

RÉVISION DU PLU DE MORESTEL

2. PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal du 21 février 2023,

Le Maire,

M. Frédéric VIAL



SOMMAIRE

1. Qu'est-ce qu'un PADD ?

3

LE RÔLE ET LA NATURE DU PADD

4

2. Le projet de vie pour Morestel

5

AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

6

1. Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle de Morestel 6
2. Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères 9
3. Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue 10
4. Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles 12
5. Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances 13
6. Prendre en compte les risques technologiques et les risques naturels 14
7. Participer à la réduction et à la gestion des déchets 15

AXE SOCIAL- Répondre aux besoins de la population

16

1. Bâtir un projet ambitieux à partir de l'armature territoriale 16
2. Pour que Morestel assure son rôle à l'échelle du bassin de vie, maîtriser la croissance démographique et dimensionner le parc de logements 19
3. Prévoir une offre de logements de qualité, diversifiée et adaptée à la population et à la morphologie du territoire 20
4. Améliorer la mixité sociale dans l'habitat, en respectant le Plan Local de l'Habitat 21
5. Fixer des objectifs qualitatifs et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espaces en matière d'habitat 22
6. Répondre aux besoins en logement et en hébergement des publics spécifiques 24
7. Poursuivre le confortement des équipements publics ou d'intérêt collectif 25
8. Être en capacité à terme d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire de Morestel 27

AXE ÉCONOMIE- Assurer la présence des activités

1. Développer l'offre économique pour conforter l'offre d'emplois locale et limiter les déplacements des actifs 28
2. Pérenniser l'offre commerciale et de services 29
3. Créer les conditions favorables à la pérennité agricole dans ses dimensions économiques, environnementales et paysagères 31
4. Créer les conditions favorables à l'exploitation durable de la forêt et au développement de la filière bois 33
5. Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs et permettre de répondre à un besoin d'hébergement touristique 34
6. Fixer des objectifs et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espaces en matière d'économie 35

AXE TRANSVERSAL- Les déplacements

36

1. Mettre en place les outils pour favoriser des déplacements plus durables 36
2. Intégrer la question du stationnement dans toutes ses dimensions 37

1. Qu'est-ce qu'un PADD ?



LE RÔLE ET LA NATURE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une composante à part entière du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD a pour fonction d'être un outil pour la commune devant leur permettre d'exposer les intentions des élus pour les années à venir et de réunir les différents projets en termes d'aménagement du territoire.

Ce document, qui s'insère entre le rapport de présentation et le règlement, permet de faire du P.L.U. un document de synthèse entre l'urbanisme réglementaire, encadrant l'acte de construire et l'urbanisme de projet qui est fortement mis en avant et qui doit traduire une volonté politique pour l'aménagement du territoire. L'enjeu est d'avoir à disposition un projet de vie global pour l'avenir de la commune faisant le lien vers l'urbanisme opérationnel.

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document est le résultat d'une volonté politique tout en étant partagé avec les habitants. En effet, au cours de l'élaboration du PADD, la concertation doit permettre de faire émerger un consensus autour du projet global pour l'avenir du territoire. Le PADD, avant d'être un document technique, est ainsi destiné à l'ensemble des citoyens : son rôle est de décrire des orientations générales permettant un développement cohérent, équilibré et durable du territoire.

Avec la loi Engagement National pour l'Environnement (Juillet 2010), la loi ALUR (mars 2014) le PADD ne comporte plus que les orientations générales de la commune. Les principes que doit respecter le PADD sont énoncés dans les articles L.101 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

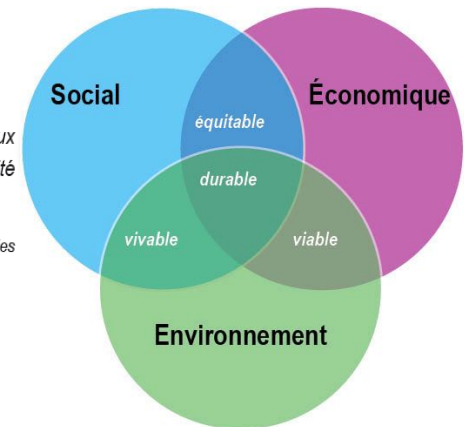
L'élaboration du PADD s'est donc effectuée dans le respect de ces principes de développement cohérent, équilibré et durable du territoire intercommunal. Les différentes dispositions définies dans ce document concernent les orientations générales du projet global pour l'avenir de Morestel

Le PADD s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

Le DEVELOPPEMENT DURABLE :

«Un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre au leurs»

Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de RIO)



2. Le projet de vie pour Morestel



PAYSAGE

Orientations générales du PADD

1

Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle de Morestel :

- Protéger des pressions urbaines les éléments du patrimoine naturel et culturel
- Mettre en scène les espaces et sites paysagers.

Actions

- Être particulièrement attentif sur l'ensemble du territoire :
 - ✓ aux espaces agricoles, aux principaux sites et éléments naturels à forte sensibilité paysagère, aux jardins ouvriers
 - ✓ aux sites porteurs d'un paysage remarquable
 - ✓ aux fronts bâtis fortement perçus,
 - ✓ aux ouvertures paysagères, depuis les différents axes de déplacement et notamment la RD16, les Routes de Bachelin et de Serrières
- Prendre en compte la co-visibilité depuis les voies de circulation : percevoir et être perçu
- Prendre en compte les vues et l'insertion paysagère des projets depuis la tour médiévale
- Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels (lisibilité et qualité paysagère du territoire).
 - ✓ En limitant l'urbanisation extensive dans la centralité, les secteurs secondaires et hameaux : les extensions périphériques devront s'appuyer sur des limites claires, afin de pérenniser les espaces agricoles.
 - ✓ En stoppant l'urbanisation extensive par ailleurs : il s'agira d'encadrer l'évolution des constructions existantes.
- Travailler l'image des pôles d'activités
 - ✓ Poursuivre la valorisation paysagère des zones existantes
 - ✓ Travailler un véritable projet paysager et une mise en valeur des extensions court et moyen/long terme, tant à vocation d'habitat que d'activités.

PAYSAGE

Orientations générales du PADD

1

Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle de Morestel :

- Protéger des pressions urbaines les éléments du patrimoine naturel et culturel
- Mettre en scène les espaces et sites paysagers.

Actions - suite

• Conserver une lecture urbaine claire :










- ✓ Pour le centre-ville au caractère urbain et patrimonial affirmé (densité, rapport à la rue) avec un vocabulaire architectural cohérent (couleurs, volumes, implantation par rapport au sol).
- ✓ Pour les secteurs anciens des secteurs secondaires et hameaux : tenir compte du vocabulaire architectural et des modes d'implantations pour accompagner densification, rénovations et constructions nouvelles.
- ✓ Encourager une urbanisation contemporaine capable d'enrichir les représentations du paysage bâti en proposant des formes originales participant à la mise en scène du patrimoine vernaculaire.
- ✓ Contenir l'étalement du bâti par des actions volontaires et porteuses de sens sur les limites d'urbanisation : respect des coupures d'urbanisation, préservation des bosquets boisés en limite d'urbanisation, prise en compte des éléments naturels du paysage matérialisant les limites.
- ✓ Poursuivre la qualification de l'image des entrées de ville du territoire.

