

Annexe à la délibération n°046-2022 : Arrêt du projet de révision du PLU

COMMUNES DE MORESTEL RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION

I. Les principes de la concertation et les modalités fixées par le conseil municipal

Le Conseil Municipal de Morestel, par délibérations en date du 2 octobre 2019, a prescrit la révision du Plan local d'urbanisme de Morestel en définissant les objectifs poursuivis et en fixant les modalités de concertation, comme suit :

- Mise à disposition du public, durant toute la phase de concertation, à chaque étape clé du PLU (comprenant à minima la synthèse du diagnostic et le projet de PADD), en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Mairie (<http://www.morestel.fr>)
- Possibilité pour les intéressés de faire parvenir par courrier papier, à compter de l'affichage de la présente délibération et jusqu'à l'arrêt du projet de révision par le conseil municipal, leurs observations à l'attention de Mr le Maire à l'adresse suivante qu'il annexera au registre ; Mairie de MORESTEL, BP 6, 38510 MORESTEL
- Mise à disposition d'un registre spécifique à compter de l'affichage de la présente délibération et jusqu'à l'arrêt du projet d'élaboration par le conseil municipal. Ce registre, destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis à disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Informations des différentes étapes sur le site Internet de la Mairie (dont les réunions publiques)
- Informations régulières dans le bulletin municipal (« L'info Morestel »)
- Organisation de réunions publiques,

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L103-2 et suivants du code de l'urbanisme, l'élaboration du PLU fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

II. Le respect des modalités de la concertation

- Concernant la **mise à disposition du public de documents d'étude**, durant toute la phase de concertation : ont été mis à disposition en mairie et sur le site internet de la commune : la délibération de prescription, du diagnostic présenté aux personnes publiques, de la mise à jour de certains points du diagnostic, du PADD débattu en conseil municipal en février 2021, de la présentation de la réunion publique n°1 de juillet 2021 et de son compte rendu, de la présentation aux personnes publiques d'avril 2022, de la présentation de la réunion publique n°2 d'avril 2022 et de son compte-rendu.
- Concernant la **possibilité d'écrire au Maire** : **6 courriers** ont été reçus et versés au registre de concertation. L'analyse de ces courriers est présentée au point III du présent bilan.
- Concernant la **mise à disposition d'un registre en mairie** : cette mise à disposition a été opérée selon les modalités fixées et **1 inscription** a été enregistrée.



Le Maire
Frédéric Vial

- Concernant les **informations des différentes étapes** sur le site Internet de la Mairie : le site a été régulièrement complété pour expliquer l'avancement de la procédure.
- Concernant les **informations dans le bulletin municipal** : un article spécial PLU a été rédigé dans le n°3 du Petit M de juillet 2021.
- Concernant **l'organisation de réunions publiques** :
 - 2 réunions publiques ont été organisées
 - Réunion publique n°1 du 5 juillet 2021 de présentation de la synthèse du diagnostic et du PADD
 - Réunion publique n°2 du 20 avril 2022 de présentation de la traduction réglementaire du PADD

La fin de la concertation a été annoncée

- Sur le site internet de la CCUR
- Sur le compte facebook de la CCUR

Il résulte de ce qui précède que les modalités de la concertation, telles que fixées dans la délibération du Conseil Municipal du 2 octobre 2019, ont bien été respectées.

III. Les outils de la concertation

Dans le cadre de la révision du PLU, des outils d'information, de communication et de concertation ont été mis en œuvre afin de permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis.

Les annexes à ce présent bilan de la concertation renseignent sur la teneur des différents outils mis en en place.

LES MOYENS D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

03/10/2019	La délibération de prescription de la révision du PLU a été affichée en mairie pendant un mois
03/10/2019	Ouverture de registre de concertation en mairie
Depuis le 03/10/2019	Mise en ligne d'information relative à l'avancement du PLU sur le site internet de la commune : <ul style="list-style-type: none"> • Définition d'un PLU • Pourquoi réviser ? • Les phases de la révision • Les grands enjeux du PADD • Les modalités de concertation • Mise en ligne des présentations des réunions PPA • Mise en ligne des présentations des réunions publiques et de leurs comptes rendus • Mise en ligne des délibérations du conseil municipal relatives au PLU
01/07/2021	Article dans le Dauphiné Libéré pour annoncer la réunion publique n°1 du 05/07/2021
05/07/2021	Réunion publique n°1 – Diagnostic et PADD
	Mise en ligne de la présentation de la réunion publique n°1 sur le site internet de la commune.
Juillet 2021	Article sur le PLU dans le « Petit M »
20/04/2022	Article dans le Dauphiné Libéré pour annoncer la réunion publique n°2 du 20/04/2022

20/04/2022	Réunions publiques n°2 – diagnostic territorial
Avril 2022	Mise en ligne de la présentation de la réunion publique n°2 sur le site internet de la commune.
22/06/2022	Publication d'un avis annonçant la fin de la concertation sur le site internet de la commune et sur la page Facebook de la commune.
23/06/2022	Publication d'une annonce légale dans le Dauphiné Libéré annonçant la fin de la fin de la concertation au 27 juin 2022, date d'arrêt du PLU.

