



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des territoires
Secrétariat de la CDCEA

Commission départementale de la consommation des espaces
agricoles de l'Isère

Séance du 7 octobre 2014

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Morestel

Vu la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche n°2010-874 du 27 juillet 2010 instituant la commission départementale de consommation des espaces agricoles ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le code de l'urbanisme, et notamment l'article L 123-1-5 II 6° qui impose de présenter en CDCEA, pour avis simple, tout projet de plan local d'urbanisme comprenant des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) avant son approbation ;

Vu le décret n°2011-189 du 16 février 2011 relatif à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2014216-0033 portant composition et modification de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles ;

Vu que la commune de Morestel est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné approuvé le 13 décembre 2007 ;

Vu le projet de PLU de Morestel arrêté le 29 janvier 2014 ;

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la CDCEA en séance du 7 octobre 2014 ;

Considérant que le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Résumé des débats

Il s'agit de STECAL antérieurs à la loi ALUR, établis pour gérer des situations existantes. Pour mémoire, certains secteurs sont concernés par le Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation (PERI) approuvé le 20/12/1993, repérés au plan de zonage par une trame spécifique. Le PERI constitue une servitude d'utilité publique annexée au PLU en tant que telle, et il convient de se reporter directement à son règlement pour les secteurs concernés.

Il est rappelé qu'il n'existe pas de mesures transitoires pour traiter des projets de PLU très avancés lors de la publication de la loi ALUR.

Au regard des mesures de préservation du foncier agricole et naturel prévues par la commune, les STECAL sont délimités au plus près du bâti et ne permettent pas de constructions nouvelles à usage d'habitation. Le règlement de ces zones ne permet que de gérer le bâti existant. Il n'y aura pas de consommation nouvelle de foncier agricole.

Une ambiguïté résulte des versions différentes du règlement de la zone Ah disponibles :

- 180 m² de surface de plancher maximum, pour le PLU arrêté (extensions et aménagements cumulés), et 40 m² maximum pour les annexes ;
- 180 m² de surface de plancher et 100 m² pour les extensions, pour la note de présentation de la commune (la superficie relative aux annexes est rayée).

Une interrogation est soulevée sur la valeur de la 2ème version (qui n'est pas un document officiel) et sur la surface totale autorisée qui en résulterait (280 m²) - 180 m² paraît en effet une surface totale suffisante.

Par ailleurs, la commission note un dimensionnement important de la zone d'activité UI (dont environ 18 hectares de surfaces restent encore disponibles), située à l'Est de la commune, pour partie soumise aux conditions particulières relatives au plan d'exposition aux risques naturels prévisibles - inondations (PERI), bien que compatible avec les objectifs du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Il est demandé à la commune de Morestel d'engager une réflexion globale sur le dimensionnement de cette zone au niveau de l'intercommunalité (CC du pays des Couleurs) et dans le cadre de la révision du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné au regard des enjeux d'une gestion plus économe de l'espace.


Avis de la CDCEA

La CDCEA de l'Isère émet un avis favorable à l'unanimité au projet de PLU de Morestel assorti des réserves suivantes :

- lever l'ambiguïté résultant des versions différentes du règlement de la zone Ah disponibles et limiter la surface totale autorisée à 180 m² pour les extensions et aménagements cumulés et à 40 m² pour les annexes.
- engager une réflexion globale sur le dimensionnement de la zone UI, située à l'Est de la commune, au niveau de l'intercommunalité (CC du pays des Couleurs) et dans le cadre de la révision du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné au regard des enjeux d'une gestion plus économe de l'espace.

Grenoble le 27 OCT. 2014

Le préfet,


Richard SAMUEL