

Département de l'Isère

Commune de Saint-Victor de Morestel

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

Pièce n°1 : Notice de présentation

Vu la délibération du Conseil
Municipal

en date du : 31 mars 2016

approuvant la modification
simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Cachet et signature :

Sommaire

PREAMBULE	3
I- PRESENTATION DES EVOLUTIONS ENVISAGEES ET JUSTIFICATIONS	4
1. DESCRIPTION DE LA MODIFICATION	4
2. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE	4
II- INCIDENCES SUR LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	7
1. LE REGLEMENT ECRIT	7
2. LE ZONAGE	8
3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	9

Préambule

Objet et choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme - PLU de la commune de Saint-Victor de Morestel a été approuvé le 6 février 2014.

L'évolution envisagée concerne le règlement écrit et graphique de la zone UI(n), secteur occupé par des activités économiques. Trois zones UI(n) sont délimitées sur la commune ; une seule d'entre elle fait l'objet de la présente modification simplifiée. Il s'agit de la zone limitrophe et continue avec Morestel au hameau de Thuile, au sud du territoire de Saint-Victor de Morestel.

Il s'agit d'apporter une modification au règlement graphique et écrit du plan local d'urbanisme en vigueur afin de mieux prendre en compte l'activité de l'entreprise existante implantée sur les 2 communes de Morestel et Saint-Victor de Morestel.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.
- Visent à rectifier des erreurs matérielles et à modifier des éléments mineurs.

La procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

- *rectification d'une erreur matérielle (L123-13-3) ;*
- **augmentation inférieure à 20% du CES, du COS, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes (L123-1-11) ;**
- *augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social (L127-1) ;*
- *augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L128-1 et 1 ;*
- *tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification*

Procédure :

La procédure de modification simplifiée est conduite par Monsieur le Maire à partir d'un dossier constitué par :

- une note de présentation faisant état des évolutions envisagées et de leur justification
- les pièces modifiées du PLU : règlement écrit de la zone UI(n) et document graphique.

La simplicité du dossier et la rapidité de la procédure caractérisent le déroulement de la procédure de modification simplifiée dont la mise en œuvre résulte d'une initiative du maire.

Cette procédure se résume à la mise en disposition du dossier en mairie d'une durée d'un mois, avec un registre permettant d'enregistrer les observations du public (est joint aux registres les avis des PPA ou, à défaut, les accusés de réception des notifications)

Le projet fait l'objet d'une notification aux services de l'Etat et autres personnes publiques associées avant la mise à disposition du dossier.

I- Présentation des évolutions envisagées et justifications

1. Description de la modification

Il s'agit de faire évoluer le règlement écrit et graphique du plan local d'urbanisme en vigueur sur la zone UI(n) au hameau de Thuile, limitrophe et contiguë avec la commune de Morestel. Les 2 autres zones UI(n) restent inchangées.

Le plan local d'urbanisme en vigueur ne permet pas en zone UI(n), d'avoir une hauteur adaptée à l'activité et cohérente avec les structures bâties déjà en place.

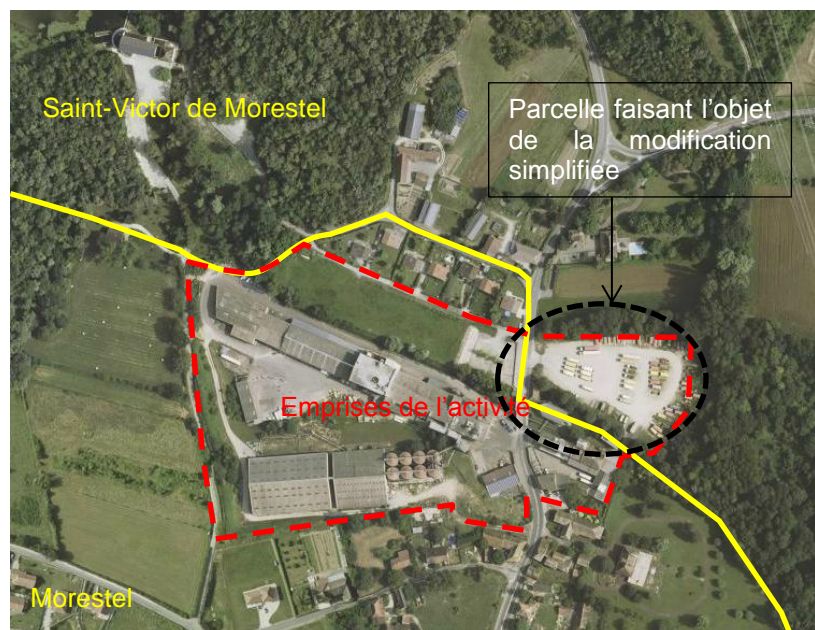
Cette modification réglementaire n'apporte aucune nuisance supplémentaire puisqu'il s'agit d'adapter le règlement sur une parcelle déjà liée au fonctionnement de l'activité. Cette évolution réglementaire n'implique donc aucune atteinte supplémentaire à l'environnement naturel et agricole.

