

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**VILLE
de
MORESTEL**

Le Conseil Municipal s'est réuni en séance publique à la salle du Conseil Municipal de MORESTEL le mardi 21 février 2023 à 19 heures 30 sous la présidence de Monsieur Frédéric VIAL, Maire.

Date de la convocation : 9 février 2023

Etaient présents : Sandrine BOUVAREL arrivée à 19h38 (point 1), Sandrine BUDIN, Brigitte CESAR arrivée à 19h45 (point 1), Laurent COUGOULIC, Guillaume DAVID, Sébastien GACON, Estelle GHORIS, Yoann GODET, Thierry GUILLEM, Christophe GUSI, Bernard JARLAUD, Estelle KELLER, Virginie LAURENT-MEYER, Paul LAVIE, Wilfried MADULI, Aurélie MARMONIER, Alain MOIROUX, Jean-Philippe PAUGET, Marie-Lise PERRIN arrivée à 19h36 (point 1), Michelle PILOZ, Stéphanie RADESIC, Aimé VIAL, Frédéric VIAL.

Ont donné pouvoir ou sont excusés :

Alexandra DURY, Céline BONVINI (pouvoir à Aurélie MARMONIER), Sukran BOYRAZ (pouvoir à Frédéric VIAL), Michèle GAUTHIER (pouvoir à Stéphanie RADESIC),

Date de convocation : 9 février 2023.

Secrétaire de séance : Jean-Philippe PAUGET

SOUS-PREFECTURE

Nombre de conseillers votants : 26

22 FEV. 2023

Présents : 23

Pour : 26

LA TOUR-DU-PIN

Contre : 0

Abstention : 0

Délibération n°01-2023 : Approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le 1^{er} adjoint rappelle que le Conseil Municipal de Morestel a décidé, par délibération n°67-2019 en date du 2 octobre 2019, de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Morestel.

L'élaboration du PLU de Morestel s'inscrit dans un contexte législatif qui a fortement évolué, avec notamment les nouvelles exigences issues notamment de la loi Engagement National pour l'Environnement (loi ENE du 12 juillet 2010), de la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR du 24 mars 2014) et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Ce contexte législatif induisait une révision des PLU des communes en vue d'une grenellisation d'une part.

D'autre part le SCOT de la boucle du Rhône en Dauphiné a été approuvé en octobre 2019 et le PLU de la commune a l'obligation d'être mis en compatibilité.

Les objectifs poursuivis par la commune de Morestel, tels que définis lors de la séance du Conseil Municipal du 2 octobre 2019 sont :

Objectifs - AXE SOCIAL

- **Organiser la croissance démographique** pour permettre à la commune de renforcer la dynamique de la ville et de :

- garantir l'usage des équipements publics,
- poursuivre et renforcer le développement des espaces publics, notamment avec des espaces d'animations et de loisirs,
- et maintenir, voire développer, les commerces et services de proximité à terme.

- **Répondre aux besoins en logements** pour accueillir les populations nouvelles et encourager le parcours résidentiel sur le territoire. Il s'agit d'optimiser le potentiel des zones urbaines afin de préserver les qualités de vie de Morestel, garantes de son attractivité et de son dynamisme. En cela, il s'agira de :

- soutenir la dynamique de production de logements en compatibilité avec le SCoT et le PLH,
- offrir des alternatives à la production de logements individuels,
- encourager les rénovations ou réhabilitations et en cela limiter la vacance constatée dans le parc de logements,
- soutenir les projets de rénovations énergétiques.

- **Poursuivre la réalisation de logements sociaux**, en déployant les outils de la mixité sociale mis à disposition dans les Plans Locaux d'Urbanisme (logements locatifs sociaux, accession sociale...).

- **Valoriser et poursuivre la structuration urbaine** dans un souci de limiter la consommation d'espace, de maintenir les terres agricoles et d'affirmer le rôle des polarités. Pour ce faire, il s'agira de :

- poursuivre et encadrer la mise en valeur du patrimoine bâti (protection de la Tour Médiévale, la maison Ravier, ...)
- identifier des polarités qui accueilleront prioritairement la population future (la centralité, les secteurs secondaires et les hameaux) et maîtriser l'urbanisation en extensif, au sein de limites claires d'urbanisation en fonction des niveaux de polarités.

- **Prévoir un développement urbain soucieux de la limitation de la consommation de l'espace** en compatibilité avec les SCoT et PLH afin de préserver le cadre de vie.

- **Garantir les ressources, services et équipements adaptés** aux besoins des populations, au développement démographique et :

- garantir l'usage des équipements publics (hôpital, EPHAD, écoles, collège...),
- identifier et permettre l'évolution des équipements existants,
- prévoir et anticiper les réserves foncières en fonction des futurs équipements à créer pour répondre aux besoins des populations futures,
- poursuivre l'aménagement et la valorisation d'espaces publics et/ou ouverts aux publics,
- encourager les réhabilitations et les rénovations des équipements existants .

- **Améliorer le système de mobilité** (par les transports collectifs, les modes doux) entre les polarités et les équipements structurants et en cela :

- développer une offre de déplacement alternative à la voiture individuelle,
- poursuivre les aménagements en terme de stationnement public et encourager leur diversification (bornes électriques, stationnement des deux roues...),
- limiter les besoins en déplacement en favorisant la mixité des fonctions et un mode de développement plus compact,
- valoriser et poursuivre les aménagements liés à la Via Rhôna en encourageant les connections avec le centre-ville,
- poursuivre la sécurisation et l'aménagement des parcours.

Objectifs - AXE ÉCONOMIQUE

- **Mettre en avant la position touristique de Morestel** (bureau d'information touristique, présence de la Via Rhôna, les galeries de peintures, Jardin des Poètes...) en poursuivant et encourageant :

- le développement du tourisme de proximité (petit hébergement, valorisation des sentiers pédestres...),
- valorisant le patrimoine bâti et paysager du territoire.

- **Confirmer et permettre l'évolution de la zone d'activités d'échelle locale** identifiée par le SCoT à l'Est de la commune,

- **Permettre l'évolution de la zone spécifique de Thuile** en fonction des besoins identifiés en compatibilité avec le SCoT,

- **Conforter et développer les commerces et services de proximité,**

- **Pérenniser l'activité agricole** sur le territoire pour ses dimensions économiques, environnementales et paysagères.

Objectifs - AXE ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

- **Inscrire le projet communal dans son contexte environnemental :**

- Protéger les sites présentant un intérêt écologique fort, les réservoirs de biodiversité (site Natura 2000, tourbière...),
- Envisager le projet en tenant compte des dynamiques écologiques, des continuités et corridors (trame verte et bleue),
- Économiser l'espace pour préserver la nature ordinaire, ne relevant pas de la trame verte et bleue.

- **Préserver les paysages caractéristiques** de la commune et **repérer les éléments identitaires du paysage et du patrimoine** : anciens corps de ferme, vieille-ville, éléments du grand paysage, coupures vertes qui constituent des limites claires d'urbanisation, participant notamment à la lisibilité des différents espaces, ...

- **Tenir compte de la capacité des réseaux :**

- Tenir compte des problématiques liées à l'assainissement individuel et collectif.
- Tenir compte de la problématique des eaux pluviales

- **Prendre en compte les risques naturels** en stoppant le développement des secteurs concernés par des risques forts.

- **Favoriser un développement plus économe en énergie** et limitant son impact sur l'environnement.

- **Tenir compte des risques de nuisances** (sonores, visuelles...) liés aux déplacements et aux activités industrielles

Monsieur le Maire explique à quelle étape de la procédure de révision se situe : en application de l'article L.153-14 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal n°046-2022 en date du 27 juin 2022, communiqué pour avis aux personnes publiques associées ou consultées puis soumis à enquête publique par arrêté N°ADM-02-2022 du Maire en date du 04 octobre 2022.

L'enquête s'est déroulée du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022 inclus, quatre permanences ont été tenues par Madame la commissaire enquêtrice en mairie. Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique en mairie et sur le site Internet de la commune. Les administrés ont pu mettre leurs observations sur le registre en mairie, par courrier, par voie électronique ou directement auprès de la commissaire enquêtrice pendant ses permanences.

Suite à l'enquête publique, le procès-verbal de synthèse des observations du public et des personnes publiques associées a été transmis à la commune par Madame la commissaire enquêteur et la commune a pu répondre par un mémoire en réponse.

La commissaire enquêtrice a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 23 décembre 2022. Ses conclusions motivées font état d'un avis favorable, reprenant les recommandations et réserves des personnes publiques. Elle demande à la commune de mettre en œuvre les engagements pris dans le mémoire en réponse concernant les remarques formulées par les personnes publiques associées.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice ont été mis à disposition du public en mairie et sur le site Internet de la commune. Ils seront disponibles pendant une durée d'un an.