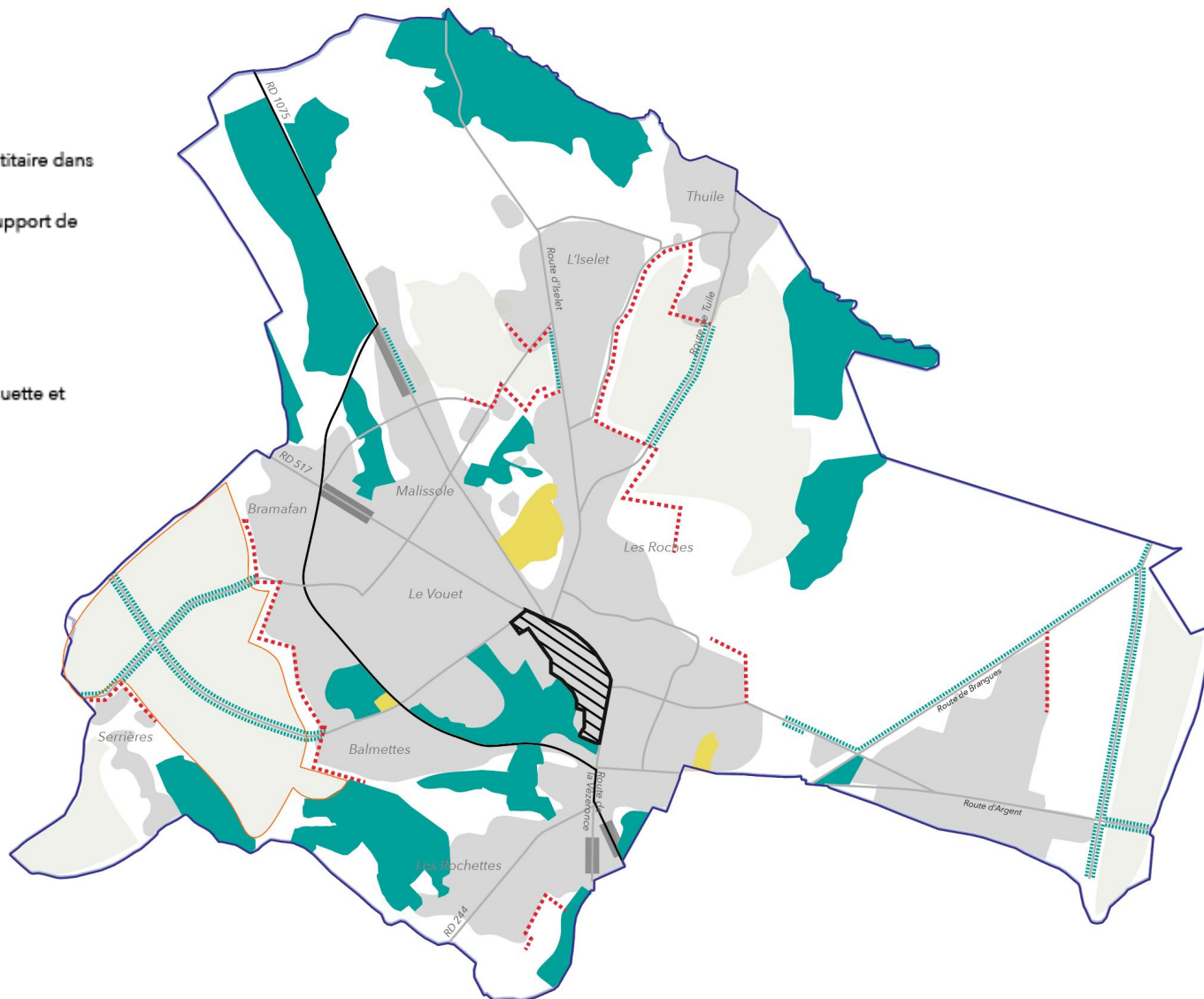
• Identifier, conserver et protéger les « espaces et bâtis paysagers repères » participant à la qualité du village.

- ✓ En identifiant les bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial :
 - **Au niveau architectural** : en mettant en place des règles assurant leur mise en valeur dans le cadre des projets de réhabilitation (maintien des volumes, ...).
 - **Au niveau volumétrique** : en mettant en valeur certains volumes existants qui « marquent » le paysage et les entrées urbaines, mais qui pourront évoluer architecturalement.
(avec des règles incitatives mises en place pour les projets de valorisation).
- ✓ En mettant en place des règles visant à maintenir l'ambiance particulière des groupements de bâtis anciens (morphologie, clôtures, implantations par rapport au domaine public, ...).

AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

PAYSAGE

-  Espaces boisés structurants à préserver
-  Espaces ouverts structurants jouant un rôle identitaire dans le paysage à préserver de toute urbanisation
-  Parcs et jardins constituant des respirations et support de lien social à préserver voire mettre en valeur
-  Tissu urbain existant
-  Entrée de ville dont l'image est à améliorer et les aménagements sont à poursuivre
-  Centre-ville à caractère patrimonial dont la silhouette et les constructions sont à préserver et valoriser
-  Front bâti sensible à contenir
-  Fenêtre paysagère à préserver et cônes de vue
-  Ligne de crête



PAYSAGE

Orientations générales du PADD

2

Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères :

- **Avec des espaces paysagers supports de lien social.**
- **Par l'accompagnement végétal des cheminements doux**
- **Grace à des ouvertures sur le grand paysage.**
- **Par la prise en compte des vis-à-vis**

Actions

- **Préserver des coupures vertes d'urbanisation**
- **Imposer une végétalisation adaptée de l'urbanisation contemporaine assurant sa bonne intégration sur le territoire.**
 - ✓ *En demandant des espaces verts de pleine terre à réaliser dans les projets, et ayant une fonction et une qualité (agrément, jardins potagers, ...).*
 - ✓ *En encourageant l'emploi d'espèces végétales indigènes et plurispécifiques dans les opérations d'aménagement.*
- **Possibilité d'imposer une part d'espaces collectifs dans certaines opérations en fonction de la localisation du projet et du contexte.**
- **Imposer des continuités douces végétalisées et intégrées dans leur environnement**
- **Encadrer les nouveaux volumes et se rapprocher des volumétries traditionnelles.**
 - ✓ *En définissant des règles de retraits qui favorisent une composition urbaine adaptée, prenant en compte l'exposition et les vis-à-vis.*
- **Prendre en compte la densification du bâti existant**
 - ✓ *En imposant une mutualisation des accès en cas d'opération de densification du foncier déjà bâti (lorsque cela est possible).*

TRAME VERTE ET BLEUE

Orientations générales du PADD

3

Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue.

