

RÉVISION DU PLU DE MORESTEL

1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME 2



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

Le Maire,

M. Frédéric VIAL



SOMMAIRE

PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU	3
CHAPITRE IV.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	4
IV.1.1 SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS	4
IV.1.2 JUSTIFICATION DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD	5
IV.1.3 OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE VIE	14
CHAPITRE IV.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	37
IV.2.1 LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES	37
III.2.2 LES SECTEURS URBAINS ET A URBANISER	39
III.2.3. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	56
III.2.4. JUSTIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES	60
III.2.5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	83
III.2.6. LES CAPACITÉS DU PLU	101
III.2.7. LE TABLEAU DES SURFACES DU PLU	117
III.2.8. ÉVOLUTION DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE PAR RAPPORT AU PLU APPROUVÉ EN 2014 ET AJUSTÉ EN 2015 SUITE AU CONTENTIEUX	118

PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

CHAPITRE IV.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

IV.1.1 SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS

(voir les déclinaisons en pièce n°2 - PADD du PLU)

AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

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

AXE SOCIAL- Répondre aux besoins de la population

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

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

AXE TRANSVERSAL- Les déplacements

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

IV.1.2 JUSTIFICATION DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD

L'ensemble des choix retenus découlent des enjeux du diagnostic.

1. Le rythme de croissance démographique

La commune de Morestel connaît une croissance démographique de 1% par an selon l'Insee entre 2013 et 2018.

La commune souhaite poursuivre ce rythme de croissance, qui est cohérent au regard :

- de la taille de la commune et de son niveau d'équipements, de services et de commerces,
- de la position de Morestel au sein du SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné qui définit la commune « bassin de vie » et qui prévoit pour l'ensemble du territoire une croissance de 1% par an.

2. Un dimensionnement du PLUi à horizon 2030

L'importance des enjeux de structuration du territoire et l'obligation de compatibilité avec le SCoT qui présente un horizon 2040, nécessite d'avoir une vision à court, moyen et long terme du développement du territoire. La collectivité pourra aussi anticiper sur les équipements publics nécessaires au développement et aura plus de visibilité sur les participations à mettre en place.

La collectivité souhaite donc anticiper ses besoins en termes de fonctionnements urbains pour la population à l'horizon 2030.

3. Les besoins en logements

Basé sur une croissance démographique de 1% par an, le SCoT a établi le besoin de logements nouveaux à 14000 logements, correspondant à l'accueil de 23000 habitants supplémentaires dans la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Dans la répartition des logements prévus par le DOO du SCOT, 55% des logements à produire sur la période 2018-2040 sont affectés aux communes « bassin de vie » soit 7700 logements ; au sein de cet ensemble, Morestel a vocation à accueillir 10% des logements réalisés, soit 770 logements.

Le SCOT étant prévu sur la période 2018-2040, il convient pour le PLU de proratiser la production de logement sur la perspective de temps retenu ; le PLU de Morestel a été réfléchi pour la période 2018-2030. Ainsi Morestel retient dans son PADD la production de 420 logements, correspondant à une croissance démographique de l'ordre 1% par an et à un effort de réduction des logements vacants dans la commune. Cela correspond également à une taille des ménages envisagée à terme à 2,3 personnes par ménages (contre 2,4 pers/mén en 2018).

En effet, la volonté du territoire est de maintenir une population jeune, familiale grâce à la production de logements collectifs et intermédiaires. Il apparaît ainsi cohérent d'envisager une taille des ménages qui se stabiliserait autour de 2,3 pers/ménage.

Selon les statistiques de data.gouv.fr sur les logements vacants (base de données Lovac), au 01/01/2020 Morestel compte 11,6% de logements vacants dans le parc de logements privés, dont 4,6% sont des logements vacants de plus de 2 ans (soit. 80 logements). Cette proportion était identique sur les données du 01/01/2019, 10,4 % de logements vacants dont 4,2 % depuis plus de 2 ans (soit 73 logements).

Ceci témoigne de la vétusté de certains logements vacants qui nécessiterait des travaux de rénovations avant remise sur le marché ; après échange avec la commune il semblerait que de nombreux logements vacants soient liés à des commerces dans le centre bourg (commerce en rdc et un logement au 1^{er} étage,

non occupé (ou utilisé comme réserve). Les données Lovac sont venue confirmer ce ressenti puisque la plus grande partie des logements vacants depuis plus de 2 ans, se situent dans le centre bourg.

Dans le cadre des programmes d'action du PLH la commune pourrait favoriser la rénovation de ces logements et la remise sur le marché. Des actions de résorption de vacances seront prioritairement envisagées dans le cadre de l'ORT Petite Ville de Demain.

Il faut noter également un certain nombre de logements vacants dans le hameau de Thuile à proximité de l'entreprise Cholat ; en effet l'entreprise achète les bâtiments (et donc les logements) anciens qui se trouvent dans l'environnement immédiat de l'usine pour limiter la population au voisinage de cette entreprise. Aussi il y a de nombreux logements anciens vacants (sans doute de petites tailles car ce sont des maisons de village) dans ce secteur, qui ont peu de probabilité d'être rénovés en logements.

S'agissant des logements aidés, seuls 4 logements sont vacants sur les 346 logements du parc de logements aidés. Il y a donc une faible vacance.

Dans un 2nd temps, il a été analysé le patrimoine bâti ancien (corps de ferme à réhabiliter) ; cette analyse croisée avec la structure très compacte de la commune ne montre aucun bâtiment voué à changer de destination dans la période d'application du PLU en dehors de la zone U.

Ainsi il reste à produire environ **420 logements neufs d'ici 2030**.

Sur cette base, le PADD a été débattu en février 2021.

4. La recherche d'une certaine densité dans les nouvelles constructions

Cet accueil de population nouvelle nécessite des choix forts en matière de limitation de la consommation de l'espace et de structuration urbaine.

Depuis 10 ans, la commune enregistre une production de logements importante répartie entre maisons individuelles et logements collectifs. La production de logements intermédiaire reste faible.

Afin d'une part d'offrir un parcours résidentiel, de répondre aux prescriptions du SCOT et d'intégrer le souci d'une réduction de la consommation foncière le PLU doit fixer des objectifs de densité dans la production nouvelle de logements.

Pour mémoire le SCOT donne les repères de densité par typologie de logements et prescrit la répartition de ces typologies de logements par niveau de l'armature urbaine.

Prescriptions

→ Le Scot distingue trois familles de densité :

- habitat individuel « pur » : 15 logements minimum à l'hectare,
- habitat groupé (ou intermédiaire) : 25 à 35 logements à l'hectare,
- habitat urbain (petits immeubles) : 50 logements à l'hectare.

→ Les PLU/PLUi et les projets d'aménagement doivent mettre en œuvre les valeurs d'optimisation de la façon suivante :

	Individuel pur	Habitat groupé	Habitat collectif
Polarités de bassins de vie	30% maxi	30% ou plus	40% ou plus
Pôles relais	30%	40%	30%
Pôles de proximité	40%	40%	20%
Villages	60%	40%	

Du fait de la rédaction du DOO du SCoT, il convient de déduire des objectifs de logements du PADD les logements déjà réalisés depuis le 01/01/2018.

Le détail de la consommation foncière et de la production de logements est présenté dans le tome 1 du rapport de présentation ; pour l'application du PADD, nous retenons les éléments suivants :

NB DE LOGEMENTS A PRODUIRE				420 logements
	INDIVIDUEL PUR	INTERMÉDIAIRE	COLLECTIF	TOTAL
REPARTITION	30%	30%	40%	100%
NB A PRODUIRE	126	126	168	420
Nb logts déjà réalisés	60	17	92	169
Reste à réaliser	66	109	76	251
%	26%	43%	30%	100%

Ainsi que le montre le tableau ci-dessus, parmi les 420 logements inscrits au PADD pour la période 218/2030, 169 logements sont déjà réalisés entre le 01/01/2018 et début 2022, avec une majorité de logements collectifs.

Il reste donc à déterminer les espaces pour **251 logements environ**. L'effort de production doit être concentré sur les **logements intermédiaires**.

Sur la totalité de la production de logements 2018/2040, les logements intermédiaires devront représenter 30 % ; cette typologie ayant été peu développée depuis le 1^{er} janvier 2018, l'effort sera plus important d'ici 2030 avec près de 43 % des logements qui devront être dans cette catégorie.

5. La mixité sociale

La commune de Morestel compte 19,6 % de logements aidés dans son parc de résidences principales.

La commune est concernée par le PLH de la CC des Balcons du Dauphiné.

Communes	Rappel taux de log. sociaux (SCoT – 2016)	Nb de logements à produire base SCoT 2018-2040	Obj. de prod de log. sociaux sur la durée SCoT	Obj de prod de log. sociaux sur le PLH (6 ans)
Les Avenières Veyrins-Thuellin	10%	1540	183	62 (dont 12 LLS RA)
Crémieu	8%	620	188	51
Montalieu-Vercieu	17%	620	74	20
Morestel	19%	770	92	25
Saint-Chef	4%	620	188	51
Tignieu-Jamezieu	4%	1060	321	88
Total polarités bassin de vie		5230	1046	297
TOTAL CC Balcons		10 300	1649	480 (hors env. supp)

Extrait du programme d'actions du PLH

Le PLH demande à la commune de Morestel de produire 92 logements sociaux sur la période du SCoT (2018/2040), soit 12% du parc à produire et un rythme de 4,2 logt/an.

Sur les 12 ans de programmation du PLU, ce sont 50 logements aidés à programmer.

Au regard de la situation de Morestel, les logements aidés seront vraisemblablement portés au sein des opérations de logements les plus denses. En dessous de 6 logements, il apparaît peu probable que les opérations de logements puissent être réalisées avec des logements aidés. Aussi, un fléchage est-il réalisé en fonction du nombre de logements dans les projets, de la situation des tènements et dans une perspective de répartition optimale des logements aidés au sein des communes et plus généralement, du territoire.

Ainsi, les logements aidés se situent exclusivement dans les secteurs soumis à OAP et qui supportent du des logements collectifs ou logements intermédiaires. Ils ne sont pas tous concentrés dans les mêmes secteurs géographiques afin de garantir une hétérogénéité du parc de logements.

6. L'armature urbaine

La commune de Morestel présente une urbanisation dense dans son centre bourg ancien et accueille des quartiers résidentiels sur le pourtour, certains quartiers sont pavillonnaires tandis que d'autres sont à vocation de logements collectifs.

En matière d'urbanisation, le SCoT favorise un développement urbain plus compact, autour des centralités existantes, quelques soient leurs tailles, et lutte contre l'étalement urbain et l'étirement des constructions le long des voies.

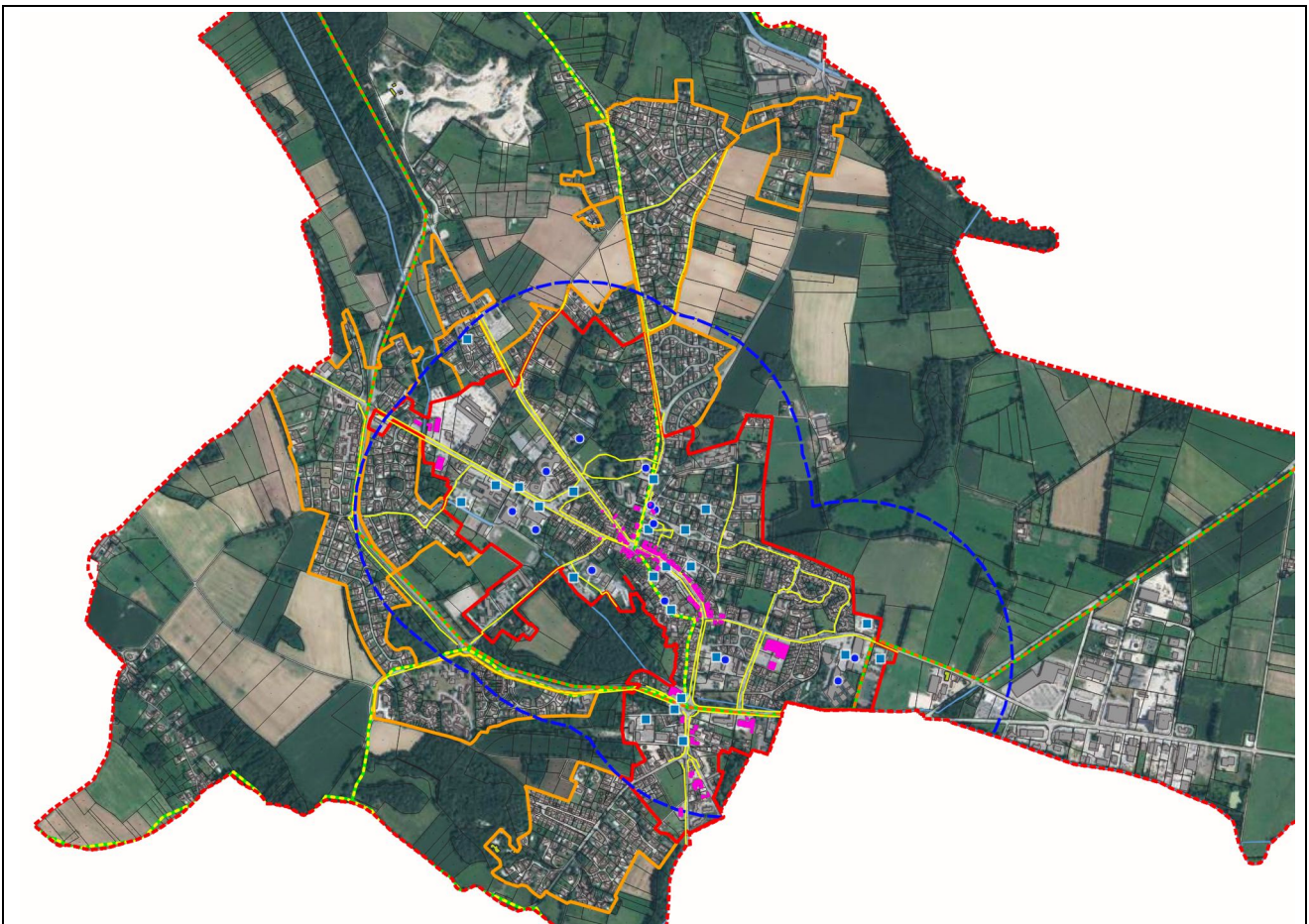
Le SCoT énonce les prescriptions suivantes :

Prescriptions

- Les PLU/PLUi adoptent des dispositions de nature à renforcer les capacités d'accueil de nouveaux logements et de locaux d'activités au sein des secteurs de centralité des communes.
- Pour favoriser l'aspect urbain des bourgs et regrouper l'urbanisation, 80% de la production de logements prévue pour chaque commune à horizon 2040 y seront localisés.

Aussi la commune a déterminé son enveloppe urbaine sur la base d'une analyse cartographique et de terrain des espaces réellement occupés et urbanisés. Ensuite à l'intérieur de cette enveloppe urbaine, il a été déterminé la centralité à partir de critères croisés

- Présence des **commerces**
- Implantation des **équipements, notamment des écoles / collège / lycée et équipements sportifs** => aménités à desservir en mode doux
- Présence de **modes doux** (ou projet à court terme)
- Présence des zones de **stationnement**



 500 m école et administration	ENVELOPPE URBAINE AJUSTEE
 Commerces	
 Équipements scolaires et administratifs	
 Stationnements	
Modes doux	
 EXISTANT	 Centralité
	 Secteurs secondaires

La détermination de l'enveloppe urbaine a également tenu compte des enjeux environnementaux : réservoir de biodiversité, continuités écologiques, zones humides, risques d'inondation. A certains endroits, l'enveloppe urbaine peut paraître lâche mais elle intègre le parc urbain du clos Claret et les secteurs boisés qui accompagnent cet espace public. L'analyse des capacités de l'enveloppe urbaine et du PLU sont déclinés dans un autre chapitre.

L'ensemble de la centralité est :

- À moins de 500 m (soit moins de 10 min à pieds) des principaux équipements ou points d'aménités (commerces, services, lieux de loisirs),
- Desservis par les modes doux sécurisés pour les piétons.

7. La nécessité de maintenir un cadre de vie de qualité, accompagnant le développement

Le projet de PLU est basé sur la protection des réservoirs de biodiversité et la mise en valeur de la nature ordinaire, notamment les abords des cours d'eau.

Le PLU s'attache également à préserver les espaces agricoles ouverts qui participent de la qualité paysagère et environnementale du territoire. Des espaces de respirations entre les parties urbanisées de la commune sont largement préservés. Ces objectifs portés par la commune sont fondés sur la volonté de préserver l'identité et l'attractivité du territoire en dépit de la pression foncière.

Le PLU ne prévoit pas de nouvelles extensions des zones urbanisées vers les espaces agricoles. L'enveloppe des réflexions pour le développement urbain (hors extension de la zone d'activité de la route d'Argent) a été réfléchi à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La préservation des espaces agricoles est un enjeu fort de ce PLU. En effet, la commune a souhaité mettre fin au développement important du bâti, notamment par rapport aux potentiels retenus dans les précédents documents de planification.

Valoriser le territoire passe également par une identification fine du patrimoine local afin d'encadrer son évolution dans le respect de l'histoire du territoire.

Le diagnostic ayant mis en évidence les sensibilités environnementales et paysagères, les orientations du PADD ont directement et prioritairement définis que les secteurs sensibles ou potentiellement sensibles devaient être écartés de toute urbanisation.

Ainsi, il n'a été envisagé aucun développement dans les secteurs Natura 2000, ZNIEFF de type 1, inventaire de zones humides,

Pour accompagner le cadre de vie et offrir des services à la population de Morestel et des communes alentours (Morestel est une commune « bassin de vie »), le PLU doit prévoir des espaces pour le confortement des équipements.

Notamment il apparaît que la Maison de l'Amitié est devenue trop exsangue ; la commune souhaite pouvoir implanter un lieu de manifestation plus confortable et plus spacieux. Le tènement actuel est trop petit pour le projet. Il pourrait donc être envisagé d'implanter une nouvelle maison de l'amitié sur le tènement du terrain de foot et de déplacer le terrain de foot en direction de la déviation. Aussi le PLU doit prévoir les surfaces dédiées à ce projet.

8. Le confortement de l'activité économique

Le projet de PLU repose sur la volonté de maintenir et conforter le dynamisme de l'économie locale.

La commune affirme sa volonté de préserver son tissu commercial de proximité. Morestel dispose d'un centre bourg commerçant bien développé et dynamique et le PADD annonce la volonté forte de préserver cet atout. Pour cela le PLU mobilisera l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme pour préserver la diversité commerciale.

En 2nd lieu le PADD retient, en cohérence avec le SCOT, la possibilité de faire évoluer les sites économiques du territoire :

- **L'entreprise Cholat**, située à Thuile, est identifiée au SCOT comme ZI spécifique. Le site est très contraint : implantation dans un hameau, au bord de la Save, dans un secteur concerné par les risques d'inondation et proche des enjeux environnementaux. Le PADD retient la possibilité de faire évoluer ce site en fonction des besoins de l'entreprise et sous réserve de la bonne intégration environnementale et paysagère ; il s'agira dans un 1^{er} temps de permettre la réorganisation de locaux et bureaux à l'intérieur du site. Si des besoins d'extension se faisaient sentir, ils prendraient vraisemblablement place sur la commune voisine de Saint Victor de Morestel.
- **L'entreprise de travaux publics** (Perrin TP) qui se trouve dans l'enveloppe urbaine est également considérée comme un site important pour la commune. Le PADD admet les évolutions de cette activité et organise son développement en tenant compte de la proximité de zones humides et de la ZNIEFF de type 1.
- **L'ancienne carrière des Carcasses** qui accueille désormais une installation de stockage des déchets inertes (ISDI) est confortée dans son activité dans les limites de l'arrêté préfectoral d'autorisation. Le périmètre a retenu est celui de l'arrêté préfectoral.
- **La zone d'activité de la route d'argent** pourra :
 - Être densifier dans son périmètre actuel notamment par l'utilisation des parties non encore construites des tènements situés en zone Ui. Il s'agit pour l'essentiel comme il a été démontré dans la partie « diagnostic - tome 1 » de foncier lié à des activités existantes et qui permettra l'évolution desdites activités ;
 - La vocation artisanale et commerciale est confirmée le long de la route d'Argent en 1^{ère} épaisseur dans la zone existante.
 - Être étendue vers l'est sur des terrains actuellement d'usage agricole (champ de maïs) mais qui étaient autrefois occupé par une exploitation avicole (cf photo aérienne ci-dessous du début des années 2000 présentant des poulaillers). Cet espace pourra accueillir un projet, en cours d'étude, de diversification de l'activité de l'entreprise Cholat ayant une connotation environnementale forte et un impact international ; projet qui ne peut être implantée sur le site actuel de Thuile (activité différente et site trop petit).



ZA de la route d'argent en 2021 et au début des années 2000.

La dimension touristique reste un enjeu local relatif à un tourisme vert ou de proximité. Le cadre naturel et paysager joue un rôle économique à ne pas négliger à l'échelle du bassin de vie. Le PADD met en avant la nécessité de conforter l'offre d'hébergement touristique, qui est très faible sur le territoire, par la possibilité d'implanter une offre d'hôtellerie dans le centre bourg et de conforter l'offre de type gîtes, chambres d'hôtes....

De plus, le PADD permet l'évolution de sites particulier :

- Évolution du centre équestre et du restaurant attenants situés entre la ZA de la route d'Argent et le centre bourg
- Évolution du domaine de la Garenne qui se trouve en limite Sud de la commune et qui est un site de réception / séminaire / chambre d'hôtes dans un ensemble bâti remarquable.
- Évolution du site de Roche Plage qui est un lieu d'accueil de séminaire aménagé dans un ancien restaurant dans un cadre paysager et environnemental remarquable.

L'offre d'activités de loisirs et de tourisme est liée à un tourisme vert dans le cadre naturel est le support. Ainsi l'offre doit être étoffée par la mise en réseaux des différents lieux de promenade.

9. La prédominance des enjeux agricoles

Le territoire a su préserver son identité rurale en dépit des développements urbains de ces dernières décennies. Les grandes plages agricoles existantes sont identifiées dans le diagnostic du territoire en ce qu'elles participent de l'identité de chaque commune et qu'elles jouent un rôle paysager, environnemental et économique pour le territoire.

La mise en valeur du patrimoine agricole passe donc par un repérage des exploitations, des plaines agricoles mais également par le fait d'annoncer des limites claires d'urbanisation dans le PADD. Par souci de prise en compte des enjeux agricoles, le PADD encourage au comblement prioritaire des dents creuses et des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine, avec une forte priorité au développement de la centralité.

L'habitat isolé en milieu agricole se voit limité à des évolutions des constructions existantes et concerne peu de bâtiments.

10. Le choix de limiter la consommation foncière à l'horizon 2030

Environ 19,8 ha ont été mobilisés entre 2012 et début 2022 sur le territoire communal (tous types de développements confondus : habitat, activités, équipements) dont 13,3 ha dédiés à l'habitat pour une production d'environ 333 logements, soit une densité de 25 logements/hectare. Parmi les 13,3 ha mobilisés pour la production de logements, 4,8 ha étaient des terrains d'usage agricole avant urbanisation pour réaliser 51 logements (soit 10,5 logt/ha).

Depuis le 01/01/2018, ce sont 10 ha utilisés dont 3,45 ha pour les activités économiques, 0,8 ha pour les équipements et 5,7 ha pour l'habitat (pour 169 logements) ;

Il convient de rappeler ici que le développement de l'emploi et des équipements est directement lié à la stimulation de la croissance démographique. Ainsi, la commune souhaite poursuivre le développement des équipements et des activités sur le territoire, parallèlement à l'habitat.

Avec un taux de croissance estimé à +1% annuel, les besoins totaux sont estimés 420 logements pour la période 2018/2030.

NB DE LOGEMENTS A PRODUIRE				420 logements
	INDIVIDUEL PUR	INTERMÉDIAIRE	COLLECTIF	TOTAL
REPARTITION	30%	30%	40%	100%
NB A PRODUIRE	126	126	168	420
Nb logts déjà réalisés	60	17	92	169
Reste à réaliser	66	109	76	251
%	26%	43%	30%	100%
DENSITE	15	25	50	
SURFACE	4,4	4,4	1,5	10,3
DENSITE	15	35	50	
SURFACE	4,4	3,1	1,5	9,0

En appliquant les familles de densités du SCOT, la production de 251 logements selon la répartition annoncée dans le tableau mobiliserait entre 9 et 10,3 ha de foncier à rechercher prioritairement en densification de parcelles, mutations de bâti, renouvellement, en dents creuses et dans les espaces libres de l'enveloppe urbaine.

Nous avons vu précédemment que la commune n'a pas identifié de bâtiments pouvant changer de destination vers l'habitat en dehors de l'enveloppe urbaine.

La résorption des logements vacants permettra de développer le parc de logements sans consommation de foncier et permettra de valoriser le patrimoine bâti. Toutefois cette politique ne relève pas du PLU. Comme évoqué dans la partie diagnostic, la communauté de communes a engagé une démarche de mise en place d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) intercommunale à l'échelle des Balcons du Dauphiné. Toutes les polarités du territoire sont concernées, y compris Morestel. La résorption de vacances dans les centres bourgs est des axes qui sera retenus dans la convention ORT.

Enfin le PLU prévoit un développement urbain presque exclusivement dans l'enveloppe urbaine définie par le SCOT et ajustée par la commune dans le cadre des études du PLU.

Le PADD annonce donc la volonté forte de :

- Prioriser le développement de l'habitat dans l'enveloppe urbaine et en particulier dans la centralité (80 % de la production de logements dans la centralité).
- Permettre une densification des secteurs secondaires à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- Limiter fortement les possibilités d'évolution du bâti isolé et des hameaux :
 - Évolution des constructions à usage d'habitat
 - Identification des constructions pouvant changer de destination : le travail réalisé a abouti à aucun repérage.
 - Possibilité d'urbaniser les ultimes disponibilités foncières dans les hameaux : une dent creuse dans le hameau de Serrières.

A l'intérieur de la centralité, pour la production des 80% des logements, la logique suivante est retenue :

- **Identification des possibilités de renouvellement urbain.**
- **Identification du foncier mobilisable par densification de parcelles déjà bâties :** il s'agit d'estimer les possibilités de découpage de parcelles. La probabilité pour que des propriétaires découpent leur propre parcelle dans le but d'y voir construire une seconde maison est relativement mince. En effet, la commune n'a enregistré sur 10 ans (2012-2021) que 29 DP-lotissement, soit moins de 3 par an en moyenne et ce sont seulement 11 DP lotissement depuis le 01/01/2018 alors que le PLU est en révision et qu'il y a de nombreux projets par ailleurs. Dans l'enveloppe urbaine, sont identifiés 3,35 ha potentiellement densifiables correspondant à environ 34 maisons. Le SCOT n'admet pas de modérer ce potentiel pour tenir compte de la capacité à mobiliser ces surfaces.

- **Identification des dents creuses mobilisables** : les dents creuses sont peu consommatrices d'espaces dans le sens où il s'agit de terrains de faibles surfaces, insérés dans le tissu bâti et n'ayant plus d'usage agricole. Le SCoT n'admet d'y appliquer une pondération qui permettrait afin de tenir compte des aléas liés à la volonté des propriétaires.

L'analyse cartographique, croisé à la connaissance de terrain, permet de repérer un potentiel en dents creuses de 3,75 ha représentant un potentiel de 45 logements.

- **Estimer les possibilités de mobiliser les terrains situés dans les espaces interstitiels du tissu bâti** : Ces espaces ont parfois encore une vocation agricole mais leur situation au cœur du bâti rend évidente leur vocation à terme à être urbanisés. Ces espaces feront l'objet pour leur grande majorité d'orientations d'aménagement et de programmation afin de déterminer les conditions de leur urbanisation (desserte, espaces de respiration, espaces communs, typologie de logements et densité...). Le potentiel est estimé à 217 logements sur 5,76 ha. Toutefois, il convient de tenir compte des potentielles difficultés qui pourraient freiner la mise en œuvre des futurs projets sur ces sites. Effectivement, ces tènements sont importants et prennent place sur plusieurs unités foncières et bien souvent sur plusieurs propriétés. Là encore il n'est pas admis de modérer les surfaces repérées pour tenir compte de la capacité à mobiliser le foncier.

L'ensemble de ces gisements fonciers doit pouvoir répondre aux besoins de production de logements à l'horizon 2030.

IV.1.3 OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE VIE

THÉMATIQUE ENVIRONNEMENT/PAYSAGE

<p>ORIENTATION GÉNÉRALE</p>	<p>Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle de Morestel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger des pressions urbaines les éléments du patrimoine naturel et culturel • Mettre en scène les espaces et sites paysagers.
<p>Moyens retenus au PADD</p>	<p>Être particulièrement attentif sur l'ensemble du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Prendre en compte la co-visibilité depuis les voies de circulation : percevoir et être perçu</p> <p>Prendre en compte les vues et l'insertion paysagère des projets depuis la tour médiévale</p> <p>Définir des limites claires entre espaces urbains et espaces naturels (lisibilité et qualité paysagère du territoire).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Travailler l'image des pôles d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces agricoles sont classés en zone A, inconstructible sauf projet liés ou nécessaires à l'activité agricole. • Le PLU a fortement limité les zones U et AU en extension de l'enveloppe urbaine. De nombreux secteurs ont été restitués aux zones A et N par rapport au PLU approuvé en 2014. • Les jardins ouvriers / jardins partagés bénéficient d'un classement Nj (secteur naturel dédié aux jardins) et d'une protection au titre de l'article L151-23. Ainsi aucune construction ne peut s'implanter dans cet espace de respiration, sauf des constructions de petite dimension (annexes, kiosques, cabanes de jardins...). • Les parcs et parcs d'intérêt (notamment les parcs des maisons de maître, maison bourgeoises) sont protégés de toute densification excessive par une protection des boisements au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement détermine les quelques interventions admises. • Les sites d'intérêt paysager sont préserver de toute urbanisation :

	<ul style="list-style-type: none"> ○ La tour médiévale et la partie ancienne de Morestel sont en zone Ua, avec un règlement protecteur ; de plus la servitude AC1 soumet tout projet dans le périmètre à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF). ○ L'éperon rocheux se lequel est implanté la tour médiévale est classé en zone N le rendant totalement inconstructible. • Les fronts bâtis sont contenus dans leurs limites actuelles : le PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation. • Les ouvertures paysagères sont préservées par : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les zones A et N qui permettent par leur inconstructibilité de conserver les vues. ○ La vue sur la tour médiévale depuis la route de Vézeronce sera conservée dans le secteur d'OAP (OAP 6- Route de Sermérieu) par une prescription de préservation du cône de vue dans l'OAP sectorielle. ○ Les vues depuis la tour médiévale sont préservées dans leur ensemble par le soin apporté à la définition des zones U et AU afin de ne pas créer d'extension sur les espaces agricoles et naturels. De plus, le règlement PLU encadre les hauteurs des nouvelles constructions notamment dans les OAP pour garantir une cohérence avec le bâti environnant. • Le pôle d'activités de la route d'Argent a fait l'objet de traitements paysagers avec la mise en place de modes doux et de plantations entre le mode doux et la voirie. La poursuite de la revalorisation de la zone existante relève de l'urbanisme opérationnel. • L'extension prévue de la ZA de la route d'Argent sur les terrains situés immédiatement à l'Est est encadrée par une OAP qui définit des prescriptions en matière d'insertion paysagère : <ul style="list-style-type: none"> ○ Poursuite du mode doux le long de la route d'Argent ○ Le mode doux devra être doublé par la préservation du mail d'arbres existants. ○ Les haies existant sur le pourtour de la zone doivent être préservées ; elles participeront à l'insertion de ce projet dans son environnement plutôt rural.
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE	Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle de Morestel : <ul style="list-style-type: none"> • Protéger des pressions urbaines les éléments du patrimoine naturel et culturel • Mettre en scène les espaces et sites paysagers.
Moyens retenus au PADD	Conserver une lecture urbaine claire : <ul style="list-style-type: none"> • 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,

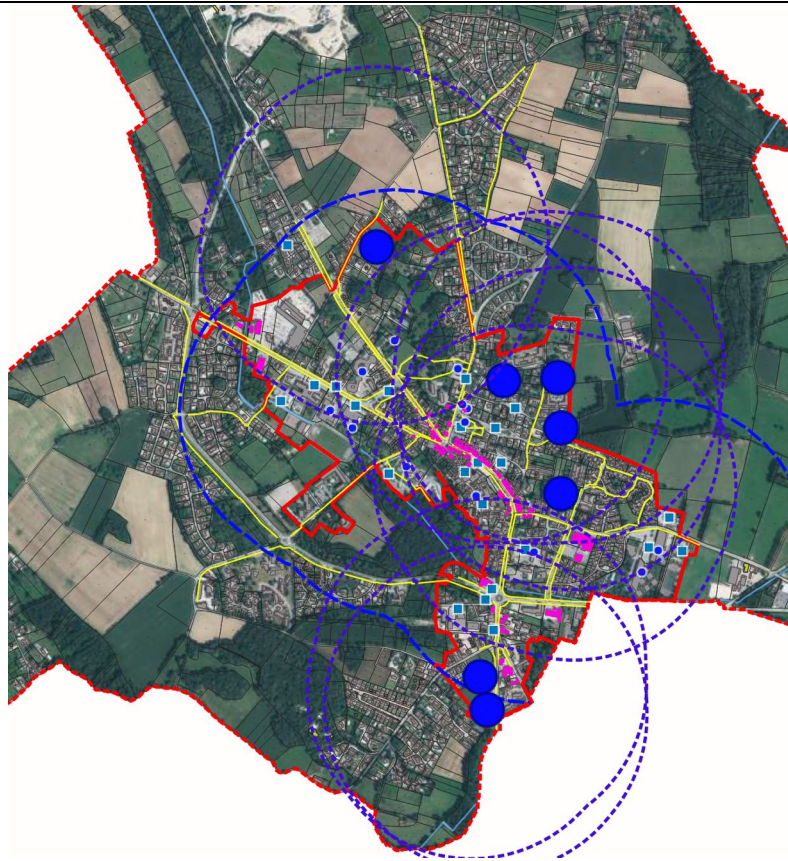
	<p>préservation des bosquets boisés en limite d'urbanisation, prise en compte des éléments naturels du paysage matérialisant les limites.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la qualification de l'image des entrées de ville du territoire. <p>Identifier, conserver et protéger les « espaces et bâtis paysagers repères » participant à la qualité du village.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, ...).
<p>Traduction réglementaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> • S'agissant du centre ancien, la zone UA couvre cette partie à fort intérêt architectural de la commune. Le règlement impose des constructions dans l'alignement des constructions existantes et le respect de la ligne de faîtage pour les hauteurs. • Pour les teintes, le règlement reprend le nuancier qui avait été établi en 2019 en concertation avec l'ABF. Ce nuancier s'applique à l'ensemble des zones U d'habitat. Les teintes retenues sont cohérentes avec les couleurs des pierres de pays. • Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des voies de dessertes et les hauteurs des différents secteurs ont été établies en fonction des attendus de densification : le secteur Ub a vocation à accueillir le développement dense de la commune avec des logements collectifs. Toutefois, Morestel est une bourgade et le règlement veille à ce que les immeubles collectifs ne dépassent pas 12 m au faîtage ou 10 m à l'acrotère et R+2. • Le PLU a été défini avec la priorité de respecter les limites claires d'urbanisation. Aussi le zonage du PLU s'attache à contenir les potentiels fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. • Les bosquets boisés sont préservés afin de conserver dans le temps les limites claires d'urbanisation et les perceptions actuelles des différents secteurs. • Les bâtiments porteurs d'une qualité architecturale ou patrimoniale ont été repérés à titre de l'article L1551-19 et le règlement interdit leur démolition. Il exige également que les projets les concernant respectent l'esprit d'origine des constructions ; la plupart de ces bâtiments sont inclus dans la servitude AC2 du site inscrit de la vieille ville et dans le périmètre des monuments historiques, impliquant l'avis de l'ABF sur les projets.