LES MOYENS OFFERTS AUX PUBLICS POUR S'EXPRIMER ET ENGAGER LE DEBAT

1/ La tenue de registres destinés à recueillir les observations du public

Conformément à la délibération du 2 octobre 2019, un registre destiné à recevoir les observations a été ouvert en mairie. Il est, et sont restés à la disposition du public au bureau de l'accueil jusqu'à ce jour aux heures d'ouverture habituelles au public.

Il ne s'agit aucunement d'un recueil de demandes d'intérêt privé, qui ne pourront être formulées que lors de l'enquête publique à venir.

1 inscription avec 2 observations a été portée dans le registre de concertation.

2/ La possibilité d'écrire à Monsieur le Maire

Il a été décompté **6 courriers** reçus en Mairie et versés au dossier de concertation.

Soit au total 8 observations regroupées dans 7 inscriptions dans le cadre de la concertation.

3/ Le contenu des inscriptions au registre et courriers

Les remarques suivantes ont été formulées, dont le détail est précisé après le tableau ci-dessous :

Nature de la demande	Nombre de demandes
<p>Remarque sur la possibilité d'implanter des commerces de détails dans La zone d'activité de la route d'argent. Et sur la nécessité d'organiser l'implantation des industries dans cette même zone.</p> <p><i>Réponse : Le PLU répond à la prescription du SCOT d'encadrer les possibilités d'implantation de commerces en zone d'activité. Les commerces sont interdits en Ui. Un secteur U1c dans lequel les commerces sont admis a été créé dans la zone de la route d'Argent de part et d'autre de la RD. Le règlement limite les commerces possibles à ceux qui ne peuvent pas trouver leur place dans le centre-ville.</i></p> <p><i>La zone prévue pour l'extension est concernée par une OAP qui organisera l'urbanisation du secteur. S'agissant de la zone existante, il s'agit de question d'urbanisme opérationnel qui dépasse le cadre du PLU.</i></p>	1
<p>Remarque sur la nécessité de prévoir la possibilité d'installation de stockage des déchets inertes dans la zone d'activité pour une gestion sur place.</p>	1

<p>Réponse : il existe une ISDI à Morestel sur le site de l'ancienne carrière des Carcasses. Les entreprises de TP de la zone ont également des sites de stockage sur leur tènement.</p> <p>La zone est cernée par les zones humides et les zones inondables ; il est difficile de dégager du terrain pour ce type de dépôts.</p>	
<p>Présentation d'un souhait d'extension du centre équestre</p> <p>Réponse : à voir en fonction du projet. Le centre équestre est classé en A ainsi que les abords permettant des extensions. Toutefois pour de nouvelles installations le site est contraint car bordé par des zones humides et un corridor écologique inscrit au SCOT.</p>	1
<p>Demande de suppression d'emplacement réservé</p> <p>Réponse : les terrains visés par la demande ne sont pas concernés par un emplacement réservé. Situés le long de la déviation, la commune respecte les enjeux de l'Etat et le SCOT en évitant d'exposer des populations nouvelles aux nuisances sonores et en classant ces terrains en zone Naturelle.</p>	1
<p>Demande de constructibilité</p> <p>Réponse : les 3 demandes concernent des terrains en dehors de l'enveloppe urbaine dans des zones A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 terrain en bordure d'enveloppe urbaine - 1 terrain en bordure de hameau de Serrières - 1 terrain au cœur des espaces agricoles. <p>Il est rappelé la stratégie générale retenue pour la définition des zones constructibles, qui s'appuie sur les grands principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Limiter la part de logement individuel pur dans la production neuve : Maximum 30% ○ Ne chercher des terrains constructibles en dehors de l'enveloppe urbaine que si les besoins ne sont pas satisfaits dans l'enveloppe (les besoins sont satisfaits dans l'enveloppe urbaine à Morestel). Ce point est une prescription forte du SCOT. 	3
<p>Demande d'information sur le zonage</p> <p>Réponse : la parcelle en question est en zone N ; elle fait partie de la zone tampon entre le quartier d'habitat de Thuile et le site industriel.</p>	1
Total	8

4/ La tenue des réunions publiques

Conformément à la délibération du 2 octobre 2019, deux réunions publiques ont été tenues au cours desquelles les élus ont été assistés par Madame PELLETAN Delphine, urbanistes au sein du Cabinet ESPACES et MUTATIONS, à savoir :

- Réunion publique n°1 du 5 juillet 2021 de présentation de la synthèse du diagnostic et du PADD
- Réunion publique n°2 du 20 avril 2022 de présentation de la traduction réglementaire du PADD

Lors de chaque réunion, un diaporama a été projeté aux personnes présentes.

