

Plan Local d'Urbanisme



12

Actes administratifs

Pièce F de la procédure de modification simplifiée

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire

Nombre de Conseillers	
En exercice	17
Présents	13
votants	16

CONSEIL MUNICIPAL DE VILLEMORIEU

REUNION DU : 03/05/2019

L'an deux mille dix-neuf, le trois mai
A 20 H 00

Le Conseil Municipal de la Commune de VILLEMORIEU dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Monsieur HOTE Daniel, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 29 avril 2019

Présents : MM.HOTE, Maire. COSSIAUX. VARCELICE. BRACCO. DA COSTA. ALLIGIER. PERNET. DO ADRO. LUCAND. STROBEL. POULET. REBUT. COINT.

Absents : M. RIVE.

E. GONCALVES a donné procuration à D. HOTE

S. ROTA a donné procuration à S. COINT

M. DESERABLE a donné procuration à X. LUCAND

DELIBERATION
N° 2019-27

**PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME portant sur l'ouverture à
l'urbanisation de la zone 1AUa de Montiracle et justification de
cette ouverture à l'urbanisation**

VU les articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

VU en particulier l'article L.153-38 portant sur les modifications ayant pour projet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone ;

VU les articles L.153-45 et suivants relatifs à la procédure de modification simplifiée ;

Monsieur le Maire rappelle que le PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de Villemorieu a été approuvé par délibération du 28 juin 2018. Il n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis lors.



Contexte du projet

Le projet de la procédure de modification concerne la zone 1AUa de Montiracle. La zone de Montiracle s'inscrit dans la stratégie communale définie lors de l'étude de faisabilité pré-opérationnelle réalisée sur la polarité urbaine de Villemorieu/Crémieu et fixée dans le projet de territoire du PLU.

Cette zone doit notamment participer au développement urbain mixte à dominante résidentielle de Villemorieu et de la création d'une accroche urbaine entre les deux communes.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa relève d'un développement urbain vertueux dans la continuité des tissus urbains existants entre Villemoirieu et Crémieu. Ce projet est également vertueux car il est économe en foncier avec une densité de logements supérieure à la densité moyenne des secteurs résidentiels de la commune. Le projet défini permettra d'accueillir des activités de services et de compléter ce type d'offre peu développée à ce jour mais nécessaire à la qualité de vie des habitants de Villemoirieu.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'inscrit dans une stratégie intercommunale partagée, notamment, par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Boucle du Rhône et du Dauphiné, de consolider l'armature urbaine continue et semi-continue des communes de Villemoirieu et Crémieu. A ce titre, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa de Montiracle permettra de réaliser une charnière urbaine fonctionnelle et qualitative entre les deux communes. Cette zone de Montiracle préfigure le futur élargissement du centre urbain de la polarité Villemoirieu/Crémieu comprenant sur Crémieu la ville médiévale et la friche EZT à requalifier et sur Villemoirieu la zone de Montiracle comme interface avec ce secteur à requalifier.

Objet de la modification :

L'objet de la présente modification porte ainsi sur les points suivants :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa
- Levée du périmètre d'attente de projet fixé sur ce secteur
- Modification du règlement de la zone 1AUa
- Réflexions sur la mise en place de règles d'implantation graphiques des futurs bâtiments
- Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Réflexions sur la mise en place d'emplacements réservés.

Procédure retenue

Le PLU approuvé le 28 juin 2018 prévoit pour cette zone 1AUa la réalisation d'activités de services et la réalisation de 35 logements, tel que précisé dans le rapport de présentation du document d'urbanisme et ceci en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les règles définies dans ce projet de modification auront pour seul objectif d'encadrer les droits à construire attendus sur cette zone tels que précisés ci-dessus. Ainsi, la modification n°1 du PLU n'aura pas pour conséquence de réduire les droits à construire prévus pour cette zone, ni de les augmenter de plus de 20%.

Considérant que la procédure n'aura pas pour effet ni de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans cette zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ni d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme,

Considérant par ailleurs que les dispositions de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme concernant la procédure de modification du PLU dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone ne relève pas de la sous-section 1 (de la section 6, Chapitre III, Titre V, Livre 1er) relative à la modification de droit commun du PLU,

Considérant que la procédure n'entre pas dans le champ de la procédure de révision du PLU prévu aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme,

La procédure retenue pour l'évolution des objets du PLU mentionnés ci-dessus est celle de la modification simplifiée telle que prévue par les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Par ailleurs, le projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa et l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme précisant qu'une délibération motivée doit justifier :

- 1- L'utilité de tout projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées,
- 2- De la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones.

Monsieur le Maire expose les justifications du projet d'ouverture à l'urbanisation :

Les capacités d'urbanisation sur la commune concernent trois zones à urbaniser (1AU1, 1AU2 et 1AUa) et des capacités diffuses au sein des tissus urbains constitués telles qu'identifiées dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 28 juin 2018.

L'urbanisation de la zone 1AUa a pour objectif d'accueillir dans un nouveau quartier des activités de services, des logements, de créer une accroche urbaine fonctionnelle entre les secteurs urbains des communes de Villemoirieu et Crémieu, et cela à proximité de la friche stratégique EZT à requalifier, et également de créer une entrée de ville Ouest qualitative sur la polarité Villemoirieu/Crémieu.

Or, les capacités diffuses au sein des tissus urbains constitués ne répondent à aucun de ces enjeux. En particulier, ils ne permettent pas la réalisation d'opération de logements comparable sur le plan quantitatif mais également sur le plan qualitatif au projet sur Montiracle. En effet, ces capacités diffuses ne permettent pas la réalisation d'opération à l'échelle d'un nouveau quartier et ne sont donc pas sujettes à la démarche cohérente d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces capacités diffuses ne permettent pas, non plus, d'inclure la réalisation de logements aidés en nombre suffisant afin de développer ce type d'offre sur le territoire.