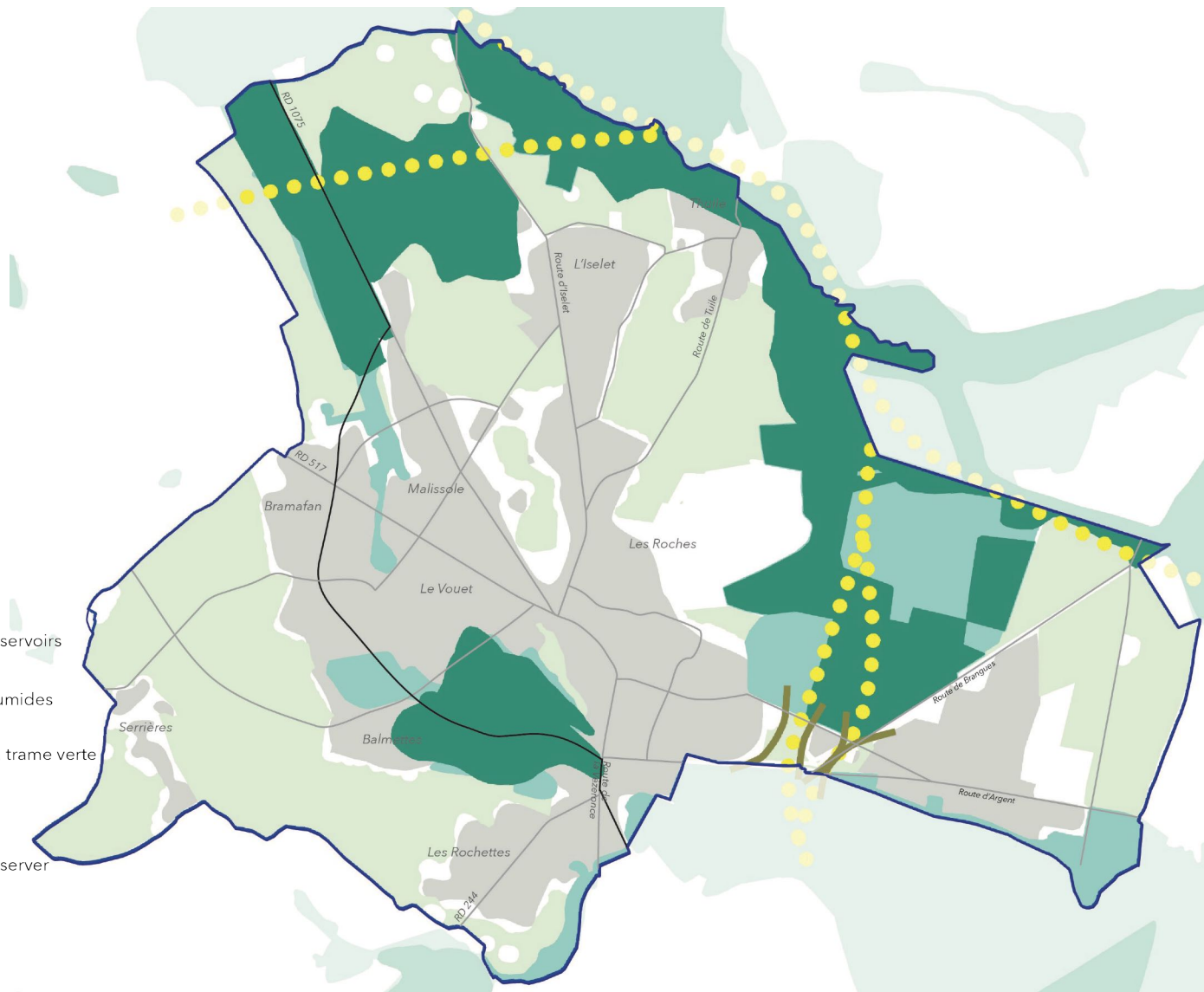
Nota : la trame verte et bleue résulte de la mise en réseau de l'ensemble des espaces verts, naturels et ruraux d'un territoire et permet d'identifier les pressions humaines qui s'exercent sur les réseaux écologiques, ainsi que les perturbations.







Actions

- **Préservation des espaces naturels nécessaires au maintien de la biodiversité et des qualités du territoire :**
 - ✓ *Valorisation et maintien de la fonctionnalité de la trame verte et bleue*
 - ✓ *Protection des réservoirs de biodiversité*
- **Protéger les corridors écologiques assurant la circulation des populations animales entre les habitats naturels.**
- **Favoriser la transparence écologique des nouveaux aménagements :**
 - ✓ *Maintien de coupures vertes*
 - ✓ *Assurer la perméabilité des clôtures*
- **Préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et les milieux associés (zones humides, ripisylves)**
- **Porter une attention particulière aux zones humides à proximité des projets d'aménagement/d'urbanisme** afin de déterminer leur espace de bon fonctionnement et de les préserver
- **Maintenir les milieux complémentaires aux réservoirs de biodiversité stratégiques** (certaines prairies agricoles, boisements, haies, ...)
- **Limiter la consommation des espaces agricoles et forestiers** (recentrer le développement dans les polarités identifiées).

AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

TRAME VERTE ET BLEUE



-  Espaces naturels d'intérêt écologique majeur, réservoirs de biodiversité terrestres à protéger
-  Réservoirs de biodiversité aquatique et zones humides à protéger
-  Espaces complémentaires jouant un rôle dans la trame verte à mettre en valeur et préserver
-  Tissu urbain existant
-  Axes de déplacement de la faune sauvage à préserver
-  Corridors écologiques à préserver

Orientations générales du PADD

4

Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles
(foncier, ressource en eau, énergies)

Actions

- **Maîtriser les besoins énergétiques en limitant l'étalement urbain** sur les secteurs éloignés des polarités, générateurs de déplacements individuels motorisés.
- **Permettre la réalisation de formes urbaines plus denses**, économes en énergie (mitoyenneté, retraits, volumes, orientation, optimisation des apports solaires) ... **tout en restant adaptées à la morphologie et au contexte urbains.**
- **Traiter la question de l'accessibilité piétonne et cyclable dans les opérations importantes**
- **Mettre en place un règlement permettant l'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration des performances environnementales :**
 - ✓ *Intégration des panneaux solaires, hauteur différenciée en cas de toiture végétalisée, prise en compte de l'ensoleillement dans les opérations d'ensemble, ...*
 - ✓ *Adapter ces procédés notamment aux structures historiques pour respecter leurs caractéristiques (toitures, ...)*
 - ✓ *Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables, aux économies d'énergie dans les bâtiments d'activités et les bâtiments publics*
- **Limiter la pression sur la ressource en eau**
 - ✓ *Permettre un développement urbain en cohérence avec la capacité des réseaux d'AEP.*
 - ✓ *Poursuivre l'amélioration du réseau*
 - ✓ *Préserver la ressource notamment le captage de l'Iselet.*

Orientations générales du PADD

5

Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances

Actions

- **S'appuyer sur la capacité des réseaux et des infrastructures de traitement** pour établir le projet de développement
 - ✓ *Permettre un développement urbain en cohérence avec les capacités d'assainissement performantes*
 - ✓ *Définir les secteurs de développement desservis par l'assainissement collectif pour y accueillir en priorité les futures zones d'urbanisation.*
 - ✓ *Tenir compte de l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif dans les secteurs non desservis, notamment pour les constructions en dents creuses et les réhabilitations dans les hameaux.*
- **Maintenir des bandes tampons le long des cours d'eau** (ripisylves et espaces enherbés)
- **Imposer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet.**
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** en favorisant l'utilisation de matériaux perméables, sauf contraintes techniques et de sécurité
- **Encadrer les rejets d'eaux pluviales**
- **Encadrer le développement urbain à proximité des sources de bruit** : limiter l'exposition aux nuisances des populations.
- **Veiller à la prise en compte des risques technologiques**
- **Permettre la réutilisation des anciens sites pollués après dépollution**

Orientations générales du PADD

6

Prendre en compte les risques technologiques et les risques naturels

Actions

- **Tenir compte du PERI, de l'Atlas des Zones Inondables, et des risques identifiés pour les crues du Rhône**
- **Tenir compte de la carte des aléas naturels**
- **Tenir compte des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) identifiées au diagnostic dans la définition des zones de développement des équipements publics et de l'habitat et encadrer les projets à leurs abords.**
- **Tenir compte des risques liés au transport des matières dangereuses**
- **Intégrer les risques connus par la mémoire collective**

Orientations générales du PADD

7

Participer à la réduction et à la gestion des déchets

Actions

- **Favoriser le recours au tri sélectif** par la mise en place de points de collecte dans les opérations nouvelles, si nécessaire
- **Encourager le compostage collectif** dans les opérations d'ensemble/d'habitat intermédiaire
- **Conforter le rôle de l'ISDI existante** sur la commune pour le stockage et le recyclage des déchets inertes.

