

05 FEV. 2025

Susville, le 30 janvier 2025

**Commune de La Morte**  
**Monsieur Raymond MASLO**  
**Monsieur le Maire**  
Place de la Mairie  
38350 LA MORTE

Objet : Modification simplifiée n°3 du PLU  
Dossier suivi : Anne-Lise LOUP ([urbanisme1@ccmatheysine.fr](mailto:urbanisme1@ccmatheysine.fr))  
Pièce-jointe : Note

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 26 décembre 2024, vous avez notifié à la Communauté de Communes le projet de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme afin de recueillir l'avis prévu aux articles L153-40 et L153-47 du code de l'urbanisme.

Les modifications du PLU portent sur les points suivants :

- 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° 1803981 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 existants en zones A et N.

Vous trouverez dans la note ci-jointe les remarques formulées sur le point relatif à la préservation des commerces et sur le point relatif à la modification des règles des zones A et N. Le premier point n'apporte pas de remarque de notre part.

Le service urbanisme de la Communauté de Communes se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Vice-président délégué à l'Aménagement du territoire, l'Urbanisme et au Logement,  
**Franck GONNORD**



La Présidente,  
**Coraline SAURAT**



# AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MATHEYSINE SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLU DE LA COMMUNE DE LA MORTE

05 FEV. 2025

## Sommaire :

1. **PRESERVER LES COMMERCEX EXISTANTS ET FUTURS EN INTERDISANT LEUR CHANGEMENT DE DESTINATION DANS L'ENSEMBLE DES ZONES U ET AU**
2. **MODIFIER LES REGLES DES ANNEXES ET EXTENSIONS DES HABITATIONS EXISTANTS EN ZONES A ET N**
3. **AUTRES POINTS NON ABORDES DANS LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE POUVANT Y ETRE INTEGRES**

### **POINT 1**

Un article « mixité fonctionnelle et sociale » est ajouté dans le règlement des zones Ua, Ub/Uba/Ubb et AUa => *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).*

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies aux articles R151-27, R151-28, R151-29 du code de l'urbanisme complétés par l'arrêté du 10 novembre 2016, l'arrêté du 31 janvier 2020, le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et l'arrêté du 22 mars 2023.

Ainsi la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées :

- aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestations de services = boulangerie, charcuterie, poissonnerie, cordonnerie, salon de coiffure, locaux de fabrication de meubles, de textiles, etc.
- les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle = commerces de détail notamment épicerie, supermarché, hypermarché
- ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique = drives automobile et drive piéton

Cette sous-destination ne recouvre donc :

- ni les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter (sous-destination Restauration),
- ni les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services (sous-destination Activité de service avec accueil d'une clientèle = locaux des professions libérales : avocat, architecte,



médecin, infirmiers ; locaux des assurances, banques, agences immobilières, salles de sport, etc.)

- ni les constructions fermées au public destinées aux bureaux des activités primaires, secondaires et tertiaires
- ni les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Il apparaît qu'une telle modification des possibilités d'évolution des constructions existantes n'aurait pas permis certains projets sur la commune tels que la création d'un cabinet infirmier dans un ancien salon de coiffure (PC0382642220001) ou la transformation d'un ancien magasin de location/vente d'articles de sport en tiers-lieux (café associatif, espace de coworking, espace bien-être). Or, l'article du règlement créé annonce un objectif de préservation des « activités économiques » et non des activités commerciales exclusivement.

Par conséquent, il conviendrait que la rédaction de cet article soit modifiée afin de ne pas bloquer certains projets à même de préserver de l'activité économique. Il pourrait être envisagé d'interdire plutôt le changement de destination des activités économiques (à décliner par sous-destinations) vers du logement, de l'hébergement, de l'hôtellerie ou d'autres hébergements touristiques, ce qui semble être la volonté municipale in fine, tout en limitant les surfaces des activités de service.

Au niveau du contrôle des changements de destination, il convient de prendre en compte que le changement de destination entre sous-destinations comprises dans une même destination ne donne pas lieu à une demande d'autorisation d'urbanisme. Par exemple, un commerce de vente de ski (sous-destination Artisanat et commerce de détail) pourrait être transformé en hébergements touristiques (sous-destination Autres hébergements touristiques) sans que cela ne donne lieu au dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire puisque ces deux sous-destinations sont incluses dans la destination Commerce et activités de service. Ce qui signifie que le contrôle de ce changement de destination pourrait être amené à s'effectuer a posteriori par le constat d'une infraction au règlement du Plan Local d'Urbanisme dans le cas où la rédaction projetée bloquerait le changement de destinations des commerces.

D'autres outils pourraient peut-être être mobilisés comme les secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale prévus à l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il apparaît que la destination « Artisanat » est interdite sur la zone AUa. Outre le fait que la rédaction de l'article des « destinations des constructions interdites » n'est pas à jour des terminologies des destinations et sous-destinations, il semble contradictoire de vouloir conserver les constructions à sous-destination artisanat et commerce détail des constructions à venir et d'en interdire une partie (ce qui ne semble pas légalement possible).

## POINT 2

La nouvelle rédaction de l'article « Destinations de constructions soumises à conditions particulières » mériterait d'être clarifiée :

*Chaque habitation existante peut bénéficier, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale :*

- *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 sans que cette extension et la construction existante n'excèdent 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ;*

- ⇒ Proposition : « d'une extension limitée de 30% de sa surface de plancher existante sans que cette extension et la construction existante n'excèdent 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'une extension limitée de 20% de sa surface de plancher dès lors que la construction existante et l'extension excèdent 200m<sup>2</sup> de surface de plancher » ;

### POINT 3

Il paraîtrait opportun que destinations et sous-destinations des constructions règlementées dans le règlement écrit du PLU soient toilettées selon les définitions des derniers décret et arrêté.

Par ailleurs, les articles « Destinations de constructions interdites » des différentes zones du règlement du PLU font référence à des constructions qui ne correspondent pas à des destinations et sous-destinations, mais à l'usage de la construction telles que « les habitations permanentes et démontables ».

L'emplacement réservé n°6 pour la création de locaux techniques est-il à conserver dans la mesure où la commune a réalisé le garage communal et dans la mesure où le foncier semble être maîtrisé ?