ORIENTATION GÉNÉRALE	<p>Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
Moyens retenus au PADD	<p>Préserver des coupures vertes d'urbanisation</p> <p>Imposer une végétalisation adaptée de l'urbanisation contemporaine assurant sa bonne intégration sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Possibilité d'imposer une part d'espaces collectifs dans certaines opérations en fonction de la localisation du projet et du contexte.</p> <p>Imposer des continuités douces végétalisées et intégrées dans leur environnement</p> <p>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.</p> <p>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).</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Comme évoqué plus avant le plan de zonage a été déterminé sans extension de l'enveloppe urbaine. • A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, des coupures vertes, des espaces verts, des espaces de respiration ont été conservés pour une densification respectueuse du cadre de vie et de la qualité paysagère de la commune. • Concernant la végétalisation : <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement fixe un % d'espace vert dans les zones d'habitat ; avec un gradient selon le degré d'urbanité : 10 % d'espaces verts en zone Ua contre 50% dans les secteurs Uhl qui n'ont pas vocation être densifiés (secteurs non desservis par l'assainissement collectif). - Le règlement demande qu'au moins 50% des espaces verts soient aménagés d'un seul tenant et participent à l'agrément du projet. - Le règlement détermine un % d'espaces perméables, c'est à dire de terrain qui doit être parfaitement perméable aux eaux de ruissellement ; ainsi ce % favorise la préservation d'une partie de pleine terre. Ce coefficient est fixé à 30% dans les secteurs Ub, Uc et Ud et à 50% dans le secteur Uhl. • Dans les secteurs soumis à OAP, le règlement impose la réalisation d'espaces collectifs accessibles à tous, à hauteur de 15% du terrain d'assiette afin de proposer des aires de jeux, des espaces de convivialité contrebalançant ainsi la densification de l'habitat et la réduction des espaces verts privatifs. • Le PLU prévoit notamment à travers les OAP des maillages piétons qui doivent se raccorder aux parcours existants. • Le règlement fixe comme indiqué dans l'item précédent des règles de recul, de hauteur en cohérence avec le bâti environnant.

	<ul style="list-style-type: none"> • Certaines OAP sectorielles contiennent des dispositions relatives à la gestion des vis à vis et des bâtiments voisins. • L'OAP thématique « densification du tissu bâti » encadre : <ul style="list-style-type: none"> - les accès en cas de densification de parcelle déjà bâties ou d'urbanisation de dents creuses. - le traitement des limites avec des prescriptions concernant les talus, les clôtures, l'implantation des bâtiments - le traitement des haies et des clôtures végétalisées : notamment les espèces exotiques sont interdites, les haies doivent être constituées d'essences locale et variées.
ORIENTATION GÉNÉRALE	<p>Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue.</p> <p><i>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.</i></p>
Moyens retenus au PADD	<p>Préservation des espaces naturels nécessaires au maintien de la biodiversité et des qualités du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valorisation et maintien de la fonctionnalité de la trame verte et bleue • Protection des réservoirs de biodiversité <p>Protéger les corridors écologiques assurant la circulation des populations animales entre les habitats naturels.</p> <p>Favoriser la transparence écologique des nouveaux aménagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien de coupures vertes • Assurer la perméabilité des clôtures <p>Préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau et les milieux associés (zones humides, ripisylves)</p> <p>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</p> <p>Maintenir les milieux complémentaires aux réservoirs de biodiversité stratégiques (certaines prairies agricoles, boisements, haies, ...)</p> <p>Limiter la consommation des espaces agricoles et forestiers (recentrer le développement dans les polarités identifiées).</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces forestiers, les bosquets boisés, les zones et les cours d'eau sont classés en zone N inconstructibles. • Les réservoirs de biodiversités (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, ENS et arrêté préfectoral de protection de biotope) sont classés en zone N. • Les corridors écologiques sont en zone A ou N selon leur occupation du sols. • Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sont en outre préservés par une trame au titre de l'article L151-23 CU. Cette trame interdit toutes constructions nouvelles, les annexes et les extensions créant de l'emprise au sol des constructions existantes ; elle encadre les interventions possibles dans ces secteurs à forts enjeux environnementaux. Dans ces trames, les éoliennes et les champs photovoltaïques sont interdits afin d'assurer la tranquillité de la faune. • Les zones humides sont préservées par une trame au titre de l'article L151-23 CU qui interdit les remblais, déblais, le drainage, l'assèchement de zones humides...les interventions possibles sont encadrées fortement.

	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les secteurs de trames L151-23, le règlement oblige à la réalisation de clôtures perméables afin de limiter les effets sur les déplacements de la petite faune. • Les projets à proximité des zones humides ont été évités ; • Une petite zone humide a été détectée dans le secteur de l'OAP Baube Nord ; l'OAP demande donc sa préservation ; cette petite zone humide devra être intégrée dans les espaces d'agrément de l'OAP et son fonctionnement ne doit pas être altéré. • Les milieux complémentaires sont préservés par les zones N sur les espaces boisés et par la zone Agricole qui garantit la pérennité des espaces agricoles. • Le recentrage de l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permet de limiter l'impact sur les espaces naturels et agricoles.
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE	Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles (foncier, ressource en eau, énergies)
Moyens retenus au PADD	<p>Maîtriser les besoins énergétiques en limitant l'étalement urbain sur les secteurs éloignés des polarités, générateurs de déplacements individuels motorisés.</p> <p>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.</p> <p>Traiter la question de l'accessibilité piétonne et cyclable dans les opérations importantes</p> <p>Mettre en place un règlement permettant l'utilisation d'énergies renouvelables et l'amélioration des performances environnementales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Limiter la pression sur la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLU recentre l'urbanisation dans la centralité qui accueille environ 80% des logements à construire d'ici 2030. La centralité a été définie pour favoriser les déplacements en mode doux : chaque secteur d'urbanisation se situe à moins de 500 m et moins de 10 min à pied des commerces et/ou équipements et/ou espaces de loisirs.



- Le PLU respecte les prescriptions du SCOT qui demande au moins 40% de logements collectifs et 30% de logements intermédiaires et au maximum, 30% de logements individuels purs. Ainsi les formes urbaines qui seront développées seront plus compactes donc moins consommatrices de fonciers. De plus les logements collectifs et intermédiaires sont plus économes en énergies pour le chauffage du fait du regroupement de logements.
- Des modes doux sont prescrits dans toutes les OAP sectorielles pour compléter le maillage existant déjà très complet.
- La préservation des espaces verts et des espaces boisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine participera sans aucun doute à la lutte contre les îlots de chaleur.
- Les règles d'espaces verts et d'espaces perméables permettront à l'échelle des projets et des parcelles à maintenir une ambiance plus fraîche et lutter contre les îlots de chaleurs.
- Le règlement admet les toitures végétalisées ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture.
- Le développement de l'habitat et des activités économiques est proportionné à la ressource en eau. Les secteurs U et 1AU sont desservis par le réseau AEP.
- Le PLU assure la protection du captage de l'Iselet : report de la servitude d'utilité publique dans les annexes et classement en N ou A du captage et de ses périmètres de protection.

ORIENTATION GÉNÉRALE	Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances
Moyens retenus au PADD	<p>S'appuyer sur la capacité des réseaux et des infrastructures de traitement pour établir le projet de développement</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Maintenir des bandes tampons le long des cours d'eau (ripisylves et espaces enherbés)</p> <p>Imposer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'utilisation de matériaux perméables, sauf contraintes techniques et de sécurité</p> <p>Encadrer les rejets d'eaux pluviales</p> <p>Encadrer le développement urbain à proximité des sources de bruit : limiter l'exposition aux nuisances des populations.</p> <p>Veiller à la prise en compte des risques technologiques</p> <p>Permettre la réutilisation des anciens sites pollués après dépollution</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones Ua, Ub, Uc et Ud, ainsi que Ui, sont desservis par le réseau collectif d'eaux usées. • Les eaux usées sont dirigées actuellement vers la station d'épuration de Morestel de 4500 EH en capacité nominale qui reçoit en moyenne 4200 EH. L'unité de traitement a été mise aux normes en 2016 afin de satisfaire aux obligations réglementaires. Le SYMIDEAU a engagé, depuis 2019, le raccordement de Morestel à la station d'épuration intercommunale Natur'net ; cette opération conduira, à court terme, à l'abandon de la station d'épuration de Morestel, aujourd'hui en limite de capacité de traitement. La commune est déjà raccordée à la Step Natur'net ; il reste à mettre en fonctionnement les pompes de relevage. La mise en service est donc à envisager à court terme. • Aucun développement de l'urbanisation n'est prévu dans les secteurs d'assainissement non collectif. • Les cours d'eau sont préservés de toute urbanisation par un classement en zone N. • Le règlement impose la récupération des eaux pluviales à l'échelle des projets ou des OAP et demande de maîtriser les débits de fuite pour ne pas aggraver la situation d'avant urbanisation. • Le PLU évite le développement à proximité des voies classées bruyantes. • S'agissant des risques technologiques, le PLU ne prévoit pas de développement important de l'habitat à proximité de l'entreprise Cholat à Thuile. La zone de la route d'Argent est déconnectée des espaces urbanisés à vocation d'habitat et aucun secteur d'habitat est prévu entre la limite actuelle d'habitat et le secteur d'activité. • La commune compte un ancien site pollué qui fait l'objet d'un SIS. Ce site est classé en zone Ui ; le tènement pourrait être réutilisé après dépollution suivant les prescriptions du SIS.

ORIENTATION GÉNÉRALE	Prendre en compte les risques technologiques et les risques naturels
Moyens retenus au PADD	<p>Tenir compte du PERI, de l'Atlas des Zones Inondables, et des risques identifiés pour les crues du Rhône</p> <p>Tenir compte de la carte des aléas naturels</p> <p>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.</p> <p>Tenir compte des risques liés au transport des matières dangereuses</p> <p>Intégrer les risques connus par la mémoire collective</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les terrains concernés par le PERI sont classés inconstructibles. • Une carte des aléas a été établie en mars 2021. Les secteurs soumis à des aléas moyens et fort sont écartés de tout projet d'urbanisation. • L'extension de la ZA de la route d'argent est en aléa faible pour les inondations. Aussi le règlement de la zone prévoit un RESI de 0,50 afin de limiter l'imperméabilisation des sols. • Le règlement du PLU a associé le règlement type des PPR à chaque aléa de la carte d'aléas, assurant ainsi une prise en compte maximum des risques naturels. • La commune compte un ancien site pollué qui fait l'objet d'un SIS. Ce site est classé en zone Ui ; le tènement pourrait être réutilisé ars dépollution suivant les prescriptions du SIS.

ORIENTATION GÉNÉRALE	Participer à la réduction et à la gestion des déchets
Moyens retenus au PADD	<p>Favoriser le recours au tri sélectif par la mise en place de points de collecte dans les opérations nouvelles, si nécessaire.</p> <p>Encourager le compostage collectif dans les opérations d'ensemble/d'habitat intermédiaire.</p> <p>Conforter le rôle de l'ISDI existante sur la commune pour le stockage et le recyclage des déchets inertes.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement définit les règles en matière de collecte des déchets et de tri sélectif. • Les OAP prescrivent des aires de gestions des déchets ; cela peut inclure des ponts de compostage collectif. • Il n'a pas été identifié de besoin de nouvel emplacement pour le tri sélectif. • L'ISDI est confirmé par un secteur Ni couvrant le périmètre autorisé par arrêté préfectoral. Un STECAL Nx3 gère la centrale à béton qui est installée à l'entrée du périmètre.

THÉMATIQUE SOCIALE

ORIENTATION GÉNÉRALE	Bâtir un projet ambitieux à partir de l'armature territoriale
Moyens retenus au PADD	<p>Asseoir le rôle de Morestel comme le pôle économique majeur, à l'échelle du bassin de vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Conforter et renforcer les équipements, commerces et services du territoire en compatibilité avec le futur SCoT.</p> <p>Prioriser le développement de l'habitat selon le niveau de polarité défini par le SCoT (centralité, secteur secondaire et hameau)</p> <p>Organiser un développement cohérent, soucieux de maîtriser la consommation d'espaces agricoles et/ou naturels, et qui tient compte des :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, ... <p>Prioriser le développement principalement dans la centralité qui accueillera environ 80% de la production de logements envisagés à l'horizon 2030.</p> <p>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</p> <p>Permettre l'évolution du bâti isolé et hameau ne constituant pas des espaces prioritaires de développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • évolution des constructions à usage d'habitat • identification des constructions pouvant changer de destination • Possibilité d'urbaniser les ultimes disponibilités foncières dans les hameaux <p>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.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Pôle économique majeur Voir le chapitre détaillé sur l'économie • Équipements, commerces et services : Voir les chapitres relatifs aux différents thèmes • Habitat : pour tenir compte des particularités du territoire, la zone U à vocation principale d'habitat a été composée en différents secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur UA : secteurs d'urbanisation anciennes, mixtes du centre-ville → recevoir une urbanisation dense, soucieuse de l'intégration architecturale et paysagère. - Secteur UB : secteurs d'urbanisation mixtes, de densité moyenne à forte → logements collectifs et intermédiaires et mixité des fonctions, notamment des équipements, services et commerces. - Secteur UC : secteurs d'urbanisation à vocation essentiellement résidentielle → logements intermédiaires et individuels + une certaine mixité des fonctions est admise du fait de l'inclusion dans la centralité de la commune.

	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur UD : secteurs d'urbanisation périphérique à vocation résidentielle → logements intermédiaires et individuels. - Secteur UHI : secteur d'urbanisation limitée → Les dispositions réglementaires tiennent compte de la nécessité de gestion des secteurs sensibles du point de vue de l'aménagement, et ce à divers titres parfois cumulés, pour lesquels la densification est limitée, la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines n'est pas recherchée, soit pour des raisons : <ul style="list-style-type: none"> o de paysage ou d'environnement, o de l'insuffisance de la desserte par les réseaux, o de l'inaptitude du milieu à de bonnes conditions d'assainissement individuel, o d'éloignement vis-à-vis de la centralité. • Les zones 1AU sont indicées en fonction de leur localisation : si elles sont dans un secteur Ub, alors ce sont des zones 1AUb suivant les règles de Ub ; idem pour Uc. • Les règles d'implantation, de hauteur, de densité ont été adaptées en fonction des secteurs et de leurs caractéristiques. • Le plan de zonage et les OAP ont été calibrées pour répondre à l'objectif de 80% à produire dans la centralité. Cf chapitre dédiés aux disponibilités du projet de PLU. Le plan du PLU et les OAP ont été calibrés pour accueillir 84 % des logements potentiels dans la centralité.
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE	Pour que Morestel assure son rôle à l'échelle du bassin de vie, maîtriser la croissance démographique et dimensionner le parc de logements.
Moyens retenus au PADD	<p>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</p> <p>Respecter les objectifs retenus par le Plan Local de l'Habitat</p> <p>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).</p> <p>Ces logements prennent en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Échelonner dans le temps la croissance démographique en programmant le phasage et les formes urbaines au sein des zones d'urbanisation future.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de 420 logements nécessite entre 9 et 10,4 ha de foncier selon les densités repères inscrites au DOO du SCOT. • Le zonage a été déterminé de manière proportionnelle par rapport au projet démographique et a conduit à la hiérarchisation des zones UA, UB, UC, UD et UHI ainsi que des zones 1AUb et 1AUc. • L'ensemble des zones 1AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation avec des conditions d'aménagement et notamment le découpage en tranches d'urbanisation ou en phases afin d'échelonner dans le temps la réalisation des logements.

	<ul style="list-style-type: none"> De plus les OAP ont déterminé un échancier et les critères de programmation des OAP sectorielles : présence des réseaux et de la voirie, maîtrise du foncier, capacité des équipements de superstructure, échelonnement dans le temps par des conditions de remplissage des OAP pour permettre le déblocage de la suivante.
ORIENTATION GÉNÉRALE	Prévoir une offre de logements de qualité, diversifiée et adaptée à la population et à la morphologie du territoire.
Moyens retenus au PADD	<p>Favoriser la rénovation des constructions existantes, dans un souci :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Proposer une offre diversifiée de logements neufs entre les différentes typologies bâties, dans une double logique :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> Au moins 40% de logements collectifs et 30% de logements intermédiaires Au maximum, 30% de logements individuels purs <p>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 ».</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement admet des dérogations aux règles de hauteur et de recul en cas de rénovation énergétique. Le plan graphique repère des bâtiments patrimoniaux (centre ancien, rue commerçante et quelques bâtiments isolés comme le domaine de la Garenne ou le site de Roche Plage) ; le règlement interdit la démolition de ces constructions et demande de respecter leurs caractéristiques architecturales en cas de rénovation. Les OAP prescrivent densités et formes urbaines de manière à répondre à l'objectif annoncé au PADD ; les OAP envisagent très peu de logements individuels. Les maisons individuelles sont essentiellement envisagées dans les dents creuses et potentiels de densification. Les règles d'implantation, de hauteur, de densité ont été adaptées en fonction des secteurs et de leurs caractéristiques.
ORIENTATION GÉNÉRALE	Améliorer la mixité sociale dans l'habitat, en respectant le Plan Local de l'Habitat, afin de : <ul style="list-style-type: none"> 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

Moyens retenus au PADD	<p>Permettre l'installation des jeunes ménages et apporter une réponse aux différents parcours résidentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Accroître l'offre de logements aidés et développer l'accession aidée à la propriété</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le PLH demande 92 logements sociaux sur la période du SCOT, soit 12% du parc à produire et un rythme de 4,2 logt/ha. Sur les 12 ans de programmation du PLU, ce sont 50 logements aidés à programmer ; le PLU a déterminé des servitudes de mixité sociale sur les secteurs d'OAP les plus adaptés. Des SMS sont donc instaurés sur l'OAP de la Manine et l'OAP de Baube Sud à hauteur de 25% des logements réalisés et sur l'OAP de la route de Sermérieu à hauteur de 50%. La définition des SMS en 3 secteurs permet de regrouper les logements aidés et de faciliter ainsi la mobilisation des bailleurs sociaux. • La règle des servitudes de mixité sociale exige un % de logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ; ainsi il ne s'agit pas seulement de logements locatifs sociaux mais également de logement en accession aidés, logements en BRS, etc...

ORIENTATION GÉNÉRALE	Fixer des objectifs qualitatifs et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espaces en matière d'habitat
Moyens retenus au PADD	<p>OBJECTIFS QUALITATIFS</p> <p>Favoriser la mutation et la réhabilitation du bâti pour accueillir une part de la production future de logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, ...) <p>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</p> <p>Favoriser l'urbanisation des « dents creuses »</p>

	<p>Optimiser l'urbanisation des espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine en mettant en place des OAP sur ces secteurs.</p> <p>Réduire la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine (espaces agricoles et naturels périphériques). et lutter contre l'artificialisation des sols :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • En limitant les classements en zone constructible aux seuls besoins du projet. • En déterminant des zones UA, UB, UC, UD et UHI ainsi que des zones 1AUb, 1AUc, de manière proportionnelle par rapport au projet démographique. Les potentiels libres et ceux encadrés par les OAP déterminent un potentiel de 296 logements à l'horizon 2030 dans le cadre du PLU (sans estimation de rétention foncière) • En mettant en place des OAP sur les espaces disponibles présentant un enjeu de densification avec des orientations sur les volumétries bâties attendues. Tous les secteurs de plus de 3000 m² de fonciers libres font l'objet d'une OAP. • En fixant des règles d'emprise au sol, des règles de hauteurs et de reculs par rapport aux limites séparatives et aux limites avec le domaine public différentes selon les secteurs • En mettant en place une OAP thématique « densification du tissu bâti » qui encadre la densification de parcelles déjà bâties et l'urbanisation de dents creuses sur les points suivants : accès, interface habitat collectif/habitat individuel, clôtures. • Après analyse détaillée de la commune, aucun bâtiment n'est identifié au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme. • En s'appuyant en grande partie sur l'enveloppe urbaine du SCoT pour définir le zonage.

ORIENTATION GÉNÉRALE	Fixer des objectifs chiffrés et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espaces en matière d'habitat ...suite...
Moyens retenus au PADD	<p>OBJECTIFS CHIFFRÉS :</p> <p>Limiter la part de logement individuel pur dans la production neuve à 30%.</p> <p>Rechercher une densité moyenne de plus 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).</p> <p>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</p> <p>Ne pas mobiliser plus de 16 ha de foncier à l'horizon 2030, (à compter du 01/01/2018 = temps 0 du SCoT),</p> <p>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)</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les logements individuels sont essentiellement envisagés dans les dents creuses et les densifications de parcelle ; les OAP prévoient une part extrêmement faible de maisons individuelles : 12 maisons envisagée sur 207 logements prévus par les OAP, soit environ 5%.

	<p>L'analyse des gisements foncier du plan de zonage met en évidence la possibilité théorique de 85 logements hors OAP sur des lots ou terrains déjà bâtis (dents creuses et densification) ; le PLU considère que ces logements sur lots ou terrains déjà bâtis seront vraisemblablement des maisons individuelles. Il est également considéré que la probabilité est très faible pour que l'ensemble de ces terrains identifiés soit bâti à l'horizon de 10 ans.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si toutefois l'ensemble des potentiels susceptibles d'accueillir des maisons individuelles était urbanisé (MI dans OAP + dents creuses + densification de parcelle), alors le PLU aurait permis $12 + 85 = 97$ maisons individuelles sur un potentiel global de 296 logements, soit 32,7%. On est ici très proche de l'objectif du PADD de 30 % de maisons. • Les potentiels libres du PLU sont fortement encadrés par des OAP. Dans les OAP la part des maisons est extrêmement faible. De ce fait, la densité moyenne de l'ensemble des OAP est de 39,5 logt/ha sur la production 2022/2030. Si on inclut les potentiels en dents creuses et densification, qui seront vraisemblablement occupés par des maisons, alors la densité baisse à 23 logt/ha sur la production future. • Si on intègre les logements déjà construits depuis le 01/01/2018, alors ce sont 465 logements (169 construits + 296 envisagés par le projet de PLU) sur 18,58 ha (5,72 ha déjà mobilisés + 12,86 ha en potentiels) soit une densité moyenne de 25 logt/ha = objectif du PADD • Le PLU prévoit 5,34 ha en zone U et AU soumis à OAP qui sont donc fortement susceptibles d'être urbanisés durant la vie du PLU. Il faut ajouter 7,55 ha de dents creuses ou espaces densifiables qui ne seront pas tous mobilisés dans les 8 prochaines années. Dans cette dernière catégorie il faut distinguer les dents creuses qui seront sûrement urbanisées : 3,75 ha pour 45 logements potentiels et les divisions de parcelles déjà bâties : 3,35 ha pour 34 logements qui sont un fait rare à Morestel. • En résumé on peut considérer que seront effectivement mobilisés : <ul style="list-style-type: none"> - 5,72 ha déjà mobilisés - 5,34 ha en zone U et AU soumis à OAP - 3,75 ha en dents creuses - Une partie des 3,35 ha identifiés divisions de parcelles déjà bâties - Soit 18,58 ha au maximum et dans l'hypothèse peu probable que tous les terrains identifiés soit mobilisés. • Sur la période 2012/début 2022, 7,11 ha ont été consommés sur des terrains agricoles pour la production de logements. Dans le projet de PLU, 100% des espaces prévus pour l'urbanisation sont à l'intérieur de l'enveloppe.
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE	Répondre aux besoins en logement et en hébergement des publics spécifiques
Moyens retenus au PADD	<p>Renforcer l'offre en logements adaptés sur le territoire pour les personnes âgées et handicapées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Élargir 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 <p>Limiter les locaux professionnels de surveillance des exploitations agricoles et des activités économiques dans les zones d'activité.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones Ua et Ub sont des zones mixtes ans lesquels l'offre de logements ou résidences pour personnes âgées peut prendre place. • Le PLU détermine 3 secteurs de servitudes de mixité sociale (Baube Sud, route de Sermérieu et Manine) au titre de l'article L151-15 CU en retenant la

	<p>définition des logements aidés au code de la construction et de l'habitation, ce qui inclus donc les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • la poursuite de la production de logements collectifs ou intermédiaires est de nature à apporter une solution pour le logement des personnes âgées qui ne souhaitent plus vivre dans leur maison individuelle. • Le PLU détermine des zones Ue dédiées aux équipements publics ou d'intérêt collectif notamment les établissements de santé (l'hôpital et l'EHPAD sont en zone Ue). • 80 % des logements sont prévus dans la centralité, ce qui garantit leur proximité par rapport aux commerces, services et équipements. • Le PLU encadre fortement les possibilités de réaliser des logements en zone d'activité économique comme en zone agricole.
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE	Poursuivre le confortement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
Moyens retenus au PADD	<p>Conforter le pôle d'équipements principal, pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Améliorer l'accueil scolaire et périscolaire en anticipant les besoins fonciers liés à des extensions</p> <p>Conforter et permettre l'évolution des équipements existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, ... <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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.</p> <p>Objectifs de modération de consommation foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les équipements sportifs, culturels ou de loisirs sont classés en zone Ue ; il en est de même pour l'hôpital et les établissements scolaires. • Le règlement de la zone Ue est peu encadrant de manière à permettre les évolutions, les extensions et laisser la possibilité d'une expression architecturale. • La zone Ue du centre-ville permet dispose de foncier libre déjà maîtrisé par la commune pour l'évolution des équipements sportifs et socio-culturels ; la commune envisage de déplacer la maison de l'amitié ce qui supposerait de déplacer le stade en direction de la déviation. Dans cette vaste zone, 2 parcelles ne sont pas propriétés communales et font l'objet d'un emplacement réservé. • Le PLU prévoit 2 emplacements réservés pour maintenir des espaces verts qui sont aujourd'hui des propriétés privées : espace vert au nord du lotissement de la Baube et espace vert constitué sur d'anciens remblais de mauvaise qualité face au lycée. • Les OAP prescrivent la réalisation d'espaces collectifs ayant une vocation et qui soient appropriables par tous les habitants ; ainsi le PLU tient compte du besoin croissant d'espaces de convivialité pour « compenser » la réduction des espaces privatifs. • Les secteurs soumis à OAP demandent des espaces verts plantés, des aires de jeux, un traitement paysager des limites plantées. • Aucune zone Ue nouvelle n'a été créée ; la commune poursuit sa logique de développement et de confortement des équipements au centre-ville. • Les zones Ue sont définies dans l'enveloppe urbaine, un secteur est défini en extension sur environ 2,3 ha au centre ville pour permettre le déplacement du stade de foot. Ce foncier est maitrisé par la commune.
---------------------------------	---

ORIENTATION GÉNÉRALE	Être en capacité à terme d'assurer un service très haut débit sur l'ensemble du territoire de Morestel.
Moyens retenus au PADD	Participer à la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). <ul style="list-style-type: none"> • 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.
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement demande la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux de réserve) de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit, adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir.

THÉMATIQUE ÉCONOMIQUE

ORIENTATION GÉNÉRALE	Développer l'offre économique pour conforter l'offre d'emplois locale et limiter les déplacements des actifs
Moyens retenus au PADD	<p>Permettre le confortement et le développement de la zone d'activités de la route d'Argent de la commune, dans les conditions admises par le SCoT et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale, à savoir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Permettre la réutilisation, valorisation, extension des sites d'activités isolés, et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale.</p> <p>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).</p> <p>Organiser les déplacements pendulaires et favoriser le co-voiturage et la multi-modalité</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • La zone d'activité de la route d'argent est classée : <ul style="list-style-type: none"> - Pour partie en Uic dans laquelle les commerces sont admis et dans le respect des conditions du SCoT : uniquement les activités commerciales ne pouvant s'implanter en centralité et avec une surface de vente supérieure à 300m² - Pour partie en Ui à destination industrielles essentiellement - Le secteur prévu pour l'extension couvre à peine plus de 4 ha et sera destiné à des activités artisanales et industrielles ; les commerces y sont interdits. Il est classé en 1AUi et fait l'objet d'une OAP qui encadre les conditions d'aménagement. Ce secteur pourrait être dédié à la diversification des activités de l'entreprise Cholat avec un projet innovant à l'échelle de la région AURA. • Le site de Thuile qui accueille l'entreprise Cholat est classé en Ui, sauf les secteurs concernés par les zones humides, réservoirs de biodiversité. Le secteur est également affecté par les risques d'inondation et est soumis au règlement du PERI.

	<ul style="list-style-type: none"> • L'entreprise Perrin TP situé en sortie Ouest du centre bourg bénéficie d'un zonage Uip1 qui limite la hauteur des constructions (alors que Ui n'encadre pas la hauteur) ; les secteurs Uip2 admettent uniquement les stockages de matériaux. Une zone N et une protection de boisement assurent un espace de transition entre le secteur pavillonnaire UD et la zone Uip1. • Les secteurs sip1 et Uip2 respectent les limites de la zone humides qui est préservée par une zone N et une trame L151-23 dédiée aux zones humides. • L'ISDI installée sur l'emprise de l'ancienne carrière bénéficie d'un secteur Ni accompagné d'un STECAL Nx3 qui permet l'évolution de la centrale à béton. • Les déplacements sont pris en compte grâce à l'existence d'un parcours mode doux sécurisé du centre-ville vers la zone de la route d'argent ; l'extension 1AUi devra poursuivre les aménagements (prescription de l'OAP) ; • Au nord de la commune, au débouché de la déviation sur la RD1075/route de Bourg, il existe un parking de co-voiturage sur un terrain communal ; un emplacement réservé n'est donc pas requis. La commune doit organiser l'accès, le stationnement et le fléchage.
--	---

ORIENTATION GÉNÉRALE	Pérenniser l'offre commerciale et de services
Moyens retenus au PADD	<p>Rendre possible les commerces et services dans la centralité en priorité</p> <p>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</p> <p>Préserver les rez-de-chaussée commerciaux existants dans la centralité et en particulier dans le centre historique fortement commerçant</p> <p>Permettre l'implantation de services (notamment paramédicaux dans la centralité) et bureaux</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les zones Ua et Ub sont des zones mixtes ayant vocation à recevoir des logements, des commerces (sans restriction de surface) et des services, voire des équipements. • Les zones Ua peuvent admettre sous condition des activités artisanales appartenant au secteur de la sous-destination « Industrie » et qui peuvent se mixer avec l'habitat (petites fabrications, BTP de service). • La zone Ub aura un règlement plus restrictif que Ua concernant les commerces et services afin de favoriser la densification commerciale et artisanale de détail en zone UA. • Les zones Uc sont également mixtes mais l'accueil de commerces y est plus encadré : uniquement les extensions des commerces existants dans la limite de 100 m d'extension (en surface de vente) et 100% de la surface de vente initiale. • Ainsi les zones Ua/Ub/Uc constitue la centralité de la commune. • De plus les commerces du centre-ville sont préservés par l'article L151-16 sur les linéaires très commerçant de la Grande Rue jusqu'à la porte Murine, de la place de l'hôtel de ville au droit de la mairie, des vitrines du 1^{er} îlot de la rue Claude Rochas et de la rue François Perrin ; cet outil interdit le changement de destination et oblige à reconstruire un rez-de-chaussée commercial ou de service en cas de démolition reconstruction d'un bâtiment qui présentait un commerce ou service en rez-de-chaussée.

	<ul style="list-style-type: none"> • Les activités de services sont admises dans l'ensembles des zones U d'habitat, avec des conditions plus restrictives pour Uc, Ud et Uhl. • Le secteur Uic dans la zone de la route d'argent admet les commerces en tenant compte des restrictions émises par le SCOT : uniquement les commerces de plus de 300 m² de surface de vente dont la présence en centralité n'est pas souhaitée ou peu compatible avec les autres fonctions urbaines.
--	--

ORIENTATION GÉNÉRALE	Créer les conditions favorables à la pérennité agricole dans ses dimensions économiques, environnementales et paysagères.
Moyens retenus au PADD	<p>Préserver les terres agricoles indispensables pour leurs valeurs économiques et paysagères</p> <p>Préserver les tènements agricoles de proximité</p> <p>Protéger les sièges et sites d'exploitations pérennes en visant à éloigner les extensions urbaines</p> <p>Préserver des cônes d'ouverture directe autour des exploitations pérennes.</p> <p>Fixer des limites claires d'urbanisation.</p> <p>Préserver des accès aisés aux terrains d'usage et maintenir les axes de circulation agricole.</p> <p>Autoriser les points de vente directe et valoriser les circuits courts</p> <p>Admettre la diversification des sources de revenus : circuit court, camping à la ferme, gites...</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces agricoles sont classés en zone A, avec une constructibilité liée aux activités agricoles sauf dans les secteurs couverts par la trame L151-23 pour les zones humides et/ou la trame L151-23 pour les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. • Les tènements de proximité des exploitations sont classés en zone A. • Les sites d'exploitations en zone A. • Le PLU a déterminé des zones U et AU en tenant compte des limites claires d'urbanisation ; aucune zone constructible n'est prévue en extension de l'enveloppe urbaine. • Le PLU a été attentif à ne pas enclaver de terrain agricole du fait de terrain constructibles bordant les voies et coupant l'accès aux zones agricoles. • Le PLU stoppe toute urbanisation linéaire le long des routes. • Le règlement autorise les points de vente directe ainsi que les hébergements touristiques sur les exploitations agricoles.

ORIENTATION GÉNÉRALE	Créer les conditions favorables à l'exploitation durable de la forêt et au développement de la filière bois.
Moyens retenus au PADD	Déterminer les conditions réglementaires d'une exploitation durable de la forêt
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement de la zone N permet l'exploitation forestière. • Les trames L151-23 sur les secteurs boisés permettent l'exploitation raisonnée de la forêt et des boisements mais soumet à déclaration préalable les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies et secteurs boisés.

ORIENTATION GÉNÉRALE	Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs et permettre de répondre à un besoin d'hébergement touristique
Moyens retenus au PADD	<p>Permettre le confortement des équipements de loisirs et faciliter leur accessibilité : piscine, terrains de tennis, terrains de foot, salle polyvalente...</p> <p>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</p> <p>Permettre l'évolution, l'agrandissement, voire la montée en gamme du camping de Morestel, en tenant compte des risques naturels</p> <p>Permettre l'évolution, le confortement et le développement de l'offre hôtelière sur la commune</p> <p>Développer un tourisme « vert » de « proximité » reposant sur le patrimoine naturel et urbain existant</p> <p>Valoriser le parcours de la Via Rhôna et les parcours de découverte.</p> <p>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.</p> <p>De manière générale, compléter, mailler les sentiers et chemins piétons de « découverte » et les connecter aux chemins « d'usage », en lien avec le PDIPR.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • L'activité hôtelière est autorisée dans les zones d'habitat mixte Ua et Ub et sous condition en zone Uc. • Le camping est classé en zone Ue qui permet son évolution ; il faudra toutefois tenir compte de la carte des aléas naturels. • La zone A admet des gites, camping à la ferme, mais également les locaux pour valoriser les circuits courts en vente directe du producteur. • Des STECAL ont été mis en place sur : <ul style="list-style-type: none"> - le domaine de la Garenne pour permettre l'évolution de cette chambre d'hôtes / espace de séminaire - le domaine de Roche Plage pour permettre l'évolution du site qui accueille également des séminaires et réception (sous réserve de la prise en compte des risques d'inondation) - le restaurant situé dans le centre équestre pour permettre d'éventuelles extensions / aménagement des abords. • Le centre équestre relève de l'activité agricole, il est donc classé en zone A pour permettre son évolution. • La destination « restauration » est admise en zone Ua, Ub et sous conditions en Uc. • Le tracé de la ViaRhona et les sentiers inscrits au PDIPR sont mis en évidence par une trame L151-38 CU et le règlement prescrit l'obligation de préserver la continuité du tracé.
ORIENTATION GÉNÉRALE	Fixer des objectifs et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espaces en matière d'économie
Moyens retenus au PADD	<p>Favoriser le renouvellement urbain et la réutilisation des locaux ou sites existants pour accueillir une part des futures activités.</p> <p>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.</p> <p>Inciter à la densification des zones existantes : inciter la réalisation de constructions en étage, extension sur place...</p>

	<p>Réduire la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine (espaces agricoles et naturels périphériques).</p> <p>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.</p> <p>Réduire par deux le potentiel du PLU à vocation d'activités à l'horizon 2030.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le site vacant de Weldom dans la zone Uic est en cours de réutilisation par un supermarché (CDAC accordée). • Le site de Thuile est limité en surface du fait des contraintes (zone inondable, zones humides, trame bleue). Le règlement permet l'exploitation du site et la réorganisation à l'intérieur de la zone Ui. • Le règlement des zones Ui (sauf Uic et Uip1) ne limite pas la hauteur des constructions ; aussi le règlement est favorable à une densification en hauteur de la zone d'activité ; de plus le règlement de Uic prévoit une hauteur maximum de 12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère alors que les constructions existantes en Uic sont toutes moins de 10 m de hauteur totale. • Le PLU prévoit une seule zone d'extension de l'activité économique, à l'Est de la zone actuelle de route d'Argent. La zone 1AUi couvre un peu plus de 4 ha sur un terrain d'usage agricole. Toutefois rappelons qu'au début des années 2000 cette parcelle était urbanisée et accueillait une exploitation avicole avec plusieurs poulaillers. Un projet est en cours de réflexion par l'entreprise Cholat (qui est propriétaire du foncier) pour développer une nouvelle activité engagée sur le volet environnemental et ayant un rayonnement international. Le projet n'étant pas abouti, la commune a souhaité mettre en place une OAP qui garantit l'organisation cohérente du secteur, avec la perspective d'accueillir les activités économiques à l'horizon 2040.