Le compte-rendu de ces réunions sont joints en annexes du présent bilan de la concertation.

Les réunions publiques ont fait l'objet de publicité comme décrite au point « III. **Les outils de la concertation** » de la présente note.

Réunion publique n°1 du 5 juillet 2021	Environ 30 personnes. Les participants étaient intéressés mais ont posé peu de questions (7 questions). L'ambiance était globalement bonne.
Réunion publique du 20 avril 2022	Environ 10 personnes. Les participants étaient intéressés mais n'ont pas posé de questions. L'ambiance était globalement bonne.

Les comptes rendus sont en annexes.

Annexes

Annexe 1 – capture d'écran du site internet de la commune avec article consacré au PLU et zone de téléchargement de documents d'étude

La révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Morstel

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification élaboré à l'initiative de la commune et portant sur tout le territoire communal.

Il exprime le droit des sols et vert de cadre cohérent aux différentes actions d'aménagement. De la définition des zones constructibles en passant par la préservation des espaces verts, le PLU est la carte d'identité d'une ville.

Le Conseil Municipal a délibéré le 2 octobre 2019 pour lancer la révision de PLU.

Pourquoi réviser ?

- **Réviser notre PLU** c'est tout d'abord affirmer notre volonté de répondre aux nouvelles exigences légales et réglementaires. La réforme du Code de l'Urbanisme en décembre 2015, les Lois ELAN et NRI ont offert de nouvelles perspectives qui n'avaient pas été mobilisées dans le PLU actuellement en vigueur.
- **Réviser notre PLU** c'est aussi s'inscrire dans un contexte territorial renouvelé. Les récentes évolutions de notre Communauté de Communes et la mise en révision du Schéma de Cohérence Territoriale de la Bourg de Champagne redéfinissent le rôle de Morstel au sein du grand territoire. Ce document cadre qui est le SCOT devient une feuille de route dans laquelle nous allons pouvoir nous inscrire et assumer le rôle de pôle de Morstel, le SCOT sera vraisemblablement approuvé d'ici le fin de l'année. Ce calendrier devra nous permettre de procéder à la révision du PLU dans un contexte réglementaire et territorial neuf et clair.
- **Réviser notre PLU enfin** c'est adapter la planification aux besoins nouvellement identifiés. De nouveaux éléments, portés à notre connaissance justifient en effet que cette révision puisse être engagée : trajectoire sur le SIEP, nouvelles reconfigurations de population, évolutions des modes de déplacements et nécessité d'anticiper l'évolution de certains équipements ...

Une révision du PLU se déroule en 3 phases interdépendantes régies par le Code de l'Urbanisme :

- Le diagnostic identifie les enjeux sociaux, démographiques, économiques, paysagers ou enjeux environnementaux.
- Le **Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD)** est le socle politique du projet, qui nous permettra de préciser l'ambition de la commune pour les 10 prochaines années. Il sera alors temps de lire le bilan du diagnostic pour définir des objectifs et actions à mener à bien dans le PLU. C'est un document simple et non technique, et accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein de la collectivité. Il représente une étape clé de la révision du PLU qui traduit une volonté politique.
- Le **Manifeste Programmatique** réglementaire permet à terme de traduire concrètement ces objectifs dans les pénes du PLU (zoning, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les grands enjeux du PADD débattus en février 2021

- Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle de Morstel : protéger des provisions urbaines les éléments du patrimoine naturel et culturel, mettre en scène les espaces et sites paysagers.
- Préserver l'identité écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue (site Natura 2000 de Fils, Craonne, Lorraine, zones humides).
- Lancer vers un développement urbain réduisant son impact environnemental en limitant la pression sur les ressources naturelles.
- Assurer le rôle de Morstel comme le pôle économique majeur à l'échelle du bassin de vie : une activité de la route d'Argers à développer pour conforter les emplois locaux et participer ainsi à la limitation des déplacements pendulaires.
- Maîtriser le développement de l'habitat selon le niveau de polarité défini par le SCOT (quartier, secteur secondaire et hameaux) avec 80% du développement dans le centralité.
- Faire un objectif de croissance démographique adapté au territoire local, en compatibilité avec le SCOT, pour le devenir suivant l'approbation du PLU (aut. 2018/2030) : +1,1% par an.
- Permettre la réalisation d'environ 425 logements supplémentaires à l'horizon 2030, en privilégiant l'existence d'espace et la diversification des formes urbaines.
- Améliorer la qualité sociale dans l'habitat : en respectant le Plan Local de l'habitat.
- Limiter le parti de logement individuel pur dans la production neuve à 30%.
- Rechercher une densité moyenne de plus de 25 logements/he dans la production future (logement à échelle globale du territoire) en poursuivant les efforts déjà engagés de densification de l'urbanisation et de diversification des formes bâties.
- Limiter la mobilisation de terres (hors masure) en urbanisant en priorité par densification de parcelles déjà bâties, dans les dents creues et les espaces interstitiels dans l'enveloppe urbaine.
- Répondre aux besoins en logement et en hébergement des publics spécifiques et poursuivre le comportement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Rendre possible les commerces et services dans la zone bâtie en priorité.
- Encadrer les possibilités d'implantation d'activités dans la zone d'activité de la route d'Argers à l'est de la commune.
- Créer les conditions favorables à la proximité agricole dans les dimensions économiques, environnementales et paysagères.
- Mettre en place les outils pour favoriser des déplacements plus durables et intégrer la question du stationnement dans toutes ses dimensions.

