLU EN VIGUEUR A/N – Destinations de constructions soumises à conditions particulières	MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU A/N – Destinations de constructions soumises à conditions particulières
<p>➤ Chaque habitation existante peut bénéficier, une seule fois entre la date d’approbation du présent PLU et sa première révision générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ D’une extension limitée de 30% de sa surface de plancher existante sans que cette extension et la construction existante n’excèdent 200m² de surface de plancher ○ d’annexes aux habitations, à condition d’être situées dans un rayon de 20 mètres maximum de tout point du bâtiment d’habitation existant, d’être d’une hauteur maximum de 4 mètres au faitage, et que l’emprise au sol de l’ensemble des annexes, y compris existantes, soit de 30m² maximum (hors piscines), la superficie du bassin de piscine étant limité à 40 m² maximum. 	<p>➤ Chaque habitation existante peut bénéficier, une seule fois entre la date d’approbation du présent PLU et sa première révision générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ D’une extension limitée de 20% de sa surface de plancher existante ou d’une extension limitée de 30% de sa surface de plancher existante n’excèdent 200m² de surface de plancher ○ d’annexes aux habitations, à condition d’être situées dans un rayon de 20 mètres maximum de tout point du bâtiment d’habitation existant, d’être d’une hauteur maximum de 4 mètres au faitage, et que l’emprise au sol de l’ensemble des annexes, y compris existantes, soit de 36m² maximum (hors piscines), la superficie du bassin de piscine étant limité à 40 m² maximum.

Justifications :




La règle existante au PLU en vigueur n’autorisait pas les possibilités d’extension de 7 bâtiments qui font plus de 200 m² de surface de plancher. 6 autres bâtiments étaient également limités puisque leur surface de plancher est supérieure à 168 m² et ne peuvent pas avoir une extension de 20% sans dépasser les 200m² de surface de plancher. La règle a été modifiée pour permettre l’évolution de ces habitations (13 bâtiments au total) et ainsi répondre aux besoins des habitants (évolution d’une famille, accueil d’une nouvelle personne à charge, enfant ou personne âgée, création d’une pièce supplémentaire pour des raisons professionnelles, développement du télétravail etc...). Pour les autres habitations, les droits restent inchangés.

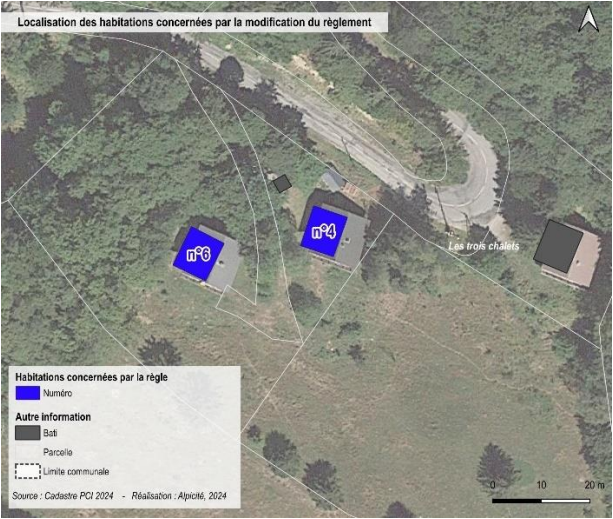


Concernant les annexes, leur surface maximale est augmentée de 20% est passe ainsi de 30m² à 36m² maximum. La commune a souhaité préciser que cette limite était valable uniquement pour les annexes nouvellement créées. En effet, elle s’est aperçue que certaines habitations étaient bloquées ayant de vieilles granges existantes en annexes et ne pouvant donc pas réaliser d’autres annexes de type abris à bois ou cabanons.