Les **réserves** sont :

La **CDPENAF** des propositions et les réserves ci-dessous :

- Préciser que « les extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU » ;
- Apporter des précisions sur la référence à prendre en compte pour mesurer la hauteur des annexes et de fixer une superficie maximum pour les piscines.
- STECAL Ax1 : préciser la taille du secteur concerné dans le rapport de présentation.
- STECAL zone N : revoir la délimitation des STECAL au plus près des bâtiments existants et compléter le rapport de présentation par la dimension de chacun des secteurs.

L'Etat, Direction Départementale des Territoires, des remarques et les réserves ci-dessous :

- Optimiser la consommation de foncier pour l'habitat
- Prendre des dispositions en faveur de la résorption d'au moins 20% des logements vacants identifiés sur la commune pendant la durée du PLU et de supprimer les taux de rétention affectés aux dents creuses (10%) et les divisions foncières (50%).
- Améliorer l'OAP 5, secteur de Montgarrel, pour atteindre une densité compatible avec les orientations du SCoT et cohérente avec la volonté affichée par les élus de limiter la consommation de foncier pour l'habitat.
- Compléter l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP :
- Clarifier et compléter les objectifs de modération de la consommation d'espace dans le PADD, en reportant les données relatives à la période passée et celle couvrant le futur PLU pour chacun des trois domaines de consommation foncière.
- Améliorer la prise en compte des risques naturels dans toutes les pièces du dossier, rapport de présentation, règlements écrits et graphiques, OAP, comme décrit dans l'avis.
- Rectifier le règlement des zones A et N en cohérence avec le PADD et la réglementation en vigueur, comme décrit dans l'avis.

Le Syndicat Mixte Boucle du Rhône en Dauphiné (Symbord) : des remarques, des observations et les réserves ci-dessous :

- Zones AU/OAP : L'article L.151-6-1 du CU impose de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser : imposer un échéancier des zones AU qui couvre le « pas de temps » du PLU.
- OAP Montgarrel : revoir la densité de l'opération pour la rendre cohérente avec une zone de polarité de bassin de vie.
- Supprimer la rétention foncière affichée pour les zones AU (10%), dents creuses (10%) et densification (50%).
- Revoir les justifications environnementales des zones AU qui sont trop sommaires (existences de risques naturelles, zones humides...).
- Revoir certaines destinations de constructions autorisées notamment dans les zones AUb qui ne correspondent pas aux contenus des OAP.
- Donner un objectif de remobilisation du logement vacant – évaluer le potentiel de renouvellement urbain.
- Afficher un objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace pour les équipements – reprendre l'objectif de modération de la consommation conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience.
- Reprendre parfaitement les limites du corridor inscrites dans le DOO du SCoT et modifier les dispositions réglementaires pour interdire toute urbanisation dans le corridor et les réservoirs de biodiversité.

La Chambre d'Agriculture Isère : deux réserves :

- Un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation. Nous souhaitons, si le cas se présente, que, comme il est indiqué dans le protocole « construire en zone agricole » il puisse être envisagé un logement supplémentaire en cas de structure sociétaire selon les critères du protocole.
- limite de 2 m pour les affouillements : pour certains bâtiments agricoles de grande taille, il peut être nécessaire une hauteur supérieure pour une meilleure intégration paysagère. Il conviendrait de distinguer les constructions à destination d'activités (dont les bâtiments agricoles) des habitations.

- Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :
 - de tenir compte des réserves de la CDPENAF et de faire évoluer le PLU selon les demandes de la commission,
 - de répondre aux réserves de la DDT de la manière suivante :
 - précisions concernant les logements vacants et les objectifs de résorption qui pourront être déclinés dans l'ORT mise en place par la CCBD,
 - suppression de la notion de rétention foncière,
 - augmentation de la densité de l'OAP 5 – Montgarrel passant de 18 à 21 logt/ha,
 - mise en place d'un échancier pour l'urbanisation des OAP,
 - compléments aux actions du PADD concernant les objectifs de modération de la consommation foncière,
 - améliorer la prise en compte des risques naturels par la transcription réglementaire de la carte des aléas établie en mars 2021 et de la carte des aléas exceptionnels du Rhône. Suite à des échanges après enquête publique avec la DDT et après relecture du règlement type des PPR, le RESI de la zone Ui et AU_i peut être relevé à 0,5 afin de permettre une urbanisation plus efficiente de la zone.
 - ajustement des règles des zones A et N.
 - de répondre aux réserves du Syndicat Mixte Boucle du Rhône en Dauphiné de la manière suivante :
 - se reporter aux réponses apportées aux réserves des Services de l'État,
 - ajustement de la trame définie au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les corridors écologiques afin de reprendre parfaitement les limites du corridors inscrites au DOO du ScoT,
 - Complément aux justifications environnementales des OAP.
- De tenir compte des réserves de la chambre d'agriculture de l'Isère en ajustant :
 - la règle relative aux logements des actifs agricoles (compromis entre la réserve de la CDPENAF et celle de la Chambre d'Agriculture),
 - la règle relative aux exhaussements de sol pour les bâtiments agricoles de grande dimension.

Monsieur le Maire ajoute que l'ensemble des modifications apportées au projet de PLU résulte de l'enquête publique, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, des observations faites par le public et des avis des personnes publiques associées qui ont été consultées. Les modifications apportées suite aux différentes remarques ainsi que les raisons ayant conduit à écarter certaines d'entre elles sont exposées dans la note annexée à la présente délibération, portée à connaissance des élus préalablement à la séance. Enfin, il précise que ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet. Ces précisions étant faites, Monsieur le Maire résume ensuite les modifications proposées portant sur les documents suivants du PLU :

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME I – Synthèse du diagnostic / État initial du site et de l'environnement :

- Complément sur les logements vacants avec les fichiers Lovac.
- Ajout d'un chapitre sur l'analyse de la structure urbaine et sur les parcs et jardins.
- Complément sur les capacités de stationnement des véhicules hybrides, des véhicules électriques et des vélos, ainsi que sur les capacités de mutualisation des aires de stationnement.
- Compléments sur l'artisanat.
- Mise à jour des IGP (Indication Géographique Protégée) qui peuvent être valorisées sur le territoire communal.
- Complément concernant le réseau routier.
- Mention de la réglementation des boisements.
- Mise à jour de la consommation foncière.

TOME II - Choix retenus pour établir le PADD / justification du PLU :

- Supprimer la notion de rétention.
- Mise à jour des justifications du règlement suite aux modifications apportées au document graphique et au règlement écrit.
- Mise à jour du tableau des surfaces, des capacités du PLU et des bilans de surfaces suite aux modifications apportées au document graphique.
- Justification du phasage des OAP.
- Ajout de photos aériennes pour illustrer l'emprise des STECAL.
- Compléments des justifications en lien avec les choix opérés dans les règlements écrit et graphique.
- Corrections des erreurs de plumes, de mises en page et des erreurs matérielles.

TOME II / Évaluation environnementale

- Ajustement en fonction des évolutions apportées au PLU post enquête.
- Mise à jour de la prise en compte des risques.
- OAP 5 Montgarrel : augmentation densité et prise en compte des risques naturels.
- OAP 7 route de Vézeronce : prise en compte des risques naturels.
- Compléments apportés en réponses aux recommandations de la MRAE :
 - Evaluation de la vulnérabilité du PLU révisé au changement climatique, dans la situation actuelle et à échéance du PLU, selon les données disponibles pour la commune.
 - Insertion des risques naturels d'inondation dans le dispositif de suivi.
 - Précision sur le raccordement de la commune à la Step Natur'net.
 - Précisions en matière d'économie de la ressource en eau.
 - Précision concernant les effets prévisibles du changement climatique.

TOME III / Résumé non technique

- Ajustement en fonction des évolutions apportées au PLU post enquête.

PADD

- Ajout d'une action relative à la modération de la consommation foncière pour les équipements.
- Dans l'orientation 1 de l'axe économie : précision que seules les activités commerciales ne pouvant s'implanter en centralité et avec une surface de vente supérieure à 300m² ne pourront être admises dans la zone d'activité de la route d'Argent et le long de la RD33.

REGLEMENT

- Correction des erreurs de plumes et de mise en page.
- Dispositions générales :
 - Ajout d'un article relatif aux périmètres de protection de captage et d'un renvoi aux prescriptions de la DUP ;
 - ajout d'un renvoi au zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
 - ajout de schémas pour certaines définitions.
- Zones UA / UB /UC/ UD /UHL: correction des exigences de stationnement pour les hébergements de personnes âgées.
- Toutes zones : Ajustement de la règle relative aux panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.
- Zones UA / UB : reprise des règles relatives aux commerces et services dans le but de favoriser le dynamisme commercial de la zone UA.
- Zone UA : ajout de la possibilité d'activités artisanales relevant de la sous destination « industrie ».
- Zone AU_i : complément aux destinations des constructions admises.
- Zone U_i et AU_i :
 - augmentation du RESI de 0,2 à 0,5 type pour tenir compte du règlement du PPR type pour la sous destination « industrie, entrepôt, bureau ».
- Zone AU_b-OAP6 : un recul de 10 m est imposé par rapport à la RD16.
- Renvoi à la doctrine Rhône pour le traitement réglementaire de la crue exceptionnelle du Rhône.
- Toutes zones – règles relatives aux espaces verts et parcs à préserver au titre de l'article L151-19 : utilisation du terme « constructions ou installations de petites tailles » au lieu de « annexes, accolées ou non ».
- Toutes zones – trame L151-23 au titre des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité : ajout d'une bande inconstructible de 50 m à partir de la lisière forestière des réservoirs de biodiversité des milieux forestiers.
- Zone A :
 - Reformulation de la règle pour les logements des actifs agricoles et de la règle relative aux installations nécessaires au prolongement de l'exploitation.
 - Ajout d'une exception à la règle des affouillements pour les bâtiments agricoles de grande dimension.
- Zone N :
 - Ajout de règles spécifiques pour le secteur Ni.