Vous souhaitez vous informer, vous inscrire ?

Le conseil citoyen doit permettre d'échanger sur ce qui pourrait être l'aménagement et le développement durable de votre commune pour les prochaines années.

Il s'agit d'être une vision partagée sur un projet d'intérêt général.

Ces différents enjeux ont été repris par la commune pour la concertation.

- Regardez en détail.
- Documentez vous en ligne et information des différentes étapes sur le site internet de la commune (<https://www.morstel.fr>).
- Réunions publiques à venir.
- Informations régulières dans le bulletin municipal.

Concertation

Délibération 67/2019 - Prescription de la révision du PLU et définition des modalités de la concertation

Téléchargement

Diagnostic réunion PPA

Téléchargement

Mise à jour de certains points du diagnostic

Téléchargement

Débat du PADD en conseil municipal février 2021

Téléchargement

Réunion publique de juillet 2021 sur le PADD

Téléchargement

CR Réunion publique de juillet 2021 sur le PADD

Téléchargement

Réunion PPA avril 2022

Téléchargement

Réunion publique avril 2022

Téléchargement

Compte rendu réunion publique avril 2022

Téléchargement

Annexe 2 – Article dans le Dauphiné Libéré du 01/07/2021 annonçant la réunion publique n°1 du 5 juillet 2021

Firefox about: Firefox about:

Vos communes

MORESTEL

La municipalité organise une réunion publique sur le PLU lundi

Denis PARTOUCHE



Wilfried Maduli, 1^{er} adjoint de la commune en charge de l'urbanisme, travaille avec son équipe depuis plusieurs mois sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville. C'est lundi 5 juillet à partir de 19 heures dans la petite salle de l'amitié, qu'une première présentation à destination des habitants est organisée.

« Nous entrons dans les dernières phases de l'élaboration du PLU. Les habitants doivent avoir conscience des contraintes que l'on a de nos jours pour réaliser un PLU et pour cela on doit les informer. C'est un travail de longue haleine qui a commencé par un diagnostic puis une validation du projet d'aménagement et de développement durable (Padd), en conseil, et maintenant il est temps d'expliquer les orientations que l'on souhaite pour l'urbanisme aux Morestellois et d'échanger

avec eux. »

Lors de cette réunion publique, le maire prendra la parole en introduction puis ce sont l'intervenante, Delphine Pelletan qui représente le cabinet en charge du PLU, accompagnée par Wilfried Maduli, qui présenteront le projet. « L'idée est d'être clair afin que les Morestellois sortent de la réunion en sachant où l'on va. C'est un sujet très important qui fixe la ligne directrice en matière d'urbanisme pour les neuf prochaines années », ajoute l'élu.

Le calendrier prévoit une seconde réunion publique en octobre, les élus doivent voter le PLU au conseil municipal de décembre pour une mise en application au second semestre 2022.

2 sur 2 01/07/2021 à 11

Annexe 3 – Article dans le Dauphiné Libéré du 20/04/2022 annonçant la réunion publique n°2 du 20 avril 2022

Firefox

about:blank

undefined - mercredi 20 avril 2022

Vos communes

MORESTEL

Ce mercredi, une réunion présentera le Plan local d'urbanisme aux habitants

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Morestel arrive dans sa phase finale. La municipalité et son maire, Frédéric Vial, commence donc les réunions publiques afin d'échanger sur les implications réglementaires du PLU avec les habitants.

Cette réunion se tiendra ce mercredi 20 avril, à partir de 19 h 30, dans la petite salle de l'amitié.

Annexe 4 – Article dédié au PLU dans le « Petit M » n°3 de juillet 2021



le p'tit M
le p'tit mag de Morestel

juillet 2021

Parking ViaRhona
574 avis
4,1

Le savez-vous ?