THÉMATIQUE TRANSVERSALE déplacements

ORIENTATION GÉNÉRALE	Mettre en place les outils pour favoriser des déplacements plus durables
Moyens retenus au PADD	<p>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</p> <p>Permettre le report modal cycles / co-voiturage voire transports collectifs à terme</p> <p>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...</p> <p>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.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le site de co-voiturage a été mis en place sur la route de Bourg, au sud du secteur Uhl. Le terrain étant de propriété communale, il n'est pas nécessaire de mettre en place un emplacement réservé.

	<ul style="list-style-type: none"> • Le parking de la ViaRhona, face au lycée est régulièrement utilisé comme co-voiturage. Il est classé en Ue. • Depuis la mise en révision du PLU, la commune a réalisé les travaux de sécurisation des piétons/cycles sur la rue de la Manine et est en cours de travaux sur le chemin de Montgarrel. Aussi le réseau piéton peut être considéré comme relativement complet ; il est prévu un emplacement réservé entre le lotissement de la Baube et le futur espace vert face au lycée pour faciliter les déplacements doux.
--	--

ORIENTATION GÉNÉRALE	Intégrer la question du stationnement dans toutes ses dimensions
Moyens retenus au PADD	<p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p>
Traduction réglementaire	<ul style="list-style-type: none"> • Le site de co-voiturage a été mis en place sur la route de Bourg, au sud du secteur Uhl. Le terrain étant de propriété communale, il n'est pas nécessaire de mettre en place un emplacement réservé. • Le parking de la ViaRhona, face au lycée est régulièrement utilisé comme co-voiturage. Il est classé en Ue. • Pour les deux roues, le règlement exige que chaque type de construction prévoit les stationnements adaptés pour faciliter l'usage des vélos notamment.

CHAPITRE IV.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

IV.2.1 Le découpage du territoire en zones

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a des conséquences directes sur le zonage de la commune. Le territoire communal est partagé en **4 types de zones** :

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

■ **U** : zone d'habitat qui se compose de plusieurs secteurs :

- **secteur Ua**, secteurs d'urbanisation anciennes, mixtes du centre-ville.
- **secteur Ub**, secteurs d'urbanisation mixtes, de densité moyenne à forte, dans lesquelles sont recherchés les logements collectifs et intermédiaires.
- **secteur Uc**, secteurs d'urbanisation à vocation essentiellement résidentielle, avec une certaine forme de mixité, avec des formes de logements intermédiaires et individuels.
- **secteur Ud**, secteurs d'urbanisation périphérique à vocation résidentielle, avec des formes de logements intermédiaires et individuels
- **secteur UH1** , espaces de hameaux admettant une urbanisation limitée

■ **Ui** : zone à vocation d'activités économiques. Le PLU distingue les secteurs :

- **secteur Ui** pour la zone d'activités de la route d'Argent et le hameau de Thuile,
- **secteur Uic**, pour le secteur admettant des commerces dans la zone d'activités de la route d'Argent
- **secteur Uip1** pour le secteur d'activités du centre-ville (Route de Lyon)
- **secteur Uip2** pour les espaces de stockage de l'entreprise implantée dans le secteur Uip1.

■ **UE** : zone dédiée aux équipements publics et collectifs.

2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone à urbaniser comprend les secteurs suivants :

■ **1AU(i)** : Zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des orientations d'aménagement et de programmation et soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Les indices b, c ou i indiquent la zone urbaine de référence.

3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLUi comprend :

■ **A** : Zone agricole et un STECAL Ax1.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Le PLU comprend :

■ **N** : Zone naturelle :

- **N**, secteur naturel général correspondant aux secteurs à risques forts, aux cours d'eau, étangs et autres espaces naturels à préserver (notamment les espaces boisés et forestiers),
- **Ni**, secteur de gestion de l'installation de stockage des déchets inertes (ISDI),
- **Nj**, secteur de gestion des jardins et terrains d'agrément,
- **Np**, secteur de parcs urbains et de mise en valeur des espaces naturels en milieu urbain.

Et 3 STECAL :

- **Nx1**, qui permet l'évolution du site de Roche Plage
- **Nx2**, qui permet l'évolution du Domaine de la Garenne
- **Nx3**, qui permet l'évolution de la centrale à béton

III.2.2 Les secteurs urbains et à urbaniser

Préalable : la stratégie de structuration urbaine retenue par le PLU

Au regard des enjeux urbains propres à la commune, des prescriptions du SCOT et des enjeux écologiques et paysagers, les élus de la commune se sont engagés dans une démarche de recentrage de l'urbanisation.

Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure de la révision du PLU.

Ainsi, il est retenu d'orienter le développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Le confortement de la centralité, à proximité des commerces, services, équipements existants comme pôles principaux de développement et de services (équipements structurants, commerces de proximité, densification du bâti...).
- La volonté d'encadrer les opérations de renouvellement urbain afin de garantir une densité cohérente et une qualité de l'insertion des projets dans le tissu urbain existant.
- La volonté de réduire les possibilités de développement sur les espaces naturels ou agricoles et de limiter cette possibilité de consommation aux besoins effectifs du projet démographique.
- L'affirmation que les espaces agricoles doivent être préservés ainsi que les réservoirs de biodiversité sur le territoire
- La volonté d'assurer une densité progressive depuis la centralité (plus dense) vers les écarts (moins denses).
- La recherche de limites claires d'urbanisation, notamment vis-à-vis des espaces agricoles et des continuités écologiques.

1. Les zones urbaines

Synthèse des règles des zones U d'habitat

	Emprise publique	Limite séparative	Sur un même tènement
Ua Ub	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier la continuité de l'alignement de bâtiments existants • Si ordre discontinu : retrait de 3 m mini 	Si ordre continu : implantation sur au moins une limite latérale Si ordre discontinu : $D > H/2$ et 3 m	Ua : non réglementé
Uc Ud Uhl	<ul style="list-style-type: none"> • Retrait de 5 m mini • Possibilité d'implantation dans continuité de l'alignement existant. 	<ul style="list-style-type: none"> • $D > H/2$ et 4 m 	+ Ub 6 m entre 2 constructions

	Hauteur	CES	Espaces verts	Espaces perméables
Ua	Harmonie avec les constructions avoisinantes	Pas de CES	10%	-
Ub	- 9 m à l'égout et 12 m au faitage - 10 m à l'acrotère, Et R+2 (+1 m admis sur RDC commerce)	0,40	20%	30%
Uc Ud	- 7,5 m à l'égout et 10 m au faitage, - 8,5 m à l'acrotère, et R+1+C.	0,30	30%	30%
Uhl	5,5 m au faitage et R+1	0,18	50%	50%

Le CES ne dépasse pas 0,40 (zone Ub) car il s'agit certes de permettre une densification urbaine mais également de :

- préserver une certaine qualité paysagère et urbaine,
- tenir compte des caractéristiques urbaines de la commune
- de préserver des espaces verts favorables à la limitation du phénomène d'îlot de chaleur...

Les coefficients d'espaces verts et d'espaces perméables ne sont pas cumulatifs. Un espace peut être vert et perméable en même temps.

Les CES ont été établis en fonction de l'emprise au sol moyenne constatée. La densité est prise en œuvre au travers du croisement de l'ensemble des règles et notamment de la hauteur. Le CES est fixé à 0,40 en UB ce qui représente un CES fort.

En UC et UD qui sont des secteurs essentiellement résidentiels et pavillonnaires, le CES est de 0,30.

Dans l'ensemble des zones U et pour l'habitat diffus en zone A et N, les possibilités d'implanter des piscines sont encadrées :

- les piscines sont admises aux conditions cumulatives suivantes :
 - sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme,
 - la piscine sera située à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur et jusqu'au bord du bassin ;

La disponibilité de la ressource en eau sur le long terme sera analysée en fonction du bilan produit chaque année par l'exploitant. Si la ressource n'est pas suffisante, alors les piscines ne pourront plus être admises.

■ Les secteurs Ua, Ub et Uc correspondent aux espaces de centralité.

Les secteurs Ua et Ub ont une fonction principale d'habitat et de mixité des fonctions dans le secteur dense de la commune. Les règles ont pour but de favoriser une image de centralité par l'implantation de construction à usage d'habitation à caractère collectif ou intermédiaire, de maisons de villes et d'inciter à l'implantation de commerces et artisanat de proximité.

Le secteur Ua correspond au centre-ville ancien alors que le secteur Ub regroupe les extensions récentes et denses ou à vocation à se densifier. Ces deux secteurs ont vocation à accueillir une forte mixité des fonctions, avec notamment l'accueil de commerce et artisan de détail.

Le secteur Uc présente une configuration plus résidentielle mais il existe quelques commerces et services que le PLU permet de conforter. De plus ce secteur accueille quelques opérations moyennement denses. En Ua, les potentiels futurs sont essentiellement liés à des possibilités de renouvellement urbain, de mutation du bâti voire quelques densifications de parcelles déjà bâties ; en secteur Ub et Uc il reste des parcelles en dents creuses ou des espaces interstitiels.



Carte des secteurs Ua, Ub et Uc.

Les règles applicables dans les secteurs Ua, Ub et Uc ont été définies de façon à assurer la densification des formes urbaines en favorisant la réalisation d'habitats :

- de type collectifs dans les secteurs Ua et Ub ;
- de type intermédiaires (collectifs horizontaux, logements groupés) dans les secteurs Uc.




La mixité fonctionnelle est encouragée pour assurer et perpétuer le dynamisme de la centralité. Les règles relatives aux commerces et artisanat de proximité ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil du public ou les restaurants sont nuancées selon le niveau de polarité :

- en Ua, ces activités sont admises sans conditions
- en Ub, a un règlement plus restrictif que Ua concernant les commerces et services afin de favoriser la densification commerciale et artisanale de détail en zone UA. Ces activités sont admises sous conditions de surfaces maximale
- en Uc, ces activités sont admises s'il s'agit d'extension d'activités existantes.

De plus la zone Ua peut admettre sous condition des activités artisanales qui appartiennent au secteur de la sous-destination «Industrie» et qui peuvent se mixer avec l'habitat (petites fabrications, BTP de service).

Le **secteur Ua** est aujourd'hui quasiment totalement urbanisés. Les règles du PLU visent à permettre une densification cohérente et qualitative de ces secteurs déjà bâtis et soumis à l'avis de l'ABF.

S'agissant d'un secteur dense avec de petites parcelles et un foncier fortement contraint, il n'est pas fixé de CES. En effet, au regard du parcellaire contraint et de la structuration des secteurs, la mise en place de cet outil paraît peu adaptée. Les règles d'implantation et de recul devront permettre de perpétuer la structuration de ce secteur. Il est imposé de respecter l'ordre continu lorsqu'il existe ; dans le cas contraire il est demandé un recul de 3 m minimum et correspondant a moins à la moitié de la hauteur de la construction.

	Emprise bâtiment	Surface terrain	CES observé
	145	214	0,68
	65	263	0,25
	213	316	0,67

Calcul des emprises au sol de bâtiments existants en Ua

Du fait du caractère dense et urbain il n'est pas imposé des espaces perméables mais le règlement exige 10 % d'espaces verts pour les constructions nouvelles à dominante d'habitat.

Les règles sont en faveur de l'habitat dit collectif ou intermédiaire, avec des hauteurs de constructions en harmonie avec les constructions voisines.

Les secteurs Ub et Uc permettent de mettre en œuvre le principe retenu par la commune de densification progressive depuis la centralité vers l'extérieur.

Le **secteur Ub** admet la même mixité fonctionnelle que le secteur Ua. Les secteurs Ub se situent en entrée de centre-ville et prolongent la rue commerçante.

Le **secteur Uc** couvre essentiellement la partie Nord-Est du centre-ville.










Les secteurs Ub et Uc accueillent principalement des constructions relativement récentes, implantées en retrait avec de formes architecturales variées.

Les règles d'implantations du PLU conservent donc les reculs qui étaient imposés tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.

Il est ajouté une disposition concernant la distance entre construction sur un même tènement qui ne doit pas être inférieur à 6 m ; cette règle fait l'objet de certaines dérogations possibles selon certains cas de figure d'implantation. La règle vise à encadrer la densification des parcelles et à conserver une certaine qualité du cadre de vie des habitants (limitation des vis-à-vis).

La hauteur des constructions nouvelles est décroissante de Ub vers Uc. La commune a retenu une double règle à l'égout du toit et au faîtage pour éviter les toitures trop importantes ; une hauteur différente est fixée pour les toitures terrasses afin de tenir compte de cette caractéristique architecturale.

La zone Ub oriente vers des logements collectifs alors que la zone Uc tend à favoriser les logements intermédiaires ou accolés.

	Emprise bâtiment	Surface terrain	CES observé		Emprise bâtiment	Surface terrain	CES observé
	85	1080	0,08		1344	4308	0,31
	747	2706	0,28		254	757	0,34
	591	1881	0,31		230	951	0,24
	1420	3284	0,43		228	836	0,27
					2492	7763	0,32

Calcul des emprises au sol de bâtiments existants en Ub et Uc

L'emprise au sol est encadrée dans ces deux secteurs, avec un gradient 0,40 en Ub et 0,30 en Uc.

Le secteur Ub conserve le CES de 0,4 qui était fixé dans le PLU de 2014, cela permet une densification de l'habitat existant et de prévoir des opérations nouvelles assez denses répondant à l'orientation du PADD de densifier la centralité.

Le CES de 0,30 en Uc permet des implantations nouvelles dans les dents creuses, tout en limitant les possibilités d'évolution des tènements de taille réduite. Permettre une densification importante des tènements déjà bâti en secteur pavillonnaire est délicat puisque les voiries, les réseaux humides n'ont pas été dimensionnés à cet effet. Le CES de 0,30 admet des opérations de logements intermédiaires.

Un % d'espaces verts (20% en Ub et 30% en Uc) est exigé dans les opérations de logements pour conserver un cadre de vie, une qualité des espaces communs et contribuer à la limitation des îlots de chaleur. De plus, un % d'espace perméables est exigé (30% en Ub et Uc) pour limiter l'imperméabilisation des sols et imposer la conservation d'espaces de pleine terre. Les pourcentages d'espaces perméables sont modulés en fonction de la densité existante et attendue.

■ Les secteurs Ud correspondent aux espaces résidentiels

La délimitation des secteurs correspond aux secteurs résidentiels, n'ayant pas vocation à accueillir une mixité des fonctions ; ce secteur accueille toutefois une diversité des formes urbaines : ensembles d'immeubles semi-collectifs, collectifs, d'habitat intermédiaire et de maisons individuelles.

Malgré cette échelle de densité existante, le PADD ne prévoit pas de densifications importantes de ces espaces, privilégiant l'accueil de logements nouveaux dans la centralité pour favoriser les modes doux et préserver le dynamisme du centre-ville.



Carte des secteurs Ud.

Les règles applicables aux secteurs Ud ont été définies de façon à assurer la densification raisonnée des formes urbaines en favorisant la réalisation d'habitats type intermédiaire et individuel.

	Emprise bâtiment	Surface terrain	CES observé
	225	2477	0,09
	255	1572	0,16
	229	800	0,29
	188	748	0,25
	6687	52384	0,13

Calcul des emprises au sol de bâtiments existants en Ud

Ces secteurs sont aujourd'hui en grande partie urbanisés mais des dents creuses et des espaces interstitiels restent disponibles. Des potentiels en renouvellement urbain sont également à envisager. Les règles du PLU visent à permettre une densification raisonnable de ces secteurs déjà bâtis en fixant une règle d'emprise au sol des constructions.

Le CES de 0,30 incitera à la réalisation de logements intermédiaires ou individuels.

Les règles de hauteur limitent les possibilités de densification en hauteur avec un maximum fixé à 7,5 m à l'égout du toit et 10 m au faitage ou 8,5 m à l'acrotère. Quoiqu'il en soit la hauteur est limitée à R+1+combles.

Les règles d'implantation imposent un recul par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives. Ces règles sont maintenues du PLU actuel. Il est ajouté une disposition imposant une distance entre construction sur un même tènement pour encadrer la densification des parcelles déjà bâties.

Un % d'espaces verts est exigé dans les opérations de logements (30%) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs et lutter contre les îlots de chaleur.

Par ailleurs, un % d'espaces perméables (30%) est imposé pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de ruissellement et la préservation d'espace de pleine terre.

■ Le secteur UHL correspond aux hameaux pour lesquels le développement est limité.

Le secteur UHL intègre les espaces composés essentiellement d'habitat individuel ainsi que de quelques corps de fermes ou maisons de village. Ces secteurs sont uniquement à vocation résidentielle.

S'agissant de secteurs historiquement assez peu denses, avec des fermes et des habitations sur de petites parcelles, le CES est limité à 0,18. Ce CES permet d'assurer une certaine densification relative à une bonne

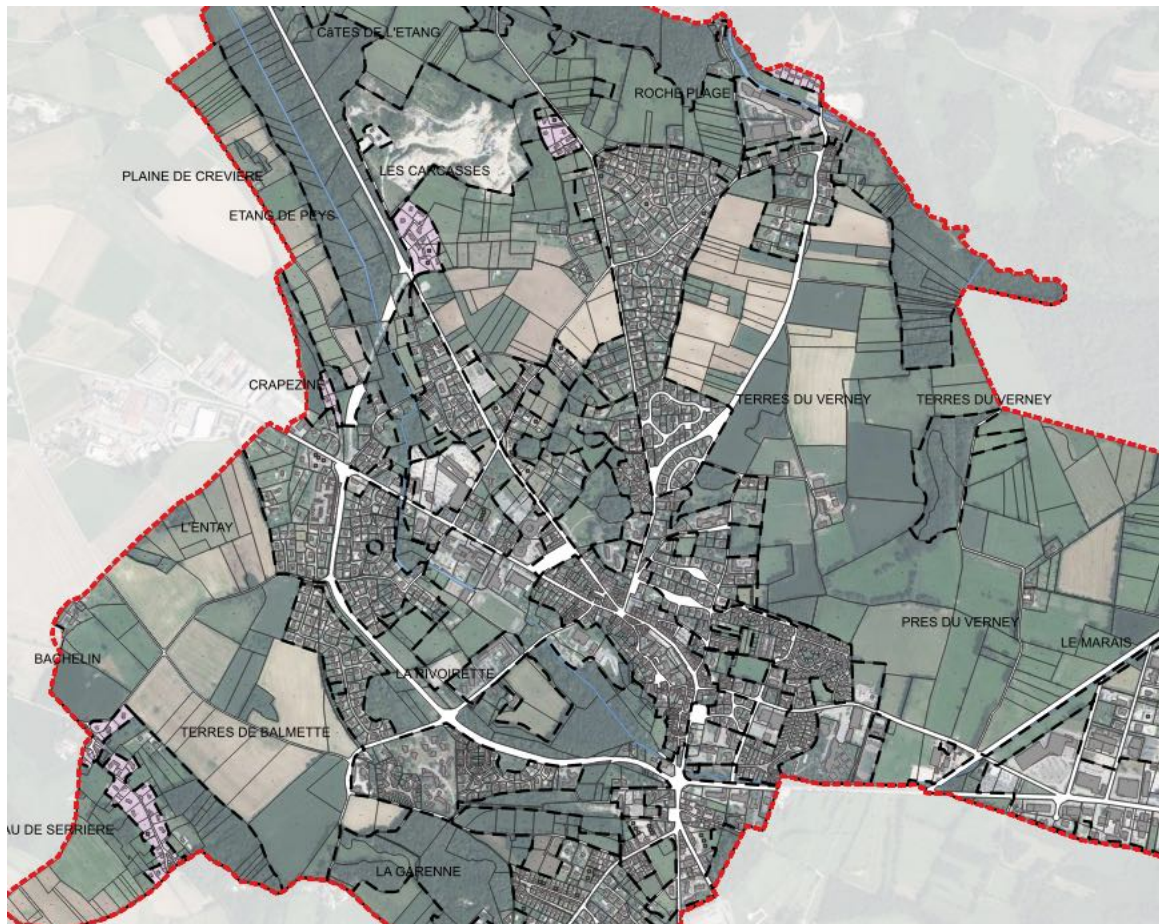
intégration paysagère des futures constructions dans les pentes ou dans des secteurs éloignés du centre ville et inséré dans un contexte agricole.

Les possibilités de densification sont limitées pour tenir compte des enjeux paysagers, agricoles, environnementaux ou de réseaux (insuffisance des réseaux, difficulté à mettre en œuvre des dispositifs d'assainissement non collectif,...)

Les hauteurs pourront être admises jusqu'à 5,5 m au faitage soit R+1.

Afin de respecter les typologies d'implantation, les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites d'emprise et aux limites séparatives.

Un % d'espace vert est exigé (50%) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs. Par ailleurs, 50 % d'espaces perméables sont imposés pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de ruissellement.



Carte des secteurs UHL.

2. Les secteurs de développement (urbanisation future) à destination principale d'habitat

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de son urbanisation, dans une logique de développement durable et d'économie du foncier agricole.

Les secteurs de développement (hors mutation au coup par coup de tènements construits privés, non anticipables dans le PLU) sont identifiés comme suit :

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat se trouvent dans la centralité. Dès lors qu'un potentiel libre atteint environ 0,3 ha il a été défini en zone AU et accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation. L'ensemble des zones 1AU à vocation d'habitat font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

■ 6 zones 1AU indicées, dont

- **1AUb** : respectent les règles de la zone Ub.
- **1AUc** : respectent les règles de la zone Uc.



Carte des secteurs 1AUb et 1AUc.



■ Les secteurs 1AUb



Ont été déterminées les secteurs suivants :

	<p>Secteur 1AUb de Baube Sud (0,8 ha)</p> <p>Ce secteur est inclus dans la centralité, situé entre un quartier pavillonnaire, une opération de logements collectifs et le centre ancien.</p> <p>Son urbanisation permettra d'établir une nouvelle connexion en mode doux entre la rue de la Baube (et donc un vaste quartier résidentiel) et le centre-ville.</p> <p>Du fait de la taille et de la situation stratégique du tènement, le PLU a déterminé une OAP pour encadrer le développement de ce secteur avec des formes denses à moyennement denses. Il est également concerné par une servitude de mixité sociale.</p>
	<p>Secteur 1AUb de la route de Sermérieu (1,3 ha)</p> <p>Ce vaste secteur se situe au croisement de la route de Sermérieu et de la route de Vézeronce ; dans la commune il est à égale distance du centre-ville commerçant que du supermarché implanté sur la commune de Vézeronce Curtin.</p> <p>Ce secteur est désigné pour accueillir des logements collectifs et intermédiaires. Il est également concerné par une servitude de mixité sociale.</p>

■ Les secteurs 1AUc

Ont été déterminées les secteurs suivants :

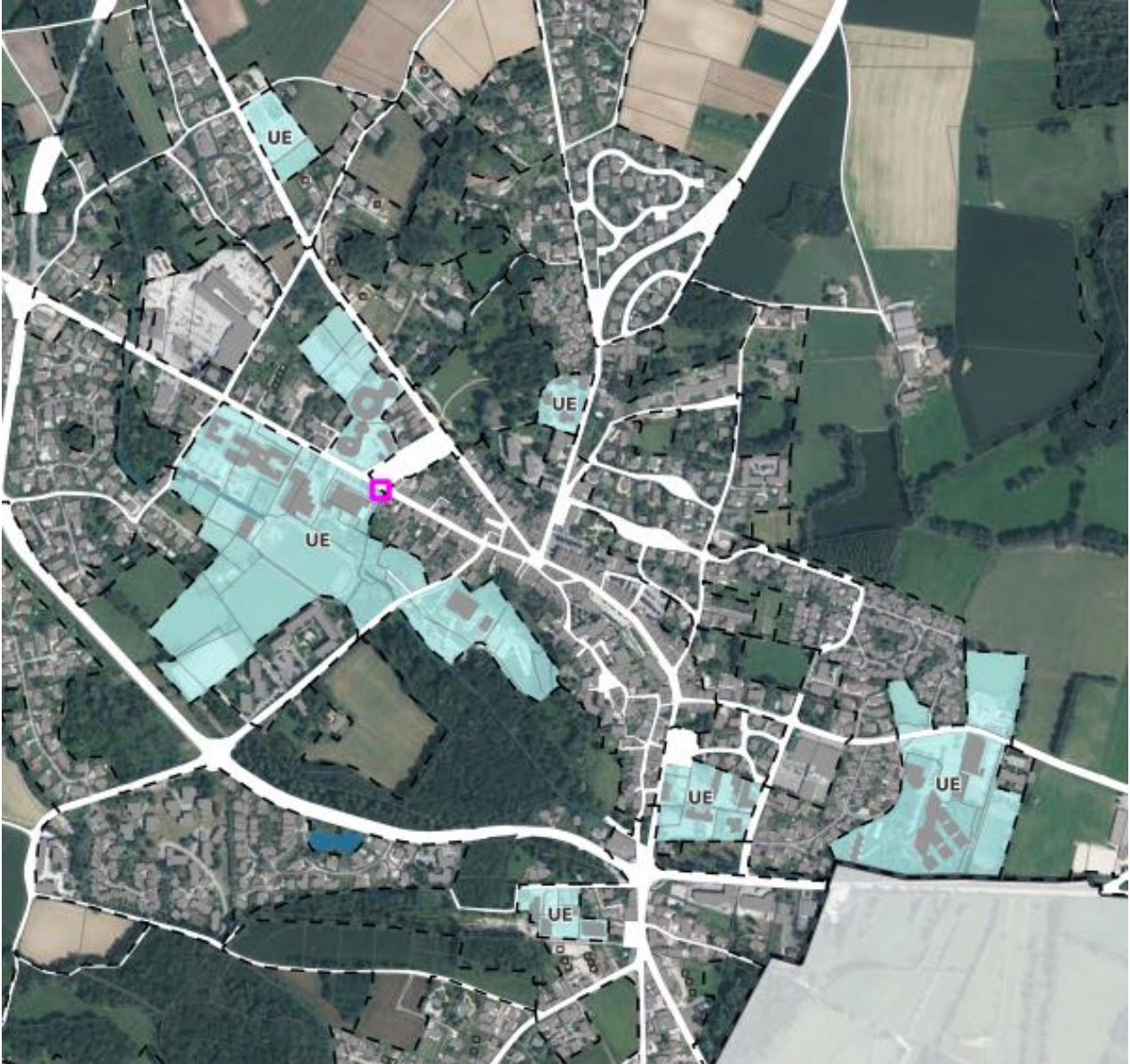
	<p>Secteur 1AUc de Baube Noord (0,3 ha)</p> <p>Ce petit secteur situé à quelques 300 m de la Grande Rue et à 500 m à pied du lycée (à travers le lotissement de la Baube) est fort intéressant pour le développement urbain.</p> <p>Il vient combler un espace interstitiel. La limite du secteur s'appuie sur la limite d'urbanisation existante.</p> <p>Ce secteur est désigné pour accueillir des logements intermédiaires. Il est également concerné par une servitude de mixité sociale.</p>
	<p>Secteur 1AUc de la Manine (0,9 ha)</p> <p>Ce secteur est identifié comme un espace interstitiel dans la mesure où il s'agit d'une partie du parc de la maison bourgeoise implantée immédiatement au nord.</p> <p>Le PLU préserver la maison et la partie du parc la plus proche mais admet une densification encadrée par une OAP de cette parcelle qui se trouve à proximité du centre-ville (430 m).</p> <p>Ce secteur est désigné pour accueillir des logements collectifs et intermédiaires. Il est également concerné par une servitude de mixité sociale.</p>

	<p>Secteur 1AUc de Daubigny (0,4 ha)</p> <p>Ce petit secteur se situe sur la rue de Daubigny face à une ancienne installation EDF. Il est voisin d'une opération récente de petit collectif porté par la SEMCODA.</p> <p>Ce secteur est entièrement inclus dans l'enveloppe urbaine. Le cadastre n'est pas à jour et la construction existante au Nord-ouest est déjà démolie. La commune a réaménagé la rue Daubigny et des stationnements sur cette partie. Ce secteur est désigné pour accueillir des logements intermédiaires.</p>
	<p>Secteur 1AUc de Montgarrel (1,7 ha)</p> <p>Ce vaste secteur se situe dans la centralité sur le chemin de Montgarrel ; il se situe à environ 450 m du collège.</p> <p>La commune a réalisé en 2021/2022 des travaux de sécurisation de déplacements (voitures, piétons) sur le chemin de Montgarrel.</p> <p>Ce secteur se situe dans un quartier pavillonnaire, aussi il est destiné à recevoir des logements individuels (en petite proportion) et des logements intermédiaires.</p>

Le PLU ne détermine aucune zone 2AU.




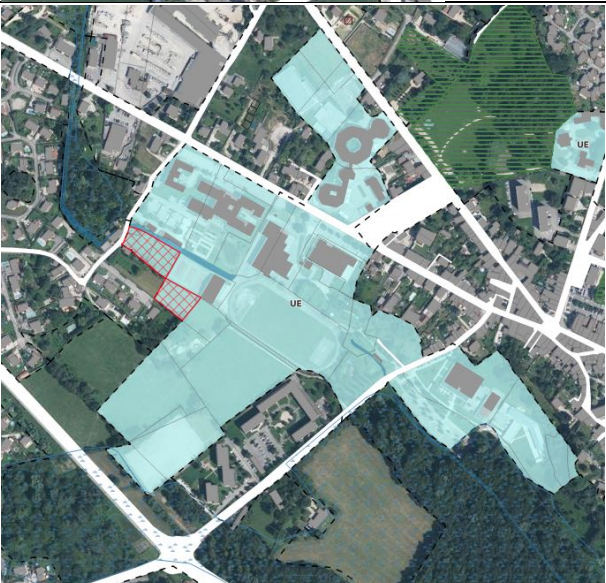
3. Les secteurs de confortement des équipements

Le PLUi a aussi identifié des secteurs de confortement des équipements publics pour accompagner le développement.

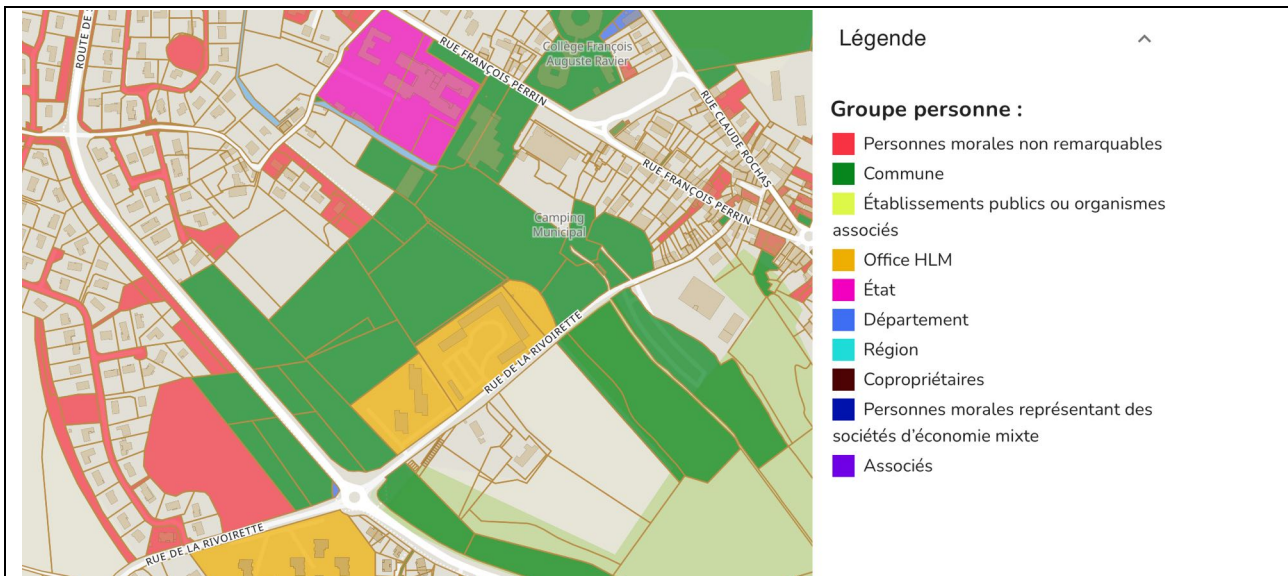


Carte des secteurs UE.

■ La zone UE correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif regroupés, donc nécessitant un règlement adapté.

	<p>Le secteur du Lycée + parking de la ViaRhona et d'un bassin + espace vert face au lycée Cette zone UE correspond à des espaces déjà occupés. Dans l'enceinte d'lycée, il reste des possibilités d'extension ou nouvelles constructions pour les besoins de cet équipement.</p>
	<p>Cette zone UE regroupe des établissements scolaires et les bâtiments de l'ex communauté de communes du pays des Couleurs. On trouve dans cet espace également la grenette.</p>
	<p>Cette zone UE regroupe le site des « Restau du cœur », des bâtiments techniques du Département, le centre médico-social du CD38...</p>
	<p>Cette vaste zone accueille :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Maison Familiale Rurale - MFR (visible sur la photo aérienne mais non cadastrée) - un groupe scolaire - le camping - des équipements sportifs : stade de foot, stade en stabilisé, tennis de tennis, piscine - la maison de l'amitié - l'hôpital et l'EHPAD - le collège et son gymnase - les aires de stationnement liées à ces équipements <p>Seule une parcelle au sud-ouest n'a pas de fonction affectée ou de bâtiment ; elle pourrait accueillir le stade de foot dont il était question de le déplacer pour implanter une nouvelle maison de l'amitié.</p>

PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU



Carte des parcelles des personnes morales - MAJIC (source : <https://opendata.koumoul.com>)

Ce secteur Ue peut sembler vaste mais il faut noter que le foncier est entièrement maîtrisé par la commune.

	<p>Les bâtiments du Clos claret sont classés en UE tandis que le parc est en secteur Np inconstructible et dont les boisements sont protégés.</p>
	<p>Une zone UE couvre le cimetière et la parcelle communale située au sud pour l'extension d cimetière.</p>

Son zonage spécifique doit lui permettre d'avoir un règlement adapté pour faciliter la réalisation de constructions importantes, répondant aux besoins de la population. À noter que la construction d'équipements publics est aussi autorisée dans les autres zones urbaines. Toutefois, ce zonage spécifique permet d'identifier les îlots voués à accueillir les équipements structurants, nécessaires au fonctionnement actuel et à venir de la commune.

4. Les secteurs de confortement des activités économiques

La commune a aussi identifié des secteurs de confortement des activités économiques pour accompagner le développement. Ce territoire dispose d'un tissu économique dynamique qu'il s'agit de soutenir et de pérenniser.



Carte des secteurs Ui, Uic, Up1, Up2 et Uib.



Le site de Thuile

Il s'agit du site de meunerie de l'entreprise François Cholat. Les bâtiments sont implantés sur la commune de Morestel alors que des aires de stationnement et des stockages se trouvent sur Saint Victor de Morestel.

Ce site est contraint par la présence de la Save qui constitue une continuité écologique et qui est bordée de zones humides.

Au sud du site, le PLU prévoit une zone N afin de conserver une zone tampon entre l'entreprise et les habitations du hameau.

le règlement permet une constructibilité mais il s'agira ici essentiellement de réorganiser le site et notamment d'aménager des bureaux en lieu et place des maisons d'habitations situées côté sud-est. .