Orientations générales du PADD

1

Bâtir un projet ambitieux à partir de l'armature territoriale

Actions

- **Asseoir le rôle de Morestel comme le pôle économique majeur**, à l'échelle du bassin de vie :
 - La zone d'activité de la route d'Argent a vocation à se développer pour conforter les emplois locaux et participer ainsi à la limitation des déplacements pendulaires.
 - La zone d'activité de Thuile pourra connaître des évolutions liées à l'activité existante de l'entreprise Cholat, si des projets étaient envisagées. Le PADD intègre la possibilité, sur le territoire de Morestel, de réorganiser les bureaux.
- Conforter et renforcer **les équipements, commerces et services** du territoire en compatibilité avec le SCoT.
- **Prioriser le développement de l'habitat** selon le niveau de polarité défini par le SCoT (centralité, secteur secondaire et hameau)
- **Organiser un développement cohérent**, soucieux de maîtriser la consommation d'espaces agricoles et/ou naturels, et qui tient compte des :
 - **particularités urbaines** : structure bâti patrimoniale, ensemble bâti récent...
 - **particularités naturelles** : proximité d'enjeux écologiques, risques naturels
 - **contraintes** : bruit, sécurité routière, capacité d'assainissement, eau potable, gestion des eaux pluviales, ...

Orientations générales du PADD

1






Bâtir le projet ambitieux à partir de l'armature territoriale

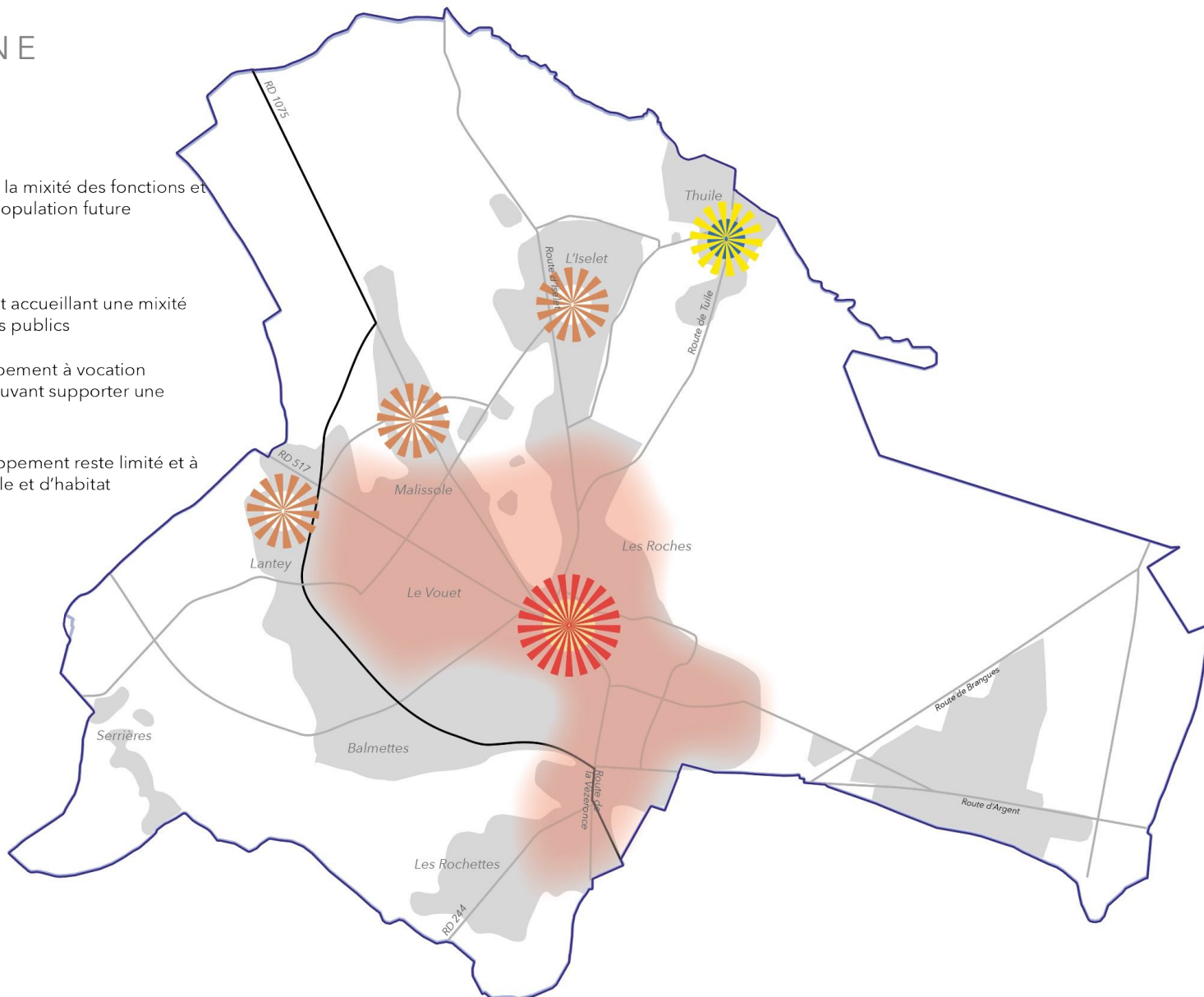
Actions

- **Prioriser le développement principalement dans la centralité** qui accueillera environ 80% de la production de logements envisagés à l'horizon 2030.
- **Permettre une densification des secteurs secondaires** lorsque les conditions le permettent (réseaux, voiries, enjeux écologiques et agricoles), tenant compte des densités du quartier et de l'implantation du bâti
- **Permettre l'évolution du bâti isolé et hameau** ne constituant pas des espaces prioritaires de développement :
 - évolution des constructions à usage d'habitat
 - identification des constructions pouvant changer de destination
 - Possibilité d'urbaniser les ultimes disponibilités foncières dans les hameaux
- **En fonction de la localisation dans chaque polarité, adapter l'architecture des constructions nouvelles au caractère des lieux** : volume, hauteur, retrait par rapport aux voies, ordonnancement, retrait par rapport au voisinage

AXE SOCIAL- Répondre aux besoins de la population

ARMATURE URBAINE

-  Centralité structurante support de la mixité des fonctions et secteur privilégié d'accueil de la population future
-  Tissu urbain existant
-  Centre-ville patrimonial structurant accueillant une mixité des fonctions et support d'espaces publics
-  Secteurs secondaires de développement à vocation résidentielle principalement et pouvant supporter une mixité fonctionnelle limitée
-  Hameau de Thuile dont le développement reste limité et à vocation mixte d'activité industrielle et d'habitat



Orientations générales du PADD

2

Pour que Morestel assure son rôle à l'échelle du bassin de vie, maîtriser la croissance démographique et dimensionner le parc de logements.