La modification simplifiée impacte le règlement écrit (caractère de la zone et article 10) ainsi que le document graphique (identification d'un secteur spécifique au sein de la zone UI(n)).

2. Localisation et description du site

La modification simplifiée concerne la zone UI(n) du hameau de Thuile. Le site est desservi par la RD16.

L'activité GAIC Cholat sur Saint-Victor de Morestel participe directement d'un site mutualisé. L'entreprise est implantée sur la commune et Morestel.



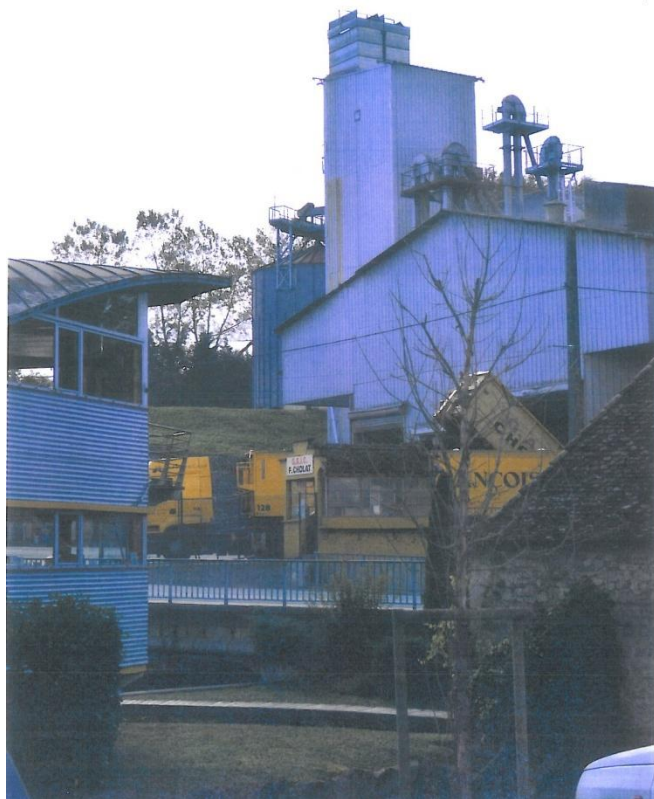
Le site gère 4 types d'activités :

- Approvisionnement agricole en grandes cultures et pour la branche VAM (Vigne Arboriculture Maraîchage)
- Collecte de céréales et oléo-protéagineux
- Nutrition Animale (marque Le Père François)
- Meunerie (marque Grands Moulins de Thuile)