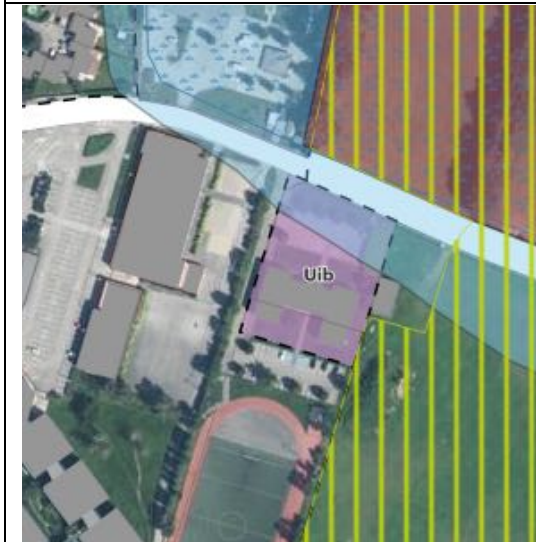


Le site de l'entreprise de travaux public

Entre les secteurs d'équipements de la commune et les boisements accompagnant le ruisseau de la Bordelle est implanté l'entreprise Perrin TP.

Il y a un commerce de gros et des stockages de matériaux de construction sur une plateforme. L'entreprise est classée en Uip1.

Les deux espaces dédiés uniquement au stockage de matériaux sans construction sont classés en Uip2. Les limites de Uip2 respectent de la zone humide.



Un ensemble de bureaux à côté du lycée

Il s'agissait autrefois des locaux de la communauté de communes qui ont été déplacés. Ces locaux ont été transformés en bureaux afin de valoriser des bâtiments existants. Le PLU confirme donc cette vocation de bureau pour cet ensemble immobilier implanté à côté du lycée.

La zone de la route d'Argent

Le site de la zone d'activité de la route d'Argent se partage en trois secteurs au PLU :

- la zone Uic, qui correspond à une 1^{ère} passeur de construction de part et d'autre de la RD ; dans ce secteur les commerces sont admis.
- La zone Ui destinées aux activités industrielles.

Sur sa limite Ouest, la zone Ui/Uic tient compte du corridor écologique et conserve un recul vis-à-vis du canal présent le long de la RD60a.

Au sud, la limite Uic est calée sur les contours de la zone humide.

A l'est la zone Uic se cale sur le chemin rural.

Au nord Est, la limite de la zone Ui tient compte du lotissement d'activité Galilée qui fait l'objet d'un permis d'aménager en cours de validité sur lequel quelques constructions sont d'ores et déjà implantées.

A l'Est de la zone Ui et Uic, le PLU prévoit une zone 1AUi pour le développement économique de court, moyen et long terme. Cette zone 1AUi fait l'objet d'une OAP.

En terme de règlement, la zone Ui (et 1AUi) admet les commerces de gros, activité de service, industrie, entrepôts et bureaux, ainsi que certains équipements. La zones Uip1 admet les mêmes destinations sauf les activités de services.

La zone Uic admet en outre les commerces et artisanat de détail, à condition qu'il s'agisse d'activités n'ayant pas vocation à être implantées dans la centralité et les restaurants. Par contre le commerce de gros est interdit.

Le secteur Uip2 n'admet que les dépôts de matériaux liés à une activité industrielle ou de commerce de gros.

Dans l'ensemble des secteurs Ui et 1AUi les restrictions liées à l'accueil de logements sont identiques. Ces zones permettent d'implanter des constructions à usage d'habitat seulement s'il s'agit de locaux de surveillance et s'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- il doit s'agir de locaux de gardiennage ou de surveillance

- ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des activités de la zone,
- ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone,
- ils sont intégrés au bâtiment principal d'activités : le logement est inclus dans le volume du bâtiment principal à usage d'activité ; la superficie du logement doit être inférieure ou égale à 50% de la surface d'activité, sans dépasser 50m² de surface de plancher.
- il n'est admis qu'un logement par bâtiment principal d'activité o Il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance.

Ces zonages spécifiques doivent permettre d'avoir un règlement adapté à la nature des activités présentes.

Afin de permettre la densification des zones d'activité les implantations en limite séparatives sont admises si la parcelle voisine est en Ui ou 1AUi et si toutes les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies. Dans les autres cas le recul est d'au moins 5 m. si la zone voisine est une zone d'habitat ou une zone Ue, alors le recul est porté à 10 m pour limiter la gêne au voisinage.

L'ensemble des zones d'activité l'emprise au sol est maximale est fixée à 60%. Toutefois pour tenir compte du risque d'inondation, en zone d'aléa faible identifiée par la carte d'aléas établie en mars 2021, le RESI est limité à 0,50.

En Ui et 1AUi, la hauteur n'est pas limitée pour permettre une densification en hauteur et pouvoir admettre les ouvrages techniques liés aux activités artisanales ou industrielles.

Pour le secteur Uic et Uip1, la hauteur est limitée à 12 m pour tenir compte d'une part de la situation en entrée de ville et du caractère commercial de la zone (Uic) et d'autre part de la situation à l'intérieur des quartiers d'habitat pour Uip1. Le secteur Uib est également limité à 10 m (le bâtiment actuel mesure 7 m, ce qui permet l'ajout d'un étage en densification verticale).

III.2.3. Les secteurs agricoles, naturels et forestiers

1. Les zones agricoles

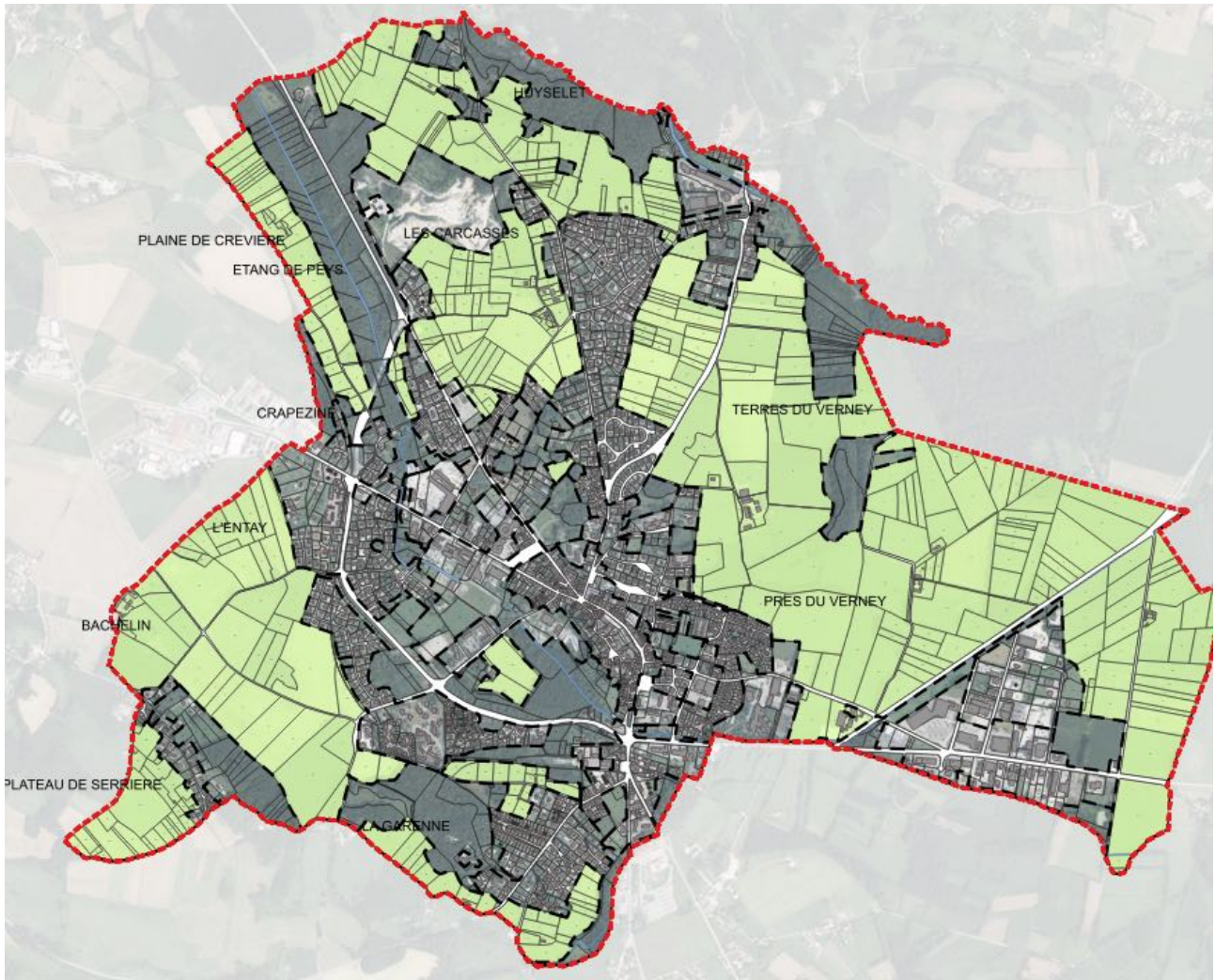
■ La zone A comprend les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière.

La zone A a été définie à partir de l'occupation du sol, des données transmises par les exploitants agricoles et sur la base des prairies agricoles cartographiées dans le diagnostic paysager. Les principales parcelles agricoles à enjeux, ainsi que les exploitations agricoles ont été préservées de l'urbanisation.

La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par exception, **seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leurs implantations dans la zone soient reconnues indispensables à l'activité agricole**, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.
- Justifier de l'exploitation, d'une surface minimum égale à une SMI (ou équivalent) : surface minimum d'installation : 16 ha dans les communes classées en zone montagne, 18 ha hors zone montagne) avec application des coefficients d'équivalence, surface située dans un rayon de 5 km du lieu d'implantation du siège d'exploitation.
- Retirer de ses revenus agricoles plus 50% des revenus, et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.

■ Justifier de la pérennité / viabilité de l'exploitation.



Carte des secteurs A.

Depuis la mise en application de **la Loi, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt**, la gestion de l'habitat isolé est également autorisée (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A permet l'implantation des exploitations agricoles et du logement des actifs sous conditions. Pour les logements des actifs agricoles, les porteurs de projet pourront utilement se reporter au protocole « construire en zone agricole » édité par la Chambre d'agriculture de l'Isère.

Le protocole indique :

Si le projet concerne le logement de l'exploitant

La nécessité d'une présence permanente sur le site de l'exploitation doit être justifiée par ses impératifs de fonctionnement. Pour les exploitations sous forme sociétaire (GAEC, SCEA, EARL...) le nombre de logements des associés exploitants est limité à deux, y compris l'existant. Pour les sociétés de plus de trois associés exploitants, un projet de logement supplémentaire pourra être envisagé.

La pérennité de l'activité de l'exploitation doit être effective et démontrée.

Les bâtiments techniques de l'exploitation doivent être préexistants.

Le logement devra être intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité, en particulier en l'absence d'élevage ; sinon il sera situé à proximité immédiate.

En l'absence de disposition particulière du règlement d'urbanisme, la taille du logement sera limitée à 160 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

Pour les affouillements et les remblais, le règlement les encadre de manière stricte :

- il sont strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration,
- ils sont nécessaires à la réalisation des constructions autorisées (annexes, bâtiments agricoles, voiries etc..) sur leur terrain d'assiette,
- ils s'inscrivent dans le cadre d'aménagements réalisés dans un objectif de protection de l'environnement : renaturation de berges, protection vis à vis d'un risque naturel etc ;

De plus le règlement de la zone A admet une exception à la règle fixée pour la profondeur des affouillements pour les bâtiments agricoles de grandes dimensions, si des affouillements concourent à une meilleure intégration paysagère du projet.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1-2 de la zone A. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Ces habitations ont donc été identifiées au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages. Ils permettent, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Ainsi, les extensions limitées sont autorisées (moins de 50 m² d'emprise au sol et moins de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) ainsi que les annexes, accolées ou non (dans la limite de 2 annexes de moins de 50m² d'emprise au sol cumulée) pour les constructions présentant ne surface de plancher initiale de 50 m² minimum. Le respect de l'environnement agricole est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 10 m du bâtiment principal existant. Les annexes sont limitées à 4 m de hauteur totale pour garantir un volume réduit.

Les piscines sont admises dans la limite d'une superficie de 50 m² et sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau.

La zone A comporte 1 STECAL : justification cf. paragraphe dédié.

2. Les zones naturelles et forestières

■ La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ont été classés en zone N :

- les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- les réservoirs de biodiversité
- les zones humides
- les secteurs soumis à des risques naturels.

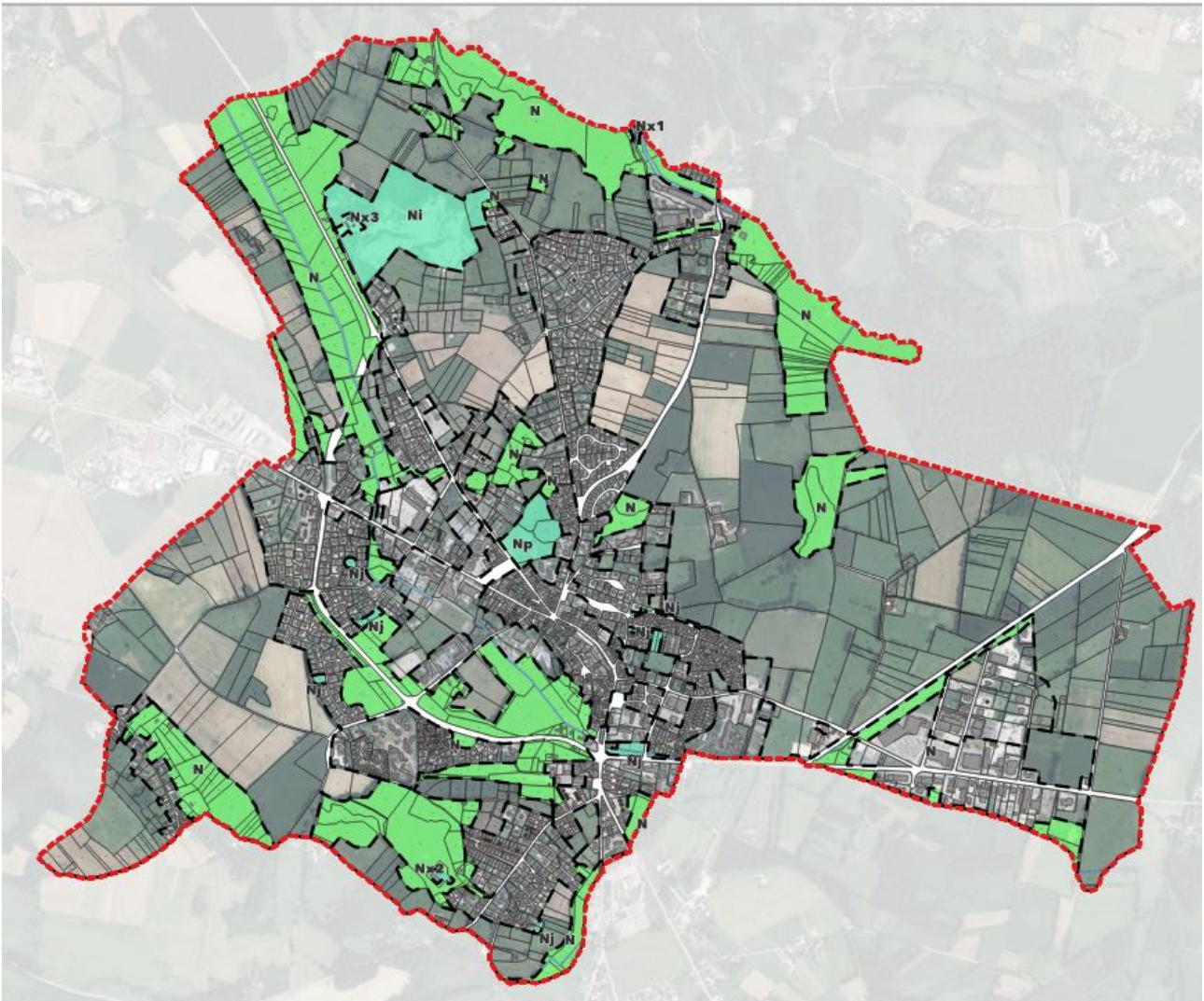
Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysée dans le cadre de l'état initial du site et de l'environnement. Pour chacune de ces zones, le PLUi a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et

ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1-2 de la zone N. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Ces habitations ont donc été identifiées au regard des objectifs de protection des milieux naturels et des paysages. Ils permettent, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage progressif qu'a pu connaître le territoire.

Ainsi, les extensions limitées sont autorisées (moins de 50 m² d'emprise au sol et moins de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) ainsi que les annexes, accolées ou non (dans la limite de 2 annexes de moins de 50m² d'emprise au sol cumulée) pour les constructions présentant ne surface de plancher initiale de 50 m² minimum. Le respect de l'environnement agricole est assuré par l'obligation pour les annexes non accolées de ne pas être implantées à plus de 10 m du bâtiment principal existant. Les annexes sont limitées à 4 m de hauteur totale pour garantir un volume réduit.

Les piscines sont admises dans la limite d'une superficie de 50 m² et sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau.



Carte de la zone N

- N - Zone naturelle
- Ni - Secteur de l'ISDI
- Nj - Secteur de jardins permettant l'implantation d'annexes
- Np - Secteur de parcs urbains
- Nx1 - STECAL permettant l'évolution du site de Roche Plage
- Nx2 - STECAL permettant l'évolution du domaine de la Garenne
- Nx3 - STECAL permettant l'évolution de la centrale à béton

Ainsi la zone naturelle de la commune se compose de 3 secteurs pour chacun desquels une réglementation spécifique est formulée :

- Un **secteur Ni**, correspondant au secteur exploité en tant qu'ISDI (installation de stockage des déchets inertes)
- Un **secteur Nj**, secteur de jardins dans lequel les annexes sont admises.
- Un **secteur Np**, secteur de parc urbain du Clos Claret .

3 STECAL (Nx1, Nx2, Nx3) permettent en outre d'encadrer les constructions sur une partie de ces secteurs (CF paragraphe dédiés spécifiquement aux STECAL).



III.2.4. Justifications règlementaires spécifiques

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Un emplacement réservé est un tènement supportant une réservation communale concernant exclusivement des projets d'intérêts collectifs.

Le PLU prévoit 5 emplacements réservés :

EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (indicative)
1	Maintien et aménagement d'espaces verts	Commune	3507 m ²
2	Création d'un cheminement doux	Commune	72 m ²
3	Aménagement du carrefour RD 33 (route d'Argent) avec VC 33 (rue Gutenberg) (Entrée est de la zone industrielle)	Commune	1967 m ²
4	Evolution des équipements sportifs, notamment des tennis	Commune	4765 m ²
5	Préservation des espaces verts	Commune	1188 m ²

N° ER	Justifications
 	<p>L'ER1 permet à la commune d'envisager la maîtrise foncière d'un tènement aujourd'hui lié à au lotissement voisin. E terrain a fait l'objet de remblais de mauvaise qualité et ne peut être utilisé por des constructions nouvelles.</p> <p>De plus il est aujourd'hui aménagé en espace vert. Il est pertinent de conserver cette vocation et de la pérenniser dans le temps, d'autant que cet espace se situe face au lycée et offre ainsi un espace de convivialité pour les lycéens.</p>

	<p>L'ER 2 permet d'envisager une connexion piétonne facilitée entre le lotissement et l'espace vert couvert par l'ER1. Cela permet de déconnecter les modes doux de la voirie du lotissement notamment à l'entrée du lotissement.</p>
	<p>L'ER 3 permettra d'aménager l'entrée de la zone d'activité de la route d'Argent et permettra également aux poids lourds venant de l'ouest de faire demi-tour. Sans cet aménagement les poids lourds doivent parcourir plusieurs kilomètres supplémentaires pour opérer un demi-tour. Il s'agit d'un aménagement de sécurité reconduit du PLU en vigueur depuis 2014.</p>
	<p>L'ER 4 concerne des terrains dans la vaste zone Ue du centre-ville, dont la commune n'a pas la maîtrise foncière. Ces terrains se trouvent dans la continuité des terrains de tennis ; la commune pourrait en avoir besoin pour conforter son offre d'équipements sportifs.</p>
	<p>L'ER 5 permettra à la commune de maîtriser le foncier et d'assurer la pérennité de cet espace vert qui est au contact du lotissement de la Baube.</p>

L'ensemble de ces emplacements réservés est inscrit sur le plan de zonage du PLU.

Pour information, le Département demande à être consulté :

- préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxtent une route départementale, notamment pour des questions d'accès et/ou de sécurité.
- Dès la phase projet pour les emplacements réservés situés à proximité des RD

LES OUTILS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE

Afin de tendre vers la réalisation de 12% de logements aidés dans la production de logements neufs à venir sur la durée du PLU, le PLU mobilise la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme ;

Des SMS ont été envisagées à partir du moment où la servitude permettait la réalisation d'au moins 8 logements aidés dans des secteurs d'OAP exigeant une densité au moins équivalente à des logements intermédiaires.

En dessous de 8 logements, il apparaît peu probable que les opérations de logements puissent être réalisées avec des logements aidés. Aussi, un fléchage est-il réalisé en fonction du nombre de logements dans les projets, de la situation des tènements et dans une perspective de répartition optimale des logements aidés au sein de la commune.

Ainsi, les logements aidés se situent exclusivement dans les secteurs soumis à OAP et qui supportent du logement intermédiaire de type intermédiaire ou dans les opérations de logements collectifs. Ils sont répartis à proximité des équipements structurants et du centre ville. Ils ne sont pas tous concentrés dans les mêmes secteurs géographiques afin de garantir une hétérogénéité du parc de logements.

Les logements aidés sont répartis en pourcentage de logements et en pourcentage de surface de plancher afin que l'offre de logements aidés soit cohérentes avec l'offre libre de logements.

Le règlement indique au sujet des servitudes de mixité sociale retenues :

Dans le secteur de mixité sociale (secteur d'application de l'article L151-15), repéré au plan de zonage, il est exigé que, sur l'ensemble du secteur, les programmes de logements comportent une part de logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (c'est à dire logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale et/ou de logements abordables et/ou de logements BRS). Les modalités de ces servitudes sont décrites dans le tableau ci-après.

N°	Secteurs	Détail de la règle
M1	OAP Rue de la Manine	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 25% du nombre de logements générés.
M2	OAP Baube Sud	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 25% du nombre de logements générés.
M3	OAP Route de Sermérieu	Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprenant de la surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 50% de cette surface de plancher à usage de logements aidés et représentant un minimum de 50% du nombre de logements générés.

Le pourcentage s'applique soit à chaque permis de construire, soit aux opérations d'ensemble.

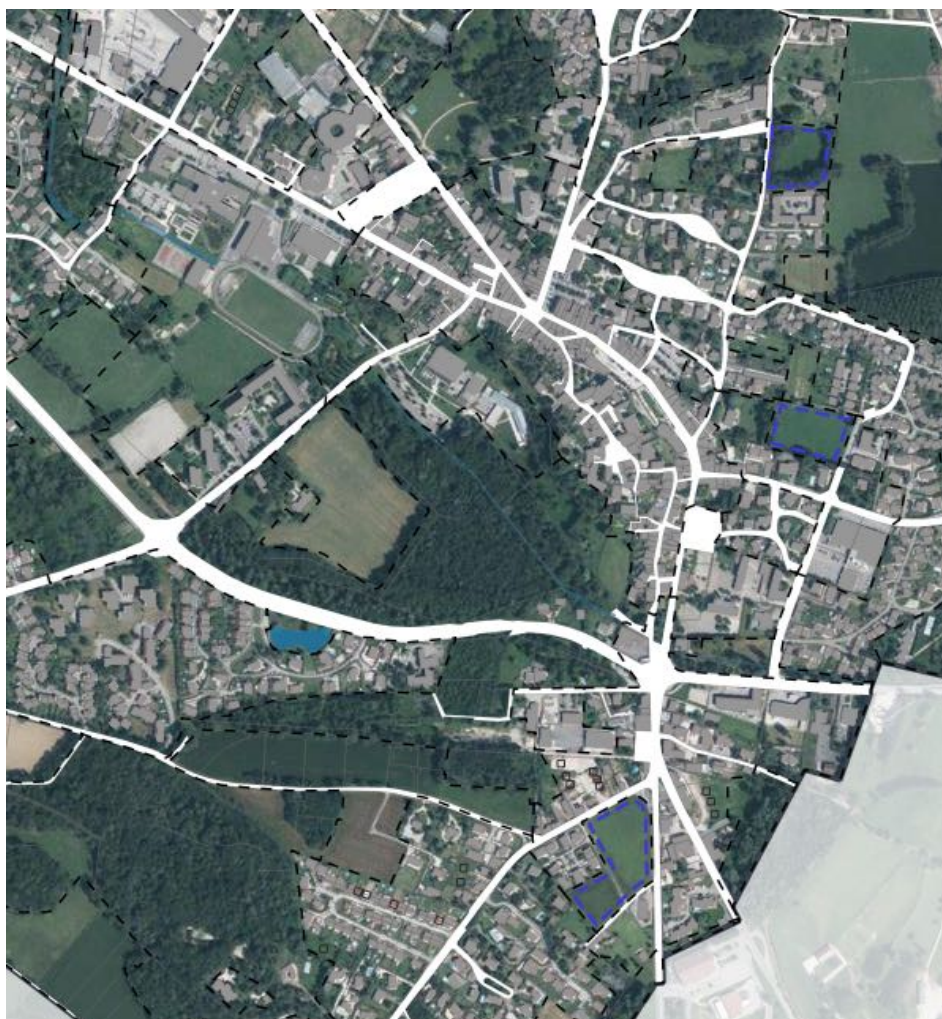
En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitation.

Le pourcentage s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.

Le % exigé dans chaque servitude varie selon les secteurs en fonction :

- de la situation de la zone dans les communes
- des typologies de logements attendus
- des opérations de logements aidés déjà existantes à proximité.



Carte des servitudes retenues au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

Bilan des servitudes de mixité sociale :

Le PADD envisage la production de 420 logements sur 2018/2030

Le PLH demande 92 logements sociaux sur la période du SCOT, soit 12% du parc à produire et un rythme de 4,2 logt/ha. Sur les 12 ans de programmation du PLU, ce sont 50 logements aidés à programmer.

	SURFACE	DENSITÉ	NB LOGTS CALCULÉS	NB LOGT OAP	% LLS	NB LLS
RUE MANINE	0,85	50	42,5	45	25%	11
MONTGARREL	1,41	21	29,61	30		0
BAUBE SUD	0,8	40	32	32	25%	8
BAUBE NORD	0,33	35	11,55	12		0
VEZERONCE	1,28	55	70,4	70	50%	35
VEZERONCE SUD	0,28	35	9,8	10		0
DAUBIGNY	0,39	30	11,7	12		0
TOTAL	5,34		207,56	211		54

Rappelons que l'opération de la Semcoda dans la rue Daubigny (les Roches) a permis de livrer 25 logements aidés après le 01/01/2018.

Ainsi, le PLU crée les conditions favorables pour un accès au logement pour le plus grand nombre et s'inscrit dans l'esprit de la Loi SRU, quoique n'y étant pas soumis. Le PLU répond donc largement aux attentes du PLH.

LINÉAIRE DE PROTECTION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

Le territoire bénéficie de la présence de commerces dans le centre-ville avec un linéaire développé notamment dans la Grande rue du Grand Pont, que la collectivité souhaite pérenniser dans un objectif d'animation du centre et pour répondre aux besoins de la population.

Le PLU vise à assurer le maintien de cette dynamique économique dans la centralité par l'instauration de règles spécifiques.

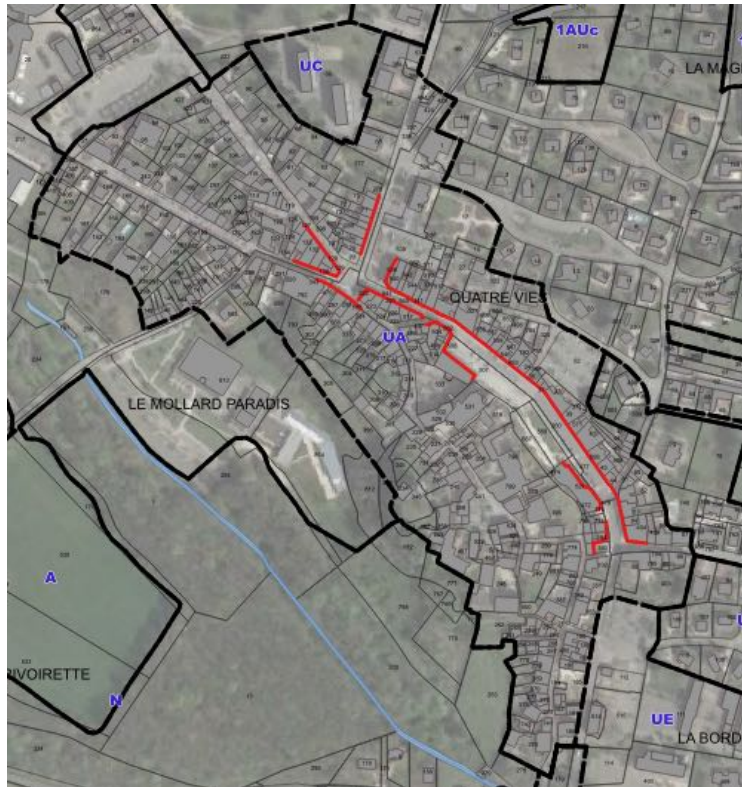


État des lieux

Ainsi les constructions, sièges d'activités commerciales ou artisanales de proximité, de services ou d'équipement en rez-de-chaussée, font l'objet d'une servitude au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Le règlement impose la réalisation de rez-de-chaussée à vocation commerciale, de service ou d'équipement en cas de construction neuve ou limite les possibilités de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux lorsque la construction est existante, par les règles suivantes :

Afin de favoriser la mixité urbaine le long des linéaires définis au document graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- *Pour les locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique ou à usage d'équipement collectif : le changement d'usage ou de destination en habitat ou entrepôts est interdit, sauf si le local ne peut être mis aux normes d'accessibilité PMR.*
- *Les bâtiments à usage d'habitation sont admis sous réserve de réaliser des locaux à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de service, de bureaux, d'hébergement hôtelier et touristique ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée.*
- *Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une ou des sous-destinations listées au 1^{er} alinéa, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement parmi les sous-destinations listées ci-avant. Si la surface précitée se trouvait au rez-de-chaussée, la surface équivalente devra également se situer en rez-de-chaussée.*



Linéaire de la servitude au titre de l'article L151-16 Code de l'Urbanisme

LES STECAL (article L151-13 du Code de l'urbanisme)

Le terme STECAL signifie Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité. Ils sont régis par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Les STECAL ont été déterminés sur les sites de constructions isolées en zone A ou N et qui ne correspondent pas à de l'habitat. Cela permet aux constructions d'évoluer et notamment de pouvoir réaliser des extensions ou des annexes qui ne sont pas admises par nature dans la zone A ou N.


Justification des emprises au sol des STECAL :

Nom du STECAL		Emprise au sol des bâtiments existants	Extension possible de 20%	Emprise au sol après extension	Règle retenue dans le PLU	Surface STECAL (m ²)
Évolution du restaurant du centre équestre	Ax1	394 m ²	78,8 m ²	473 m ²	500 m ²	1358 m ²
Domaine de Roche Plage	Nx1	878 m ²	175,6 m ²	1054 m ²	1000 m ²	2106 m ²
Domaine de la Garenne	Nx2	531 m ²	106,2 m ²	637 m ²	640 m ²	3066 m ²
Centrale à béton	Nx3	336 m ²	67,2 m ²	403 m ²	400 m ²	5228 m ²




Nom du STECAL :	Ax1 - Évolution du restaurant du centre équestre	
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Restauration
	Évolutions admises	Dans le STECAL Ax1, est uniquement admis : <ul style="list-style-type: none"> la réhabilitation et rénovation, les extensions et les annexes des constructions existantes sous réserve de conserver la destination actuelle de « restauration » .
	Emprise au sol	L'emprise au sol total des constructions comprises dans le STECAL Ax1 ne pourra pas excéder 500m ² .
	Hauteur	Pour le STECAL Ax1 : <ul style="list-style-type: none"> les extensions doivent respecter la hauteur existante des constructions. la hauteur totale des annexes est limitée à 4 m.



JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
<p>Permettre l'évolution d'une activité existante et située dans le site du centre équestre.</p> <p>Le STECAL couvre le tènement déjà occupé par le restaurant ; il ne prévoit donc pas de consommation foncière. Le STECAL couvre 1358 m² ce qui représente une surface très limitée.</p> <p>(cf photo aérienne 2021 ci-dessous ©ign).</p>	

Nom du STECAL :	Nx 1 - Évolution du site de Roche Plage	
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) Restauration
	Evolutions admises	Sont admises la réhabilitation et rénovation, les extensions et les annexes des constructions existantes en lien avec la valorisation du site de Roche Plage, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> d'être en lien avec la vocation d'accueil d'évènements et séminaires du site (destination : Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) ou en lien avec la restauration. de respecter les prescription du PERI, de prendre toute disposition pour ne pas porter atteinte à espace naturel sensible, de respecter le caractère de lieux.
	Emprise au sol	L'emprise au sol total des constructions comprises dans le STECAL Nx1 ne pourra pas excéder 1000 m ² .
	Hauteur	La hauteur maximum ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> les extensions doivent respecter la hauteur existante des constructions. la hauteur totale des annexes est limitée à 4 m.

JUSTIFICATION	EXTRAIT PLAN
<p>Permettre l'évolution d'un site existant et qui présente un caractère patrimonial (bâtiment repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme). Le STECAL couvre 2106 m². Le site de Roche Plage est un ancien restaurant implanté dans un écrin de verdure, recensé dans les espaces naturels sensibles de l'Isère. Il est aujourd'hui utilisé comme lieu de réception et de séminaires. Le STECAL couvre le tènement déjà occupé par le site. Tout projet devra démontrer la prise en compte des risques naturels, des enjeux paysagers et écologiques. (cf photo aérienne 2021 ci-dessous ©ign).</p>	



Nom du STECAL :	Nx 2 - Évolution du domaine de la Garenne	
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Restauration Hébergement hôtelier »
	Evolutions admises	Sont admises la réhabilitation et rénovation, les extensions et les annexes des constructions existantes sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • d'être en lien avec les destinations « restauration » ou « hébergement hôtelier », • de respecter le caractère de lieux.
	Emprise au sol	L'emprise au sol total des constructions comprises dans le STECAL Nx2 ne pourra pas excéder 640 m ² .
	Hauteur	La hauteur maximum ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> - les extensions doivent respecter la hauteur existante des constructions. - la hauteur totale des annexes est limitée à 4 m.
JUSTIFICATION		EXTRAIT PLAN
<p>La bâtisse date d 19^{ème} siècle et présente un caractère patrimonial. Il est donc repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le STECAL couvre le bâtiment, ses abords immédiats et les petites annexes situées à l'entrée de propriété, ainsi que l'aire de stationnement. Il ne prévoit donc pas de consommation foncière. Le parc est classé en zone N et les boisements sont protégés au titre de l'article L151-23. Le STECAL couvre 3066 m² déjà anthropisés.</p> <p>Le STECAL permet l'évolution de la bâtisse et son exploitation en tant que restaurant et/ou hébergement hôtelier et il permet des extensions des aires de stationnement qui seront réalisés en matériaux perméables.</p>		
 <p>Source : www.lagarennedemorestel.fr</p>		

Nom du STECAL :	Nx3 - Évolution de la centrale à béton	
REGLES PROPOSEES	Destinations admises	Industrie
	Évolutions admises	Sont seules admises les constructions et installations liées ou nécessaires à l'exploitation de la centrale à béton.
	Emprise au sol	L'emprise au sol total des constructions comprises dans le STECAL Nx3 ne pourra pas excéder 400 m ² .
	Hauteur	La hauteur maximum ne doit pas dépasser : <ul style="list-style-type: none"> - les extensions doivent respecter la hauteur existante des constructions. - la hauteur totale des annexes est limitée à 4 m.
JUSTIFICATION		EXTRAIT PLAN
<p>Permettre l'évolution de la centrale à béton implantée à l'entrée du site de l'ISDI dans le périmètre de l'ancienne carrière des carcasses.</p> <p>Le STECAL couvre le tènement déjà occupé par la centrale à bétons et ses installations ; il ne prévoit donc pas de consommation foncière. Le STECAL Nx3 représente 5228 m² déjà anthropisés.</p> <p>La photo aérienne ci-dessous montre que le STECAL se limite à l'emprise des installations existantes. (photo aérienne 2021 ©ign)</p>		
		

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (article L113-1 du Code de l'urbanisme)

Le PLU ne prévoit aucun espace boisé classé.

BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION (articles L151-11-2°) du Code de l'urbanisme)

Cette possibilité s'appuie sur le 2^{ème} alinéa de l'article L151-11 2. du Code de l'urbanisme:

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité

agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le PLU ne prévoit aucun bâtiment pouvant changer de destination (articles L151-11-2°) du code de l'urbanisme).

LES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES (articles L151-19 du Code de l'urbanisme)

Dans l'ensemble des zones, la commune a souhaité recenser les constructions susceptibles d'avoir un intérêt patrimonial à préserver, voire à réhabiliter, conformément à l'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 ont été inventoriés dans le cadre de l'analyse paysagère et de l'analyse de la structure urbaine présentées dans le tome 1.

Ainsi les constructions témoins de l'histoire communale (Domaine de la Garenne, Domaine de Roche Plage, maisons bourgeoises...) des communes ont été identifiées.

D'autre part, l'ensemble du centre-ville et de sa partie ancienne ont été repérés. Ce repérage vient en complément du site inscrit qui vaut servitude d'utilité publique et qui implique l'avis conforme de l'ABF sur l'ensemble des projets ;

Les projets devront respecter strictement le caractère existant du bâti. Ces repérages ont été effectués à partir de visites de terrains. Toutefois, il convient de considérer :

- qu'une majeure partie d'entre elles sont liées à des habitations et sont plus ou moins réhabilitées. Le classement opéré sur ces constructions a donc pour but principal de préserver des éléments architecturaux essentiels et d'interdire les évolutions qui pourraient nuire à la qualité ou à l'identité des constructions.
- que les constructions repérées doivent pouvoir être préservées. En effet, le règlement précise que les réhabilitations sont possibles sans limitation de surface de plancher et sans extension, afin de ne pas nuire à la qualité des constructions. Les annexes accolées sont interdites pour préserver le volume global des bâtiments.



■ Bâti patrimonial identifié au titre de l'article L151-19 du CU

Bâtiments repérés au titre l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,

Le règlement retient pour ces bâtiments patrimoniaux que :

Pour les constructions repérées BATIS D'INTERET PATRIMONIAL au titre de l'article L151-19 :

- la **réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes**, est admise, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti ;
- Les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes
 - Ces annexes présenteront une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m.
 - Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur.
 - Les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions.
- les **nouvelles annexes accolées** sont interdites. Les annexes accolées existantes peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume ;
- Les **extensions**, sous réserve d'une intégration soignée en lien avec le bâtiment identifié au titre de l'article L151-19
- les **piscines** aux conditions cumulatives suivantes :
 - sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme,
 - **la piscine sera située** à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur et jusqu'au bord du bassin ;

Ces règles s'appliquent également pour les annexes et piscines édifiées en zone A ou N lorsque l'habitation existante est située en zone U ou AU du PLU et que son terrain d'agrément est situé en zone A ou N.

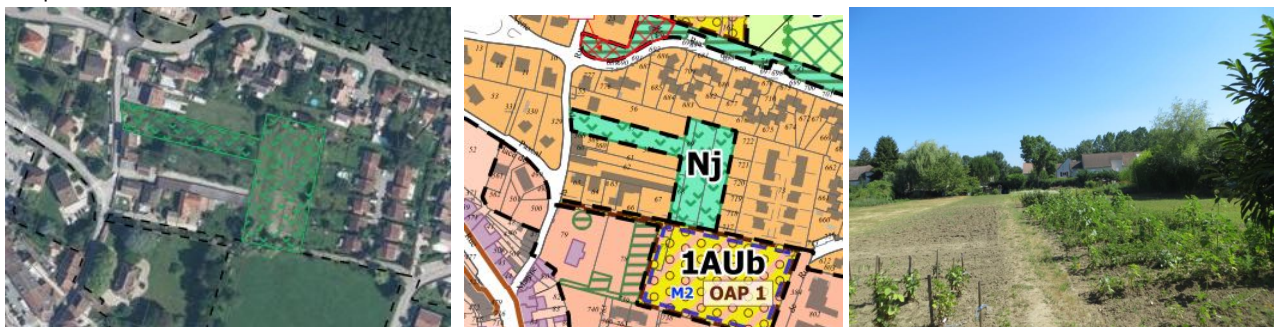
- La **démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19** est interdite, sauf impératif de sécurité. Lorsque la démolition est requise, elle est soumise à permis de démolir

En outre les dispositions générales du règlement exposent :

- Des dérogations pour la mise en œuvre de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
- Les lucarnes admises ; les possibilités sont restreintes pour tenir compte du caractère patrimonial et architectural de la commune.
- La possibilité de déroger à certaines règles de volumétrie en cas de rénovation énergétique.
- Le nuancier de façades et menuiserie, qui a été repris du PLU en vigueur afin de pérenniser la charte chromatique et assurer ainsi une harmonie générale dans la commune. Les teintes retenues sont en cohérence avec les teintes naturelles de la pierre utilisées dans les constructions anciennes du centre bourg : sables, ocre jaunes clair, beige, blancs cassés.

SECTEURS DE TERRAINS CULTIVÉS (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

La commune accueille un espace de jardins familiaux au cœur de la centralité. Cet espace participe à la qualité du cadre de vie et constitue un facteur de lien social en plus d'être un repère de nature dans l'espace urbain.



Le règlement retient la règle suivante :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les TERRAINS CULTIVÉS A PROTÉGER :

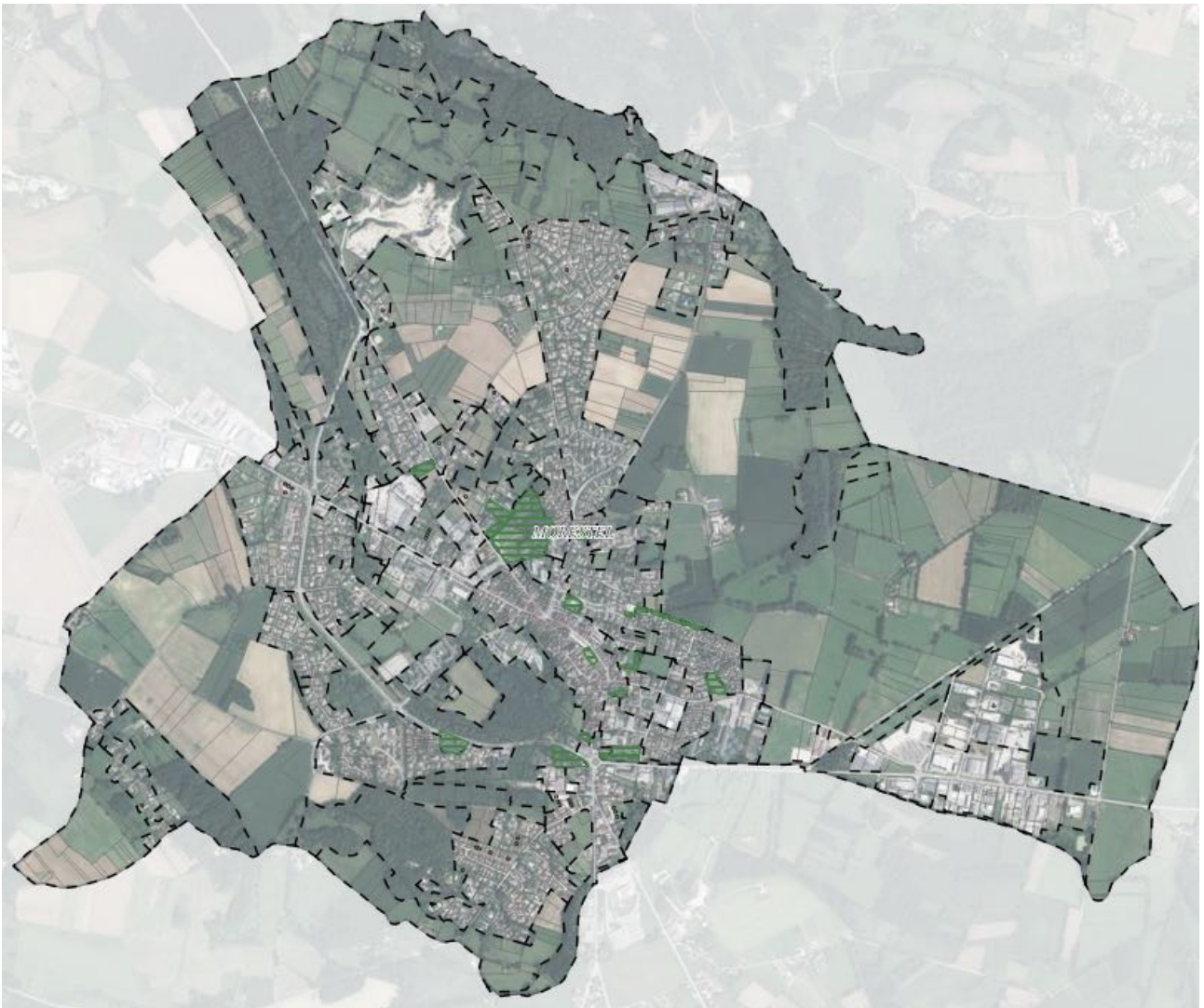
- Le caractère de **jardins potagers doit être conservé**
- **L'urbanisation et l'imperméabilisation** de ces espaces sont **interdits**.
- Sont seules **admises les annexes de type « abri de jardin » et serres**, dans la limite de **6 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.

SECTEURS D'ESPACES VERTS & PARCS À PRÉSERVER (articles L151-19 du Code de l'urbanisme)

La commune a retenu des protections paysagères fortes au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin de préserver notamment les principaux espaces verts et parcs. Une trame matérialise cette protection qui consiste à retenir dans le règlement que :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les ESPACES VERTS ET PARC à préserver :

- Les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à **déclaration préalable**.
- Il est exigé que l'élément **recensé soit déplacé ou reconstitué** en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Sont seules **admises les annexes**, accolées ou non, dans la limite de **10 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.



 Espaces verts et parcs à préserver au titre de l'article L151-19 du CU

Carte des secteurs d'intérêt paysagers repérés au titre l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour préserver les espaces verts, parcs et vergers,

Cette trame est couplée à un secteur Nj ou Np, affirmant également le caractère inconstructible de ces espaces.

Sont notamment concernés :



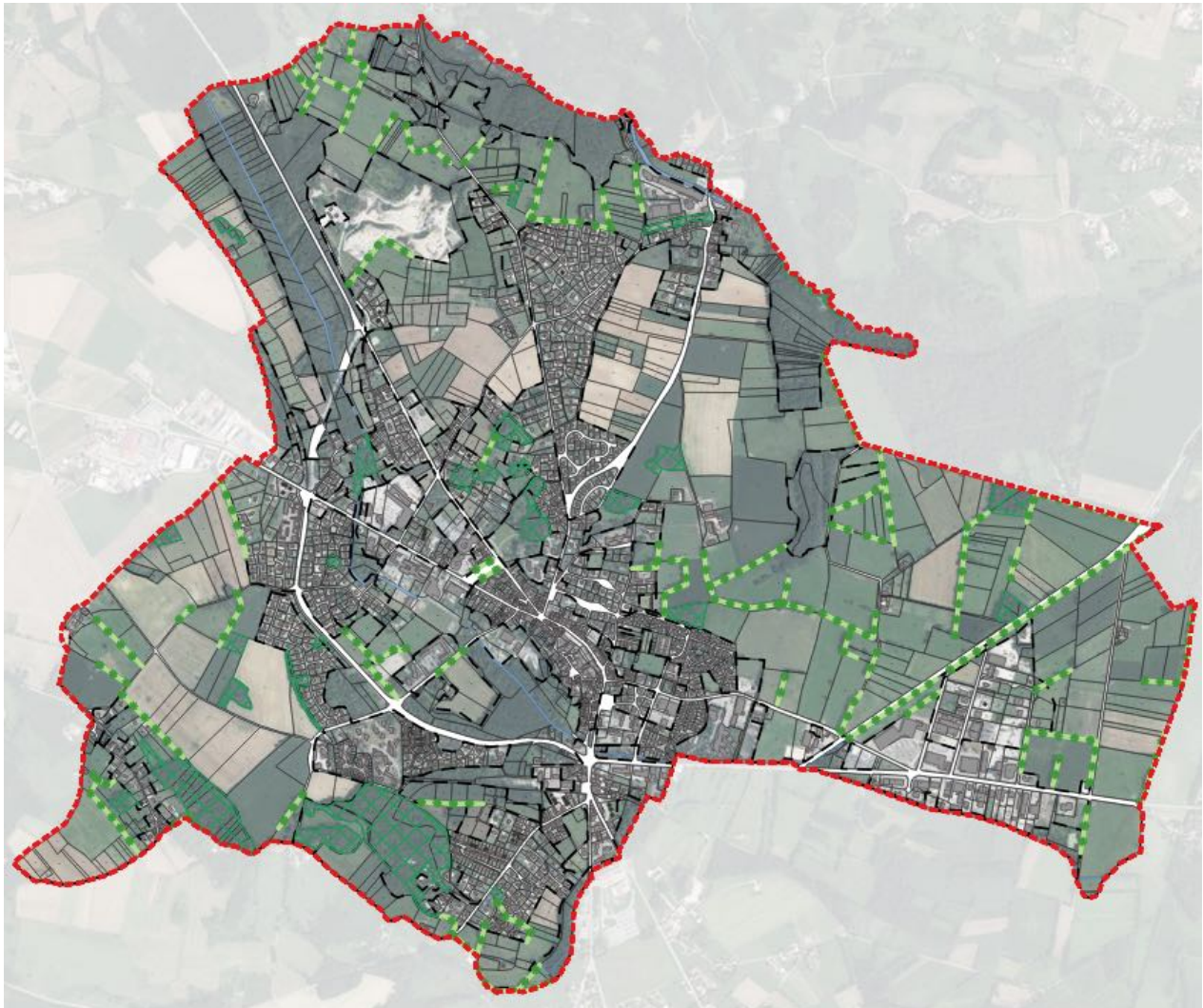
Le parc du Clos Claret



Le cèdre d'une propriété privée

SECTEURS BOISÉS À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

La commune compte des massifs boisés en dehors des secteurs de réservoir de biodiversité. Elle a souhaité préserver ces boisements, tant du point de vue paysager qu'écologique que comme puits de carbone. Avec le même outil et les mêmes dispositions réglementaire, elle assure la protection du réseau de haies.



☒ Secteur boisé à préserver au titre de l'article L151-23 du CU ● Haie à préserver (L151-23)
Haies et secteurs boisés à préserver au titre de l'article L51-23 CU

Le règlement retient les dispositions suivantes :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les HAIES ET SECTEURS BOISES A PRESERVER :

- les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des haies et des petits boisements sont admis sans formalités, à condition que la haie ou le boisement reste fonctionnelle sur le plan écologique et paysager.
- les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies et secteurs boisés sont soumis à déclaration préalable,
- des mesures compensatoires liées à la suppression ou à la modification d'un élément sont imposées :
 - si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage,
 - dans le cas de l'abattage ou de l'arrachage, la plantation d'essences identiques est demandée, ou a minima d'essences locales, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site, pour un linéaire ou surface équivalente au linéaire ou à la surface détruite.

SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ZONES HUMIDES À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

Le territoire abrite aujourd'hui de nombreuses zones humides qui jouent un rôle écologique primordial dans le fonctionnement des équilibres environnementaux et écologiques. Le PLU a retenu des protections fortes afin de préserver les **zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** en retenant dans le règlement :

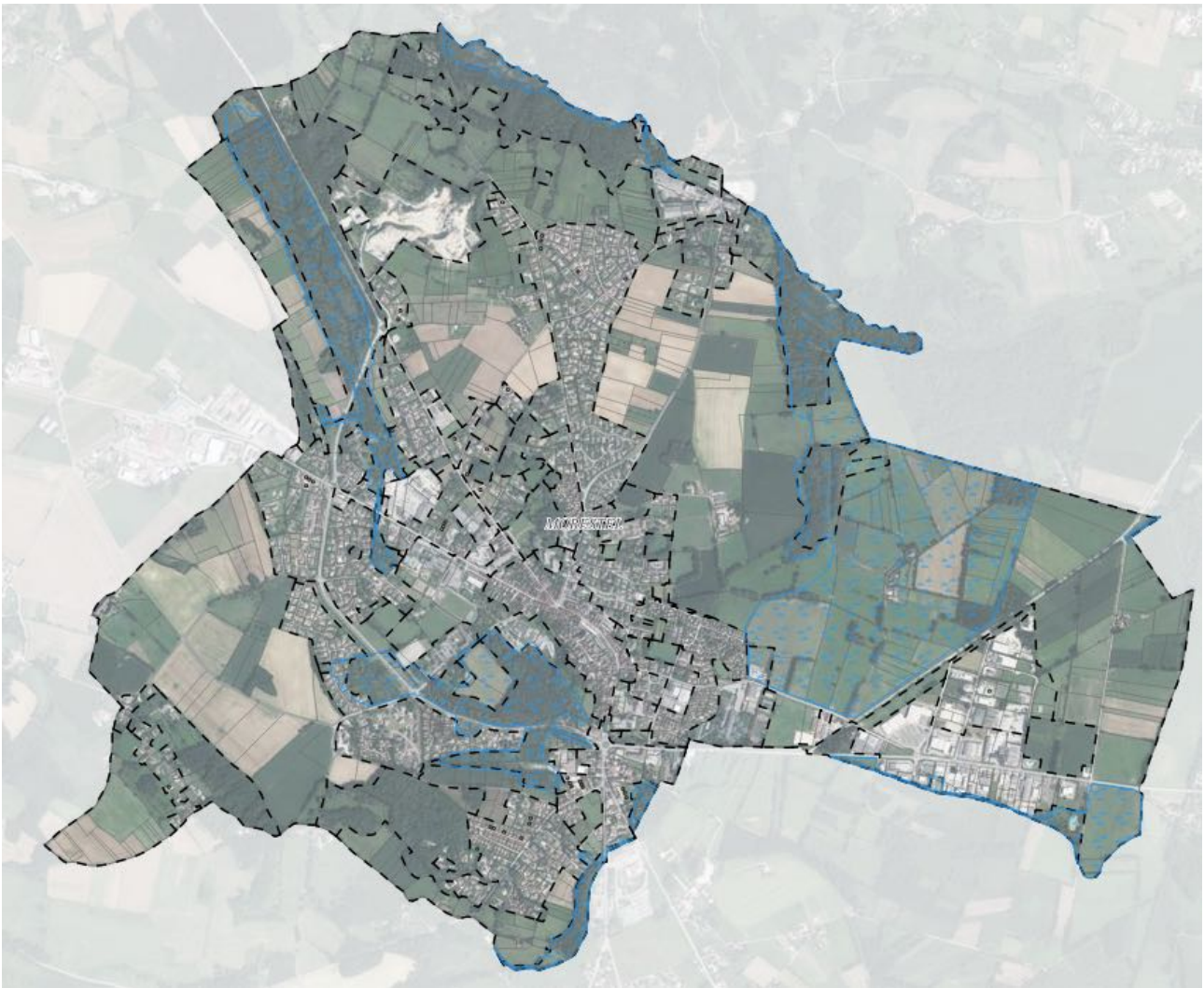
Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des ZONES HUMIDES sont interdits :


- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous :

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des ZONES HUMIDES :

- **sont autorisés :** dans les zones qualifiées de humide au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
 - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
 - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
 - la réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLU a identifié au titre du L. 151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



 Zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du CU

Zones humides à préserver au titre de l'article L51-23 CU

SECTEURS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)

Des corridors écologiques sont existants sur le territoire communal et identifiés au niveau du SCOT. Le PLU a retenu des protections fortes afin de préserver les **corridors écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**.

Les réservoirs de biodiversités sont nécessaires dans le maintien des équilibres écologiques et environnementaux sur le territoire. La commune a retenu des protections fortes afin de préserver les **réservoirs de biodiversité au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**.

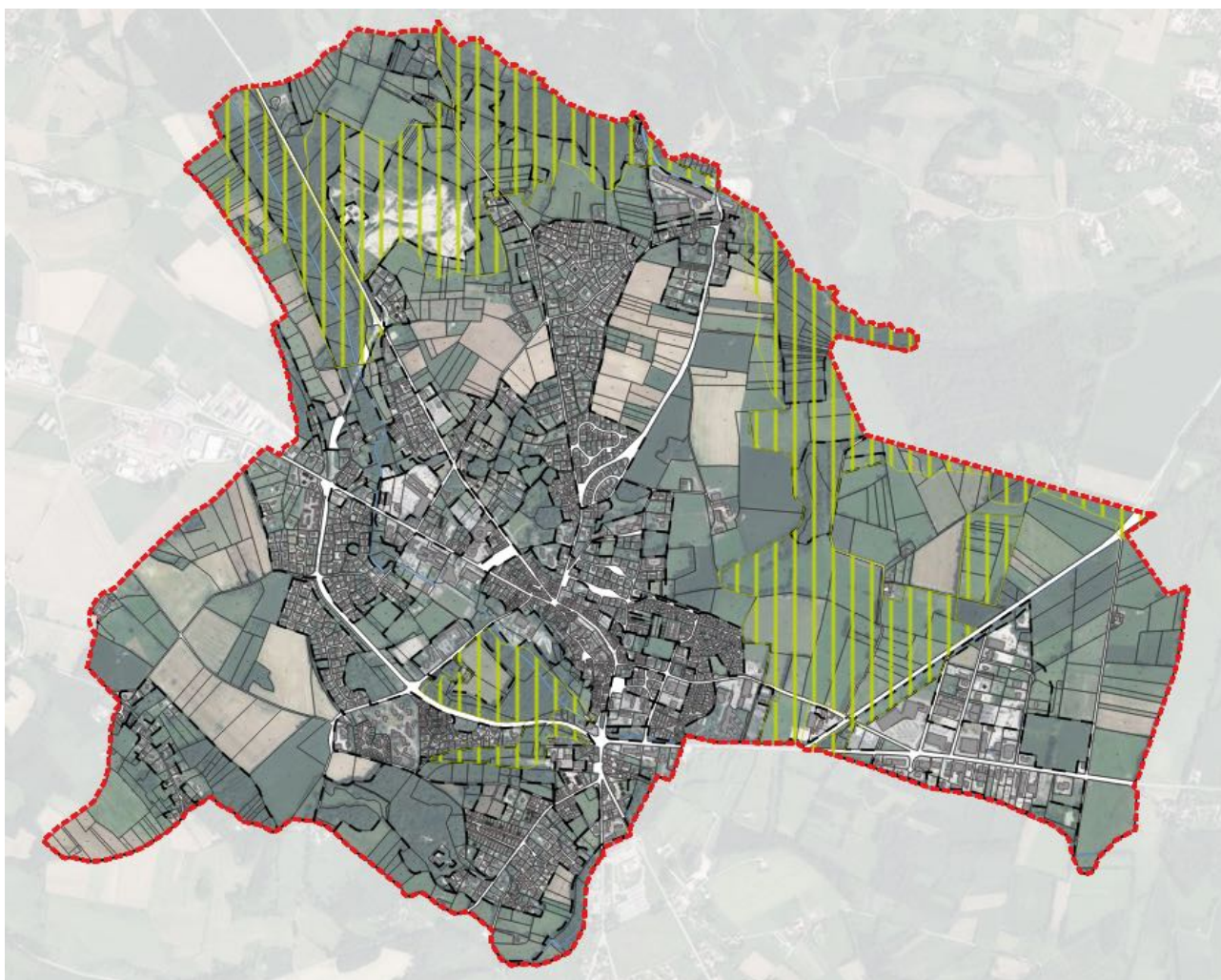
Ces deux types d'espaces à fort enjeux écologiques bénéficient d'une trame et d'un règlement protecteur commun.

De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des CORRIDORS ÉCOLOGIQUES ET DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ, sont interdits :

- l'implantation d'installations photovoltaïques,
- l'implantation d'éoliennes.
- toute construction est interdite dans une bande de 50 m à partir de la lisière forestière des réservoirs de biodiversité des milieux forestiers.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des CORRIDORS ECOLOGIQUES ET DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE, sont uniquement admis :

- la **réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes**, est admise, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5 ;
- Les **extensions en hauteur des bâtiments**, dans la limite de la hauteur maximale admise et, si ces extensions ne compromettent pas la préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.
- les **installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares multifonctionnelles** : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, ... ;
- les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage...).
- les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- les **aménagement légers à vocation pédagogique ou de mise en valeur des espaces naturels** tels que sentiers pédestre et/ou cyclables, ponton, site d'observation de la faune, ...



 Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés au titre de l'article L151-23 du CU
Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité à préserver au titre de l'article L51-23 CU

LES SENTIERS DU PDIPR (article L151-38 du Code de l'urbanisme)

Le PLU identifie une trame sur les itinéraires du PDIPR, pour répondre à la demande du conseil départemental.



De plus, le règlement indique dans les dispositions générales :

*« Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée »*

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE « RISQUE »

Un règlement graphique dédié aux risques naturels a été établi.

Il met en évidence :

- le PERI « Vallée du Rhône en amont de Lyon » du 20 décembre 1993 et opposable aux autorisations d'urbanisme. Il constitue une servitude d'utilité publique.
- La traduction de la carte des aléas (établie selon le CCTP type 2016) du 30 mars 2021 en niveau de risque.

- La traduction des nouvelles lignes d'eau des crues exceptionnelles du Rhône en amont de Lyon de 2013.

Pour la carte des aléas, les indices des niveaux d'aléas ont été transcrits sur le règlement graphique par leur traduction réglementaire correspondante (ex : C1 Bc1 ou Rcn, G1 Bg".) pour faire le lien avec le règlement écrit. Cette transcription a été réalisée sur la base de la table de correspondance établie par la DDT38.

Elle définit les zonages réglementaires à appliquer en fonction des aléas identifiés sur ces nouvelles cartes. Ce tableau s'intitule « Prise en compte des risques naturels en ADS et dans les PLU(i) à partir de cartes d'aléas : tableau de correspondance aléa - zonage. Cas des aléas qualifiés sur la base du CCTP type « carte des aléas » d'octobre 2016 - v4.3 de novembre 2017 ».

Pour la commune de Morestel, sont concernés les aléas suivants :

- C - Crue rapide des rivières
- G - Glissement de terrain
- P - chutes de pierres et de blocs
- V - Ravinement et ruissellement sur versant

Les tableaux de correspondance suivants ont été utilisés

ALÉA CRUE RAPIDE DES RIVIÈRES (C)

	Aléa faible C1 hors bandes de précautions	Aléa moyen C2 hors bandes de précautions	Aléa fort C3 hors bandes de précautions	Aléa très fort C4 et bandes de précautions
Centre urbain*	Bc1	Bc2	RCc	RC
Zone urbanisée** hors centre urbain	Bc1	Bc2	RCu	RC
Zone non urbanisée**	RCn	RCn	RCn	RC

* : centre urbain = ensemble qui se caractérise par son histoire, par une occupation du sol importante, par une continuité du bâti et par la mixité des usages entre logements, commerces et services.

** : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

ALÉA GLISSEMENT DE TERRAIN (G)

	Zones G0 (1)	Aléa faible G1	Aléa moyen G2, dont G2a, G2b, G2c et G2d	Aléa fort G3, dont G3im, G3a, G3b, G3c et G3d	Aléa très fort G4
Zone urbanisée*	Bgs	Bg	Bg	RG	RG
Zone non urbanisée*	Bgs	Bg	RG	RG	RG

* : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

(1) : les zones G0 sont les zones hors aléa situées en amont de zones de glissement de terrain actif ou potentiel, où certains travaux pourraient aggraver la probabilité d'occurrence en aval.

ALÉA CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS (P)

	Zones P0 (1)	Aléa faible P1	Aléa moyen P2	Aléa fort P3	Aléa fort P3r	Aléa très fort P4	Aléa très fort aggravé P5
Zone urbanisée*	Bps	Bp1	Bp2	RP2	RPr	RP2	RP2
Zone non urbanisée*	Bps	Bp1	RP1	RP2	RPr	RP2	RP2

* : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

(1) : les zones P0 sont des zones hors aléa où certains travaux pourraient aggraver le risque dans des zones urbanisées concernées par l'aléa chutes de pierres et de blocs ou dans les zones Bp1 où l'urbanisation est admise.

ALÉA RAVINEMENT ET RUISSELLEMENT SUR VERSANT (V)

L'identification de l'aléa ravinement et ruissellement sur versant a été menée de différentes manières suivant le territoire d'étude. Il est impératif d'identifier la méthodologie de qualification des aléas utilisée pour l'élaboration de la carte et d'appliquer la grille de correspondance adaptée.

Si la qualification des aléas a été menée suivant la grille de qualification du CCTP Type d'octobre 2016, rappelée ci-dessous :

		Vitesse d'écoulement en m/s				Axes d'écoulement
		0 à 0,2 m/s	0,2 à 0,5 m/s	0,5 à 1 m/s	> 1 m/s	
Hauteurs de submersion en m	0 à 0,2 m	faible V1	faible V1	moyen V2	fort V3	/
	0,2 à 0,5 m	faible V1	moyen V2	fort V3	Très fort V4	/
	0,5 à 1 m	moyen V2	moyen V2	fort V3	Très fort V4	/
	> 1 m	fort V3	fort V3	Très fort V4	Très fort V4	/

Grille de qualification des aléas ravinement et ruissellement sur versant selon la qualification des aléas du CCTP Type d'octobre 2016

Alors la grille de correspondance aléas/zonage à utiliser est la grille suivante :

	Aléa faible généralisé V*	Aléa faible V1	Aléa moyen V2	Aléa fort V3 Aléa très fort V4 Axes d'écoulement
Zone urbanisée*	Bv*	Bv1 si h < 0,2 m Bv2 si 0,2 m < h < 0,5 m (1)	Bv1 si h < 0,2 m Bv2 si 0,2 m < h < 0,5 m Bv3 si 0,5 m < h < 1 m (2)	Bv1 si h < 0,2 m et hors axes d'écoulement (4) Autres cas : RV2 (4)
Zone non urbanisée*	Bv*	Bv1 si h < 0,2 m Bv2 si 0,2 m < h < 0,5 m (1)	Bv1 si h < 0,2 m (3) RV1 si 0,2 m < h < 1 m (3)	RV2

* : le caractère urbanisé s'apprécie en fonction de la réalité physique de l'urbanisation et non en fonction du zonage des documents d'urbanisme.

(1) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement Bv2.

(2) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement Bv3.

(3) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement RV1.

(4) : à défaut de connaissance de la classe de hauteur de submersion, utiliser le règlement RV2.

Pour la carte des aléas exceptionnels du Rhône

Les zones délimitées par la carte de la ligne d'eau de l'aléa exceptionnel du Rhône sont indiquées par le règlement du PLU de la manière suivante :

La 1^{ère} lettre indique le type de règlement

Quand la 1^{ère} lettre est R, les projets sont interdits de manière générale, sauf ceux correspondant aux exceptions précisées par le règlement type ; le secteur est indicé **RI**.

Quand elle est B, la plupart des projets sont possibles, sous réserve d'application des prescriptions du règlement type. Le secteur est indicé **Bexc**.

Le règlement renvoie à la doctrine « Rhône » de la manière suivantes :

Les **projets nouveaux ou les projets sur les biens et activités existants sont soumis à la « doctrine Rhône »** définie en juillet 2006 (« doctrine commune pour les plans de prévention des risques d'inondation du fleuve Rhône et de ses affluents à crue lente »).

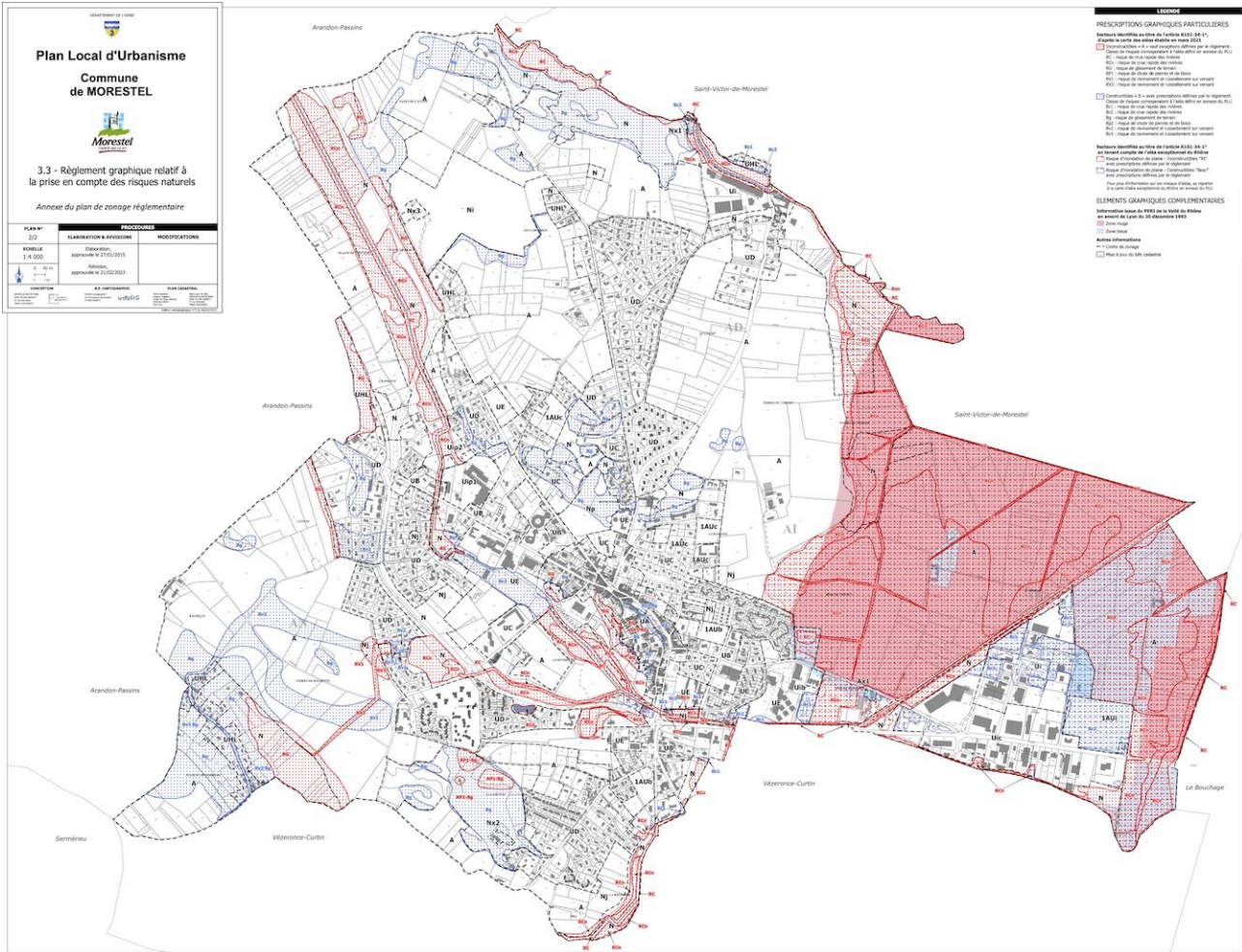
Ce document peut être téléchargé à l'adresse internet suivante :

<https://www.google.com/search?q=doctrine+rhone&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b-ab>

Pour le PERI

Il est reporté tel qu'il a été approuvé

Le règlement graphique se présente ainsi :



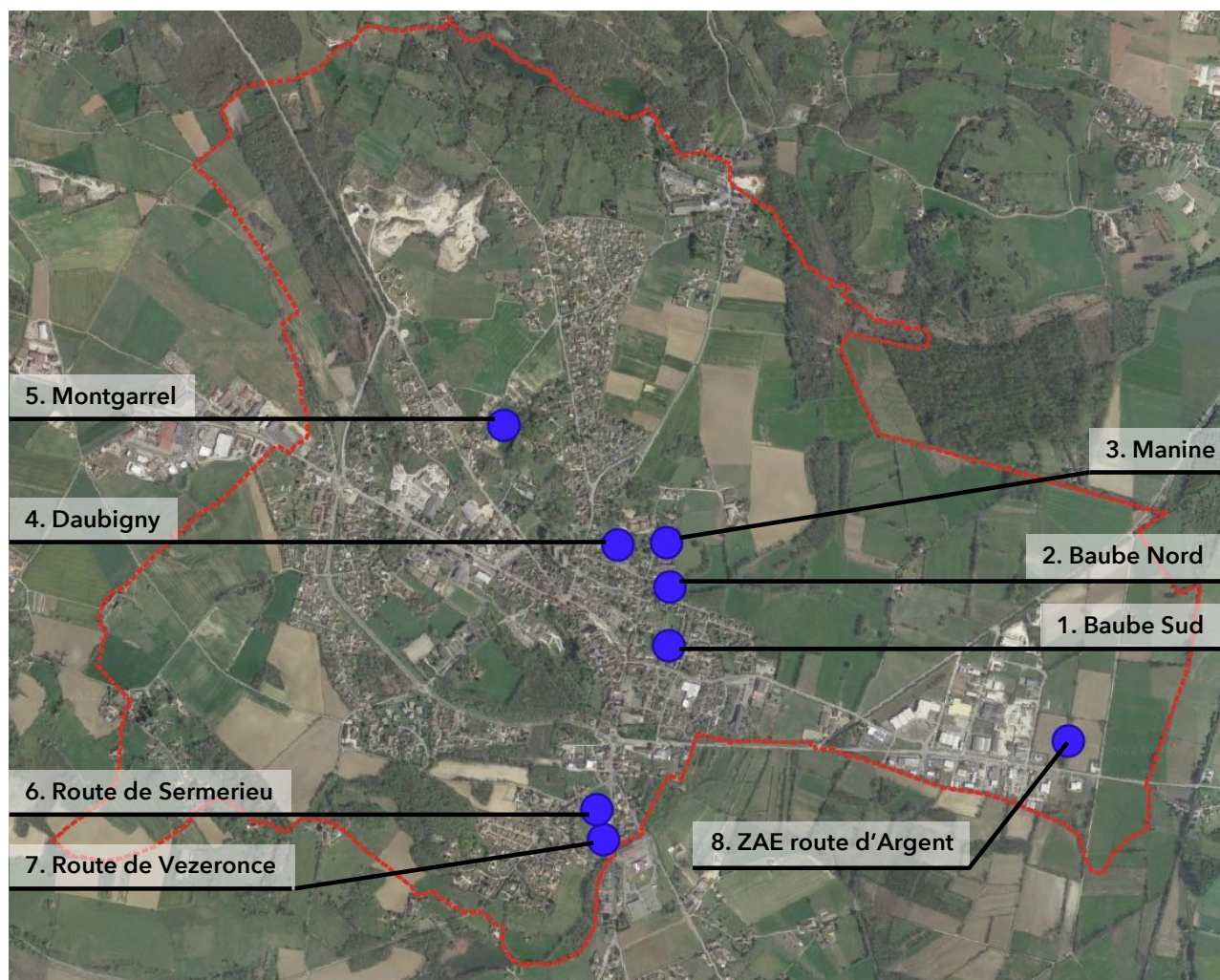
III.2.5. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Les secteurs de développement à destination principale d'habitat

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de son urbanisation, dans une logique de développement durable, de structuration et d'économie du foncier agricole. Il convient de rappeler que le SCoT demande d'encadrer l'urbanisation et de respecter d'une part une densité moyenne et d'autre part une répartition des typologies de logements.