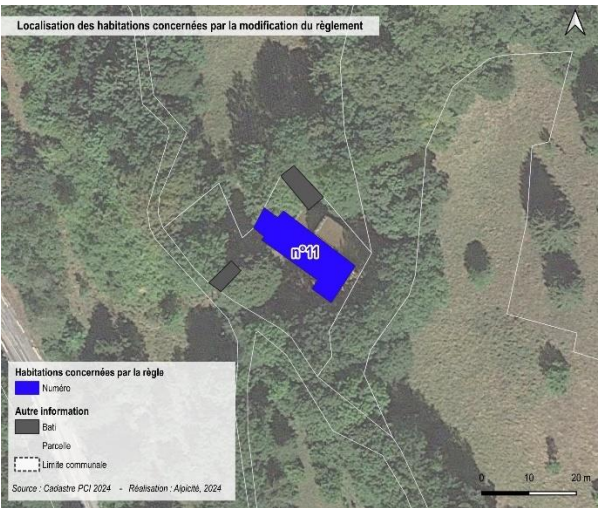
Ces modifications feront l'objet d'un passage devant la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme.





NB : la surface de plancher de ces bâtiments a été estimée avec l'emprise au sol des bâtiments cadastrés multipliée par le nombre d'étages renseigné sur L'Observation Nation des Bâtiments (ONB).

	Surface de plancher actuelle estimée	Règle d’extension limitée à 20%	Localisation
1	168,68 m ²	202,42 m ²	
2	173,25 m ²	207,91 m ²	
3	182,97 m ²	219,56 m ²	

4	186,64 m ²	223,98 m ²	<p>Localisation des habitations concernées par la modification du règlement</p> 
6	195,92 m ²	235,11 m ²	
5	194,01 m ²	232,82 m ²	<p>Localisation des habitations concernées par la modification du règlement</p> 
7	206,97	248,38	<p>Localisation des habitations concernées par la modification du règlement</p> 

8	255,54	306,65	
10	286,17	343,41	
9	268,17	321,81	
11	336,42	403,71	

12	449,03	538,8	
13	638,05	765,67	

4. Modification des annexes

L'arrêté de lancement de la présente modification indique que des erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme, qui pourront apparaître au cours du travail, pourront être corrigés.

Par délibération n°7 du 26 mars 2018, le droit de préemption urbain simple a été instauré. Toutefois une erreur matérielle a été constatée dans la délibération qui étendait le droit comme le prévoit l'article 211-4 du code de l'urbanisme, sans toutefois le motiver, ce qui n'était pas la volonté de la commune.

Par délibération n°2024/10/02 du 11 octobre 2024, la commune de La Morte a le conseil municipal a abrogé cette délibération et institué le droit de préemption urbain « simple » sur les biens situés en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU conformément au plan annexé à la délibération.

L'annexe 5.6 Droit de Préemption Urbain existante est donc remplacée par la nouvelle délibération.

INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 SUR L’ENVIRONNEMENT

Le retrait du classement en zone humide de la parcelle AE249 fait suite à la décision du tribunal administratif, mettant en évidence une erreur matérielle, puisque la zone humide était liée à un défaut sur les canalisations d'eau potable.

La réparation de la fuite a mené à la résorption de la zone humide, aussi, cette modification n'est pas de nature à avoir des incidences sur les composantes de l'environnement.

La règle de préservation des commerces existants et futurs interdisant le changement de destination dans l'ensemble des zones U et AU permet de figer la destination des commerces existants, ce qui ne mène à aucun changement par rapport à la situation actuelle. Cette modification n'est donc pas non plus de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

Enfin, la modification des règles sur les extensions des habitations existantes en zones A et N ne permet qu'à 13 habitations de réaliser des extensions. L'augmentation de leur surface de plancher était jusqu'alors limitée à un maximum de 200m². Cependant, les possibilités d'extensions sont largement limitées (20% de la surface de plancher existante) par le règlement et limitées aux abords des habitations existantes. Ainsi, cette modification n'entraîne aucune incidence sur l'environnement.

Les modifications proposées ne sont pas de nature à avoir des incidences sur les composantes de l'environnement.