Actions

- **Fixer un objectif de croissance démographique** adapté au contexte local, en compatibilité avec le SCoT, pour la décennie suivant l'approbation du PLU (soit 2018/2030): +/- 1% par an
- Respecter les objectifs retenus par le Plan Local de l'Habitat
- Permettre la réalisation d'**environ 420 logements supplémentaires à l'horizon 2030**, en privilégiant l'économie d'espace et la diversification des formes urbaines (besoin en logements décompté à partir du 01/01/2018, temps zéro du SCoT).

Ces logements prennent en compte :

- les besoins pour l'accueil de la population nouvelle,
 - le phénomène de desserrement des ménages,
 - la nécessité de maintenir dans le parc de logements une part de résidences secondaires et de logements vacants.
 - La centralité recevra une grande partie de la production neuve de logements.
- **Echelonner dans le temps** la croissance démographique en programmant le phasage et les formes urbaines au sein des zones d'urbanisation future.

LOGEMENTS

Orientations générales du PADD

3

Prévoir une offre de logements de qualité, diversifiée et adaptée à la population et à la morphologie du territoire.

Actions

- **Favoriser la rénovation des constructions existantes, dans un souci :**
 - D'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes
 - De préservation et mise en valeur d'un patrimoine bâti ancien, identitaire du territoire
 - D'économie de consommation foncière
- **Proposer une offre diversifiée de logements neufs entre les différentes typologies bâties, dans une double logique :**
 - Assurer une offre de logements diversifiée afin de répondre aux différents besoins. Dans cette optique, l'habitat collectif et l'habitat intermédiaire permettent une diversification de la taille et de la typologie des logements proposés.
 - Définir une répartition de logements en faveur de la modération de consommation d'espaces : privilégier les typologies de logements plus denses (collectifs / intermédiaires) et envisager une offre de logements individuels globalement moins consommatrice de foncier. Dans la production neuve, le PADD retient la répartition suivante :
 - *Au moins 40% de logements collectifs et 30% de logements intermédiaires*
 - *Au maximum, 30% de logements individuels purs*
- **Adapter les volumétries bâties en fonction des différents contextes urbains :** en définissant des règles adaptées allant de la densification horizontale (maisons jumelées, ...) au collectif, en passant par des volumes plus traditionnels de type « gros corps de ferme ».

LOGEMENTS

Orientations générales du PADD

4

Améliorer la mixité sociale dans l'habitat , en respectant le Plan Local de l'Habitat, afin de :

- Proposer une offre de logements pour l'ensemble des modèles familiaux
- Limiter le phénomène de migrations des jeunes ménages en début de parcours résidentiel
- Favoriser le maintien des jeunes actifs sur le territoire et identifier les logements accessibles aux différentes classes de la population

Actions

- **Permettre l'installation des jeunes ménages et apporter une réponse aux différents parcours résidentiels :**
 - En imposant une part de logements aidés dans certaines opérations via des seuils minimum au sein de la production neuve.
 - En favorisant le développement de l'accession abordable
 - En diversifiant les formes de logements aidés
 - En définissant des secteurs de mixité sociale.
 - En encourageant le développement de l'offre en petites typologies de logements.
 - Mettre en place les règles et servitudes pour atteindre 12% de logements sociaux dans la production globale du PLU, soit la production d'une cinquantaine de logements aidés sur la vie du PLU.
- **Accroître l'offre de logements aidés et développer l'accession aidée à la propriété**
 - Favoriser la production neuve de logements aidés
 - Favoriser le développement du parc locatif à travers le réinvestissement du parc de logements existants
 - Développer les logements aidés du parc privé : soutenir le développement des logements aidés du parc privé et engager des actions en faveur de la réhabilitation de logements vacants vers des logements aidés
 - Favoriser l'accession aidée à la propriété : Permettre aux ménages aux revenus modestes en parcours résidentiel d'accéder à la propriété

MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Orientations générales du PADD

5

Fixer des objectifs qualitatifs et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espaces en matière d'habitat

Actions

OBJECTIFS QUALITATIFS

- **Favoriser la mutation et la réhabilitation du bâti pour accueillir une part de la production future de logements.**
 - En tenant compte du bâti ancien mutable pour évaluer le potentiel théorique.
 - En facilitant la mutation du bâti dans les secteurs traditionnels et en apportant des réponses aux besoins en stationnement.
 - En mettant en place des règles encadrant la densification des terrains déjà bâtis (divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, ...)
- **Favoriser les projets de renouvellement urbain qui vont dans le sens de la valorisation de l'image du territoire et de l'amélioration des fonctionnements urbains.**
 - En déterminant des règles permettant ces évolutions
- **Favoriser l'urbanisation des « dents creuses »**
- **Optimiser l'urbanisation des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine** en mettant en place des OAP sur ces secteurs.
- **Réduire la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine** (espaces agricoles et naturels périphériques). **et lutter contre l'artificialisation des sols :**
 - En déterminant des espaces urbanisables en extension, en fonction des besoins non satisfaits dans l'enveloppe urbaine
 - En mettant en place des OAP sur ces secteurs avec orientations sur les volumétries et les densités.

MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Orientations générales du PADD

6 Fixer des objectifs chiffrés et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espaces en matière d'habitat

...suite...

Actions

OBJECTIFS CHIFFRÉS :

- **Limiter la part de logement individuel pur** dans la production neuve à 30%.
- **Rechercher une densité moyenne de 25 logements/ha** dans la production future (moyenne à l'échelle globale du territoire), c'est-à-dire poursuivre les efforts déjà engagés de densification de l'urbanisation et de diversification des formes bâties (densité moyenne de 25,7 logt/ha sur 2015/2020).
- **Limiter la mobilisation de foncier** en urbanisant en priorité par densification de parcelles déjà bâties, dans les dents creuses et les espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine
- **Ne pas mobiliser plus de 16 ha de foncier à l'horizon 2030**, (à compter du 01/01/2018 = temps 0 du SCoT),
- **Réduire d'au moins 30 % la consommation annuelle de foncier hors enveloppe** (pour mémoire consommation de 0,5 ha/an sur la période 2015/2020)

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Orientations générales du PADD

7

Répondre aux besoins en logement et en hébergement des publics spécifiques

Actions

- **Renforcer l'offre en logements adaptés sur le territoire pour les personnes âgées et handicapées :**
 - Elargir l'offre de logements adaptés, type résidence-service / résidence autonomie, MARPA ...
 - Rendre possible l'évolution des équipements de santé existants
 - Prioriser l'élargissement de l'offre de logements adaptés dans le centre-ville
- **Limiter les locaux professionnels de surveillance** des exploitations agricoles et des activités économiques dans les zones d'activité.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Orientations générales du PADD

8

Poursuivre le confortement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Actions

- **Conforter le pôle d'équipements principal, pour :**
 - Permettre le renforcement de l'offre « sport et loisirs », notamment l'éventuel déplacement du stade (pour permettre la nouvelle Maison de l'Amitié)
 - Permettre le confortement de l'offre de services à la population, notamment l'offre de santé
- **Améliorer l'accueil scolaire et périscolaire** en anticipant les besoins fonciers liés à des extensions
- **Conforter et permettre l'évolution des équipements existants :**
 - Rénovation et/ou agrandissement des équipements existants
 - Permettre le déplacement et l'agrandissement de la Maison de l'Amitié
 - Confortement des stationnements
 - Installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de rayonnement communal : lieux de vie et de convivialité, offre culturelle, ...