Enfin le code de l'urbanisme prescrit désormais que les toutes les zones 1AU doivent être couvertes par une OAP.

Le PLU comporte donc 8 OAP sectorielles : 7 pour des secteurs d'habitat et une OAP pour le développement économique réparties comme suit dans le territoire :



Pour chaque OAP, une réflexion d'ensemble a donc été menée par la commune pour répondre aux enjeux suivants :

- Assurer la cohérence générale de l'urbanisation du site.
- Développer une mixité des fonctions urbaines pour promouvoir un cadre de vie qualitatif avec des équipements structurants
- Imposer une mixité des formes urbaines (collectifs, intermédiaires, quelques individuels)
- Conforter le maillage piétons/cycles.

- Assurer un schéma de desserte pour sécuriser les accès
- Connecter ce secteur par la mise en place de cheminements mode doux
- Traiter qualitativement la question de l'espace public
- Gérer l'interface entre la zone de développement et les secteurs bâtis environnants

OAP 1		Secteur de la Baube Sud
		
<p>Ce secteur se trouve enserré entre des immeubles collectifs à l'est, des lotissements de maisons individuelles au nord. Au sud ce sont des pavillons alors que le tènement à l'ouest est occupé par une maison bourgeoise et son parc arboré.</p>		
Thème	Justifications	
ESTIMATIF LOGEMENTS	<p>Ce secteur très proche du centre-ville justifie qu'une densité assez forte y soit demandée.</p> <p>La densité a donc été fixée à 40 logt/ha soit environ 32 logements sur le secteur.</p> <p>Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale.</p>	
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	<p>Du fait de sa surface limitée et d'un unique propriétaire foncier, cette OAP devra être urbanisée en une seule opération d'aménagement.</p>	
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	<p>Règlement de la zone 1AUB</p>	
ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	<p>De sécurité il est prévu une entrée et une sortie ; l'entrée s'effectuera par le chemin existant et qui dessert également les jardins familiaux.</p> <p>La sortie sera prévue directement sur la rue de la Baube et devra être aménagée face à l'accès de l'ensemble d'immeuble collectif qui se trouve de l'autre côté de voie. Cela permettra de faciliter les aménagements de sécurité du carrefour ainsi créé.</p> <p>Il est imposé de créer un cheminement doux entre la rue de la Baube et la rue de la Manine par un passage existant mais non aménagé.</p>	
NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS	<p>Du fait de la proximité du centre ville il convient de prévoir des logements collectifs. Toutefois du fait de la proximité de villas, il est prévu un gradient de densité du sud vers le nord. L'OAP demande donc une bande de logement intermédiaires type groupés ou jumelés en partie sud puis des logements collectifs.</p> <p>Il pourra accueillir une diversité des fonctions notamment artisanat ou commerces de détails, activité de services, restaurant,... notamment le long de la RD16 dans la mesure où ce secteur est inclus dans la centralité.</p>	

<p>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</p>	<p>Le secteur est bordé d'arbres et de haies arbustives qu'il convient de préserver pour assurer l'insertion paysagère de cette nouvelle opération. Dans les parties où il n'y pas de boisement, l'OAP demande de créer un filtre paysager et arboré pour faciliter l'insertion paysagère ; de plus la présence d'arbres participe la régulation des températures estivales. Afin de garantir une bonne gestion des vis-à-vis, il est prévu un recul des bâtiments de 8 m sur la limite sud. Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager soigné et de plantation d'arbres. Dans l'esprit de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en matériaux perméables.</p>
<p>ENVIRONNEMENT</p>	<p>L'OAP prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération - un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité. - la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.
<p>ENVIRONNEMENT</p>	<p>L'OAP prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération - un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité. - la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.



Chemin pour entrer dans le secteur.





Immeubles collectifs face au secteur 1AUb





En arrière plan à droite, le cèdre de la maison bourgeoise.



Le chemin donnant sur la rue de la Manine

OAP 2		Secteur de la Baube Nord.
		
<p>Ce secteur se situe immédiatement au bord du lotissement de la Baube. En traversant ce lotissement, il est proche du lycée et à quelques pas du centre-ville. Il se trouve en transition entre des villas et un lotissement de logements accolés.</p>		
Thème	Justifications	
ESTIMATIF LOGEMENTS	Du fait de la proximité du centre ville, une densité moyenne de 35 logt/ha est retenue soit environ 12 logements.	
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	Du fait de sa surface limitée, cette OAP devra être urbanisée en une seule opération d'aménagement.	
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	Règlement de la zone 1AUc	
ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	<p>La parcelle en bande au nord est une desserte privée liée à la maison voisine. L'OAP prévoit donc une desserte du secteur par la rue de la Baube. Du fait de la petite taille du secteur il apparaît intéressant de regrouper les stationnements à l'entrée du secteur pour conserver des espaces ouverts au public sans voiture.</p>	
NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS	<p>Pour faciliter la gestion des vis-à-vis et préserver l'intimité de la maison à l'ouest (cette OAP est une division foncière de cette propriété), il est prévu des logements individuels sur la partie Ouest et des logements intermédiaires sur la partie Est.</p>	
TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES	<p>Pour assurer une insertion paysagère depuis l'espace agricole, l'OAP demande de traiter la limite Est avec un filtre boisé et arboré. Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager soigné et de plantation d'arbres. Un espace vert sera créé au cœur du secteur en prenant soin de préserver la zone humide qui a été identifiée dans le cadre de l'évaluation environnementale. Le projet devra d'ailleurs tenir compte au maximum cette zone humide dans le projet en mettant en place la méthode éviter/réduire/compenser. En cas de destruction</p>	

	<p>partielle, la zone humide devra être compensée selon les modalités du SDAGE Rhône Méditerranée.</p> <p>Dans l'esprit de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en matériaux perméables.</p>
<p>ENVIRONNEMENT</p>	<p>L'OAP prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération - un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité. - la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.
	

OAP 3		Secteur de la Manine
		
<p>Ce secteur correspond à la partie sud du parc de la maison bourgeoise voisine. Il est donc en partie bordé d'un mur de clôture ancien et en partie bordé d'une épaisse haie arborée. Cette haie dense se poursuit en limite Sud et Est. Au Sud du secteur se trouve une opération de logements</p>		
Thème	Justifications	
ESTIMATIF LOGEMENTS	Du fait du contexte assez dense du secteur le PLU prévoit une densité de 50 logt/ha soit environ 45 logements dans cette OAP. Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale.	
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	Du fait d'un unique propriétaire foncier et du bouclage de voirie prévu, cette OAP devra être urbanisée en une seule opération d'aménagement.	
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	Règlement de la zone 1AUc	
ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	<p>Afin de limiter l'emprise des voiries dans le projet et de faciliter les entrées / sorties dans une rue peu large, l'OAP demande une voirie en sens unique avec une entrée en partie nord et une sortie en partie sud.</p> <p>Des modes doux seront prévus d'une part le long de la rue de la Manine (à réaliser en lien avec les travaux en cours en 2022 dans la rue de la Manine) et à l'intérieur du secteur.</p> <p>Les stationnements seront regroupés afin de pouvoir dégager des espaces pour les habitants sans voitures.</p>	
NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS	Dans un souci de mixité sociale et de diversité des formes urbaines, le secteur proposera une partie de logements collectifs et une partie de logements intermédiaires avec un gradient de hauteur de R+2 à R+1+combles).	
TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES	<p>Afin d'ombrager les modes doux, pour un meilleur confort d'utilisation, des espaces verts seront créés en lien avec le tracé des modes doux.</p> <p>Les haies arborées existantes sur le pourtour seront préservées afin de conserver ce filtre paysager existant et la biodiversité du secteur.</p> <p>Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager soigné et de plantation d'arbres.</p> <p>Dans l'esprit de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en matériaux perméables.</p>	


<p>ENVIRONNEMENT</p>	<p>L'OAP prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération - un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité. - la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.
-----------------------------	---



Le secteur est bordé par un mur de clôture et par une haie dense



Petit collectif au Sud du secteur. Opération de logements intermédiaires au Nord-ouest du secteur



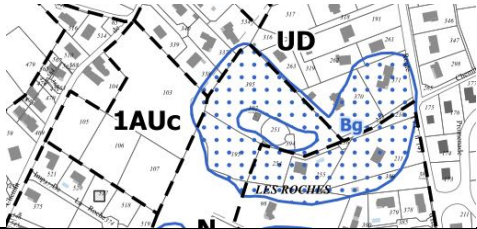
OAP 4		Secteur de Daubigny
		
<p>Ce petit secteur est entouré de maisons individuelles. Des travaux récents ont restructuré la rue Daubigny et supprimé les boisements qui étaient présent en limite Nord. Au nord de la rue se trouve un bâtiment technique d'EDF, de 2 niveaux.</p>		
Thème	Justifications	
ESTIMATIF LOGEMENTS	Du fait de la situation des logements intermédiaires sont indiqués avec une densité de 30 logt/ha soit 12 logements dans le secteur.	
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	Du fait d'un parcellaire simple et de la faible superficie, cette OAP devra être urbanisée en une seule opération d'aménagement.	
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	Règlement de la zone 1AUc	
ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	Le secteur sera desservi par une voirie en impasse depuis la rue Daubigny. L'aire de retournement sera traitée en placette avec un traitement paysager. Un mode doux devra relier la rue Daubigny au Clos Buisson via une propriétés bâtie.	
NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS	Afin de conserver une cohérence avec les volumes bâtis voisins les constructions n'excéderont pas R+1+C ; on s'oriente donc vers des logements de type intermédiaires.	
TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES	Pour assurer une insertion paysagère dans ce secteur bâti, l'OAP demande de traiter les limites avec le voisinage à l'aide d'un filtre boisé et arboré. Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager soigné et de plantation d'arbres. Dans l'esprit de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en matériaux perméables.	
ENVIRONNEMENT	L'OAP prescrit : <ul style="list-style-type: none"> - une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération - un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité. - la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation. 	




Vue depuis la tour






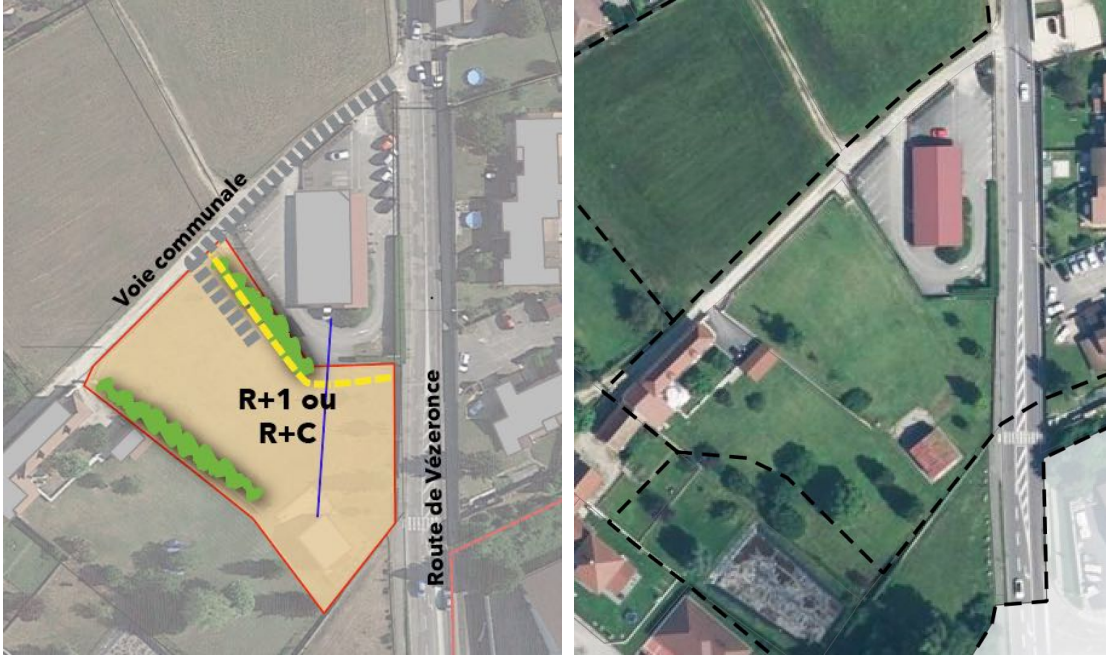
Bâtiment technique d'EDF

OAP 5		Secteur de Montgarrel	
 		<p>Ce secteur de développement est le plus éloigné de la centralité bien que se situant à moins de 500 m du collège et du gymnase.</p> <p>Il est inséré dans un quartier réent de maisons individuelles et de logements accolés.</p> <p>Il est bordé sur sa limite Est par une épaisse haie arborée, qui s'adosse ensuite à un secteur boisé.</p>	
Thème	Justifications		
ESTIMATIF LOGEMENTS	Du fait de sa situation, cette OAP sera la moins dense, avec une prescription à 21 logt/ha. Le secteur peut donc accueillir environ 30 logements.		
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	<p>Du fait de sa grande surface et du découpage foncier, cette OAP peut être urbanisée en une seule opération d'aménagement ou en deux tranches sans ordre de priorité.</p> <p>Le projet devra tenir compte de la présence de l'aléa glissement de terrain au Nord-est de l'OAP. Le schéma d'OAP prévoit la préservation des boisements dans le secteur concerné. L'OAP renvoie du règlement « risques ».</p>		
			
PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL	Règlement de la zone 1Auc		
ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	<p>Afin de limiter l'emprise des voiries dans le projet et de faciliter les entrées / sorties dans le chemin de Montgarrel peu large, l'OAP demande une voirie en sens unique.</p> <p>Des modes doux seront prévus à l'intérieur du secteur et seront accompagné d'espaces vert plantés d'arbres.</p> <p>Les stationnements seront regroupés afin de pouvoir dégager des espaces sans voitures pour les habitants. Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager soigné et de plantation d'arbres.</p>		
NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS	<p>Le secteur est voué à conforter l'offre de logements individuels denses et de logements intermédiaires.</p> <p>La hauteur des constructions n'excédera pas R+1+C.</p>		

<p>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</p>	<p>Afin d’ombrager les modes doux, pour un meilleur confort d’utilisation, des espaces verts seront créés en lien avec le tracé des modes doux. La haie arborée à l’est sera préservée afin de conserver ce filtre paysager existant et la biodiversité du secteur. Pour assurer une insertion paysagère dans ce secteur bâti, l’OAP demande de traiter les limites sud et nord à l’aide d’un filtre boisé et arboré. Les aires de stationnement feront l’objet d’un traitement paysager soigné et de plantation d’arbres. Dans l’esprit de limiter l’imperméabilisation des sols, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en matériaux perméables.</p>
<p>ENVIRONNEMENT</p>	<p>L’OAP prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une obligation de gestion des eaux pluviales à l’échelle de l’opération - un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu’ils s’insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité. - la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.
	

OAP 6		Secteur de la route de Sermérieu
<p>Ce secteur se trouve en entrée sud de la commune de Morestel, à égale distance entre le centre-ville et le supermarché implanté sur la commune de Vézeronce -Curtin. Il se trouve dans un secteur mixte : résidentiel et commerces/services.</p>		
Thème	Justifications	
ESTIMATIF LOGEMENTS	Du fait de sa situation et de sa desserte aisée, ce secteur peut accueillir une densité assez forte. Il est prévu une densité de 50 logt/ha soit environ 70 logements. Ce secteur fait l'objet d'une servitude de mixité sociale.	
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	Du fait de sa grande surface et du découpage foncier, cette OAP peut être urbanisée en une seule opération d'aménagement ou en deux tranches sans ordre de priorité.	
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	Règlement de la zone 1AUb. Respecter les prescriptions d'isolement acoustique aux abords des infrastructures de transport bruyante et tenir compte de cette voie bruyante dans la composition du projet et l'orientation des logements.	
ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	<p>L'accès à la zone sera fera uniquement depuis la route de Sermérieu (entrée et sortie). La sortie sur la route de Vézeronce est interdite du fait du trafic qu'elle supporte.</p> <p>Des modes doux irrigueront le secteur. Notamment il devra être créé un mode doux en contre-allée le long de la route de Vézeronce. Ce cheminement devra être accompagné d'un mail planté d'arbre afin de participer à l'amélioration de l'image d'entrée de ville et de rendre l'usage de ce chemin plus confortable lors des journées de chaleur.</p> <p>Un mode doux devra également être créé dans les mêmes conditions dans l'espaces vert qui préserve le cône de vue sur la tour médiévale.</p> <p>Il est demandé de connecter les modes doux avec ceux de l'opération en cours de construction au nord de la route de Sermérieu face à l'OAP.</p> <p>Les stationnements seront regroupés le long de la voie de desserte interne afin de pouvoir dégager des espaces sans voitures pour les habitants. Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager soigné et de plantation d'arbres.</p>	
NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS	Du fait de la densité attendue, de la situation du secteur, et du souhait de bénéficier de nombreux espaces ouverts à la population, ce secteur accueillera des logements collectifs et intermédiaires allant du R+2+C au R+1+C.	

	<p>Il pourra accueillir une diversité des fonctions notamment artisanat ou commerces de détails, activité de services, restaurant,... notamment le long de la RD16 dans la mesure où ce secteur est inclus dans la centralité.</p>
<p>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</p>	<p>Le parti d'aménagement du secteur devra prendre comme priorité la préservation du cône de vue sur la tour médiévale. Pour ce faire, un espace public sera créé et aménagé de façon qualitative.</p> <p>Pour assurer une insertion paysagère dans ce secteur bâti, l'OAP demande de traiter les limites avec le voisinage à l'aide d'un filtre boisé et arboré.</p> <p>Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager soigné et de plantation d'arbres.</p> <p>Afin d'organiser et de structurer l'image d'entrée de ville, l'OAP prescrit une obligation d'alignement des constructions donnant sur la route de Vézeronce avec un recul de 10m. ce recul servira à la création d'un mail planté accompagné d'un mode doux.</p> <p>Dans l'esprit de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en matériaux perméables.</p>
<p>ENVIRONNEMENT</p>	<p>L'OAP prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération - un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité. - la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.
<div style="text-align: center;">  <p><i>Vue depuis la tour médiévale</i></p>  <p><i>Vue depuis le sud du secteur</i></p>  <p><i>Vue sur la tour médiévale depuis le secteur</i></p> </div>	

OAP 7		Secteur de la route de Vézeronce
		
Il s'agit d'un secteur de densification entre des maisons d'habitation et le centre funéraire.		
Thème	Justifications	
ESTIMATIF LOGEMENTS	Situé en zone Ub le secteur est destiné à accueillir une densité moyenne à forte ; toutefois les difficultés liées à l'accès amènent à limiter la densité à 35 logt/ha soit 10 logements dans le secteur.	
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	<p>Du fait d'un unique propriétaire foncier et de sa faible superficie, cette OAP devra être urbanisée en une seule opération d'aménagement.</p> <p>Le projet devra tenir compte de la présence de l'aléa « crue rapide des rivières » à l'Est de l'OAP. Le schéma d'OAP prévoit un recul des constructions dans le secteur concerné. L'OAP renvoie au règlement « risques ».</p> <p>Respecter les prescriptions d'isolement acoustique aux abords des infrastructures de transport bruyante et tenir compte de cette voie bruyante dans la composition du projet et l'orientation des logements.</p>	
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	Règlement de la zone Ub	
ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	<p>L'accès au secteur devra s'effectuer par le chemin communal qui rejoint la route de Vézeronce.</p> <p>Du fait du trafic supporté par la route de Vézeronce il n'est admise aucune entrée ou sortie directe sur cette route.</p> <p>Du fait du statut de RD, il sera nécessaire de concerter l'aménagement de l'intersection voie communale / route de Vézeronce avec le Conseil Départemental.</p>	
NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS	Le secteur recevra des logements intermédiaires.	
TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES	<p>Pour assurer une insertion paysagère dans ce secteur bâti, l'OAP demande de traiter les limites avec le voisinage à l'aide d'un filtre boisé et arboré.</p> <p>Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager soigné et de plantation d'arbres.</p>	

	<p>Dans l'esprit de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en matériaux perméables.</p> <p>Un recul est ajouté pour tenir compte de l'aléa naturel.</p>
ENVIRONNEMENT	<p>L'OAP prescrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération - un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité. - la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.



Depuis la route de Vézeronce

OAP 8		Secteur de la zone d'activité de la route d'Argent
Thème	Justifications	
CONDITIONS D'AMENAGEMENT	<p>Du fait d'un unique propriétaire foncier et du bouclage de voirie prévu, cette OAP devra être urbanisée en une seule opération d'aménagement.</p> <p>Du fait de la présence d'un aléa inondation faible, la zone est soumise à un RESI de 0,5. L'OAP renvoie au règlement des risques Bc1 et à la doctrine Rhône.</p>	
PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	Règlement de la zone 1AUi	
ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	La zone sera desservie par une voirie en impasse. L'entrée est prévue par la rue Gutenberg à l'est et la sortie s'effectuera sur la rue Galilée à l'ouest.	

	Des modes doux seront prévus à l'intérieur du secteur et seront accompagnés d'espaces vert plantés d'arbres. Les aires de stationnement seront mutualisées dans la mesure du possible. L'OAP prévoit également la possibilité de prévoir des stationnements en rez-de-chaussée des bâtiments pour limiter l'imperméabilisation du secteur.
NATURE ET CARACTÉRISTIQUE DES CONSTRUCTIONS	Il est attendu des bâtiments industriels ou artisanaux.
TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES	Pour assurer une insertion paysagère de ce secteur bâti, l'OAP demande de traiter les limites avec le voisinage et l'espace agricole à l'aide d'un filtre boisé et arboré. Les haies existantes sur le pourtour seront préservées, de même que la haie située au cœur du secteur (repérage L151-23). Le mail planté le long de la RD sera préservé et il servira de support pour prolonger le mode doux de la zone d'activité voisine. Dans l'esprit de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnements seront préférentiellement réalisées en matériaux perméables. Les marges de recul et les espaces verts pourront servir d'espace de rétention ou de stockage des eaux dans la gestion des inondations. Leur conception devra être étudiée en conséquence. Afin de garantir une cohérence d'implantation les constructions le long de la RD933 respecteront l'alignement graphique matérialisé sur le schéma de l'OAP et qui correspond à l'alignement des constructions existantes.
ENVIRONNEMENT	L'OAP prescrit : <ul style="list-style-type: none"> - une obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération - un traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin qu'ils s'insèrent parfaitement dans les espaces paysagers et les espaces de convivialité. - la réalisation des ouvrages de gestion des déchets, après définition avec le service gestionnaire des modalités de réalisation.

■ Phasage des OAP sectorielles

Afin de répondre aux dispositions de l'article L.151-6-1 du code l'urbanisme, le PLU retient un phasage des OAP sectorielles.

Les OAP Habitat sont donc priorisées selon 3 échéances :

- les OAP déblocables dès approbation du PLU pour les secteurs pour lesquels la commune souhaite la mise en œuvre rapide de projet. Ce sont des secteurs pour lesquels la commune a eu des sollicitations récentes. Ce sont les secteurs les plus importants, offrant la plus grande diversité de logements.
- Les OAP urbanisables à partir de 2025 qui concernent les secteurs proches du centre.
- Les OAP urbanisables à partir de 2026 qui concernent les deux secteurs les plus éloignés et les moins denses.
- L'OAP 8 de la zone d'activité de la route d'Argent peut être urbanisée dès approbation du PLU ; elle fait d'ailleurs l'objet d'un projet en préparation (projet agro-alimentaire innovant).

Nom de l'OAP	Priorité 1 Débloable dès 2023	Priorité 2 À partir 2025	Priorité 3 À partir 2026
OAP 1 - Secteur de la Baube Sud		X	
OAP 2 - Secteur de la Baube Nord	X		
OAP 3 - Secteur de la Manine		X	
OAP 4 - Secteur de Daubigny		X	
OAP 5 - Secteur de Montgarrel			X
OAP 6 - Secteur de la route de Sermerieu	X		
OAP 7 - Secteur de la route de Vézeronce			X
OAP 8 - Secteur de la zone d'activités de la route d'Argent	X		

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

■ Une OAP sur la densification du tissu bâti

Cette OAP vise à prendre en compte les nouveautés issues de la loi ALUR avec la suppression des COS qui engendre une multiplication des possibilités de construire sur un terrain. En effet, des divisions de parcelles se sont opérées ces dernières années avec des conséquences, notamment sur les accès depuis le domaine public.

L'OAP thématique A « densification du tissu pavillonnaire »	
Disposition	Justification
Imposer une mutualisation des accès en cas d'opération de densification.	L'objectif est ici d'assurer la sécurité des accès depuis le domaine public et d'éviter leur multiplication sur de courtes distances.
Obligation d'un traitement végétalisé des bandes de recul en limite de propriété entre l'habitat collectif et l'habitat individuel.	L'objectif est ici de limiter l'impact des opérations d'habitat collectif sur le tissu pavillonnaire limitrophe.
Adapter l'implantation de l'habitat collectif en interface avec l'habitat individuel.	L'objectif est de limiter les vis-à-vis sur les habitations existantes, en privilégiant une implantation avec le plus petit linéaire de façade en interface avec la limite de propriété.
La palette végétale	L'objectif est ici de favoriser des plantations d'espèces endogènes qui participent à la qualité du paysage urbain.

■ Une OAP thématique B sur les stationnements et matériaux perméables

Cette OAP permet d'illustrer les attendus en matière de matériaux perméables pour les aires de stationnement et les voies nouvelles.

■ Une OAP thématique C sur les objectifs poursuivis pour le maintien des continuités écologiques

Le PADD a défini la trame verte et bleue à protéger. Ainsi, des dispositions réglementaires strictes viennent protéger certains espaces au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Certaines dispositions peuvent être intégrées directement dans le règlement :

- retrait des constructions de 10m par rapport aux cours d'eau
- interdiction de construire en secteur N et dans les trames L151-23 au titre des zones humides et des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques sauf constructions légères sous conditions
- interdiction de construire sur le corridor écologique
- obligation de maintenir les boisements constitutifs des ripisylves

Toutefois, certaines dispositions ne sont pas facilement transposables dans un règlement qui doit fixer des règles claires et non interprétables. Ainsi, il est proposé ici de compléter le règlement par des principes à respecter, opposables par compatibilité et non pas par conformité, qui peuvent s'affranchir du cadre du règlement (retrait uniquement par rapport aux limites de propriété, aspect des clôtures, ...).

Pour rappel : L'application de certaines règles en compatibilité est préférable sur les aspects qualitatifs puisque difficilement appréciables par les services instructeurs.
Par exemple : l'espacement entre les fils des clôtures agricoles pour maintenir le passage de la faune.

Disposition	Justification
Le maintien d'une bande d'espace vert de pleine terre d'une épaisseur de 10 m le long des cours d'eau.	Cette disposition prend pour référence le cours d'eau et non pas la limite de propriété. De plus l'épaisseur de 10 m pourra être appliquée en compatibilité pour prendre en compte la configuration des terrains. En effet, la bande de 10m inconstructible fixée au règlement peut servir au passage d'une voirie d'accès ce qui peut modifier ponctuellement la bande paysagère.
Concernant la gestion des boisements rivulaires des cours d'eau, seuls quelques travaux sylvicoles sont autorisés	Les travaux sylvicoles autorisés sont liés à l'entretien et à la restauration écologique des cours d'eau.
La possibilité de réaliser des constructions légères dans la trame L151-23 pour les zones humides	L'objectif est ici d'illustrer la disposition du règlement écrit
Les aménagements possibles dans le corridor écologique identifié au règlement graphique	L'objectif est ici d'illustrer la disposition du règlement écrit
La prise en compte des continuités écologiques dans le secteur d'application de la servitude	Les principes des clôtures perméables à la faune sauvage sont précisés. Ainsi une marge d'interprétation reste possible selon les usages agricoles et les matériaux utilisés.

III.2.6. Les capacités du PLU

1. Méthode

Le cadre supra-communal

L'analyse a été réalisée à partir de l'enveloppe urbaine à début 2022, indépendamment du document d'urbanisme actuellement opposable, sur la base de la méthodologie proposée par le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

L'analyse a été conduite sur les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat, les équipements et les activités.

Le code de l'urbanisme demande dans son article L151-4 :

Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

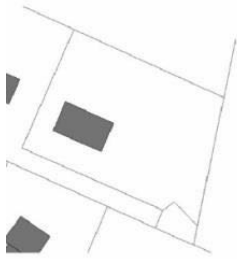
Le SCOT demande dans les prescriptions de son DOO :

- Repérer dans les PLU/PLUi le potentiel dans l'enveloppe urbaine. Les collectivités doivent procéder à une analyse précise en prenant obligatoirement en compte les dents creuses, les divisions parcellaires, le potentiel mutable, la vacance et la réhabilitation.
- A charge des PLU/PLUi de définir ce potentiel chiffré en procédant à une analyse multicritère tenant compte :
 - des zones de risque ;
 - de la pente :
 - de l'accès possible aux parcelles, (y compris avec servitudes),
 - de l'impact sur l'activité agricole,
 - de la dégradation des vues remarquables,
 - des réseaux,
 - du paysage ;
 - de l'impact sur la biodiversité et les corridors écologiques.

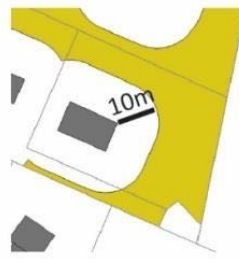
Caractérisation de disponibilités foncières

Méthode pour identifier les gisements fonciers :

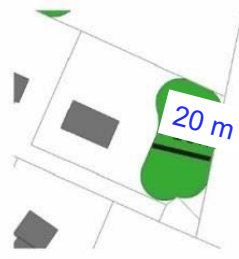
Méthode d'identification du foncier densifiable



Identification des parcelles bâties



Suppression des espaces situés à moins de 10m d'un bâtiment



Suppression des parties dont la largeur est inférieure à 20 m
Si le tènement en vert représente plus de 400 m² il est comptabilisé dans le potentiel densifiable

Division foncière impossible
=> S < 400 m²



Division foncière impossible
=> accès

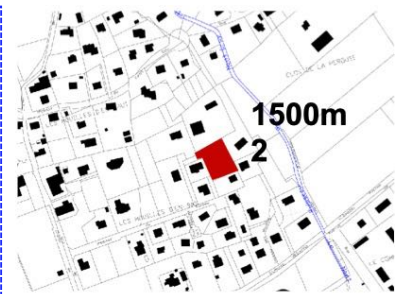


Les différents types de disponibilités foncières :

DENT-CREUSE & ESPACES INTERSTITIELS

Foncier non bâti :

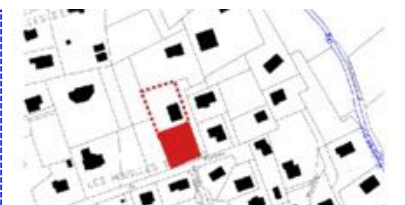
- De plus de 400 m² (jusqu'à 3000 m²) = DENTS CREUSES
- Plus de 3000 m² = ESPACES INTERSTITIELS
- Dans l'enveloppe urbaine
- Sur un foncier disponible (parcelles entières)
- Accessible et desservi par les réseaux
- Non grevé de servitude (zone rouge PPR, canalisation)
- Avec une largeur/profondeur de 20m minimum (prise en compte des règles de retrait pour la constructibilité)



DENSIFICATION DE TERRAIN DÉJÀ BÂTI

Foncier bâti directement rattaché à une construction (même parcelle) :

- Desservi par les réseaux
- Non grevé de servitude (zone rouge PPR)
- Avec une largeur/profondeur de 20m minimum (prise en compte des règles de retrait pour la constructibilité) et suppression des espaces situés à moins de 10 m d'un bâtiment
- Seules les disponibilités > 400 m² sont comptabilisées



EXTENSIF

Foncier non bâti :

- Non inséré dans le tissu urbain existant mais bordé sur au moins 2 côtés (continuité des zones bâties existantes)
- Non grevé de servitude (zone rouge PPR)



2. Capacités de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine

Secteur clairement identifié pour des opérations de renouvellement urbain :

La commune ne compte aucune friche ou bâtiment désaffecté qui pourrait faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Secteurs privilégiés pour la mutation du bâti et vacance :

Traditionnellement la mutation du bâti repose principalement sur l'évolution de corps de ferme identifiés qui pourront changer de vocation et être à nouveau occupés. Il peut également d'agir de logements insalubres, notamment dans le centre ville.

Cette mutation reste relativement incertaine dans la mesure où elle dépend de la volonté des propriétaires, de travaux importants et d'aménagement des sites en question.

Du fait d'une structure urbaine assez compacte dans la commune il y a peu de bâti dispersé. La plus grande majorité du bâti isolé a déjà été réhabilité en logement ou a conservé sa vocation agricole.

Dans le centre-ville il y a des logements vacants, qui sont souvent au 1^{er} étage des commerces et liés à ces derniers. La remise sur le marché est très incertaine.

Une autre part importante de logements vacants se situe à Thuile autour de l'entreprise dans des bâtiments anciens que l'entreprise rachète pour limiter les nuisances pour la population à proximité de ce site agro-alimentaire soumis à autorisation au titre des ICPE.