- Zones A et N :
- Suppression de la possibilité de réaliser des annexes 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.
- Précision sur les extensions des habitations existantes limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Limitation de la surface des piscines à 50 m².

REGLEMENT GRAPHIQUE

- Mise à jour du bâti en fonction des autorisations d'urbanisme délivrées.
- Ajout des sections cadastrales dans le fond de plan.
- Ajustement de la trame de protection des corridors écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour reprendre la délimitation du corridor terrestre inscrit dans le DOO du SCoT .
- Réduction de l'emprise des 4 STECAL.
- Ajout du périmètre de protection au titre des monuments historiques sur le règlement graphique.
- Agrandissement de la zone UHL de Serrières sur la parcelle 119 en lien avec l'enquête publique.
- Règlement graphique risque :
 - Transcription des indices des niveaux d'aléas de la carte d'aléas par leur traduction réglementaire correspondante.
 - Ajout de la transcription réglementaire de la crue exceptionnelle du Rhône.
 - Reprise de la légende.

ANNEXES

- Ajout de la DUP de protection de captage de l'Huisselet.
- Ajout de la fiche relative à la servitude I4 (servitude liée au réseau électrique).
- Ajout de la brochure « construire en zone agricole » éditée par la Préfecture et la Chambre d'Agriculture de l'Isère.
- Ajout de la réglementation des boisements : arrêté et plan.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Ajout d'un échancier pour l'urbanisation des OAP.
- OAP 1 – BAUBE SUD :
 - Ajout de la possibilité d'une diversité des fonctions au regard u classement en 1AUb.
- OAP 5 – MONTGARREL :
 - Augmentation de la densité de 18 à 21 logements par hectare soit un total de 30 logements au lieu de 26 initialement envisagés.
 - rappel de la présence de l'aléa « glissement de terrain ».
- OAP 6 – Route de Sermérieu :
 - Ajout des prescriptions d'isolement acoustique et de la nécessaire prise en compte de la voie bruyante dans le projet architectural.
 - Suppression de l'accès possible à la zone par la route de Vézeronce.
 - Ajout de la possibilité d'une diversité des fonctions au regard u classement en 1AUb.
- OAP 7 – Route de Vézeronce :
 - Rappel de l'aléa C1 en limite Est. L'OAP est complétée par une trame identifiant cet aléa et la mise en place d'un recul inconstructible cohérent avec l'aléa.
 - Ajout des prescriptions d'isolement acoustique et de la nécessaire prise en compte de la voie bruyante dans le projet architectural.
 - Ajout d'une nécessaire concertation avec le CD38 pour l'aménagement de l'intersection.
- OAP 8 – zone de la route d'Argent : augmentation du RESI de 0,2 à 0,5 pour tenir compte du règlement du PPR type pour la sous destination « industrie, entrepôt, bureau ».

A ces modifications s'ajoutent quelques mises à jour :

- mise à jour du rapport de présentation liée à la prise en compte des modifications apportées au document graphique, au règlement et aux OAP ;
- mise à jour des annexes informatives ;
- mise à jour du fond cadastral avec le bâti récent et les voiries non mises à jour dans le cadastre.

La procédure étant désormais achevée il est proposé d'approuver la révision du plan local d'urbanisme. Celui-ci a également été mis à disposition des conseillers, par voie informatique, avant la présente séance.

Le PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme.

Aussi, il est proposé au conseil municipal d'adopter les modifications telles que présentées ci-dessus et détaillées en annexes à la présente délibération et d'approuver le projet de PLU de Morestel.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L151-1 et suivants, L153-11 et suivants, L153-21 et L153-22, R153-1 et suivants et R153-8 à R153-10 ;

Vu la délibération n° 67-2019 en date du 2 octobre 2019 prescrivant la révision du PLU et précisant les modalités de concertation ;

Vu la délibération n° 5-2021 en date du 08 février 2021 actant la tenue du débat, au sein du conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°046-2022 en date du 27 juin 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU de Morestel ;

Vu l'avis délibéré de l'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes en date du 7 octobre 2022 ;

Vu les avis des personnes publiques associées ou consultées sur le projet arrêté du PLU ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) suite à la séance du 22 septembre 2022, en application des articles L.151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté du Maire N°ADM-02-2022 en date du 04 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique sur le projet arrêté du PLU de Morestel, du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022 inclus,

Vu l'enquête publique du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022 inclus ;

Vu le rapport et les conclusions motivées de la Commissaire enquêtrice, Madame Pascale Poblet, en date du 23 décembre 2022,

Vu le projet de plan local d'urbanisme notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, désorientation d'aménagement et de programmation, le règlement écrit, les règlements graphique, et les annexes ;

CONSIDÉRANT que les résultats de ladite enquête publique et que les avis des personnes publiques associées ou consultées justifient des adaptations au projet de PLU, résumées ci avant et détaillées dans la note annexée à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que les adaptations apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU soumis à enquête publique,

CONSIDÉRANT les modifications présentées ci-dessus et apportées au projet arrêté pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur.

CONSIDÉRANT que le projet de PLU de Morestel tel qu'il est présenté au Conseil municipal, en ce compris l'ensemble des modifications détaillées ci-dessus est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme,

Après délibération, à l'unanimité (26 voix pour)

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Morestel tel qu'il est annexé à la présente délibération.

- PRÉCISE que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera :

- o affichée en Mairie de Morestel durant un mois. Cet affichage fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- o publiée sur le site internet de la commune.

Chacune des formalités de publicité doit, conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, mentionner le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Conformément aux articles L153-22 et L133-6 du Code de l'Urbanisme, le dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé de Morestel est tenu à la disposition du public :

- o en Mairie de Morestel, aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle :
- o à la Sous-Préfecture de la Tour du Pin- 19 bis rue Joseph Savoyat – 38110 La Tour du Pin.

Conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication du plan et de la délibération sur le portail national de l'urbanisme en application de l'article L153-23, la présente délibération produit ses effets juridiques dès sa transmission au préfet, conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme et dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

POUR COPIE CONFORME

Fait à MORESTEL, le 22 Février 2023

CERTIFIÉ EXECUTOIRE APRÈS TRANSMISSION EN PREFECTURE.

Frédéric VIAL

SOUS-PREFECTURE

22 FEV. 2023

LA TOUR-DU-PIN



Le Maire,

**REVISION DU PLU
DE MORESTEL**

Mémoire en réponse aux

Avis des PPA et au rapport et conclusion du commissaire enquêteur

Annexes à la délibération d'approbation du 21/02/2023

**SOUS-PREFECTURE
22 FEV. 2023
LA TOUR-DU-PIN**



SOMMAIRE

1. CONTEXTE	3
2. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	4
2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT	4
2.2. SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE	20
2.3. COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS - CDPENAF	27
2.4. CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE L'ISÈRE - CCI DE L'ISÈRE	30
2.5. CHAMBRE DE L' AGRICULTURE DE L'ISÈRE	31
2.6. CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DE L'ISÈRE	32
2.7. INAO	34
2.8. DEPARTEMENT DE L'ISÈRE	35
2.9. MRAE	37
3. CONTRIBUTIONS LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	38
4. OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE DANS SON PV DE SYNTHESE	47
5. CONCLUSIONS MOTIVEES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	47

1. Contexte

L'enquête publique pour la révision du PLU s'est tenue du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022.

Le 30 novembre 2022, Mme Poblet, commissaire enquêteur, a rencontré M. le Maire et M. Maduli pour communiquer les observations écrites et orales survenues lors de l'enquête publique ; ces observations sont consignées dans un procès-verbal de synthèse remis le même jour.

En application de la dernière phrase du 2ème alinéa de l'article R123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations sur le PV de synthèse.

Le présent document reprend donc l'ensemble des avis des personnes publiques ainsi que les observations émises lors de l'enquête publique, apporte les 1^{ers} éléments de réponse. Les compléments seront affinés après remise du rapport et des conclusions motivées de Mme la commissaire enquêteur.

2. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

L'ensemble des « décisions de la commune » a été rédigé en lien avec la rencontre entre la commissaire enquêtrice et les élus de la commune de Morestel du 30/11/2022. Ces réponses pourront être complétées après remise du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice et après réception de données en attente.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDI Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>RESERVES DE L'ETAT</p> <p>1 - Consommation foncière</p> <p>1-1. Dimensionnement du volet habitat</p> <p>La commune a un objectif de production de 770 logements sur les 22 ans du SCoT soit environ 35 logements par an de 2018 à 2040. Le PLU est calibré pour la période 2018 à 2030 soit 12 ans. Avec un taux de croissance de 1% annuel, les besoins sont estimés à 420 logements pour la durée du PLU.</p> <p>De 2015 à 2021, 19,8 ha de foncier ont été consommés dont 13,3 pour la production de 333 logements, soit une moyenne de 48 logements par an, pour une densité de 25 logements/ha. 53% des logements produits étaient de type individuel et ont mobilisé près de 73 % du foncier dédié à l'habitat soit 9,7 ha.</p> <p>Le temps 0 du SCoT est le 1er janvier 2018. Le rapport de présentation précise que 169 logements ont été créés depuis cette date jusqu'à décembre 2021. Il reste donc 251 logements à produire à l'horizon 2030.</p> <p>L'étude de densification et de mutation n'identifie pas de secteur potentiel de renouvellement urbain et aucun bâtiment n'est identifié comme pouvant changer de destination.</p> <p>De plus, un fort taux de vacance est constaté sur la commune. Selon les chiffres de l'INSEE 2019, Morestel compte 209 logements vacants soit 10,2 % de son parc. Le diagnostic présente ce taux de vacance comme une problématique et le PADD évoque la réhabilitation de logements vacants mais aucun potentiel de remobilisation n'est défini dans le dossier (cf. prescription du SCoT).</p>	<p>Ce sont des éléments de contexte.</p> <p>Le rapport de présentation (p94 du tome 2) ne mentionne aucun secteur de renouvellement urbain car il n'en existe pas à Morestel.</p> <p>Le PLU n'identifie aucun bâtiment comme pouvant changer de destination car le territoire présente peu de bâtis diffus. Le bâti diffus est soit déjà à vocation d'habitat soit à vocation agricole avec une pérennité assurée sur le temps du PLU.</p> <p>S'agissant de la vacance, de nombreux logements vacants se trouvent à Thuile et ont été acquis par l'entreprise Cholat. L'entreprise Cholat a démolit des logements qui étaient vacants (au moins entre 7 et 10 logements). La commune complète son rapport de présentation avec les données LOVAC.</p> <p>De plus, la communauté de commune 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 thématique prioritaires retenues sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● La réhabilitation et le développement de l'habitat ; ● Le développement économique et commercial ; ● L'amélioration des mobilités et connexions ;

<p>Pour réaliser les 251 logements, le choix a été fait de retenir la production de 40 logements en dents creuses et 17 par divisions foncières (50 % de rétention) dans les secteurs secondaires de l'enveloppe urbaine et de délimiter 7 OAP dans la centralité redéfinie.</p> <p>Les OAP concernent des secteurs de plus de 3000 m² d'un seul tenant. Elles organisent la réalisation de 207 logements dont 54 aidés. Elles couvrent 5,33 ha de foncier dont 0,85 ha en extension. L'OAP 5, secteur de Montgarrel, située en continuité d'un secteur naturel, présente une densité de 18 logements/ha, cette densité moindre n'est pas acceptable dans la centralité d'une commune de bassin de vie. Par ailleurs, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP ne priorise aucun secteur. Afin de répondre aux dispositions de l'article L.151-6-1 du code l'urbanisme, il conviendra de compléter l'échéancier par une notion de phasage.</p> <p>En conclusion : Afin d'optimiser votre projet, je vous demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> de prendre des dispositions en faveur de la résorption d'au moins 20 % des logements vacants identifiés sur la commune pendant la durée du PLU et de supprimer les taux de rétention affectés aux dents creuses (10 %) et les divisions foncières (50 %) ; d'améliorer l'OAP 5 secteur de Montgarrel pour atteindre une densité compatible avec les orientations du SCoT et cohérente avec la volonté affichée par les élus de limiter la consommation de foncier pour l'habitat ; 	<ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>Pas de commentaires.</p> <p>OAP 5 Montgarrel : le SCoT demande de respecter une densité moyenne dans la production de logements avec des repères de densité par famille de densité. Le SCoT prescrit également une répartition entre formes de logements : 30% maxi de logements individuels pur, 30% ou plus d'habitat groupé et 40% ou plus d'habitat collectif. Le PLU conduit à 32% d'individuels / 27% d'habitat groupé / 40% d'habitat collectif. On peut considérer que le PLU est en compatibilité avec le SCoT sur ce point ; toutefois la commune admet de réévaluer la densité de l'OAP 5 - Montgarrel : 30 logements soit densité 21 logt/ha ; la commune privilégie les logements accolés.</p> <p>Echéancier : un échecancier court/moyen/long terme sera mis en place.</p> <p>Conclusion</p> <ul style="list-style-type: none"> Logements vacants : en attente de données LOVAC ; des actions seront mises en place dans le cadre d'une ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) intercommunale à l'échelle des Balcons du Dauphiné. Rétention : les taux de rétention seront supprimés. Toutefois le PLU est maintenu dans son zonage en application de la prescription suivante inscrite p 36 du DOO : → Si le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine permet une production de logements supérieure au potentiel attribué par le Scot, les documents d'urbanisme locaux devront mettre en œuvre des outils de phasage ou de maîtrise foncière sur les tènements les plus importants. OAP 5 Montgarrel : la densité sera revue à la hausse avec une densité de 21 logt/ha soit 30 logements attendus (logements accolés / habitat intermédiaire)
--	--

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

- de compléter l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP.

- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP sera ajouté.**
A ce jour la commune s'oriente sur le phasage suivant : L'OAP 2 et 6 seront prioritaires. Les OAP 1, 3 et 4 du centre à horizon 2025. Les autres après 2026.

1-2. Dimensionnement du volet économique

Le projet de PLU favorise le maintien et le développement de commerces de proximité et l'installation d'activités non nuisantes dans la centralité et les zones urbaines. Il vise également à conforter la zone d'activité existante Route d'Argent avec la planification de l'ouverture à l'urbanisation à court terme d'un secteur de 4,4 ha supérieur aux 4 ha prévus par le SCoT à l'horizon 2040. Toutefois, il est relevé que le secteur ouvert au PLU 2015 (Ui) en zone rouge du **PER** est reclassé en zone agricole au projet de PLU (environ 20 ha).

Pas de commentaires.

1-3 Dimensionnement des équipements publics

Le projet de PLU classe près de 28 ha de foncier pour le équipements publics et collectifs. Bien que 10 ha ouverts à l'urbanisation au PLU 2015 aient été reclassés en zones A ou Np, cette consommation foncière reste importante. La présentation des projets de la commune concernant les équipements collectifs est succincte dans les choix retenus et nécessite d'être **étayée**.

La zone UE couvre 27,7 ha mais cette dernière en très grande majorité déjà occupée. Le rapport de présentation à la p48 et suivantes fait état de l'occupation actuelle de chaque secteur Ue.

Le rapport de présentation est complété sur les **disponibilités foncières en zone d'activité et en secteurs d'équipement**. L'analyse des capacités du PLU montre : 0,8 ha en dents creuses et 2,36 ha en extension pour les équipements. Ainsi sur les 27,7 ha de zones UE, 24,5 ha sont déjà occupés et 3,2 ha sont disponibles. Une grande partie du secteur UE disponible pourrait accueillir le stade de foot dont il était question de le déplacer pour implanter une nouvelle maison de l'amitié.

Le PLU ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT pour le développement de l'habitat. Des zones U et AU d'habitat en extension de l'enveloppe ont été réduites ou supprimées.

Le PLU a fait un effort significatif pour la réduction de la consommation foncière.

En conclusion

La mise en compatibilité du PLU de 2015 avec le SCoT d'octobre 2019 conduit à une modération de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) peu significative sur le volet habitat. En revanche, le projet présente une réduction importante des secteurs dédiés aux activités et équipements publics.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDI

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

1-4. Objectifs de modération de la consommation d'espace fixés dans le PADD

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme prévoit que le PADD fixe un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour l'habitat, le PADD fixe un objectif de modération de la consommation d'espace agricole et naturel de 30 % et pour l'économie, l'objectif est de réduire par deux le potentiel du PLU à vocations d'activité à l'horizon 2030. Les données sont manquantes pour les équipements publics.

En conclusion : Je vous demande de clarifier et compléter ces objectifs dans le PADD en reportant les données relatives à la période passée et celle couvrant le futur PLU pour chacun des trois domaines de consommation foncière.

Le PADD sera complété à la marge sur les objectifs de modération de la consommation pour les équipements publics, sans changer les orientations, afin de limiter le risque contentieux à ce stade.