En partenariat avec le Poste, des boîtes Versoo ont été installées à la médiathèque, à la mairie et à l'office de tourisme afin de collecter et de recycler les masques chirurgicaux en polypropylène. Les masques sont ensuite broyés, puis extrudés en granules de plastique, pour devenir de nouveaux objets en Polypropylène.



11 juillet :

ville arrivée Tour Valromey
Morestel sera ville d'arrivée le dimanche 11 juillet du Tour Valromey.

Attention la Grande Rue sera coupée à la circulation de 12h à 17h.

Le marché dominical sera décalé au parking Roux.



17

C'est le nombre de visiteurs depuis la réouverture des lieux culturels à l'Espace Picturalles, la Tour Médévale, le cinéma le Dauphin et la Maison Ravier.

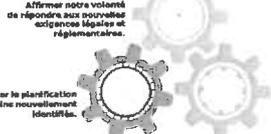
NUMÉRIQUE

Instagram : #mandantimaye et #vendredelaoculture
Facebook : #laparoledumain
#jeudidupartimaine

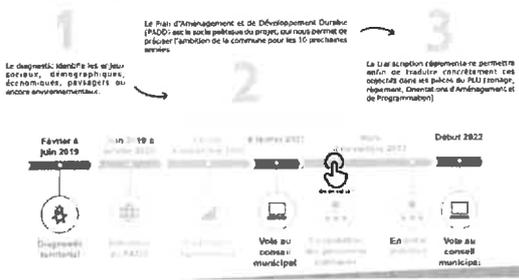
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Morestel

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification élaboré à l'initiative de la commune et portant sur tout le territoire communal. Il suppose le vote, dès lors en part de cadre cohérent aux différents échelons d'aménagement. De la concertation des zones concernées en passant par la présentation des espaces verts, le PLU suit le cycle d'élaboration d'un vote. Le Conseil Municipal a débattu le 3 octobre 2019 pour lancer la révision de son PLU.

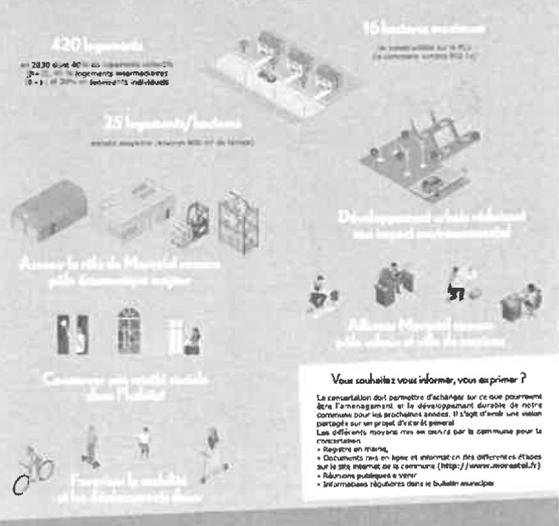
Pourquoi réviser le PLU ?



Une révision de PLU se déroule en 3 phases interdépendantes régies par le Code de l'Urbanisme :



Les grands enjeux du PADD



Annexe 5 – copie du registre de concertation

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures à _____ heures

Observations de M. Pedrien LOUËT, 1541 Route d'Argentan

38510 Concel - Lourdes. Landes G. 13 km. P. 1300
 P. 07 511111 2021

- * Le CADP précise que l'encadrement de la ZN de la Route d'Argentan oblige à l'implantation des commerces de détail le long de la RD33. Δ Bien vérifier la destination Juridique des commerces de détail -
- De plus, je trouve cela très intéressant Réduction, car certain est nécessaire à l'avenir d'intégrer l'implantation des Industriels le long de la RD33.
- Question : un usage spécifique peut-il être mis en place afin d'organiser ou mieux les activités ? Quel des activités "Aucune, Nul" ?
- Il me semble aussi intéressant de pouvoir réfléchir à l'implantation des Bâtiments et de Reglementer par Regret aux besoins -
- * Dans le cadre des réflexions en terme d'environnement, peut-on envisager l'implantation de murs de séparation, au sein des ZN, à destination des commerces et industries pour traiter notamment les déchets sauts, et ainsi protéger concrètement si une mise en commun de ses sources -

P.