Actions








- **Conforter la trame des espaces publics, pour accompagner la densification :** Dans une optique de préservation du cadre de vie et d'accompagnement de la densification, préserver, conforter ou créer des espaces de convivialité ouverts à la population, favorables au bien vivre ensemble :
 - En imposant la réalisation d'espaces communs dans certaines opérations d'habitat.
 - En protégeant et en maillant les espaces de respiration paysagers, supports de lien social
- **Poursuivre la politique de recentrage des équipements dans la centralité afin de limiter la consommation foncière**
- Dans le pôle d'équipement principal, **développer prioritairement les équipements à proximité afin de créer une synergie à proximité des dessertes existantes**, prioritairement dans des espaces déjà artificialisés ou en espaces interstitiels.

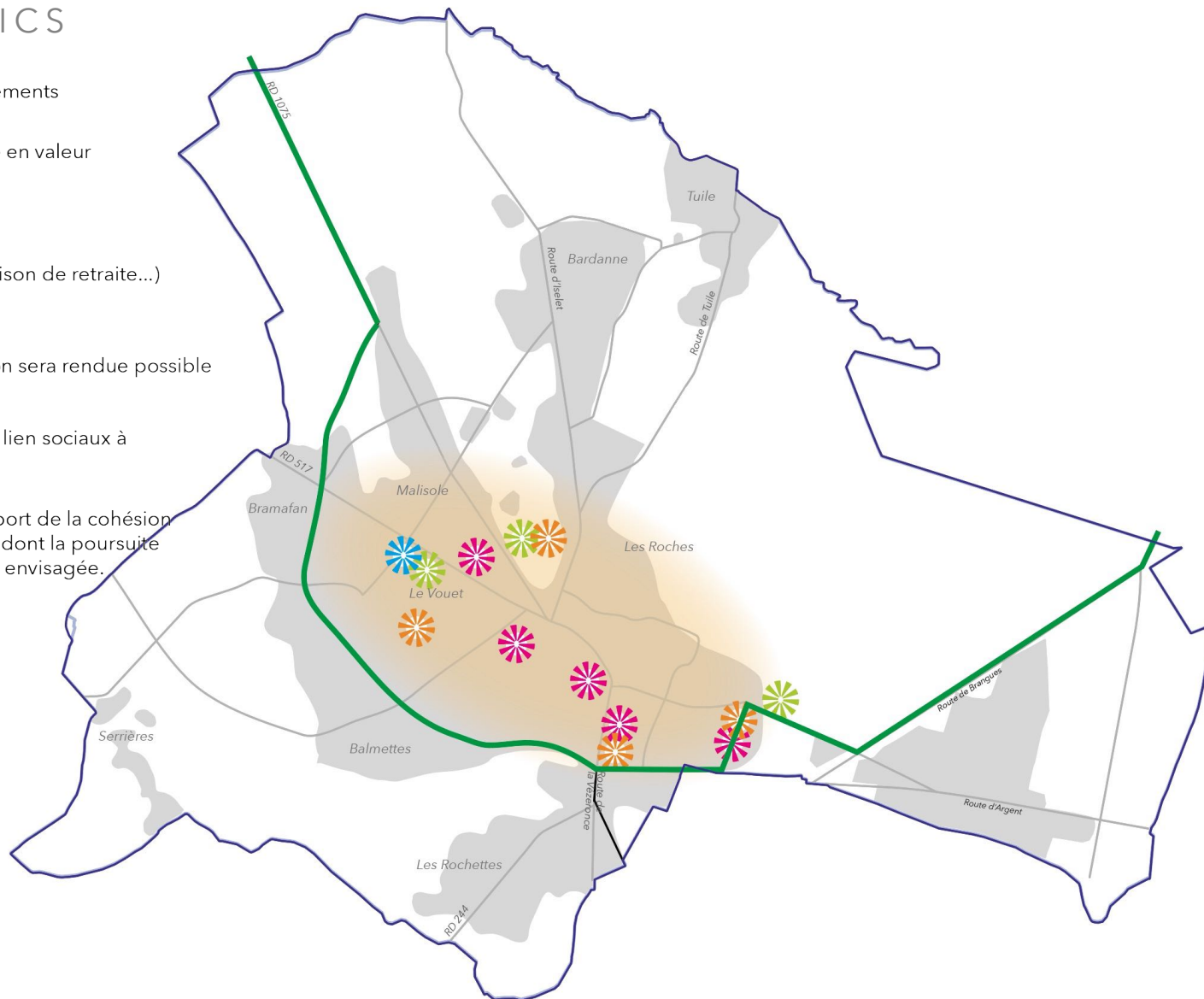
Objectifs de modération de consommation foncière

- **Inciter à la densification des sites d'équipements existants :** inciter la réalisation de constructions en étage, extension sur place...
- **Réduire la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine** et ne mobiliser ce foncier que pour des projets ne pouvant être réalisés à l'intérieur de l'enveloppe.
- **Limiter la consommation en extension de l'enveloppe à 2,3 ha** et sous réserve d'un projet justifiant cette mobilisation de foncier

AXE SOCIAL- Répondre aux besoins

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

-  Zone privilégiée d'accueil des équipements structurants du territoire
-  Parcours de la Via Rhôna dont la mise en valeur sera poursuivie
-  Tissu urbain existant
-  Pôle de santé structurant (hôpital, maison de retraite...) qui doit pouvoir évoluer
-  Équipements scolaires dont l'évolution sera rendue possible en fonction des besoins identifiés
-  Équipements culturels et vecteurs de lien sociaux à maintenir, rénover et développer
-  Équipements sportifs et de loisir support de la cohésion locale qui doivent pouvoir évoluer et dont la poursuite des aménagements doit pouvoir être envisagée.



Orientations générales du PADD

9

Être en capacité à terme d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire de Morestel.

Actions

- **Participer à la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN).**
 - Imposer la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux de réserve) de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit, adaptés au raccordement aux réseaux existants ou à venir.

Orientations générales du PADD

1

Développer l'offre économique pour conforter l'offre d'emplois locale et limiter les déplacements des actifs

Actions

- **Permettre le confortement et le développement de la zone d'activités de la route d'Argent**, dans les conditions admises par le SCoT et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale, à savoir:
 - *Poursuivre l'organisation et la répartition des activités : les commerces de détails ne peuvent être admis que le long de la RD33, et uniquement d'activités commerciales ne pouvant s'implanter en centralité et avec une surface de vente supérieure à 300m².*
 - *Poursuivre la valorisation paysagère/environnementale de la zone par le respect et la protection du corridor écologique, et la poursuite des aménagements paysagers déjà engagés.*
 - *Poursuivre la desserte en mode doux de la zone : desservir la future extension de la zone et sécuriser les déplacements à l'intérieur de la zone.*
- **Permettre l'évolution du site d'activités spécifiques de Thuile** au Nord de la commune, dans les conditions admises par le SCoT et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale. À l'heure actuelle, le PADD doit permettre l'extension des bureaux sur le territoire communal. Les autres projets de l'entreprise se situent sur la commune de Saint Victor de Morestel.
- **Permettre la densification des zones d'activités**, afin de donner les conditions favorables à un maintien du dynamisme économique sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale.
- **Permettre la réutilisation, valorisation, extension des sites d'activités isolés**, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale.
- **Permettre l'évolution du site de l'ancienne carrière**, selon les conditions définies par les arrêtés préfectoraux, notamment permettre la gestion et l'exploitation de l'ISDI (installation de stockage et recyclage des déchets inertes).
- **Organiser les déplacements pendulaires et favoriser le co-voiturage et la multi-modalité**