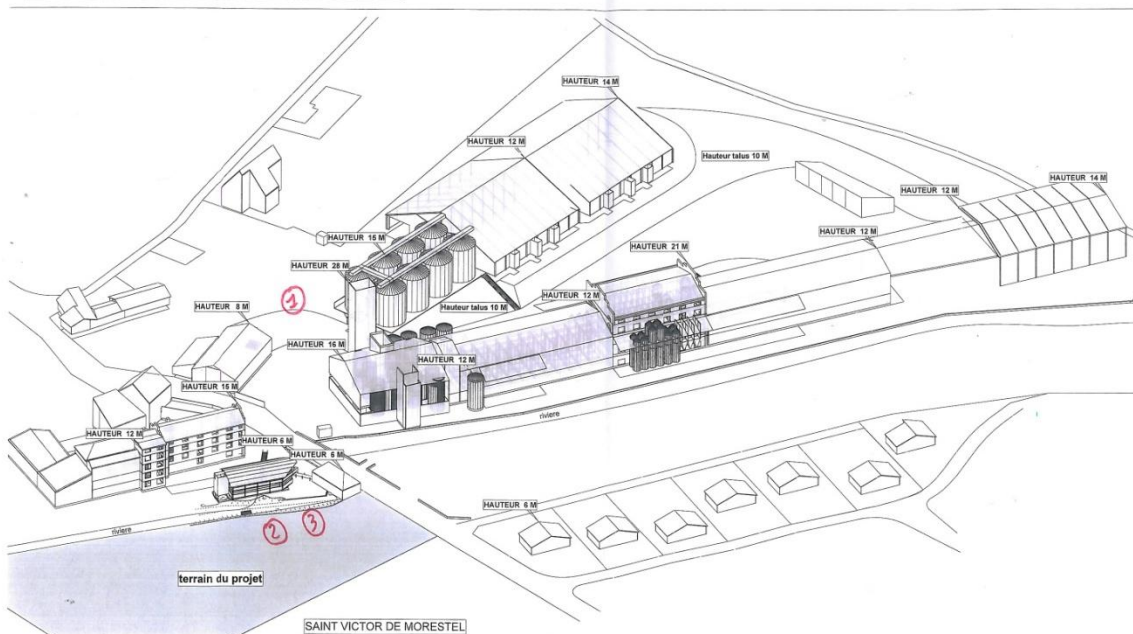
Le site se compose de nombreuses installations et bâtiments avec des hauteurs portées jusqu'à 21 mètres. Le PLU fixe une hauteur de 12 mètres hors tout. Cette hauteur ne permet le développement et l'installation de bâtiment répondant aux besoins de l'entreprise.



3



GAIC CHOLAT HAMEAU DE THUILE



L'activité de ce site contribue au fonctionnement de l'économie locale. En effet, le GAIC Cholat existe depuis plus de 130 ans. Le siège est sur Morestel mais l'entreprise compte 24 sites dans toute la région Rhône-Alpes.

II- Incidences sur le document d'urbanisme en vigueur

1. Le règlement écrit

CARACTERE DE LA ZONE

- ▶ **Caractère de la zone avant la modification simplifiée :**
La zone **UI(n)** correspond aux zones d'activités économiques. Cette zone est réservée à l'accueil d'établissements industriels, d'activités commerciales et d'artisanat. Cette zone relève d'un assainissement individuel.

- ▶ **Caractère de la zone après la modification simplifiée :**
La zone **UI(n)** correspond aux zones d'activités économiques. Cette zone est réservée à l'accueil d'établissements industriels, d'activités commerciales et d'artisanat. Cette zone relève d'un assainissement individuel.
Elle compte un secteur **UI(n)1** identifiant un site d'activités économiques commun avec la commune voisine de Morestel.

ARTICLE 10

- ▶ **Article 10 avant la modification simplifiée :**
 - 1- Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

 - 2- Règle
La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, ... et les constructions de type silo peuvent dépasser cette cote.

- ▶ **Article 10 après la modification simplifiée :**
 - 1- Conditions de mesure
La hauteur des constructions est mesurée sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

 - 2- Règle
 - Zone UI(n) :
La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, ... et les constructions de type silo peuvent dépasser cette cote.

 - secteur UI(n)1 :
La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 14,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
Sont exclus du calcul de la hauteur les installations techniques telles que cheminées, ...
Les constructions de type silo peuvent dépasser cette cote.

 - ↳ Justification :
Cette règle permet d'apporter une précision cadrant le développement d'un part en lien avec le contexte économique et d'autre part en lien avec les structures bâties existantes. Elle n'impacte pas le paysage naturel et agricole car :
 - cette parcelle a déjà cette vocation économique et de manœuvres pour l'entreprise.
 - La hauteur permise des constructions s'inscrit dans les hauteurs des constructions existantes.

3. Incidences sur l'environnement

Le projet ne réduit pas une zone agricole ou naturelle.

Par ailleurs, le règlement maintient la règle interdisant les constructions à moins de 5 mètres des espaces boisés classés portés au document graphique.

Le règlement maintient également la règle sur les haies : « elles seront composées d'essences variées et ne comporteront au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants ». Cette règle permet l'insertion dans l'environnement naturel et agricole limitrophe.

L'identification des EBC et des haies autour de la zone UI(n)1 garantit une zone tampon vis-à-vis du continuum forestier délimité AcF.