Annexe 6 – tableau de synthèse des courriers reçus dans le cadre de la concertation
Tableau de gestion des demandes
révision du PLU

Nom	demande reçue le	Objet de la demande	réponse	envoi de la réponse
M. BERGER / PONEY CLUB DU MARAIS	18/11/2019	Souhaite agrandir les infrastructures pour développer l'activité du centre	Pas en mesure de connaître le zonage des parcelles actuellement	le 16 janvier 2020
M. Jacques BARAIZE	10/09/2019	Ses parcelles AE 340 et 342 sont en réserve pour la commune, M. ne peut en disposer	les terrains seront probablement classés en zone A ou N	02/03/2020
Mme Anne-Marie BIGALLET et indivision	30/10/2019	demande la remise en terrains constructibles de AN 19 et 20	Pas en mesure de connaître le zonage des parcelles actuellement	le 16 janvier 2020
M. Gérard FRANCO et famille	31/10/2019	demande la modification du zonage des parcelles AB 473-479 et 509	Pas en mesure de connaître le zonage des parcelles actuellement	le 16 janvier 2020
Mme Louise KHELIFATI	25/10/2019	demande info sur la constructibilité de la parcelle AD 26	Pas en mesure de connaître le zonage des parcelles actuellement	04/11/2019
Mme Laura JUPPET	19/07/2021	voudrait savoir si la parcelle AN 168 est toujours constructible	le terrain sera probablement déclassé	19/07/2021



Communes de MORESTEL



Révision du PLU de Morestel

Compte rendu de la réunion publique du 5 juillet 2021

Cadre de la réunion publique

La réunion publique s'est déroulée le lundi 5 juillet 2021 à 19h00 dans la petite salle de la Maison de l'Amitié à Morestel.

Elle a réuni environ 30 personnes. Les participants étaient intéressés mais ont posé peu de questions. L'ambiance était globalement bonne.

M. le maire a procédé à une introduction générale. M. Maduli, 1^{er} adjoint et en charge de la révision du PLU a rappelé le contexte, puis Mme Pelletan, urbaniste du bureau Espaces & Mutations a présenté la synthèse du PADD.

Introduction

M. VIAL, maire de Morestel, explique l'objectif de la réunion publique. Cette réunion publique, organisée dans le cadre de la concertation liée à la révision du PLU de Morestel, concerne la phase de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Du fait du contexte de l'épidémie de Covid, la tenue de cette réunion a été repoussée pour l'organiser hors confinement et couvre-feu.

M. VIAL rappelle l'historique de l'urbanisme sur le territoire communal, avec un PLU approuvé en 2014, qui avait succédé à un POS ancien. Ce PLU de 2014 avait abouti à une réduction des surfaces constructibles par rapport au POS.

En 2019, constatant que la commune était attractive et que le facteur limitant du développement communal lié à une station d'épuration insuffisante était levé, le conseil municipal a engagé la révision du PLU.

Hors fin 2109 le SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a été approuvé et ce dernier cadre fortement les possibilités de développement de l'ensemble du territoire.

S'agissant du PLU, les études ont débuté en 2019 par un diagnostic du territoire puis l'établissement du PADD (projet d'aménagement et de développement durable).

Il rappelle que le PLU doit respecter un cadre légal et réglementaire contraint et qu'il devra être compatible avec le SCOT Boucle du Rhône en Dauphiné et les directives de la DDT. Le SCOT décline sur le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné, les prescriptions d'aménagement et de protection du territoire. Le PLU doit ensuite les appliquer au territoire communal. Le SCOT exige entre autre que :

- 80 % des logements à produire à l'horizon de 10 ans soient réalisés dans la centralité pour économiser le foncier agricole,
- La production de logement soit diversifiée et que la part des maisons individuelle doit limitée

- Les surfaces constructibles soient le moins consommatrice de terrains agricoles et que la nécessité de cette mobilisation de foncier agricole soit dument justifiée.
- Le SCOT admet un maximum de 16 ha de foncier utilisable à l'horizon de 10 ans, mais il faut déduire les 4 ha déjà utilisés depuis le 1^{er} janvier 2018, date de référence du SCOT.

Enfin M. VIAL évoque le transfert de compétence Urbanisme, sur lequel les conseils municipaux et le conseil communautaire de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné devait se prononcer. Il indique que le conseil municipal de Morestel a délibéré contre ce transfert. Monsieur le Maire a également écrit aux 46 maires de la CCBD pour leur expliquer le choix du conseil municipal de Morestel de s'opposer au transfert de compétences urbanisme-PLU et ainsi de s'opposer à l'élaboration futur PLU intercommunal.

A l'issue de la présentation, un temps d'échange permettra à chacun de s'exprimer et de poser les questions relatives au PLU de la commune. M. le Maire ajoute que le temps de la concertation est celui de la discussion du projet de PLU et de ses implications pour le territoire ; il ne s'agit pas de présenter les projets ou les intérêts particuliers.

il remercie Wilfried MADULI, adjoint à l'urbanisme et Delphine Pelletan, urbaniste du cabinet Espaces&Mutations.

Delphine Pelletan débute la présentation de la synthèse du PADD, elle explique succinctement le cadre général, le contexte réglementaire et les modalités de concertation. Elle décline ensuite la synthèse du PADD.