2- Prise en compte des risques naturels

Les services de l'Etat appuient leur analyse du projet de PLU sur les documents de connaissance des risques suivants :

- PERI « Vallée du Rhône en amont de Lyon » du 20 décembre 1993.
- AZI Nord Isère de mars 2008.
- Traduction des nouvelles lignes d'eau des crues de référence et exceptionnelle du Rhône en amont de Lyon de 2013.
- Carte des aléas (établie selon le CCTP type 2016) du 30 mars 2021.



Le niveau d'exposition aux aléas des zones urbanisées de la commune est limité. Toutefois, la prise en compte des risques dans le PLU reste à améliorer tant dans le règlement graphique que dans le règlement écrit ainsi que pour les OAP.

Les principales pistes d'amélioration sont récapitulés ci-après et développées dans les paragraphes suivants :

Règlement graphique

1. Remplacer les indices des niveaux d'aléas par leur traduction réglementaire correspondante (ex : C1 Bc1 ou Rcn, G1 Bg") pour faire le lien avec le règlement écrit.
2. Revoir le zonage réglementaire des zones C1 en secteurs inondables non urbanisés, où le principe est l'inconstructibilité.

1. Les indices des niveaux d'aléas seront remplacés par leur traduction réglementaire correspondante.
2. Le zonage réglementaire des zones C1 en secteurs inondables non urbanisés sera revu en secteur inconstructible.
3. La légende sera modifiée selon la demande.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDI		Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>3. Modifier la légende en remplaçant « zone rouge » et « zone bleue » par « zone inconstructible sauf exceptions » et « zone constructible sous conditions »</p> <p>4. Faire apparaître la zone d'inconstructibilité liée à la prise en compte des lignes d'eau des crues de référence et exceptionnelle du Rhône en amont de Lyon datant de 2013.</p>	<p>4. La zone d'inconstructibilité liée à la prise en compte des lignes d'eau des crues de référence et exceptionnelle du Rhône en amont de Lyon datant de 2013 sera ajoutée (données reçues par mail en nov 2022).</p>		
<p>Détails des remarques sur le règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <p>Règlement graphique</p> <p>➤ Les différentes zones du règlement graphique sont désignées par les indices de niveau d'aléas. Ainsi le passage de la carte au règlement écrit ne peut se faire directement et peut être source d'erreur malgré le tableau de correspondance fourni dans le règlement. En effet, un même niveau d'aléas peut correspondre à deux zonages réglementaires (constructible sous conditions ou inconstructible) selon sa position en zone urbanisée ou en zone non urbanisée. Il est important de modifier les indices de niveau d'aléas par le zonage réglementaire, en cohérence avec le règlement écrit. (ex : C1 → Bc1 ou Rcn, G1 → Bg, Gear → ?...)</p> 	<p>Les indices seront modifiés comme demandés par les Services de l'État.</p>		
<p>➤ Plusieurs zones C1 se situent en zones non urbanisées. La traduction réglementaire prévoit de les classer en zones inconstructibles sauf exceptions Rcn (cf. dispositions du PGRI et doctrine Rhône). Or, selon l'affichage actuel (zones bleues), elles seraient classées à tort en zones constructibles sous conditions Bc2. Il convient de modifier le zonage en respectant la traduction réglementaire et en tenant compte du caractère urbanisé ou non des zones concernées.</p> 	<p>Il est prévu de rendre les secteurs C en zone inconstructible.</p>		

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDI

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

➤ La légende n'est pas assez explicite et n'est pas représentative du zonage réglementaire. Il convient de la modifier comme suit :

- « Aléas zone rouge » → « zone inconstructible sauf exceptions »
- « Aléas zone bleue » → « zone constructible sous conditions »
- « Aléas zone de carrière » → à adapter en fonction de la réglementation correspondante.

La légende sera modifiée

La légende du zonage PERI n'est pas à modifier car elle correspond au règlement du PERI.

➤ La prise en compte de la traduction des nouvelles lignes d'eau des crues de référence et exceptionnelles du Rhône en amont de Lyon est bien indiquée dans le règlement, toutefois l'affichage des secteurs concernés par les crues exceptionnelles n'apparaît pas dans le zonage réglementaire.

Les lignes d'eau des crues de référence du Rhône seront ajoutées suite à la transmission des données SIG par les Services de l'État le 24/11/2022.

Concernant le plan de zonage du PLU, il convient d'y reporter, en termes de constructibilité, à l'aide de la doctrine Rhône, la carte correspondant à l'aléa de référence et l'extension de la carte correspondant à l'aléa exceptionnel par rapport à l'aléa de référence.

Le zonage est établi selon le principe suivant :

- zone rouge inconstructible notée par exemple RI :
 - en zones non urbanisées pour la crue de référence et également pour l'extension de l'enveloppe de la crue exceptionnelle.
 - en aléa fort en zones urbanisées de la crue de référence,
- zone bleue constructible sous conditions spéciales notée par exemple BI1 pour les hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m de la crue de référence en zones urbanisées,
- zone bleue constructible sous conditions spéciales notée par exemple BI2 pour les hauteurs d'eau comprises entre 0,5 et 1 m de la crue de référence en zones urbanisées,
- zone bleue constructible sous conditions spéciales notée par exemple Bexx pour les zones situées dans l'aléa exceptionnel en extension de l'aléa de référence en zones urbanisées.

Rapport de présentation :

1. Présenter et justifier la prise en compte des risques dans le PLU.
2. Détailler les principes de réglementation de la doctrine Rhône pour les secteurs exposés aux nouvelles lignes d'eau des crues de référence et exceptionnelle du Rhône.

Ces compléments seront apportés au rapport de présentation du PLU.

Détails des remarques sur le rapport de présentation

- Rapport de présentation du PLU

➤ Le rapport de présentation ne justifie pas suffisamment la manière dont les risques ont été pris en compte (article L.151-4 du code de l'urbanisme). Un simple rappel de la doctrine légalisée (reprise de la grille de traduction aléas-zonages réglementaires et du règlement-type PPRn) sans démontrer une appropriation faite par la commune de l'analyse de ces risques n'est pas suffisant pour informer et justifier des choix auprès du citoyen.

En effet, il est bien précisé en entrée de la grille de traduction réglementaire, que "le présent document n'a pas de portée réglementaire. C'est un élément de méthodologie recommandée par l'Etat". Le coureur de Monsieur le préfet de mars 2018 portant à votre connaissance ces documents indique également "Ces documents expriment la position des services de l'Etat sur la traduction réglementaire. Ils ne sont pas directement opposables".

Cela signifie que ces documents sont des guides, des outils d'aide à la décision. Pour ce faire, un travail d'adaptation de ces documents au territoire est à réaliser par la commune au moment de l'élaboration du PLU. Le PLU doit rendre compte de ce travail et justifier, par rapport aux spécificités du territoire, que les règles choies sont appropriées. Si ce n'est pas le cas, la méthode pour passer notamment de l'étape "connaissance des aléas" à la "traduction en urbanisme" doit être expliquée.

Il est également nécessaire, pour la bonne compréhension du citoyen, d'expliquer les principes de la traduction réglementaire avec les aléas forts et très forts traduits en zones inconstructibles et les aléas faibles et moyens traduits en zones constructibles (ou inconstructibles selon que la zone est urbanisée ou non au titre des risques). Notamment, il est primordial d'expliquer pourquoi deux niveaux d'aléas différents (moyen et fort) peuvent conduire aux mêmes réglementations (interdictions des constructions). Vous pouvez pour ce faire prendre l'appui du bureau d'études ayant réalisé la carte des aléas ou du RTM.

Par ailleurs, l'élaboration du règlement sur les risques doit également être justifiée et explicitée dans le rapport de présentation. Il ne peut s'agir uniquement d'une reprise du règlement-type PPRn car des adaptations sont nécessaires. Il est alors fortement recommandé de détailler les adaptations faites et les justifier.

Ainsi l'Etat émet une réserve relative à la traduction des risques et demande à ce que les parties spécifiques à leur prise en compte soient étoffées de justifications démontrant comment la doctrine locale (les documents-types) a été déclinée en fonction des spécificités du territoire.

➤ La prise en compte de la traduction des nouvelles lignes d'eau des crues de référence et exceptionnelle du Rhône en amont de Lyon est bien indiquée dans le règlement, toutefois les principes réglementaires ne sont pas exposés.

Le rapport de présentation sera complété.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDI

Synthèse de l'observation

OAP

1. Développer la prise en compte de risques dans chacune des OAP 5 (aléas G1), OAP 7 (aléas C1) et OAP 8 (aléas C1).

Détail des remarques sur les OAP

➤ Trois OAP sont concernées par des risques naturels :

- OAP 5 : l'angle nord-est de la parcelle se situe en zone G1. Sans remettre en cause le projet, l'OAP ne mentionne pas ce risque et n'évoque pas les prescriptions qui en découlent. Il convient d'exposer comment le risque est pris en compte.



- OAP 7 : le quart sud-est de la parcelle se situe en zone C1. L'OAP ne mentionne pas ce risque et n'évoque pas les prescriptions qui en découlent. Il convient d'exposer comment le risque est pris en compte.