Orientations générales du PADD

2









Pérenniser l'offre commerciale et de services

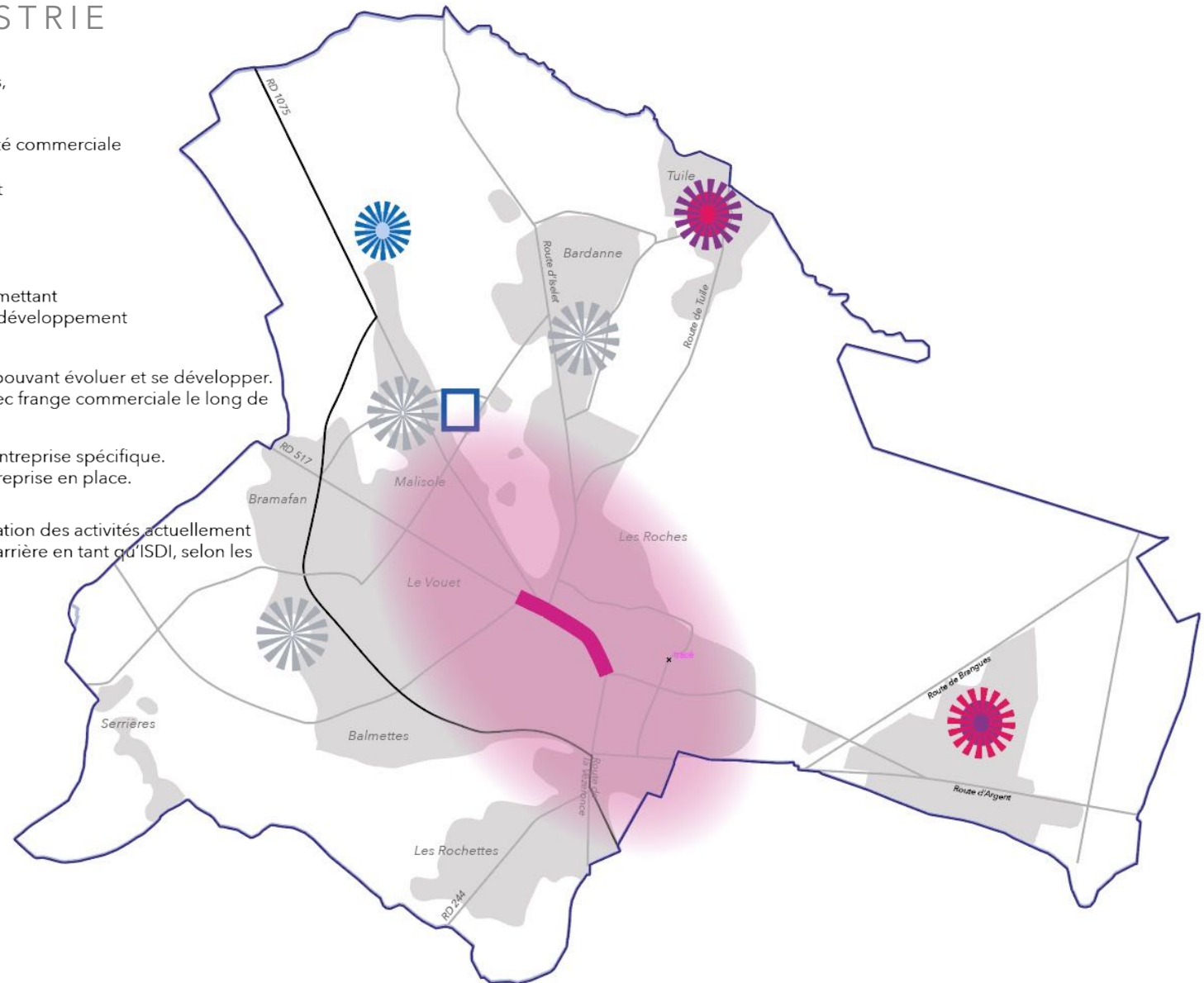
Actions

- **Rendre possible les commerces et services dans la centralité en priorité**
- **Encadrer les possibilités d'implantations commerciales dans la zone d'activité de la Route d'Argent à l'Est de la commune** : les commerces de détails ne peuvent être admis que le long de la RD33 et dans la zone existante
- **Préserver les rez-de-chaussée commerciaux existants** dans la centralité et en particulier dans le centre historique fortement commerçant
- **Permettre l'implantation de services** (notamment para-médicaux dans la centralité) **et bureaux**

AXE ÉCONOMIE - Assurer la présence des activités

ARTISANAT & INDUSTRIE

-  Zone privilégiée d'accueil de services, commerces et artisanat de proximité
-  Secteur de préservation de la diversité commerciale
-  Site d'accueil pour le développement d'une aire de covoiturage
-  Tissu urbain existant
-  Secteur secondaires et hameaux permettant l'évolution des activités existantes et développement économique modérés
-  Zone d'activité de la Route d'Argent pouvant évoluer et se développer. Vocation artisanale et industrielle, avec frange commerciale le long de la RD
-  Zone d'activité de Thuile, liée à une entreprise spécifique. Les évolutions du site sont liés à l'entreprise en place.
-  Site des anciennes carrières : exploitation des activités actuellement admises et utilisation de l'ancienne carrière en tant qu'ISDI, selon les dispositions des arrêtés préfectoraux



Orientations générales du PADD

3








Créer les conditions favorables à la pérennité agricole dans ses dimensions économiques, environnementales et paysagères.