Observations et remarques des participants

Q1 - Quid de la fréquence des divisions parcellaires à Morestel ?

M.Maduli explique que c'est une pratique qui est peu rencontrée à Morestel contrairement à d'autres villages. En effet, à Morestel, de nombreux lotissement existants disposent d'un cahier des charges qui interdit les divisions parcellaires (subdivision de lots). Ainsi l'obligation fait par le SCOT de décompter les divisions parcellaires est difficilement recevable dans la mesure où les divisions restent exceptionnelles en fréquence à Morestel.

Q2 - Avec le développement constaté et envisagé, un habitant est inquiet pour la tranquillité de la ville ? Cette personne estime que de trop nombreuses motos et poids lourds traversent la commune et perturbent la tranquillité de Morestel. Il est inquiet de la progression des nuisances si la commune accueille de nouveaux habitants avec une urbanisation dense.

M. Maduli indique que le projet de la commune est raisonnable et qu'à ce jour il y a un déficit d'offre de logements sur la commune. De plus, la circulation, contribue largement au dynamisme de notre centre-ville également.

La question de la circulation et des nuisances n'est pas directement liée au PLU mais plutôt à une problématique d'aménagement urbain.

Q3 - la commune constate un manque d'hôtel et de restaurant mais n'interdit pas la transformation de Serv'hotel en logements ?

M. le Maire répond que malheureusement la commune ne disposait d'aucun outil réglementaire dans le PLU actuel pour interdire cette transformation. Dans le futur PLU il est prévu de protéger les rez-de-chaussée commerciaux du centre-ville en interdisant le changement de destination vers le logement des cellules commerciales ou de services.

Q4 - M. le Maire est défavorable au PLU intercommunal mais il faudrait réfléchir le développement commercial à l'échelle intercommunale ...

M. Maduli rappelle que la zone de la route d'Argent est une zone intercommunale, gérée par la CCBD. Cette zone est reconnue d'importance dans la communauté de communes puisqu'elle accueille 57 activités et 900 à 1000 emplois.

Mme Pelletan ajoute que la politique commerciale a été définie à l'échelle du SCOT par le biais du DAC (Document d'Aménagement Commercial) que le PLU doit le respecter. Le DAC organise la manière dont les commerces peuvent s'implanter et de développer : protection de commerces de centre-ville et centre-bourg, limitation des possibilités d'implantation de nouvelles grande surfaces commerciale, encadrement des évolutions des zones commerciales existantes,...

De plus la loi Climat et Résilience en cours de discussion prévoit d'interdire les nouvelles grandes surfaces commerciales sur des terrains agricoles ou naturels en périphérie des villes ou agglomération.

Q5 - Sera-t-il possible de modifier le PLU qui est en cours de révision lorsqu'il sera approuvé ?

Mme Pelletan explique qu'il existe des possibilités d'évolution des PLU pendant leur durée d'application. Il y a plusieurs types de procédures selon la nature et l'ampleur des évolutions envisagées.

Quoiqu'il en soit, les « petites » procédures d'évolution doivent respecter le PADD (qui est présenté ce soir) c'est à dire l'esprit du PLU et ces procédures ne doivent pas conduire à rendre le PLU incompatible avec le SCOT. Ainsi il est impossible de bouleverser les choix du PLU par le biais d'une procédure d'évolution du PLU.

Q6 - question sur l'implantation de Lidl alors que d'autres enseignes ont été refusée ?

M. Maduli explique que Lidl a présenté un projet dans la zone Ui, destinée aux activités commerciales, avec un projet complet, bien argumenté, comportant des expertises environnementales et zones humides. Le projet prévoyait des mesures compensatoires par rapport à l'intégration environnementale du projet. Le dossier était solide afin de contrer les recours contentieux de la concurrence. Les autres projets refusés n'étaient pas sur le même tènement et sur la commune contiguë à la nôtre par ailleurs.

Q7 - combien y aura t-il d'orientations d'aménagement et de programmation

A ce jour la commune travaille sur une petite dizaine d'OAP. Les OAP sont obligatoires sur les zones 1AU et fortement recommandées sur les terrains en zone U qui présentent des enjeux forts d'aménagement.

Les OAP et leurs principes pourront être présentés lors de la prochaine réunion publique.

Conclusion

M. Vial remercie l'assemblée pour son attention et les échanges intéressants.

M. Vial clôt le temps d'échange vers 20h45.

Fait à Chavanod,
Delphine Pelletan, urbaniste.

Table des sigles

CCBD	Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné
DAC	Document d'Aménagement Commercial
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de Développement Durables
PLU	Plan Local d'Urbanisme
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale



Communes de MORESTEL



Révision du PLU de Morestel Compte rendu de la réunion publique du 20 avril 2022

Cadre de la réunion publique

La réunion publique s'est déroulée le mercredi 20 avril 2022 à 19h00 dans la petite salle de la Maison de l'Amitié à Morestel.