Décision de la commune

Les OAP seront complétées.

OAP 5 :



Le secteur concerné par l'aléa G1 à se trouve en limite. L'OAP prévoit une préservation des boisements existants dans ce secteur. Ce risque sera rappelé dans l'OAP

OAP 7 :

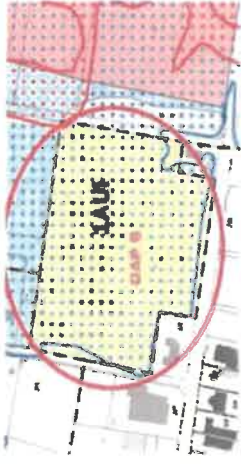


L'OAP est concernée en limite Est par l'aléa C1. Elle sera complétée par une trame identifiant cet aléa et la mise en place d'un recul inconstructible cohérent avec l'aléa.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

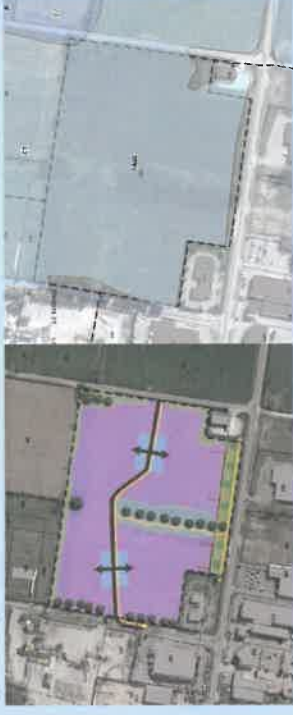
Synthèse de l'observation

- OAP 8 : la quasi-totalité de la parcelle est en zone C1. Le caractère urbanisé ou non de la zone est discutable. Elle apparaît non urbanisée sur les photos aériennes disponibles sur internet ou sur le plan cadastral figurant à l'arrière du zonage réglementaire du PLU. Si cette parcelle de projet était située en zone non urbanisée, alors le principe applicable sur cette zone serait l'inconstructibilité (cf. PRR). Dans le cas contraire, il convient effectivement d'afficher une constructibilité sous conditions. A noter que l'OAP fait état du risque d'inondation par le Rhône et prescrit un RESI de 0,2 ce qui est plus contraignant que les valeurs habituelles utilisées en Isère et ce qui est positif pour limiter les remblais en zone inondable.



Décision de la commune

OAP 8 :



L'OAP est concernée par l'aléa C1. Cette disposition pourra être reportée dans l'OAP. De plus suite à des échanges entre la DDT et la commune après enquête publique et après relecture de règles types de PPR, il apparaît que le RESI peut être réhaussé à 0,50 (au lieu de 0,2 dans le dossier d'arrêt) pour les sous destination « industrie - bureau-entrepôts). Le règlement de la zone U1 et AU1 sera donc ajusté en conséquence.

Règlement écrit

Aucune disposition du règlement écrit n'encadre les zones impactées par l'aléa exceptionnel d'inondation par le Rhône. Il convient de s'appuyer sur le tableau ci-après, inspiré de la doctrine Rhône pour compléter le règlement pour l'aléa exceptionnel :

	Aléa de référence		Aléa exceptionnel	
	Aléa modéré*	Aléa fort*	Aléa modéré*	Aléa fort*
Zone urbanisée	Application des règles des zones B11 et B12 du guide « risques et exceptions PLU » et interdiction des établissements sensibles et secours (B11 et B12)	Interdiction de tout projet sauf exceptions sous conditions de la zone RIA2 du guide « risques et PLU » (R1)	Interdiction des établissements sensibles et de secours et des nouvelles ICPE (Benc)	Aléa fort*
Zone urbanisée	Interdiction de tout projet sauf exceptions des zones RIA1 et RIA2 du guide « risques et PLU » (R1)	Interdiction de tout projet sauf les exceptions admissibles sous conditions des zones RIA1 et RIA2 du guide « risques et PLU » (R1)		

*Aléa fort : hauteur de submersion supérieure à 1 m.

*Aléa modéré : hauteur de submersion inférieure à 1 m.

Les Services de l'État ont transmis la donnée SIG fin novembre 2022. La commune maintient son projet de zone 1AUx en extension de la zone d'activité de la route d'Argent. Les dispositions sont prises dans le règlement et les OAP pour limiter l'imperméabilisation des sols et les obstacles à l'écoulement des eaux en cas d'aléas exceptionnels d'inondation par le Rhône.

Le règlement renvoie à la doctrine Rhône pour cet aléa.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDI

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

➤ La zone de carrière est concernée par un aléa faible de glissement de terrain. Toutefois, le fait de faire apparaître un tel zonage sur le règlement graphique devrait impliquer une réglementation associée dans le règlement écrit. Il conviendrait de s'interroger sur la pertinence d'afficher un tel zonage (Gcar) étant donné que le secteur est en constante évolution du fait de son utilisation en ISDI.

Il est possible de supprimer ce secteur du fait des particularités liées à son exploitation.

En conclusion : La prise en compte des risques naturels doit être améliorée dans le rapport de présentation, le règlement (écrit et graphique) et les OAP, conformément aux réserves détaillées ci-dessus.

La prise en compte des risques sera améliorée selon les réponses présentées ci avant.

3 - Règlement écrit des zones A et N

Les pièces du projet de PLU affichent à plusieurs reprises la volonté de préserver les terres agricoles, la biodiversité et les continuités écologiques en cohérence avec les orientations générales du PADD. Des mesures sont édictées en ce sens et notamment en termes de réduction de la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier.

Le tome 2 du rapport de présentation indique page 55 « En outre, dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent être admises contrairement à la zone A »

=> supprimer cette affirmation car les contraintes relatives à la constructibilité en zone A et N sont identiques selon les dispositions du code de l'urbanisme.

Je vous rappelle que les zones agricoles et naturelles d'un document d'urbanisme sont par principe inconstructibles. Sauf exceptions dûment justifiées, leur constructibilité doit rester fortement limitée conformément aux articles R.151-23 et R.151-25 du code de l'urbanisme.

Le règlement écrit comporte de nombreuses possibilités d'urbanisation et/ou d'aménagements, en incohérence avec la vocation de ces zones.

Concernant les règles relatives aux extensions et annexes des bâtiments existants et aux STECAL, il conviendra de se reporter à l'avis de la CDPENAF.

Détail des réserves émises sur le règlement de la zone A

Article 2-2 : reformuler l'article selon les dispositions du code de l'urbanisme. Les termes « occupation du sol », « installation » et/ ou « construction » seront utilisés de manière précise et adaptée ou bien supprimés lorsqu'une liste est établie. Suggestion de rédaction : *sont interdits dans l'ensemble de la zone A et les STECAL...* puis lister les différents items tels qu'ils figurent pages 84 et 85.

Article 2-2 : L'article sera reformulé en utilisant les termes installations et constructions à bon escient.

Article 2-3-1 : Le premier point prévoit des dispositions relatives aux bâtiments et installations agricoles dont la rédaction nécessite d'être reprise.

Article 2-3-1 : l'article sera repris. Il avait été formulé selon les retours de la CDPENAF 74.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

Synthèse de l'observation

→ **inscrire explicitement** : seules les occupations, constructions et utilisations du sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

Le second point autorise l'activité touristique rurale d'accueil ayant pour support l'exploitation agricole. Sont autorisées les chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation et le camping à la ferme, limité à 6 emplacements, et situées à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation. Je vous rappelle que pour être autorisées en zone A, les constructions ou installations doivent être liées et nécessaires aux exploitations agricoles, ce qui n'est le cas ni des gîtes ruraux, ni des fermes-auberges, ni des campings à la ferme.

→ **proscrire les gîtes ruraux, fermes-auberges et campings à la ferme.**

Quant aux chambres d'hôtes, il n'est pas nécessaire de les autoriser explicitement étant donné qu'elles sont intégrées aux bâtiments d'habitation. Le 4^{ème} point concerne le logement destiné à l'exploitant. Le règlement page 86 autorise un logement de fonction (90 m²) par exploitation ainsi que ses annexes. Il n'est pas utile de porter de telles précisions dans le règlement étant donné que les logements de fonction liés à la fonctionnalité du bâtiment principal peuvent être autorisés à l'instruction en tant que locaux accessoires, La destination d'un local accessoire est en effet identique à la destination du bâtiment principal.

→ **supprimer la disposition autorisant les logements de fonction en zone agricole.**

Page-86, il est prévu que les annexes et piscines devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments et du bord du bassin pour les piscines. Il est précisé que ces règles s'appliquent également pour les annexes et piscines édifiées en zone A lorsque l'habitation existante est située en zone U ou AU du PLU et que son terrain d'agrément est situé en zone A.

Décision de la commune

Le règlement sera reformulé selon la demande de la DDT ; cette règle était issue d'un retour d'expérience sur plusieurs PLU en Haute Savoie.