En ce qui concerne, les zones 1AU 1 et 2, présentant des capacités d'accueil notables sur le plan quantitatif et qualitatif, elles n'ont pas vocation à recevoir des activités et ne répondent pas aux enjeux d'accroche urbaine spécifique à l'entrée de ville Ouest de la polarité.

Compte-tenu des spécificités des enjeux liés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa et l'opportunité unique qu'elle présente afin de permettre la réalisation d'une accroche urbaine entre Villemoirieu et Crémieu dans une logique de constitution d'une entrée de ville qualitative à l'Ouest de la polarité, cette ouverture à l'urbanisation est donc justifiée au regard des opportunités d'urbanisation inexploitées sur la commune.

Il convient de rappeler que ce projet s'inscrit dans une démarche intercommunale, avec le soutien du SCoT BRD et l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA). Il s'agit donc d'un projet partagé par les institutions et pour lequel des moyens opérationnels ont été mis en place. En particulier, l'EPORA a réalisé l'acquisition de la partie Nord du terrain pour le bénéfice de la commune permettant à cette dernière de s'assurer de la réalisation du programme d'activités. En ce qui concerne le reste du périmètre dédié aux logements, le dynamisme du marché local sur la polarité de Villemoirieu/Crémieu avec un rythme de construction notable ces dernières années (plus de 40 logements autorisés par an entre 2007 et 2016 sur la polarité Villemoirieu/Crémieu, source SITADEL) et l'attraction de cette polarité permet d'affirmer la faisabilité du projet.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal DECIDE :

- 1 – **DE PRESCRIRE la modification simplifiée** du plan local d'urbanisme,
- 2 – **DE VALIDER les justifications sur l'ouverture à l'urbanisation** de la zone 1AUa de Montiracle conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - **D'APPROUVER les objectifs** ci-dessus exposés

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département, et sera transmise à la Préfecture de l'Isère.

Chacune de ces formalités de publicité précisera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception par M. Le Préfet et après l'accomplissement des mesures de publicité.

AINSI FAIT ET DELIBERE, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.
POUR COPIE CONFORME,
Le Maire,



Certifiée exécutoire le : 07/05/2019

*Compte – tenu de la transmission en
Sous – Préfecture le 07/05/2019*

et de la publication le 07/05/2019

Nombre de Conseillers	
En exercice	17
Présents	11
votants	15

CONSEIL MUNICIPAL DE VILLEMORIEU

REUNION DU : 12/07/2019

L'an deux mille dix-neuf, le douze juillet
A 20 H 00

Le Conseil Municipal de la Commune de VILLEMORIEU dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Monsieur HOTE Daniel, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 05 juillet 2019

Présents : MM.HOTE, Maire. COSSIAUX. VARCELICE. BRACCO. GONCALVES. DA COSTA. PERNET. DESERABLE. ROTA. REBUT. STROBEL.

Absents : M. POULET. RIVE.

MC. ALLIGIER a donné procuration à E. GONCALVES

G. DO ADRO a donné procuration à J. VARCELICE

S. COINT a donné procuration à J. BRACCO

X. LUCAND a donné procuration à M. DESERABLE

DELIBERATION
N° 2019-32

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER DE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 153-36 et suivants et L.153-45 et suivants,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de la Boucle du Rhône en Dauphiné, approuvé le 13 décembre 2007, et mis en révision le 18 octobre 2012,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 juin 2018,

VU la délibération du Conseil Municipal N° 2019-27 du 03 mai 2019 engageant la modification simplifiée N° 1 du P.L.U pour répondre aux objectifs suivants : ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa de Montiracle, dans le cadre d'une stratégie intercommunale partagée entre les communes de Villemorieu et Crémieu, qui permettra de réaliser une charnière urbaine fonctionnelle et qualitative entre les deux communes, préfigurant le futur élargissement du centre urbain de la polarité Villemorieu/Crémieu,

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles la modification simplifiée au Plan Local d'Urbanisme a été engagée, et à quelle étape de la procédure il se situe, et rappelle les motifs de cette modification simplifiée.

Monsieur le Maire explique que la procédure nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du P.L.U pendant une durée de un mois, en mairie de VILLEMORIEU, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

Considérant que le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération, est prêt à être mis à la disposition du public,

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et **en avoir délibéré à l'unanimité, le Conseil Municipal :**

1. **DECIDE de mettre à disposition pendant une durée de un mois, du 02 septembre 2019 au 1^{er} octobre 2019,** le dossier de modification simplifiée. Pendant ce délai, le dossier sera consultable en mairie de VILLEMORIEU, aux jours et horaires habituels d'ouverture. Le public pourra faire ses observations sur un registre disponible en mairie.
2. Le dossier comprend :
 - le dossier de modification simplifiée, complété (le cas échéant) de l'évaluation environnementale
 - les avis de l'Etat et des personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme
 - le cas échéant, de l'avis de l'autorité environnementale
3. Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée du P.L.U, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié, en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie de VILLEMORIEU.

L'avis sera publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.
4. A l'issue du délai de mise à disposition du public, le registre sera clos et signé par le Maire. Ce dernier, ou son représentant, présentera le bilan de la mise à disposition du public au Conseil Municipal qui adoptera le projet par délibération motivée, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.
5. **DIT que la présente délibération** fera l'objet d'un affichage en mairie de VILLEMORIEU pendant un mois, mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie de la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet.

AINSI FAIT ET DELIBERE, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.
POUR COPIE CONFORME,
Le Maire,



Certifiée exécutoire le : 18/07/2019

Compte – tenu de la transmission en
Sous – Préfecture le 18/07/2019

et de la publication le 18/07/2019