Elle a réuni environ 10 personnes. Les participants étaient intéressés mais n'ont pas posé de questions. L'ambiance était globalement bonne.

M. le maire a procédé à une introduction générale. M. Maduli, 1^{er} adjoint et en charge de la révision du PLU a rappelé le contexte, puis Mme Pelletan, urbaniste du bureau Espaces & Mutations a présenté la traduction réglementaire du PADD.

Introduction

M. VIAL, maire de Morestel, explique l'objectif de la réunion publique. Cette réunion publique, organisée dans le cadre de la concertation liée à la révision du PLU de Morestel, concerne la phase de traduction réglementaire du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

M. VIAL rappelle l'historique de l'urbanisme sur le territoire communal, avec un PLU approuvé en 2014, qui avait succédé à un POS ancien. Ce PLU de 2014 avait abouti à une réduction des surfaces constructibles par rapport au POS. En 2019, constatant que la commune était attractive et que le facteur limitant du développement communal lié à une station d'épuration insuffisante était levé, le conseil municipal a engagé la révision du PLU.

Hors fin 2009 le SCOT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a été approuvé et ce dernier cadre fortement les possibilités de développement de l'ensemble du territoire.

S'agissant du PLU, les études ont débuté en 2019 par un diagnostic du territoire puis l'établissement du PADD (projet d'aménagement et de développement durable).

Il rappelle que le PLU doit respecter un cadre légal et réglementaire contraint et qu'il devra être compatible avec le SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné et les directives de la DDT. Le SCOT décline sur le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné, les prescriptions d'aménagement et de protection du territoire. Le PLU doit ensuite les appliquer au territoire communal. Le SCOT exige entre autre que :

- 80 % des logements à produire à l'horizon de 10 ans soient réalisés dans la centralité pour économiser le foncier agricole,
- La production de logement soit diversifiée et que la part des maisons individuelle soit limitée
- Les surfaces constructibles soient le moins consommatrice de terrains agricoles et que la nécessité de cette mobilisation de foncier agricole soit dument justifiée.
- Le SCOT admet un maximum de 16 ha de foncier utilisable à l'horizon de 10 ans, mais il faut déduire les 4 ha déjà utilisés depuis le 1^{er} janvier 2018, date de référence du SCOT.

Il remercie Wilfried MADULI, adjoint à l'urbanisme et Delphine Pelletan, urbaniste du cabinet Espaces&Mutations.

Delphine Pelletan débute la présentation par un rappel du cadre législatif et de la hiérarchie des normes. M. Maduli propose de prévoir un temps d'échange à la fin de la présentation. Il précise que le temps de la concertation est celui de la discussion du projet de PLU et de ses implications pour le territoire ; il ne s'agit pas de présenter les projets ou les intérêts particuliers.

Delphine Pelletan poursuit par la déclinaison de la traduction réglementaire du PADD. Elle décline ensuite la synthèse du PADD sur les thèmes de :

- l'environnement et du cadre de vie,
- du développement urbain, des équipements et des mobilités
- du développement économique dans toutes ses dimensions

Observations et remarques des participants

Aucune question n'est posée. Les membres de l'assemblée notent que la présentation était intéressante et que le sujet de la révision du PLU est complexe et que de nombreux enjeux doivent être pris en compte.

Conclusion

M. Vial remercie l'assemblée pour son attention et quelques échanges.

Il est précisé à l'assemblée que le support de la réunion sera mis sur le site internet de la commune www.morestel.fr. Ne pas hésiter à contacter la Mairie pour avoir accès de ce document.

M. Vial clôt le temps d'échange à 21h.

Fait à Chavanod,
Delphine Pelletan, urbaniste.

Annexe 10 – Publication sur la page Facebook de la Mairie du 22/06/2022 annonçant la fin de la concertation



Mairie de Morestel

22 juin, 18:00 · 🌐



//Plan Local d'Urbanisme//

AVIS - Dans le cadre de la révision du PLU de Morestel prescrite par délibération n° 67-2019 en date du 2 octobre 2019, le Maire informe que la concertation engagée dans le cadre de la procédure sera close le lundi 27 juin 2022 à 17h30, heures de fermeture au public de la Mairie.



1 partage

Annexe 11 – Publication sur le site internet de la Mairie du 22/06/2022 annonçant la fin de la concertation



AVIS

Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre de la révision du PLU de Morestel prescrite par délibération n° 67-2019 en date du 2 octobre 2019, le Maire informe que

La concertation engagée dans le cadre de la procédure sera close le lundi 27 Juin 2022 à 17h30.

heures de fermeture au public de la Mairie