Le règlement ne visera plus les chambres d'hôtes et autres hébergements touristiques.

S'agissant du logement destiné à l'exploitant, le règlement sera reformulé en tenant compte de l'avis DDT et Chambre d'Agriculture.

Cette règle est issue d'une proposition de la CDPENAF de Haute Savoie ; elle sera supprimée.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDI

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

→ **supprimer cette dernière disposition qui n'a pas de fondement juridique.** Au besoin, délimiter les zones U et AU de manière à ce que les annexes et piscines puissent être édifiées dans ces zones.

Page 88, le règlement dispose que dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 pour les espaces verts et parcs à préserver "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".

→ **remplacer les "annexes" par "constructions ou installations de petites tailles".**

Page 91 une disposition limite les pentes de toit à 20 % maximum, ce qui semble très peu.

→ vérifier la cohérence avec les zones urbaines (60% ou 80 % selon les zones) et rectifier s'il s'agit d'une erreur.

En conclusion :

Je vous demande de reprendre la rédaction du règlement de la zone A pour tenir compte des réserves détaillées ci-dessus. La **réaction de la zone N est à reprendre selon les mêmes réserves** lorsque les dispositions sont identiques pour les deux zones.

OBSERVATIONS DE L'ÉTAT

1) Règlement graphique pièce 3-2 du dossier

- Compléter le zonage par l'infrastructure routière « route de Serrières » qui traverse la zone N à l'est du secteur de Crapezine ;
- Tracer l'OAP 7 de la même manière que les autres OAP habitats ;
- Reporter les différents aléas et risques au plan de zonage.

S'agissant du terme « annexe » dans les secteurs L151-19, cette remarque est judicieuse ; elle sera prise en compte.

Cette règle de 20% concerne les constructions autorisées dans la zone autre que les logements autorisés ou existants : cela concerne donc les projets de bâtiments agricoles pour lesquels une forte pente n'est pas opportune. La mise en page sera reprise pour bien distinguer les règles applicables à chaque catégorie de bâtiment.

Les règles seront ajustées de manière identique en zone A et N.

La route pourra être ajoutée au fond de plan sous réserve de disposer des fichiers informatiques.

L'OAP 7 est tramée comme les autres OAP ; la différence provient du fait qu'il s'agit d'une OAP en zone U alors que les autres OAP couvrent des zones 1A/indiquées.
Les aléas font l'objet d'un règlement graphique dédié avec la superposition des limites de zones pour une meilleure lisibilité des plans. le bureau d'étude s'est inspiré d'un exemple transmis par la DDT.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

2) Volet patrimonial

L'état initial de l'environnement présenté dans le rapport de présentation, comporte un chapitre III.2.2 paysages et patrimoine. Toutefois, l'analyse du patrimoine est extrêmement succincte pour ne pas dire inexistante. Il n'y a pas d'inventaire des éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas de typologie de ce patrimoine, pas de fiche par élément avec une description et des recommandations de restauration par exemple. Les justifications sont manquantes pour expliquer les éléments repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19.
-> compléter le rapport de présentation.

Le rapport de présentation sera complété. Toutefois, il n'est pas prévu d'établir une fiche par bâtiment.
Les justifications du repérage L151-19 seront complétées.

Concernant les règles associées à la préservation du patrimoine, les dispositions générales du règlement écrit prévoient :

- *I1.7 qualité architecturale, environnementale : le paragraphe est très succinct compte tenu de la richesse du patrimoine bâti de la commune ;
- *I1.8 dérogation aux règles de volumétrie : l'épaisseur acceptée jusqu'à 50 cm constitue une réelle modification du volume des constructions qui semble trop importante, que ce soit en façade ou en toiture.
- *I1.13 prise en compte du nuancier communal : les justifications des choix de teinte retenues sont manquantes.

-> compléter et justifier les choix retenus et les règles associées concernant le volet patrimonial du projet.

Les points II.7, II.8 et II.13 font partie des dispositions générales. Il existe des compléments de règles dans l'article 5 de la zone U.
Le rapport de présentation sera complété de certaines justifications.

3) Stationnement

a) Diagnostic : inventaire des capacités de stationnement

L'inventaire des capacités de stationnement est insuffisant au regard de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme : "[Le rapport de présentation] établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités"

-> Le diagnostic répertorie bien le nombre de places, mais il doit être complété par l'inventaire des capacités de stationnement des véhicules hybrides, des véhicules électriques et des vélos.
-> Il doit, en outre, analyser les possibilités de mutualisation de ces places entre différents usages (par exemple bureaux et logements, bureaux et ERP).

Les places à dénombrer sont celles situées dans les parcs ouverts au public ; il n'est pas obligatoire de répertorier les places situées sur voirie.

L'inventaire des capacités de stationnement des véhicules hybrides, des véhicules électriques et des vélos sera complété dans le rapport de présentation comme suit :
Il existe 2 places de stationnements pour les véhicules électriques situées au Clos Giraud, à proximité de la rue Louis Rive .

La commune a un projet de borne de recharge pour les vélos à proximité immédiate de la Mairie : projet en partenariat avec la Communauté de communes des Balcons du Dauphiné.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDI

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

<p>b) Règlement écrit : stationnement</p> <ul style="list-style-type: none">Logements sociaux, résidences personnes âgées, résidences universitaires <p>L'article U7-1-1 du règlement de la zone U impose la réalisation d'une place de stationnement par logement pour les résidences personnes âgées.</p> <p>Or, l'article L.151-35 du code de l'urbanisme précise que « il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation, mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement », l'article R. 151-46 précisant que « pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement ».</p> <p>-> Le règlement doit donc être modifié en conséquence.</p>	<p>Le règlement sera reformulé.</p>
<p>4) Les zones urbaines - règlement écrit</p> <p>Le règlement prévoit que les piscines sont autorisées « sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme ».</p> <p>-> expliquer comment cette règle trouvera à s'appliquer.</p>	<p>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.</p>
<p>Le coefficient d'emprise au sol autorisé dans toutes les zones urbaines ne favorise pas la densité et l'économie de foncier. De plus, l'addition de ce coefficient avec les coefficients exigés en espaces verts et espaces perméables conduit dans certains cas à plus de 100 % de couverture du terrain.</p> <p>-> expliquer la cohérence entre ces règles et la manière dont elles trouveront à s'appliquer.</p>	<p>Les coefficients d'espaces verts et d'espaces perméables ne sont pas cumulatifs. Un espace peut être vert et perméable en même temps.</p> <p>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.</p> <p>En UC et UD qui sont des secteurs essentiellement résidentiels et pavillonnaires, le CES est de 0,30.</p>
<p>Les pentes de toit doivent être supérieures ou égales à 80 % en zone Ua et 60 % en zone Ub. Elles ne sont pas précisées pour les autres zones urbaines. Ces pourcentages semblent très importants et peu cohérents avec les 20 % autorisés en zone A et N.</p> <p>-> vérifier la cohérence avec les zones A et N et rectifier s'il s'agit d'une erreur.</p>	<p>En zone U les pentes de toit existante sont très fortes ; il n'y a pas d'erreur. En zone A et N les pentes de 20% correspondent aux bâtiments agricoles.</p>
<p>Eaux pluviales</p> <p>-> introduire une disposition pour exiger la gestion des eaux pluviales à la parcelle en cohérence avec le zonage eaux pluviales.</p>	<p>C'est déjà le cas dans le règlements (cf dispositions générales).</p>
<p>Zone AUB et AUC</p> <p>Les destinations admises dans les zones 1AU b et c ne sont pas en cohérence avec celles des OAP qui ne prévoient que de l'habitat. Aucune destination n'est précisée pour la zone AUI (secteur d'activité).</p>	<p>Les secteurs 1AUb étant dans la centralité, le SCoT demande qu'ils puissent accueillir une mixité des fonctions. Les OAP seront ajustées en ce sens.</p> <p>Le règlement pour les destinations, en 1AUi sera complété ; c'est un oubli.</p>

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

-> mettre en cohérence les destinations autorisées dans le règlement et les OAP habitat et définir les destinations autorisées en zone AUJ en cohérence avec l'OAP 8.

5) Servitudes d'utilité publique (SUP)

Eau destinée à la consommation humaine

-> Faire apparaître les périmètres de protection des captages ISELET (PPR) et SIE LES

ABRETS VEOUJA (DUP du 6 mai 1985) ;

-> Dans le règlement, faire un renvoi vers les prescriptions de la DUP ;

-> Ajouter l'arrêté préfectoral de DUP aux annexes sanitaires du PLU.

Qualité de l'air et nuisances sonores

La commune est concernée par les routes départementales 16, 33, 517 et 1075.

La qualité de l'air ainsi que les nuisances sonores sont mentionnées dans le rapport de

présentation. Toutefois, elles n'ont pas été prises en compte dans le PADD et l'OAP 6.

-> mettre en cohérence les pièces du dossier avec le rapport de présentation.