Bâtiment vétuste et vacant à Thuile

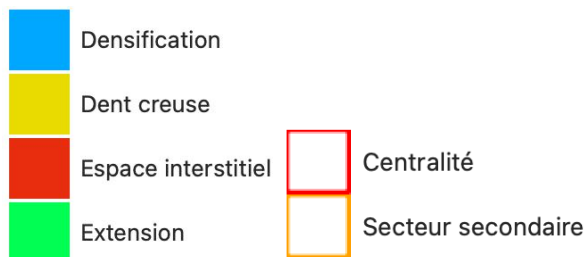
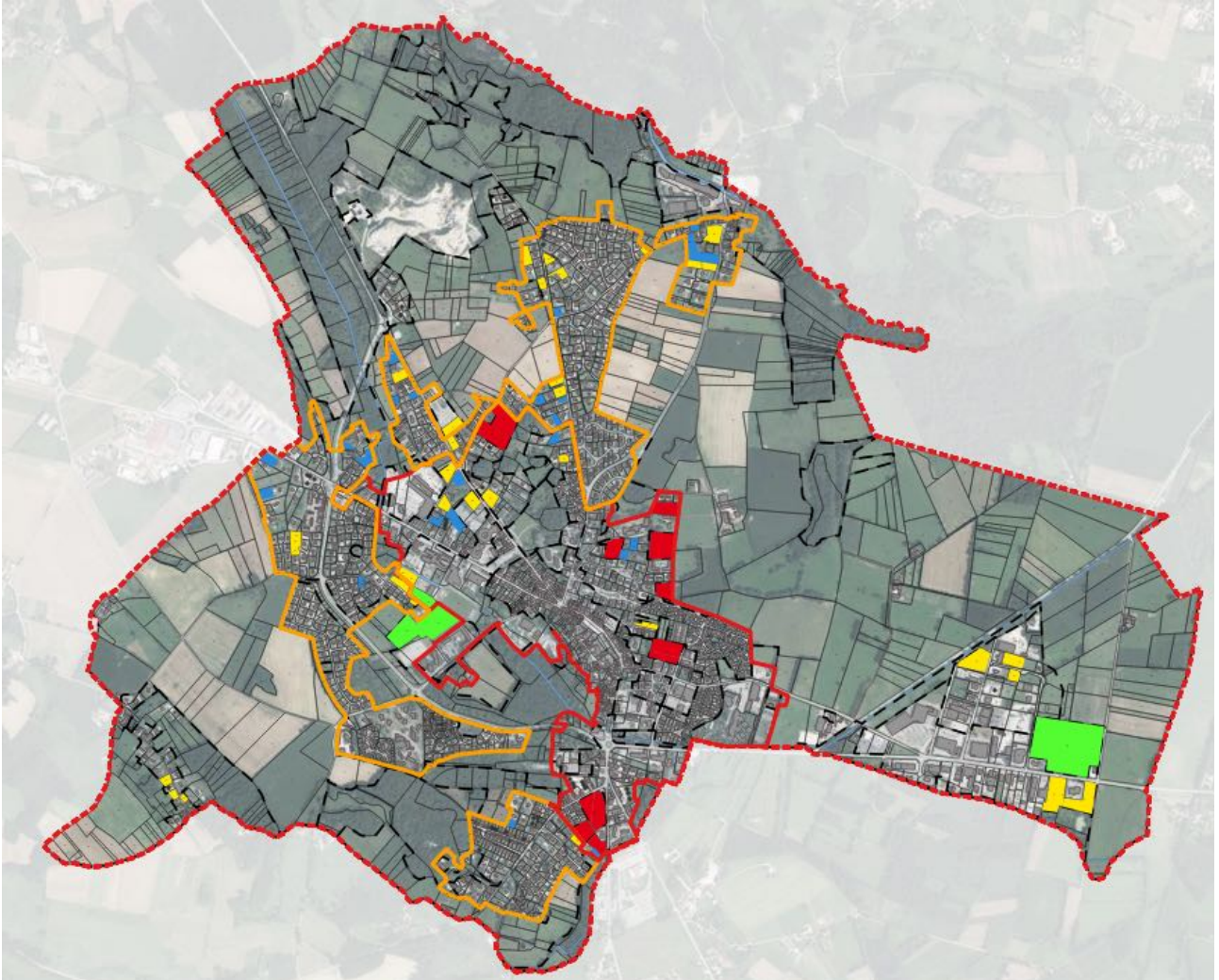
S'agissant de la remise sur le marché des logements vacants, le PLU n'est pas en mesure de mobiliser des outils car cette résorption nécessite des outils opérationnels. Ainsi, la communauté de communes a engagé une démarche de mise en place d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) intercommunale à l'échelle des Balcons du Dauphiné. Toutes les polarités du territoire sont concernées, y compris Morestel. Les thématiques prioritaires retenues sont les suivantes :

- La **réhabilitation et le développement de l'habitat** ;
- Le développement économique et commercial ;
- L'amélioration des mobilités et connexions ;
- La mise en valeur des espaces publics et du patrimoine naturel et bâti ;
- Le développement des équipements et services publics ;
- Assurer la complémentarité entre la centralité et ses communes liées et le rôle de la polarité urbaine à l'échelle du bassin de services.

Le diagnostic territorial nécessaire pour saisir les problématiques territoriales à traiter et définir des secteurs stratégiques est en cours, mais il est certain que la résorption de vacances dans les centres bourgs sera un axe retenu dans la convention ORT.

Dans le plan, aucun bâtiment n'a été identifié comme pouvant changer de destination en zone A ou N . Le PLU n'a pas la capacité d'estimer le nombre de logements qui pourraient être créés par transformation de ces bâtiment et réhabilitation en logements ou par réhabilitation de logements insalubres.

Densification de l'enveloppe



Disponibilités du PLU dans et en dehors de l'enveloppe urbaine

Justification des disponibilités de densification non retenues

Zone UA du centre ville

Problème d'accès
+ intérêt de conserver des
cœurs d'îlot boisés pour lutter
contre les îlots de chaleur
+ foncier très complexe

Surface restant disponible trop
faible + problème d'accès

Pente forte dans la vieille ville

Urbanisation en cours



Surface restant disponible trop
faible + parking de la
copropriété

Parc de maison de ville
=> trame L151-19



Aucune capacité de densification.

Les parcelles sont de taille réduite.

Côté Ouest la pente est forte.

Les espaces non construits sont des espaces publics ou des aires de stationnement

Est du centre ville : La Baube au Lycée

Espaces verts à préserver
=> Secteur Nj + ER + trame
L151-19

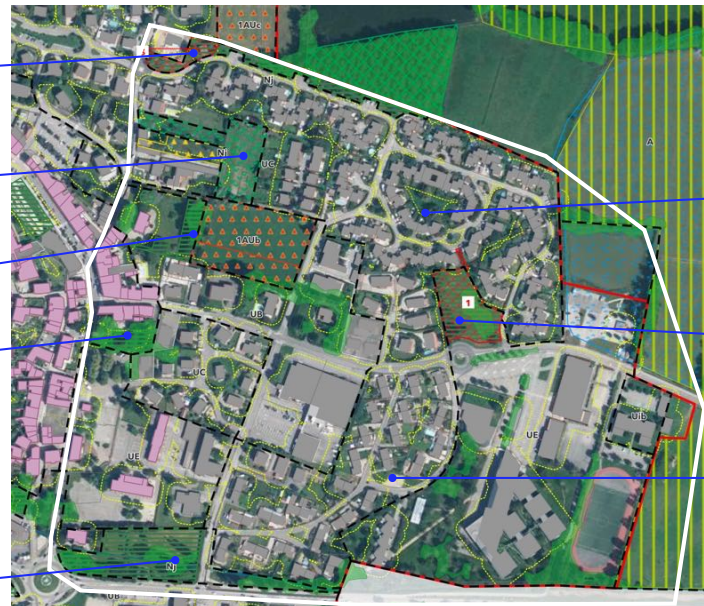
Espaces de jardins familiaux à
préserver
=> Secteur Nj + trame L151-23

Parc de maison bourgeoise
=> trame L151-19

Parc de maison de ville
=> trame L151-19



Parc de maison bourgeoise et
secteur soumis à aléa inondation
=> Secteur Nj + trame L151-19



Espaces verts du lotissement

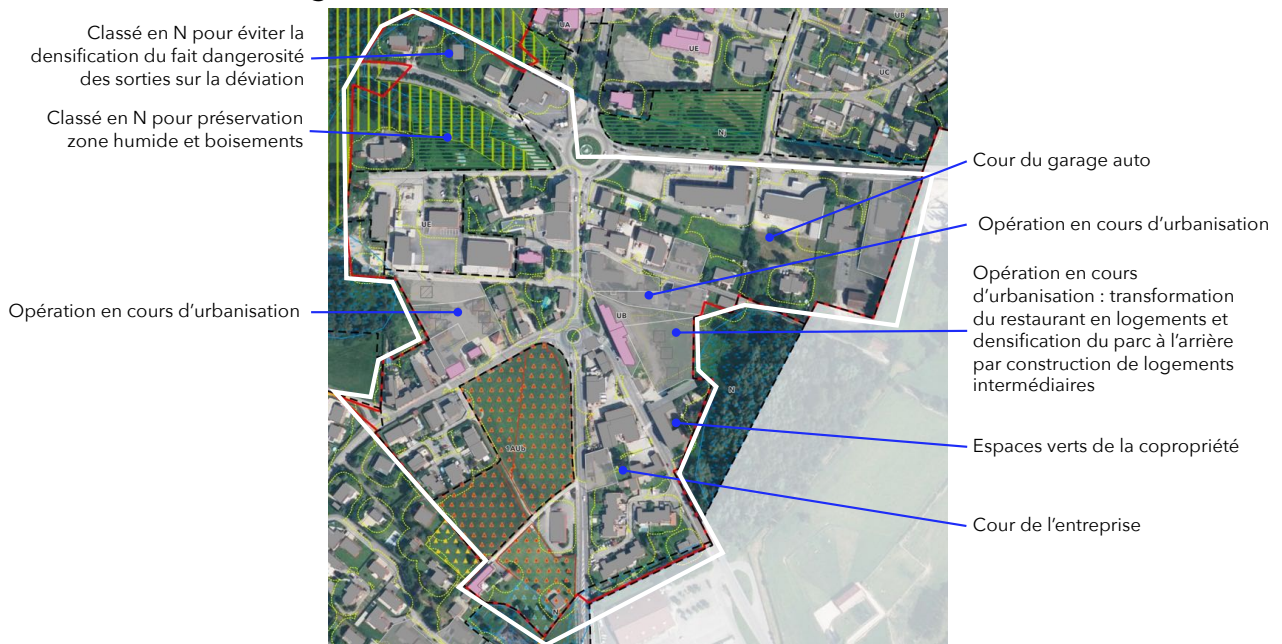
Espaces verts à préserver
=> Zone UE + ER
+ trame L151-19

Espaces verts du lotissement

Secteur Daubigny / Manine



Secteur La Rochette / La gare



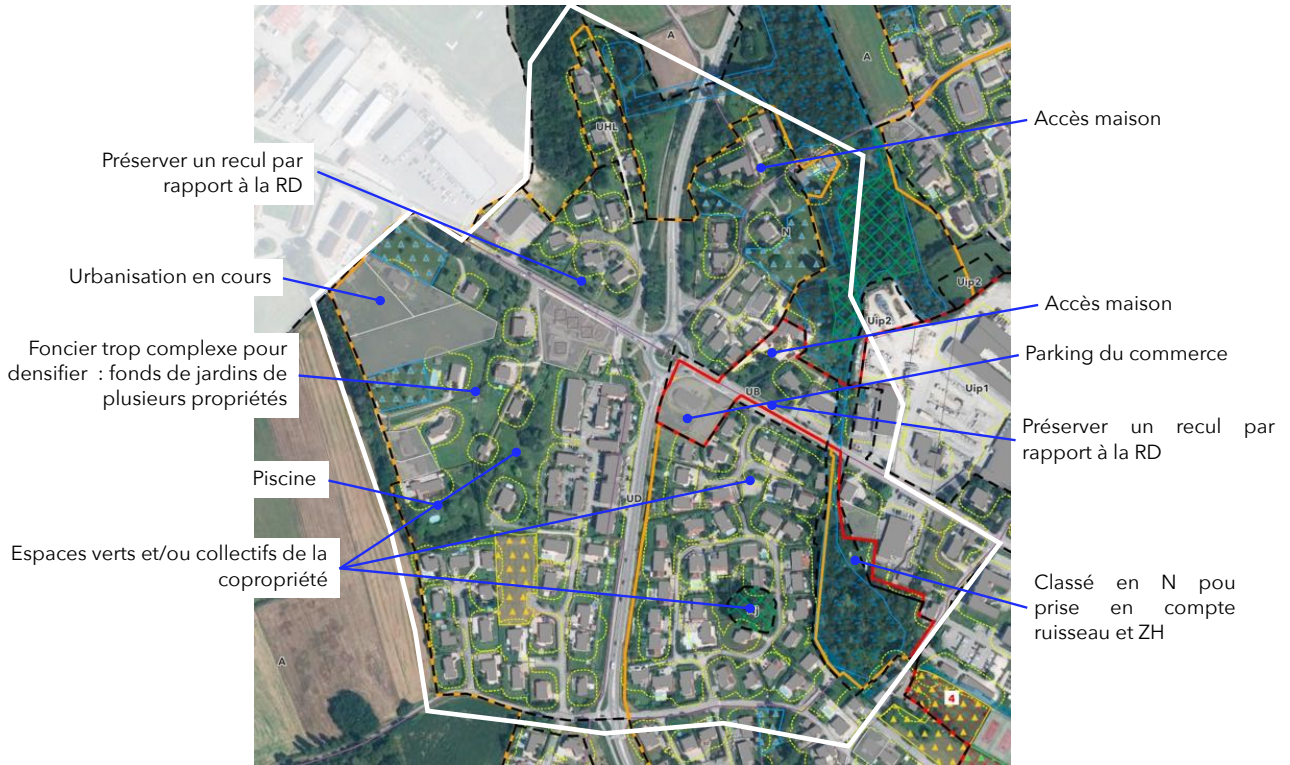
Entrée sud



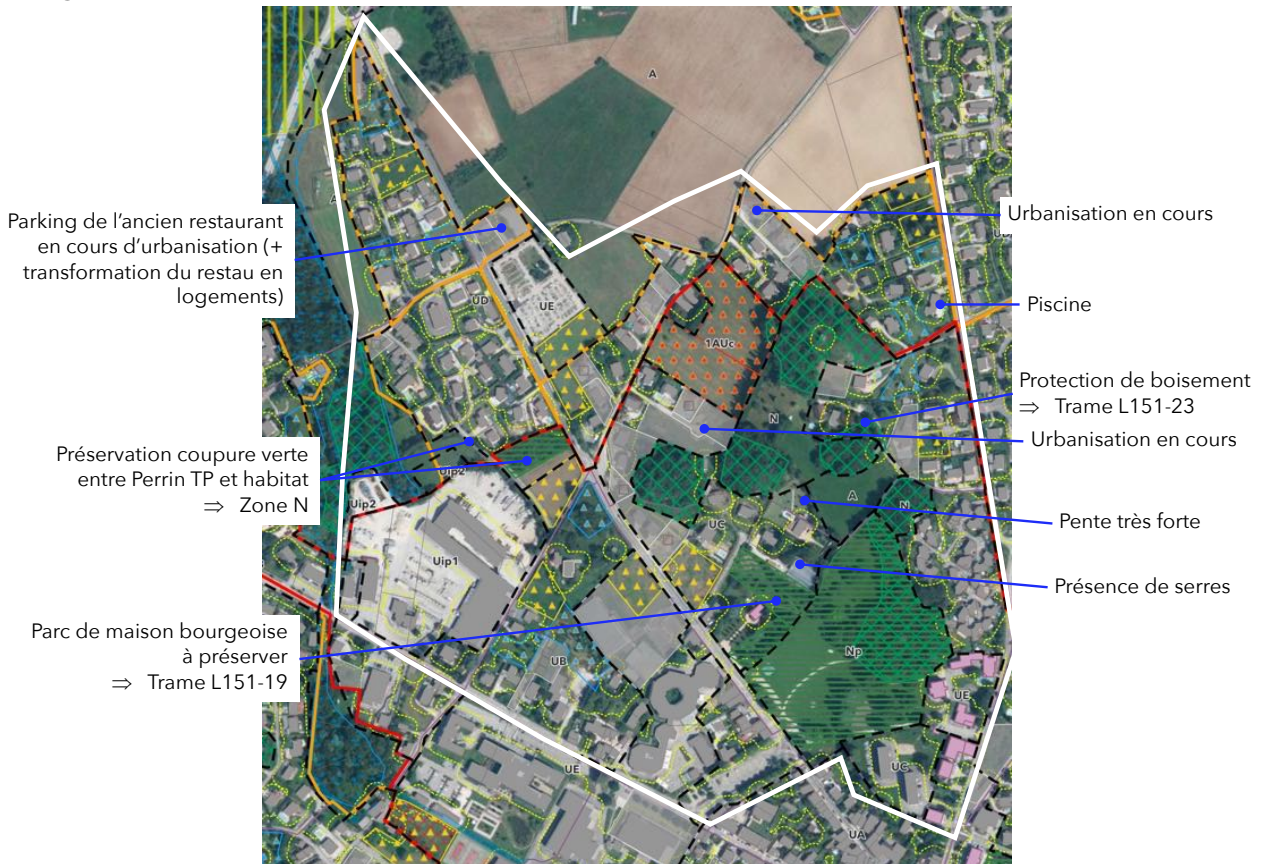
La Rivoirette



Entrée Ouest



Montgarrel



Iselet



Thuile



Serrière

Il s'agit d'un hameau hors enveloppe urbaine disposant de 3 dents creuses.

**Bilan des capacités de densification de l'enveloppe**

Pour mémoire le projet démographique nécessite de prévoir environ 250 logements entre 2022 et 2030 selon la répartition suivante :

NB DE LOGEMENTS A PRODUIRE				420 logements
	INDIVIDUEL PUR	INTERMÉDIAIRE	COLLECTIF	TOTAL
REPARTITION	30%	30%	40%	100%
NB A PRODUIRE	126	126	168	420
Nb logts déjà réalisés	60	17	92	169
Reste à réaliser	66	109	76	251
%	26%	43%	30%	100%
DENSITE	15	25	50	
SURFACE	4,4	4,4	1,5	10,3
DENSITE	15	35	50	
SURFACE	4,4	3,1	1,5	9,0

Entre 9 et 10,3 ha = surface nécessaire pour la réalisation du projet démographique, à rechercher prioritairement en dents creuses et dans l'enveloppe.

Si disponibilité insuffisante, alors rechercher les espaces complémentaires en extension et au plus près du centre bourg.

Situation des disponibilités :

	Densifiable		Libres				TOTAL	
	Densification		Dent creuse		Espace interstitiel			
	Nb logts	Surface (ha)	Nb logts	Surface (ha)	Nb logts	Surface (ha)	Nb logts	Surface (ha)
DANS L'ENVELOPPE	34	3,35	42	3,5	217	5,76	293	12,61
Centralité	10	1,01	21	1,35	217	5,76	248	8,12
Périphérie	24	2,34	21	2,15			45	4,49
HORS ENVELOPPE			3	0,25			3	0,25
Hameau limite			3	0,25			3	0,25
Total général	34	3,35	45	3,75	217	5,76	296	12,86

Avec un potentiel de 296 logements et 12,86 ha (arrondi à 12,9 ha) de foncier potentiellement disponibles, le bilan est légèrement supérieur au besoin estimé au PADD ; toutefois, il faut nuancer ce bilan :

- sur les 296 logements potentiels et 12,9 ha, 289 logements et 12,6 ha sont des disponibilités dans l'enveloppe urbaine
- seulement 0,25 ha et 3 logements se trouvent hors enveloppe car il s'agit de 3 dents creuses dans le hameau de Serrières.

	Densifiable		Libre		TOTAL		Répartition en % de logt
	Nb logts	Surface (ha)	Nb logts	Surface (ha)	Nb logts	Surface (ha)	
Centralité							
Dans l'enveloppe	10	1,01	238	7,11	248	8,12	84%
Périphérie							
Dans l'enveloppe	24	2,34	21	2,15	45	4,49	15%
Hameau limite							
Hors enveloppe			3	0,25	3	0,25	1%
Total général	34	3,35	262	9,51	296	12,86	

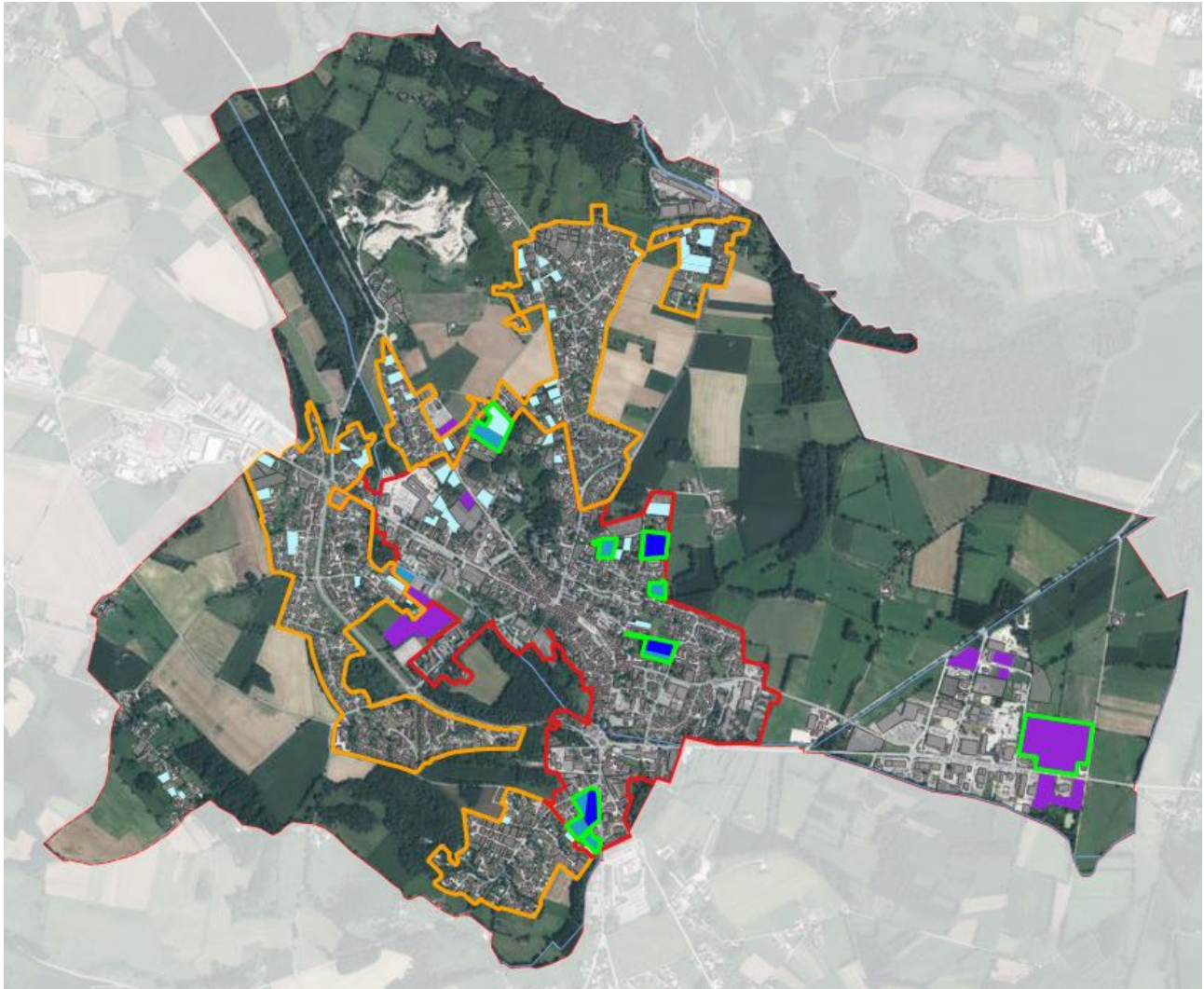
On peut également montrer que :

- **84 % des logements potentiels** se trouvent dans la **centralité**.
- 15 % des logements dans les secteurs secondaires périphériques
- 1 % dans le hameau de Serrière hors enveloppe mais en dent creuse du hameau.
- La commune observe **peu de divisions parcellaires** pour nouvelle construction.

Notons que sur l'ensemble des disponibilités foncières retenues, **9,5 ha sont des dents creuses ou des espaces interstitiels** (espaces libres) et permettent de réaliser en théorie (si aucune rétention foncière notamment) 262 logements.

Parmi les espaces potentiellement urbanisables, **3,35 ha seraient issus de densification de parcelles déjà bâties**. Il est peu probable que l'ensemble des dents creuses et espaces interstitiels soit mobilisés durant la vie du PLU d'autant que la commune a enregistré très peu de déclaration préalable -lotissement ces dernières années : seulement 6 logements créés de cette manière depuis le 01/01/2018.

Avec l'ensemble des disponibilités à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le PLU répond à l'objectif du PADD de réduire de 30% la consommation annuelle d'ENAF.

Bilan des typologies de logements et des densités

- Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
■ Logements collectifs
■ Logements individuels
■ Logements intermédiaires
■ Equipements ou activités

Carte des disponibilités par typologie de logements

	INDIVIDUEL		INTERMEDIAIRE		COLLECTIF		Total général	
	Nb Logts	Surface (ha)	Nb Logts	Surface (ha)	Nb Logts	Surface (ha)	Nb Logts	Surface (ha)
Lot ou terrain libre	85	7,52					85	7,52
Secteurs soumis à OAP	12	0,72	82	2,64	117	1,98	211	5,34
Total	97	8,24	82	2,64	117	1,98	296	12,86
Densité sur l'ensemble	12		31		59		23	
Densité ds secteurs OAP	17		31		59		40	
<i>Objectifs SCOT et PADD</i>	<i>15</i>		<i>25 à 35</i>		<i>50</i>			

Si on distingue les disponibilités selon leur statut, le PLU dégage en potentiel théorique (c'est-à-dire sans tenir compte d'une vraisemblable rétention foncière) :

- **7,5 ha et 85 logements sur des lots ou terrains libres.** Il s'agit donc de dents creuses ou de possibilité de divisions parcellaires. Il a été considéré que ces espaces seraient a priori urbanisés par des maisons individuelles car la plupart des secteurs identifiés se situent en zone UC ou UD ;
- **5,3 ha et 211 logements dans des secteurs encadrés par des OAP.** Il s'agit donc de secteurs dans lesquels le PLU garantit par le biais des OAP la diversité des formes de logements et la densité attendue.

Ainsi sur la production future estimée de 296 logements, **71 % des logements potentiels sont dans des secteurs d'OAP.**

Les OAP prennent en charge la réalisation des logements intermédiaires et des logements collectifs. Elles garantissent le respect d'une densité moyenne de **40 logt/ha dans la production future** ; cette densité « tombe » à 23 logt/ha lorsqu'on intègre les disponibilités hors OAP.

Toutefois, le SCOT demande d'intégrer dans le projet démographique les logements produits depuis le 01/01/2018 ; il convient donc d'intégrer la diversité des logements produits depuis cette date. Le bilan est alors le suivant :

	INDIVIDUEL		INTERMEDIAIRE		COLLECTIF		Total général	
	Nb Logts	Surface (ha)	Nb Logts	Surface (ha)	Nb Logts	Surface (ha)	Nb Logts	Surface (ha)
Logements construits 01/01/2018/début 2022	60	4,24	17	0,37	92	1,11	169	5,72
Projet de PLU : Lot ou terrain libre	85	7,52					85	7,52
Projet de PLU : Secteurs soumis à OAP	12	0,72	82	2,64	117	1,98	211	5,34
Total	157	12,48	99	3,01	209	3,09	465	18,58
Densité sur l'ensemble	13		33		68		25	
Objectifs SCOT et PADD	15		25 à 35		50		25	

L'intégration des logements construits depuis le 01/01/2018 permet grâce au fort nombre de logements collectifs produit de rehausser la **densité moyenne globale à 25 logements par hectare**. Ainsi la densité de production de logements entre le 01/01/2018 et 2030 (horizon du PADD) est compatible avec l'objectifs du SCOT et celle du PADD du PLU qui est de 25 logt/ha.

S'agissant de la diversité des formes de logements :

	INDIVIDUEL	INTERMEDIAIRE	COLLECTIF	Total général
Lot ou terrain libre	85			85
Secteurs soumis à OAP	12	82	117	211
Total	97	82	117	296
Répartition en %	33%	28%	40%	100%
Objectifs SCOT et PADD	30%	30%	40%	

En ne prenant en compte que la production future, le PLU est proche des objectifs affichés dans le PADD et le SCOT.

Les logements individuels ne sont envisagés que dans les **dents creuses** réparties dans l'enveloppe.

Dans les secteurs d'OAP, très faible proportion de maisons individuelles :

6% logements individuels / 39 % intermédiaires / 55 % collectifs

De la même manière que pour la densité, il convient d'intégrer la production de logements depuis le 01/01/2018 pour évaluer la diversité des formes de logements. Le bilan est alors le suivant :

	INDIVIDUEL	INTERMEDIAIRE	COLLECTIF	Total général
	Nb Logts	Nb Logts	Nb Logts	Nb Logts
Logements construits 01/01/2018/début 2022	60	17	92	169
Projet de PLU : Lot ou terrain libre	85			85
Projet de PLU : Secteurs soumis à OAP	12	82	117	211
Total	157	99	209	465
Répartition en %	34%	21%	45%	100%
Objectifs SCOT et PADD	30%	30%	40%	

La proportion de logements individuels est dans la bonne échelle ; celle des logements collectifs est supérieure aux attendus. Le rattrapage des logements intermédiaires n'est pas complet mais la dynamique est impulsée.

S'agissant de la mobilisation de foncier :

Logements et foncier du 01/01/2018 au 31/12/2021

	Total général		APRES 01 JAN 18		4,5 ha
	Nb Logts	Surface (ha)	Nb_logt	Surface (ha)	
Lot ou terrain libre	85	7,52	Changement destination	23	0,51
Secteurs soumis à OAP	211	5,34	Renouvellement	29	0,66
Total	296	12,86	Densification parcelle	36	0,68
Densité sur l'ensemble	23		Dent creuse	46	1,75
Densité ds secteurs OAP	40		Espace interstitiel	13	0,32
Objectifs SCOT et PADD			Agricole	22	1,8
			Total général	169	5,72

Dans le projet de PLU, 12,86 ha de fonciers sont potentiellement mobilisables.

4,5 ha de fonciers ont déjà été utilisés depuis le 01/01/2018 (= temps zéro du SCOT).

⇒ **Soit un 17,36 ha de foncier** (pour 16 ha maxi annoncés au PADD).

Toutefois toutes les divisions parcellaires et les dents creuses ont peu de risque d'être urbanisés à 100% à l'horizon du PLU.

L'analyse du registre des autorisations d'urbanisme a mis en évidence 11 DP lotissement depuis le 01/01/2018 alors que le PLU est en révision et qu'il y a de nombreux projets par ailleurs. Dans l'enveloppe urbaine, sont identifiés 3,35 ha potentiellement densifiables correspondant à environ 34 maisons, mais il est probable seuls une partie de ces gisements fonciers soient urbanisés à l'horizon 2030.

Ainsi le bilan revient à :

- 4,5 ha de fonciers ont déjà été utilisés depuis le 01/01/2018 (= temps zéro du SCOT).
 - 12,86 ha en dents creuses et espaces interstitiels
- Soit $4,5 + 12,86 = 17,36$ ha

Le bilan est donc cohérent avec l'ambition du PADD (16 ha maxi).

S'agissant de la consommation d'ENAF :

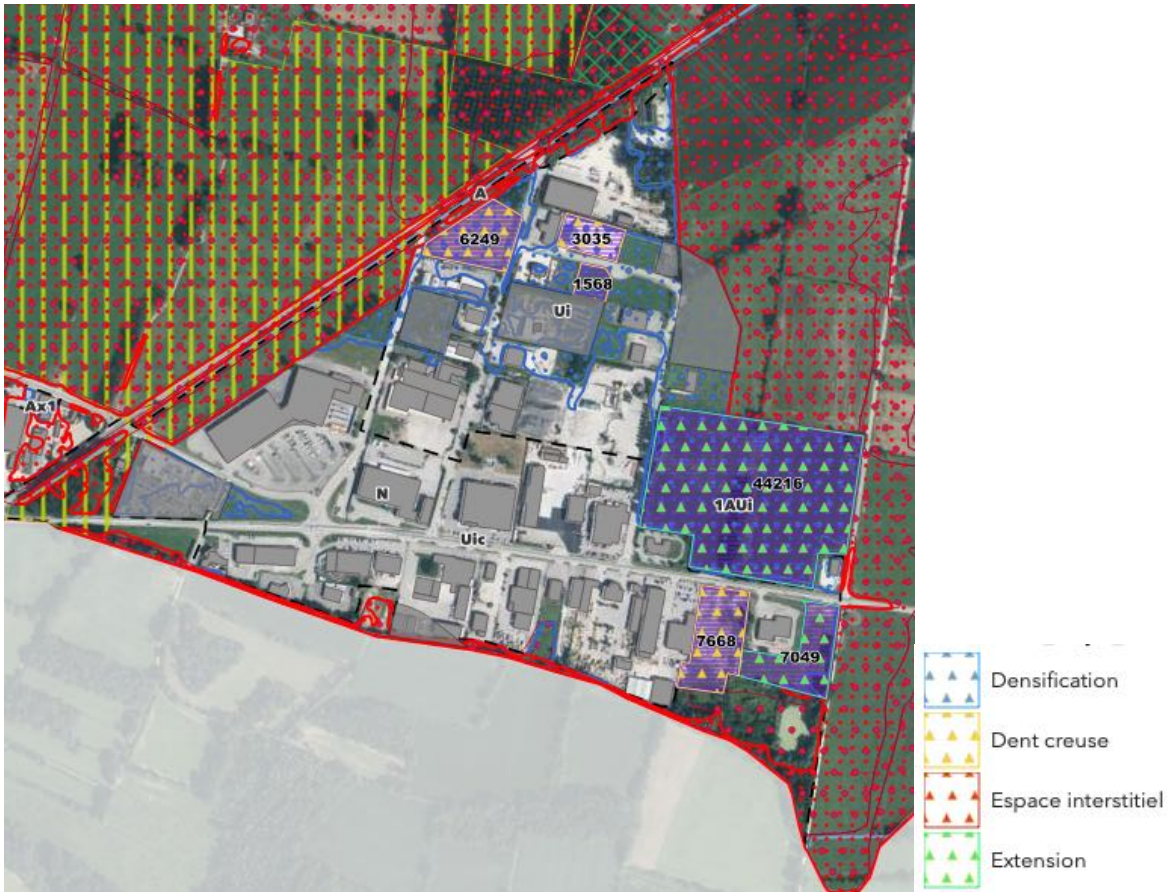
Disponibilité pour habitat horizon 2030	
Densification	3,35
Dent creuse	3,75
Espace interstitiel	5,76
Extension	
Total général	12,86

Le tome 1 du rapport de présentation a montré une consommation d'ENAF pour l'habitat de 7,11 ha pour 106 logements entre 2015 et fin 2021 soit 7 années pleines ; ce qui correspond à une moyenne de 1 ha par an.

On considère que l'urbanisation de dents creuse et la densification de parcelle ne représentent pas de la consommation d'ENAF car cela concerne des parcelles déjà urbanisée ou très incluses dans le tissu urbain. Ainsi le PLU permet la consommation de 5,76 ha d'ENAF entre 2022 et 2030 (soit 9 années) tous situés en espaces interstitiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ainsi le PLU permet une consommation de 0,64 ha par an ($5,76 \text{ ha} / 9 \text{ année} = 0,64 \text{ ha/an}$) soit moins 35% par rapport à la période passée.

⇒ Le PLU met en œuvre une réduction de la consommation d'ENAF plus importante que l'objectif du PADD qui était de réduire de 30%.