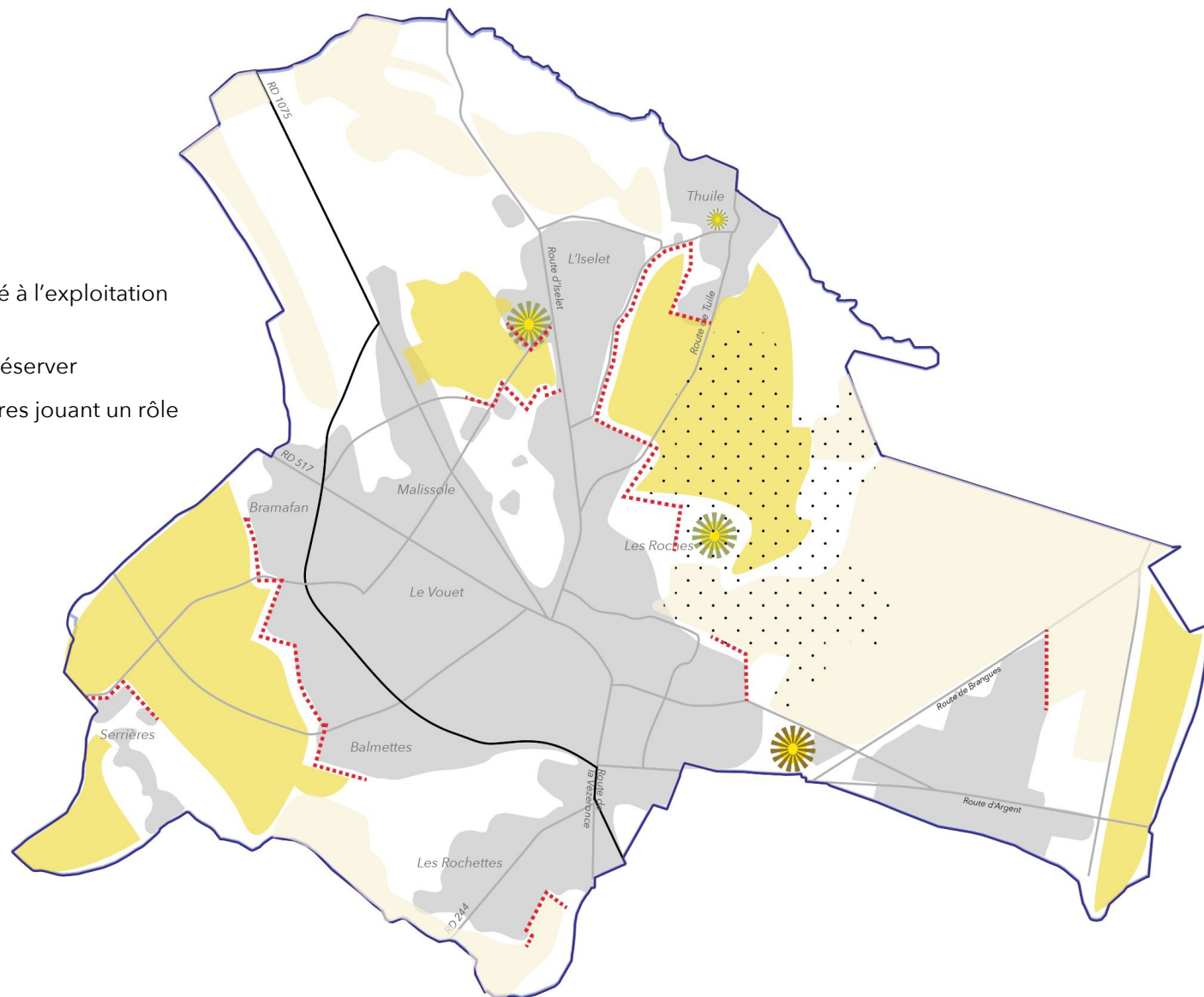
Actions

- **Préserver les terres agricoles indispensables** pour leurs valeurs économiques et paysagères
- **Préserver les tènements agricoles de proximité**
- **Protéger les sièges et sites d'exploitations pérennes** en visant à éloigner les extensions urbaines
- **Préserver des cônes d'ouverture directe autour des exploitations pérennes.**
- **Fixer des limites claires d'urbanisation.**
- **Préserver des accès aisés** aux terrains d'usage **et maintenir les axes de circulation agricole.**
- **Autoriser les points de vente directe et valoriser les circuits courts**
- **Admettre la diversification des sources de revenus** : circuit court, camping à la ferme, gîtes...

AXE ÉCONOMIE - Assurer la présence des activités

AGRICULTURE

-  Espaces agricoles de proximité lié à l'exploitation agricole existante
-  Espaces agricoles paysagers à préserver
-  Espaces agricoles complémentaires jouant un rôle dans la trame agricole
-  Tissu urbain existant
-  Exploitation agricole existante
-  Exploitation équestre existante
-  Front sensible d'urbanisation à contenir



MILIEUX FORESTIERS

Orientations générales du PADD

4

Créer les conditions favorables à l'exploitation durable de la forêt et au développement de la filière bois

Actions

- **Déterminer les conditions réglementaires d'une exploitation durable de la forêt**

Orientations générales du PADD

5

Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs et permettre de répondre à un besoin d'hébergement touristique

Actions

- **Permettre le confortement des équipements de loisirs et faciliter leur accessibilité** : piscine, terrains de tennis, terrains de foot, salle polyvalente...
- **Favoriser le développement de petites structures d'hébergement** (gites/chambres d'hôtes/camping à la ferme...) **sur l'ensemble du territoire et en réhabilitation de patrimoine bâti**
- **Permettre l'évolution, l'agrandissement, voire la montée en gamme du camping de Morestel, en tenant compte des risques naturels**
- **Permettre l'évolution, le confortement et le développement de l'offre hôtelière sur la commune**
- **Développer un tourisme « vert » de « proximité »** reposant sur le patrimoine naturel et urbain existant
- **Valoriser le parcours de la Via Rhona et les parcours de découverte.**
- **Permettre le développement et l'aménagement des sentiers de promenades et randonnées**, organiser l'accueil des visiteurs en particulier sur la question du stationnement et de l'hébergement.
- **De manière générale, compléter, mailler les sentiers et chemins piétons de « découverte » et les connecter aux chemins « d'usage », en lien avec le PDIPR.**

MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Orientations générales du PADD

6

Fixer des objectifs et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espaces en matière d'économie

Actions

- Favoriser le renouvellement urbain et la réutilisation des locaux ou sites existants pour accueillir une part des futures activités.
- Les possibilités d'évolution de la zone de Thuile seront limitées aux stricts besoins de l'activité existante. Ainsi sur la commune de Morestel, le PADD prend en compte le projet d'extension des bureaux.
- Inciter à la densification des zones existantes : inciter la réalisation de constructions en étage, extension sur place...
- Réduire la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine (espaces agricoles et naturels périphériques).
- La zone d'activité de la Route d'Argent limitera son développement à 4 ha à l'horizon 2040. Ainsi des dispositions seront prises dans le PLU pour phaser dans le temps l'urbanisation de ce secteur sur le long terme.
- Réduire par deux le potentiel du PLU à vocation d'activités à l'horizon 2030.

DÉPLACEMENTS

Orientations générales du PADD

1

Mettre en place les outils pour favoriser des déplacements plus durables

Actions

- **Organiser les déplacements pendulaires et favoriser le co-voiturage et la multi-modalité** : développer un site de co-voiturage à l'entrée Nord du contournement du bourg de Morestel
- **Permettre le report modal cycles / co-voiturage** voire transports collectifs à terme
- **Sécuriser les déplacements doux** (piétons et cycles) dans et entre les polarités principales et hameaux, en direction des équipements, écoles, aires de jeux, espaces publics et arrêts de car...
- **Développer les itinéraires sécurisés pour les cycles**, notamment des polarités identifiées vers le pôle d'équipements principal du centre-ville et pôles d'activités de Tuile et l'Est du territoire afin de proposer une possibilité de multimodalité cycle/covoiturage et de rendre plus durables les déplacements sur l'ensemble du territoire.

STATIONNEMENTS

Orientations générales du PADD

2

Intégrer la question du stationnement dans toutes ses dimensions

Actions

- **Répondre aux besoins de stationnements liés aux équipements et aux usages touristiques**, notamment aux départs des sentiers de randonnées et en lien avec la ViaRhôna.
- **Poursuivre le développement des parkings de co-voiturage**, notamment par la création d'une aire de co-voiturage à l'entrée Nord du contournement du bourg de Morestel
- **Organiser le stationnement des deux roues** en lien avec la volonté de promouvoir ce mode de déplacement entre les polarités identifiées, les pôles d'équipements et d'activités et à l'intérieur même des polarités.