3. Capacités pour le développement économique



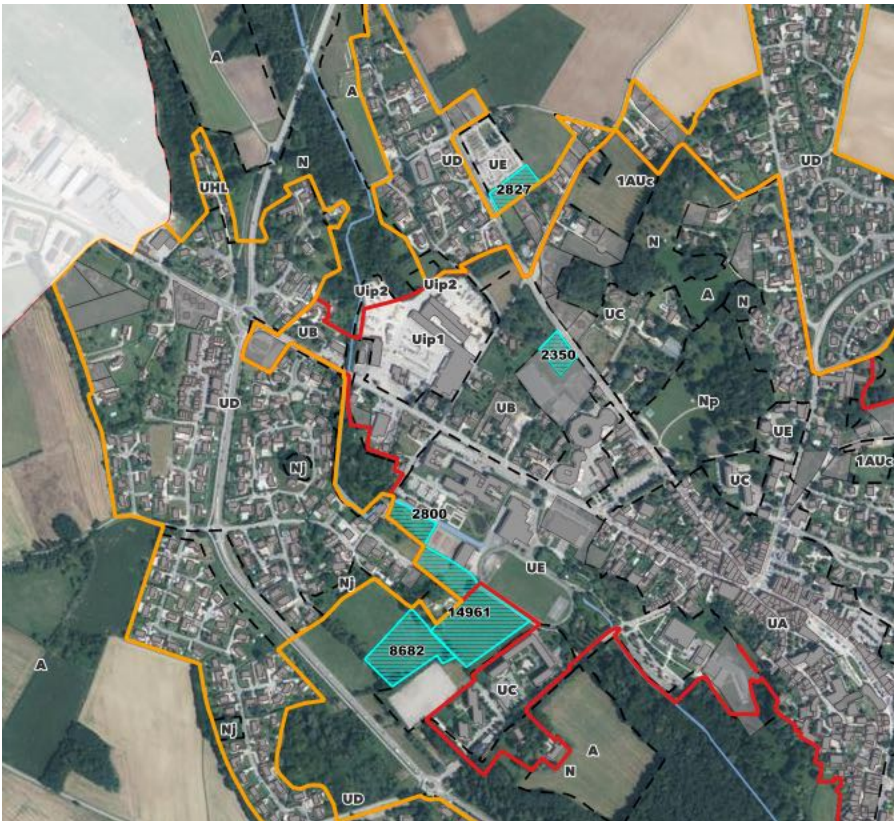
Disponibilité pour les activités- horizon 2030	
Densification	0
Dent creuse	1,85
Espace interstitiel	0
Extension	5,12
Total général	6,97

Les capacités du PLU en matière de développement économique sont toutes centrées sur la zone de la route d'Argent.

Il reste quelques disponibilités en dents creuses dans la zone existante, sachant qu'il faut aussi tenir compte des risques d'inondation qui peuvent limiter la possibilité de mobiliser la totalité du terrain.

L'essentiel des disponibilités se trouvent dans la zone AU_i, soumis à OAP 8.

4. Capacités pour les équipements



Disponibilité pour les équipements - horizon 2030	
Densification	0
Dent creuse	0,8
Espace interstitiel	0
Extension	2,37
Total général	3,17

Le PLU retient quelques disponibilités foncières pour le confortement des équipements :

- Un tènement de 0,23 ha pour les besoins futurs du collège
- Un tènement de 0,28 ha pour extension du cimetière
- Le tènement de 0,28 ha pourrait servir à l'évolution des tennis (tennis couverts)
- Le tènement de 1,5 ha et une partie du 0,86 ha pourraient accueillir le stade de foot qui serait déplacé ; le stade actuel serait utilisé pour une nouvelle maison de l'amitié. (un stade de foot couvre environ 1 ha, auquel il faut ajouter les circulation, les gradins, les vestiaires...)

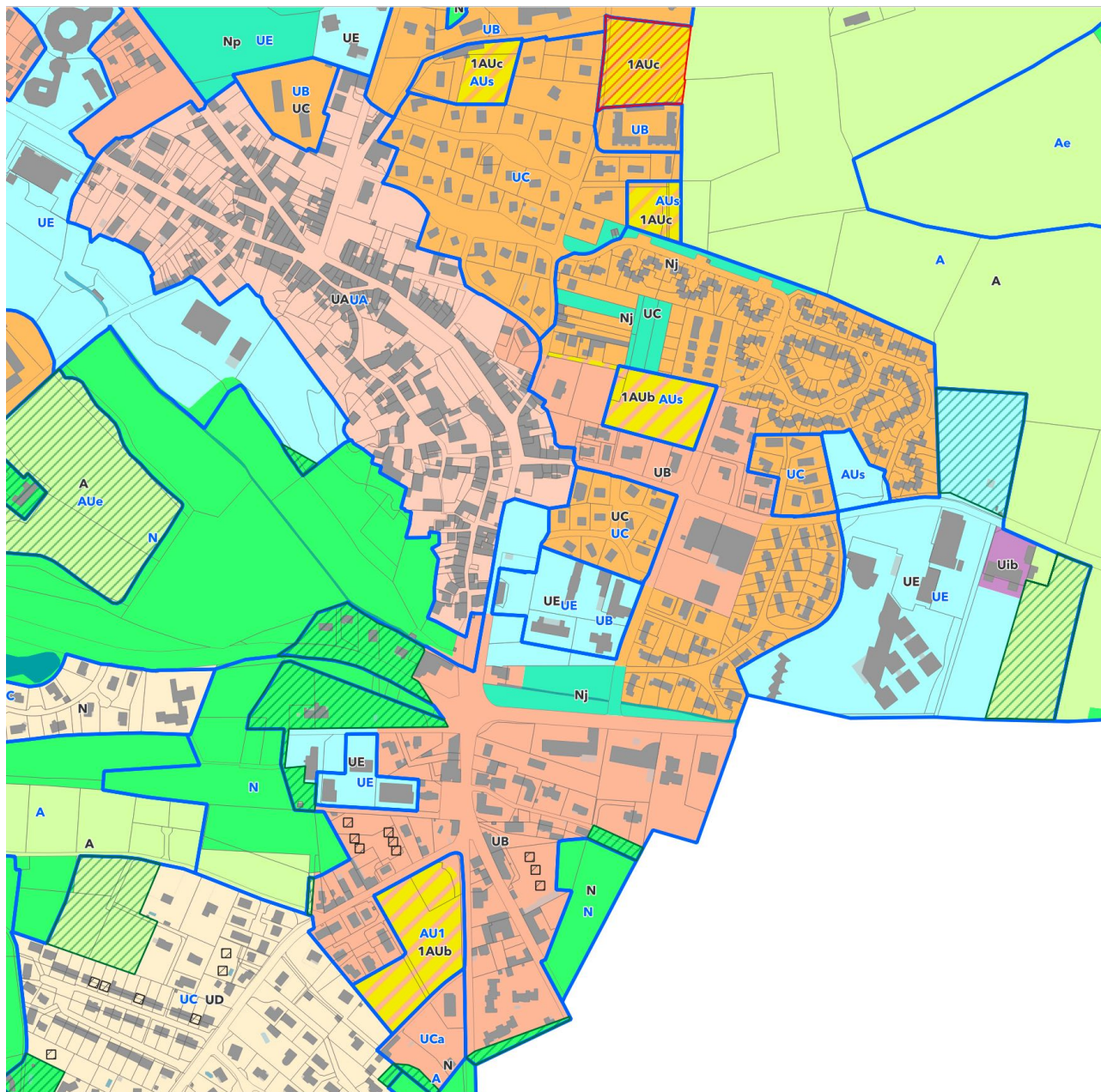
III.2.7. Le tableau des surfaces du PLUi

PLU 2015	
Nom de zone	Surface (ha)
UA	14,9
UB	71,2
UC	88,6
UCa	18,1
UE	29,2
UE1	0,3
UE2	0,6
Ui	59,1
Uip	3,3
Sous total U	285,2
AU1	1,4
AUe	3,3
AUi	2,7
AUs	3,7
AUse	4,6
Sous total AU	15,7
A	279,3
Ae	60,1
Ah	2,8
Ahpe	0,7
Ahpr	0,2
Ape	15,9
Apr	3,9
As	28,9
Sous total A	391,8
N	60,6
Nc	13,4
Ne	33,0
Nepe	3,0
Nepr	0,5
Nl	1,5
Sous total N	112,1
Total général	804,8

PLU 2022	
Nom de zone	Surface (ha)
UA	13,6
UB	22,2
UC	32,4
UD	95,5
UE	27,7
UHL	8,7
Ui	17,2
Uib	0,3
Uic	18,9
Uip1	3,3
Uip2	0,4
Sous total U	240,2
1AUb	2,2
1AUc	3,1
1AUi	4,5
Sous total AU	9,7
A	383,7
Ax1	0,1
Sous total A	383,8
N	146,9
Ni	15,7
Nj	2,3
Np	3,6
Nx1	0,2
Nx2	0,3
Nx3	0,5
Sous total N	169,6
Total général	803,4

III.2.8. Évolution du règlement graphique par rapport au PLU approuvé en 2014 et ajustée en 2015 suite au contentieux

Centre-ville



A plat de couleur : PLU 2023 / Traits bleu : PLU de 2014

La zone UA a été conservé dans son ensemble, hormis une petite adaptation pour exclure une vaste maison donnant sur le clos Pascal dont l'implantation relève de la zone UB.

Les zones UB et UC ont été redéfinie en fonction des attendus de densification plutôt qu'en fonction de la structure urbaine actuelle. Le nouvelle zone UB regroupe les espaces dans lesquelles la commune attend une densification et une diversité fonctionnelle alors que le secteur UC qui constitue également la centralité accueillera une densité moins forte.

La zone AU1 de la route de Sermérieu est restée une zone d'urbanisation à court terme. Le secteur UCa immédiatement au sud de cette zone 1AUB est désormais classé en UB car il est desservi par le réseau EU.

Les 3 zones AUs (AU strictes) sont devenues 1AUb ou 1AUc du fait de la mise à niveau de la station d'épuration (dont la saturation était un facteur bloquant dans le cadre du PLU de 2015). La zone 1AUc de Daubigny a été redessinée pour exclure la maison existante.

La zone 1AUc de la Manine a été créée sur la zone A du PLU actuellement opposable. L'analyse de l'enveloppe urbaine a montré que cet espace est intégré à l'enveloppe urbaine car il s'agit du parc de la maison bourgeoise voisine. En tout état de cause, ce tènement n'avait pas d'usage agricole.

La zone UE du groupe scolaire a été redessinée pour inclure l'ensemble de la cour d'école et intégrer le vaste parking au nord de la CPAM (ex maison du pays des couleurs).

Les jardins implantés au sud du lotissement de la Baube ont été reclassés en Nj afin de confirmer leur inconstructibilité. De la même manière l'espace vert au nord du lotissement de la Baube ou le parc de la maison bourgeoise à l'entrée sud du centre ville est classé en Nj pour affirmer l'intérêt de ces parcs (en plus d'une trame L151-19).

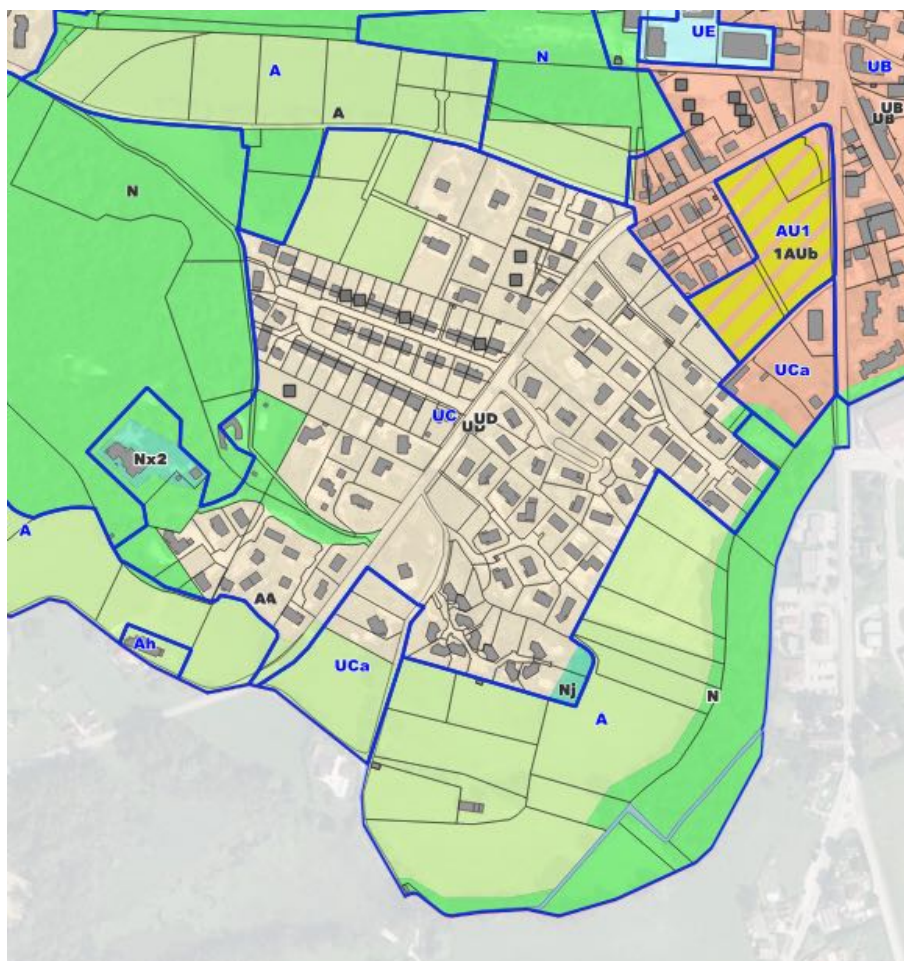
La zone UE à l'est du lycée a été réduite pour préserver le corridor écologique.

La zone UE du secteur de l'ancienne gare a été agrandie pour intégrer le bâtiment à l'ouest qui pourrait trouver un usage d'équipement.

La zone AUs au nord du lycée a été reclassée en UE avec un emplacement réservé et une trame d'espaces vert pour confirmer que cet espace est voué à améliorer la qualité du cadre de vie et non densifier l'habitat. D'autant que le sous-sol comporte des remblais de mauvaise qualité qui rendrait le coût de construction trop important.

En limite Sud la zone UB a été réduite au profit de la zone N pour matérialiser le passage du ruisseau de la Bordelle.

Entrée sud de la commune



A plat de couleur : PLU 2023 / Traits bleu : PLU de 2014

La zone UC est devenue UD car ce secteur se trouve hors de la centralité. La zone a été réduite à l'ouest car ces extensions n'étaient pas nécessaires au projet de PLU. De plus cela permet de mieux protéger les espaces agricoles.

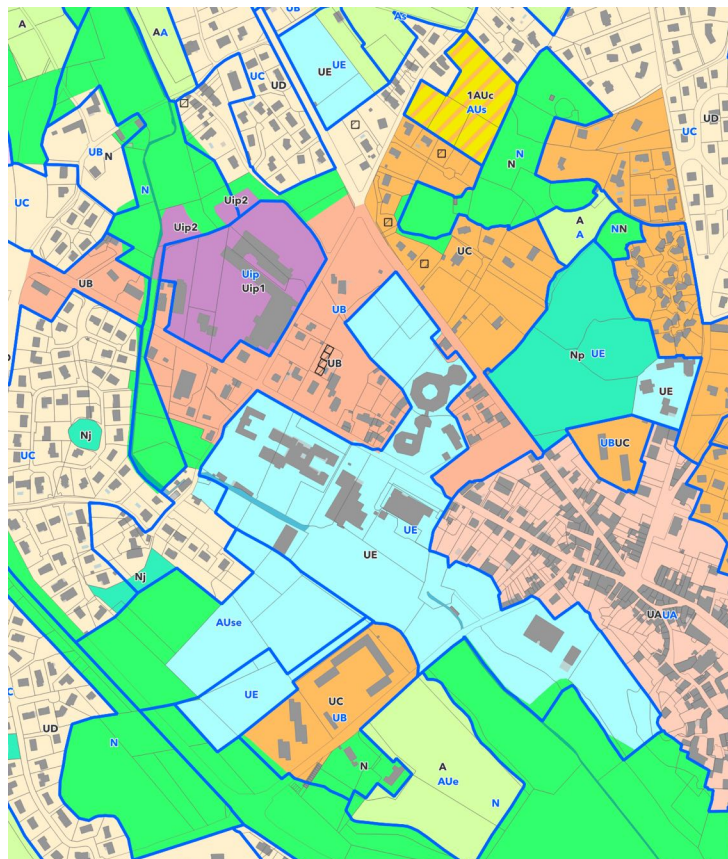
En partie Sud une zone N protège les boisements de l'urbanisation. Par souci de protection de la qualité paysagère et patrimoniale, le domaine de la Garenne a été exclue de la zone UD pavillonnaire et est traité au moyen d'un STECAL.

La zone UCa a été reclassée en A (hors la construction existante et son jardin/piscine) pour réduire la consommation des ENAF et respecter le SCOT qui limite les extensions d'urbanisation aux seuls besoins non satisfaits dans l'enveloppe.

La zone N a été agrandie en partie Est pour tenir compte du périmètre de la zone humide.

Au Sud un STECAL Nx2 permet l'évolution du Domaine de la Garenne qui était autrefois en UC.

Partie Nord-Ouest de la centralité



A plat de couleur : PLU 2023 / Traits bleu : PLU de 2014

Les zones UB et UC ont été redéfinies en fonction des attendus de densification plutôt qu'en fonction de la structure urbaine actuelle. La nouvelle zone UB regroupe les espaces dans lesquelles la commune attend une densification et une diversité fonctionnelle alors que le secteur UC qui constitue également la centralité accueillera une densité moins forte.

La zone UB a été réduite à plusieurs endroits pour :

- tenir compte du passage du ruisseau de la Bordelle
- préserver une coupure verte entre le secteur pavillonnaire et la zone Uip
- tenir compte de l'emprise de bosquets boisés
- éviter de densifier des secteurs peu opportuns.

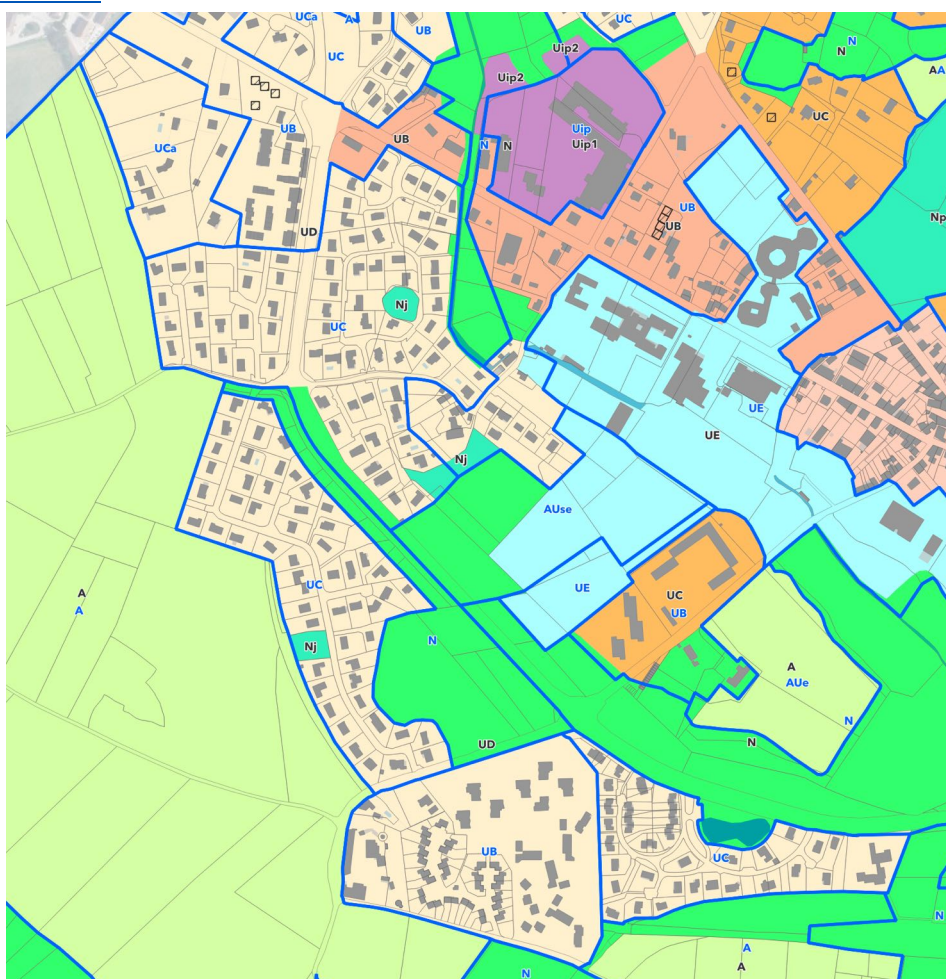
Des secteurs Nj ont été créés sur des espaces vert ou des bassins de rétention de lotissement dans lesquels la commune ne souhaite aucune possibilité de densification pour conserver des îlots de fraîcheur et de verdure.

La zone UE a été redessinée pour englober l'ensemble des équipements existants et le tènement prévus pour les besoins à court/moyens termes. La zone AUe a été reclassé en zone A car elle n'est pas nécessaire au projet de la commune ; cela permet de restituer des terrains à la zone A et de pérenniser leur exploitation. De plus cette vaste zone AUe est entièrement comprise dans une zone humide. La zone A avec une trame L151-23 au titre des zones humides permet d'assurer sa protection.

Le clos Claret est désormais en parti en Ue pour la partie bâtie et en grande partie en secteur Np, pour l'ensemble du parc public.

La zones AU (AU strictes) de Montgarrel est devenue 1AUC du fait de la mise à niveau de la station d'épuration, de l'inclusion de cet espace dans l'enveloppe urbaine et la centralité (proximité avec le collège).

Périphérie Ouest

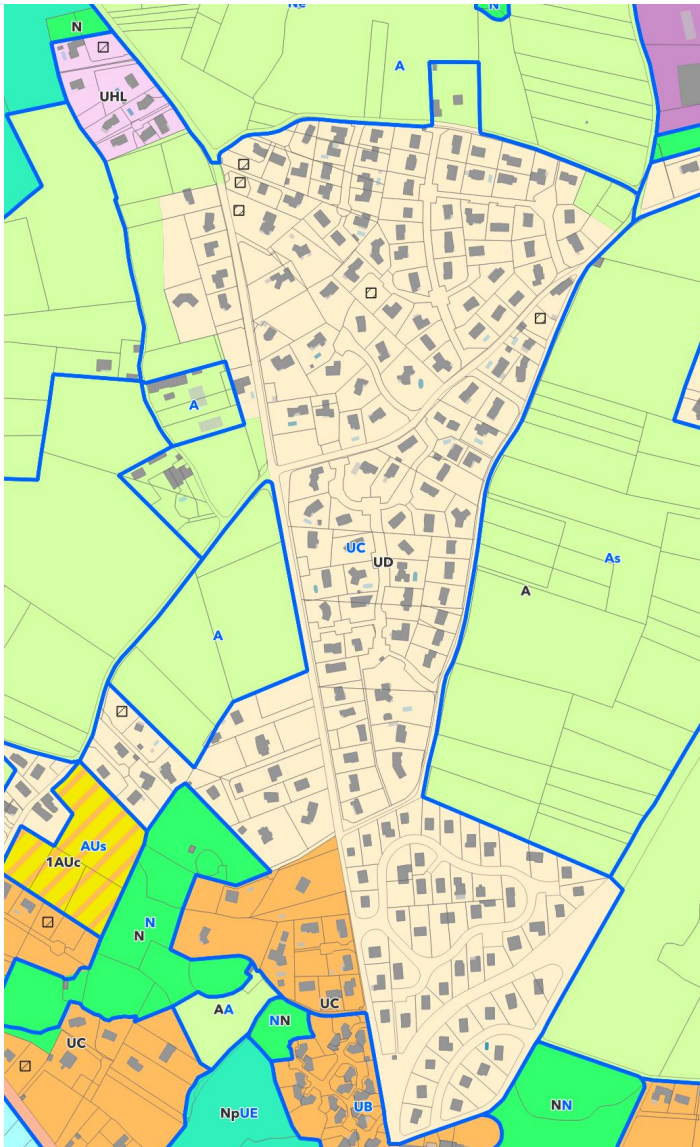


A plat de couleur : PLU 2023 / Traits bleu : PLU de 2014

Les zones UB, UC et UCa sont désormais toutes classées en UD, secteur résidentiel hors centralité pour lequel le PLU attend une densification limitée.

deux secteurs Nj ont été créés sur des espaces vert ou des bassins de rétention de lotissement dans lesquels la commune ne souhaite aucune possibilité de densification pour conserver des ilots de fraîcheur et de verdure. De plus s'agissant du secteur Nj le plus au sud, il est régulièrement inondé lors de pluies

Secteur d'Iselet



A plat de couleur : PLU 2023 / Traits bleu : PLU de 2014

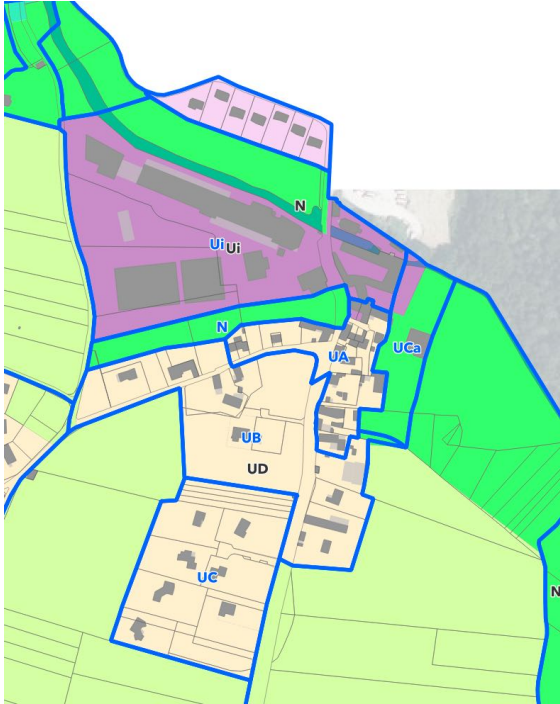
Les zones UC et UCa sont désormais toutes classées en UD ou UHL, secteur résidentiel hors centralité pour lequel le PLU attend une densification limitée.

Un secteur UHL a été créé sur le groupe de construction en sortie Nord de la commune, car cet ensemble est isolé et n'a pas vocation à être densifier.

La zone UD a été réduite par rapport à l'ancienne zone UC pour :

- préserver les espaces agricoles et tenir compte de l'exploitation agricole,
- préserver une coupure d'urbanisation avec le secteur de Thuile,
- réduire la consommation des ENAF

Secteur de Thuile



A plat de couleur : PLU 2023 / Traits bleu : PLU de 2014

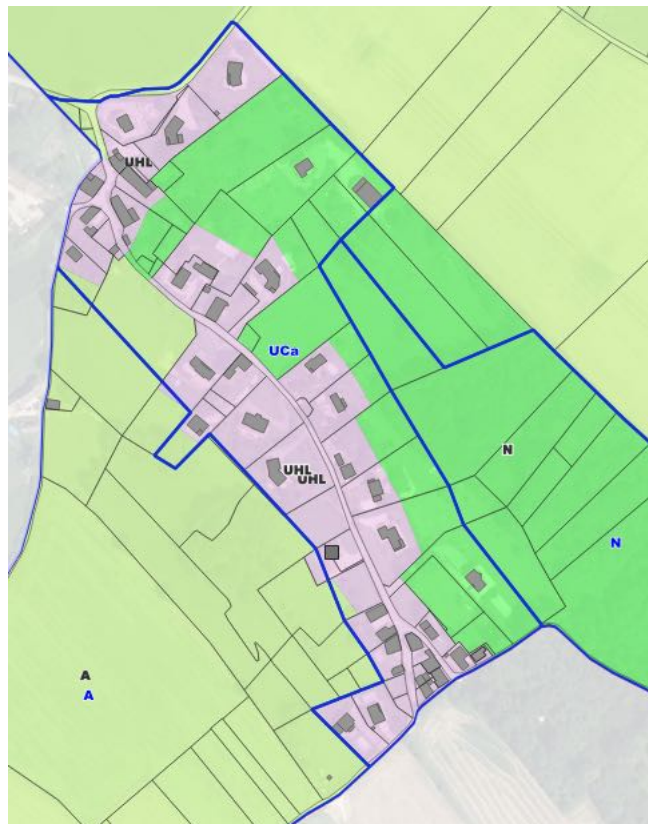
Les zones UB et UC sont désormais toutes classées en UD ou UHL, secteur résidentiel hors centralité pour lequel le PLU attend une densification limitée.

L'emprise de la zone UD a été conservée par rapport au PLU dans le sens où de zonage ne prévoit aucune extension.

Le secteur UCa à l'Est du hameau a été reclassé en N car il n'y a pas d'enjeux à développer des logements en extension dans le secteur.

La zone Ui a été redessinée pour exclure le ruisseau de la Save et le terrain en rive droite qui est soumis aux risques d'inondation.

Hameau de Serrières

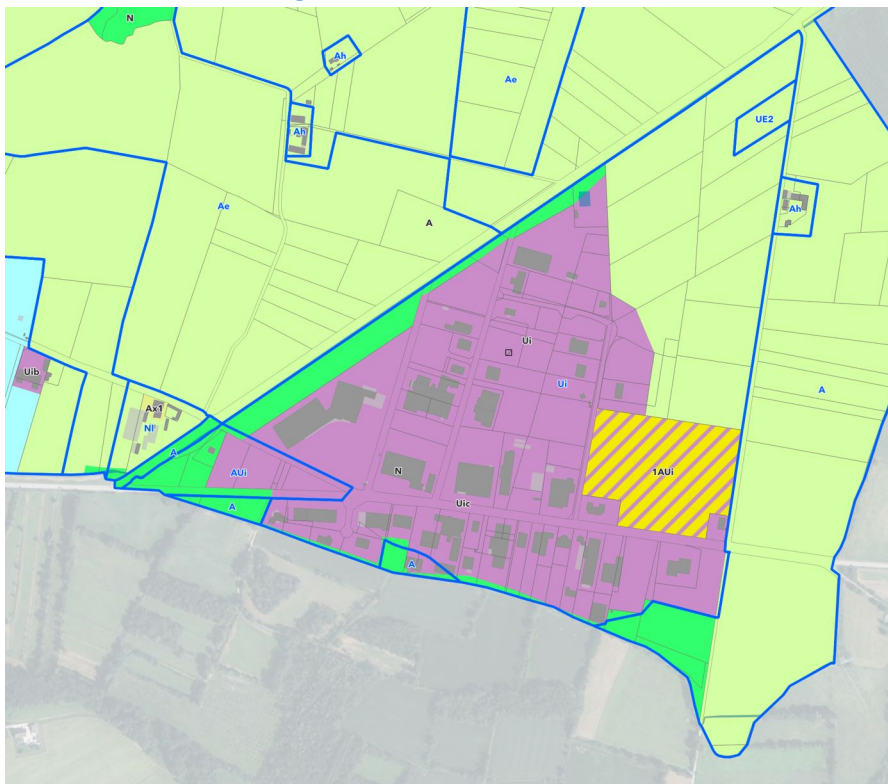


A plat de couleur : PLU 2023 / Traits bleu : PLU de 2014

La zone Uhl d'urbanisation limitée a été fortement réduite par rapport à la zone UCa du PLU actuellement opposable pour respecter les prescriptions du DOO du SCOT : pas d'extension dans les hameaux,

uniquement la possibilité d'une densification des ultimes dents creuses. Les terrains retirés de la zone Uca ont été affecté à la zone A ou N selon leur occupation du sol.

Zone d'activité de la route d'Argent



A plat de couleur : PLU 2023 / Traits bleu : PLU de 2014

Le centre équestre est désormais classé en A car le code rural définit cette activité comme une activité agricole.

La zone Ui a été fortement réduite du fait des zones inondables, du PER notamment. Ces espaces ont été restitué à la zone A.

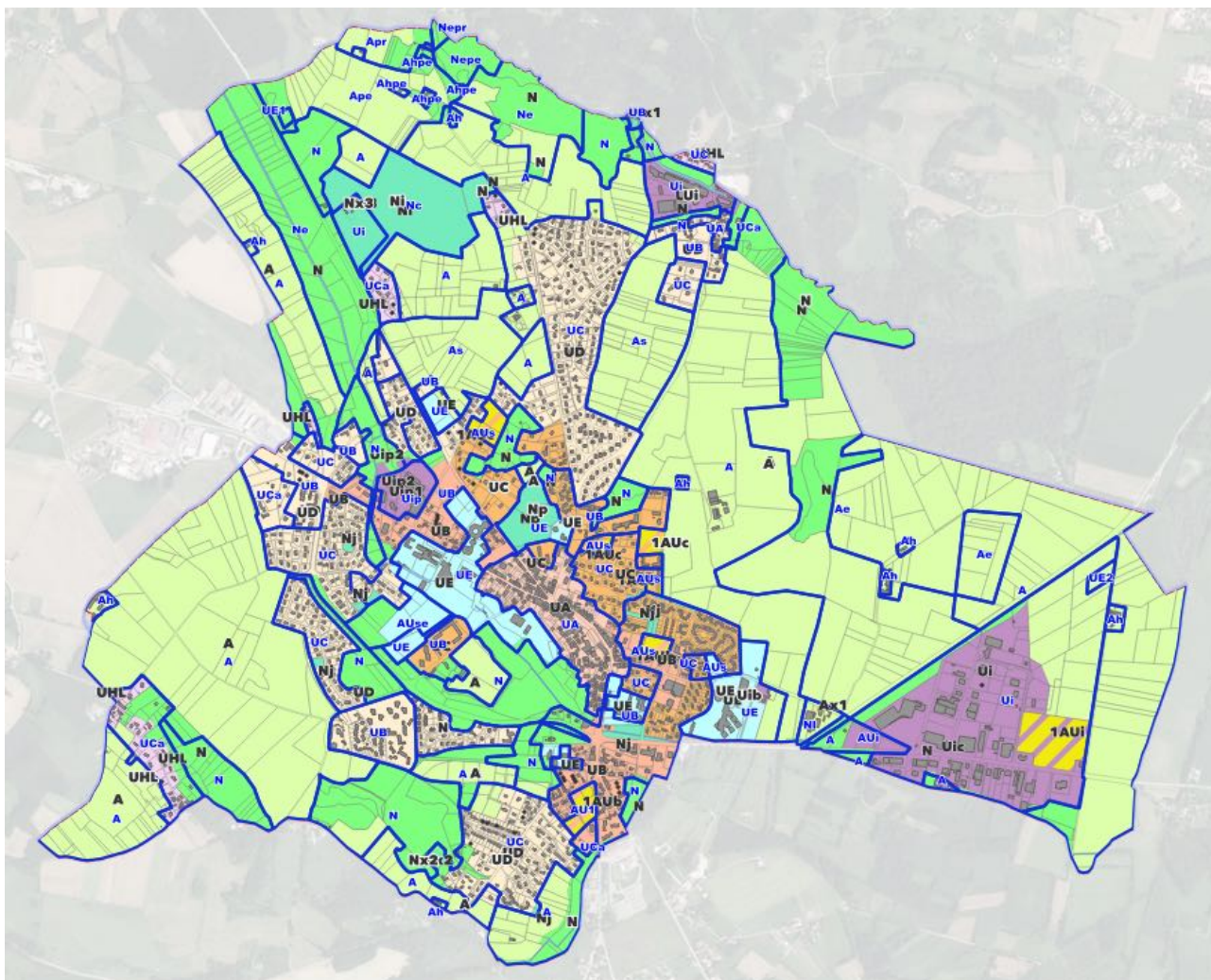
En limite Sud la zone Ui a été revue pour classer en N les bords du ruisseau et la zone humide.

En limite Ouest de la zone le canal et ses boisements sont reclassés en N au lieu de Ui, de même que le tènement boisé à côté du supermarché Lidl. .

La zone Ui est scindée en trois parties :

- Un secteur Uic de part et d'autre de la RD33 dans lequel les commerces et artisanat de détail sont admis en plus des activités industrielles, des bureaux et des services.
- Un secteur Ui dans lequel sont seulement admises les activités industrielles, les bureaux et les services.
- La zone 1AUi qui permettra le développement de la zone d'activité à l'horizon 2040.

Zones A et N



Le pastillage Ah a été supprimé car le code de l'urbanisme autorise désormais l'évolution des constructions à usage d'habitation en zone A et N.

Les zones A et N ont été redessinée en fonction de l'occupation des sols :

Zone A : terrains agricoles

Zone N : secteurs boisés, cours d'eau, espace à fort enjeux paysagers.

Les secteurs liés à la protection de captage d'eau potable ont été supprimé car la DUP s'applique de fait. Il n'y a pas lieu de surcharger le plan.

Les trames au titre des corridors et réservoir de biodiversité, de zone humide, d'espaces boisés...permettent d'apporter des nuances au règlement des zone A et N.