ATE

Les ouvrages électriques de RTE sont bien représentés au plan des servitudes.

Cependant, il est nécessaire d'informer exactement les tiers de la présence des ouvrages

RTE (sécurité et opposabilité), en particulier pour faciliter l'instruction des demandes

d'autorisation du sol.

-> noter au sein de la liste des servitudes le nom et les coordonnées du Groupe

Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur

votre territoire : RTE - Groupe Maintenance Réseaux Lyonnais - 757, rue de Pré-Mayeux -

01120 LA BOISSE.

CONCLUSION

A l'issue de l'analyse du projet réalisée par les services de l'état, je porte à votre connaissance les réserves suivantes détaillées dans le document annexé intitulé « Réserves de l'état » :

- Réserve n°1 : optimiser la consommation de foncier pour l'habitat.

La commune répond aux réserves comme suit :

- **logements vacants** : en attente de données LOVAC ; **des actions seront mises en place dans le cadre d'une ORT** (Opération de Revitalisation de Territoire) intercommunale à l'échelle des Balcons du Dauphiné.
- **rétenition** : les **taux de rétenition seront supprimés**.
- **OAP 5 Montgarrel** : la **densité sera revue à la hausse** avec une densité de 21 logt/ha soit 30 logements attendus (logements accolés / habitat intermédiaire)
- **Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP sera ajouté..**

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<ul style="list-style-type: none"> • Réserve n°2 : clarifier les objectifs de modération de la consommation d'espace dans le PADD. 	<p>Le PADD sera complété à la marge sur les objectifs de modération de la consommation pour les équipements publics, sans changer les orientations, afin de limiter le risque contentieux à ce stade.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Réserve n°3 : améliorer la prise en compte des risques naturels dans toutes les pièces du dossier. 	<p>La prise en compte des risques sera améliorée notamment sur les points suivants : Règlement graphique : il sera complété :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les indices des niveaux d'aléas seront remplacés par leur traduction réglementaire correspondante. 2. Le zonage réglementaire des zones C1 en secteurs inondables non urbanisés sera revu en secteur inconstructible. 3. La légende sera modifiée selon la demande. 4. La zone d'inconstructibilité liée à la prise en compte des lignes d'eau des crues de référence et exceptionnelle du Rhône en amont de Lyon datant de 2013 sera ajoutée (données reçues par mail en nov 2022). <p>Rapport de présentation : il sera complété sur les points suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Présenter et justifier la prise en compte des risques dans le PLU. 2. Détailler les principes de réglementation de la doctrine Rhône <p>Les OAP seront complétées :</p> <p>OAP 5 : Le secteur concerné par l'aléa G1 à se trouve en limite. L'OAP prévoit une préservation des boisements existants dans ce secteur</p> <p>OAP 7 : L'OAP est concernée en limite Est par l'aléa C1. Elle sera complétée par une trame identifiant cet aléa et la mise en place d'un recul inconstructible cohérent avec l'aléa.</p> <p>OAP 8 : L'OAP est concernée par l'aléa C1 ; le règlement prévoit un RESI de 0,20. Cette disposition pourra être reportée dans l'OAP.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Réserve n°4 : rectifier le règlement des zones A et N en cohérence avec le PADD et la réglementation en vigueur. 	<p>Le règlement des zones A et N sera modifié selon les demandes des Services de l'État</p>
<p>Par conséquent, j'émet un avis favorable sur votre projet de PLU sous les réserves précédentes.</p>	

2.2. SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

Obligations relatives à la compatibilité du PLU au regard du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné

Regrouper et maîtriser l'urbanisation / limiter la consommation d'espace / Favoriser la qualité urbaine

Entre 2015 et fin 2021, 333 logements ont été créés à Morestel en consommant une surface de 13.3 Ha dont 4.8 Ha situés en extension (sur des espaces agricoles et naturels). Dans le même temps, 6.5 Ha ont été consommés pour les activités économiques et les équipements.

Votre projet de PLU permet une production résidentielle de 291 nouveaux logements pour une consommation de 12.8 Ha, à l'horizon 2030, en mobilisant très largement le potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine existante. Au final, 17.3 Ha auront été consommés pour la production de 460 logements entre 2018 et 2030.

Les zones d'équipements recouvrent quant à elles 28 Ha de foncier. Certains éléments de compréhension manquent pour justifier le classement de certaines zones en UE, non encore bâtis, et ne prévoyant, à priori, aucun projet.

L'objectif du PADD concernant la réduction de la consommation d'espace ne concerne que l'habitat et l'économie. Il conviendra de compléter cet objectif en prenant en compte les équipements publics.

Le Bureau syndical attire votre attention sur le fait que votre projet n'identifie aucun secteur pouvant faire l'objet de renouvellement urbain, ne repère aucun bâtiment comme pouvant changer de destination et ne définit pas de potentiel de remobilisation des logements vacants. La prise en compte de ces différents éléments permettrait de générer une économie de foncier à l'échelle communale tout en participant à la production de nouveaux logements.

Cf réponse à l'avis de l'Etat. La zone UE couvre 27,7 ha mais seulement 2,36 ha sont disponibles et essentiellement pour le déplacement éventuel du stade de foot afin d'implanter la nouvelle salle de l'amitié en lieu et place du stade actuel.

Le PADD sera complété sur le volet « équipements » sans toutefois changer ses orientations.

Cf réponse aux Services de l'Etat. **Il n'existe aucune friche à Morestel** qui pourrait faire l'objet de renouvellement urbain. **Il n'y a pas de gisement possible de changement de destination.**

L'outil rétention foncière sera supprimé même s'il représente une réalité. En effet, il est peu vraisemblable que tous les potentiels fonciers identifiés comme division parcellaire possible

2.2. SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

Synthèse de l'observation

et l'urbanisation de grands tenements en prenant en compte le phénomène de « rétention foncière ». Le Bureau Syndical stipule qu'il n'est pas permis d'utiliser « l'outil » de la rétention foncière et qu'il conviendra de le supprimer. En effet, il n'est pas possible d'amputer un potentiel urbanisable au regard de la volonté ou pas d'un pétitionnaire. La suppression de la rétention foncière n'aura pas d'impact sur votre parti d'aménagement, puisqu'il est très majoritairement contenu dans l'enveloppe urbaine et que, dans ce cas-là, le SCoT n'interdit pas une production de logements qui serait supérieure aux objectifs assignés à la commune.

Le projet de PLU prévoit l'urbanisation de 7 OAP permettant la production de 207 logements, dont 54 aidés, sur une surface de 5.33 Ha. Au regard des dispositions de l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme, vous devez définir un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU afin de permettre leur constructibilité sur tout le temps du PLU.

De plus, au regard du classement de votre commune, en polarité bassin de vie, dans l'armature urbaine du SCoT, l'OAP de Montgarrel devra être réétudiée afin d'en augmenter la densité. Elle proposera ainsi une trame urbaine plus en accord avec les objectifs assignés aux bassins de vie et répondra aux enjeux de la centralité que vous avez défini dans votre PLU.

Le Bureau Syndical note que les OAP n° 5 et 6 sont concernées par des risques naturels faibles sans pour autant apporter des indications sur la nature des risques ni sur les mesures pour les prendre en compte. Il conviendra de reprendre ce point et également de renforcer les justifications environnementales.

Décision de la commune

(au regard de la configuration de la parcelle) soient réellement mobilisés durant la vie du PLU ; et ce même si la pression foncière s'accroît.
Les potentiels du PLU seront maintenus en vertu de la prescription du bas de la page 36 du DOO.

Un échancier sera ajouté. Cf réponse aux Services de l'État

Le PLU respecte la densité moyenne fixée par le SCoT de 25 logt/ha. Cependant si le PLU était entièrement mis en œuvre, il aboutirait à 32% de logements individuels purs alors que le SCoT demande 30% maximum.

La **densité de l'OAP Montgarrel sera augmentée à 21 logt/ha** pour favoriser les logements accolés ou jumelés.

En fait ce sont les OAP 5 et 7 qui sont concernées par des risques naturels ; ces **OAP seront complétées.** Cf réponse à l'avis de la DDT.

2.2. SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE	
Synthèse de l'observation	
Décision de la commune	
Il apparaît également que le règlement des zones Aub autorise certaines destinations qui sont en contradiction avec le contenu des OAP ; il conviendra de reprendre ce point.	Les OAP seront mises en cohérence avec le règlement ; les secteurs Aub ont vocation à admettre une mixité des fonctions.
<p>Votre PLU prévoit différentes règles de constructibilité dans les zones U à travers la réglementation des espaces verts, des espaces perméables, de l'emprise au sol. Il conviendra de reprendre certaines de ces règles qui, additionnées, remettent en cause le principe de densification urbaine.</p> <p>Le Bureau syndical note avec intérêt la mise en place d'une OAP densification qui permet d'apporter des solutions aux difficultés rencontrées dans le cas de divisions parcellaires et/ou de densification.</p> <p>Répondre à tous les besoins en logements</p> <p>Le projet de PLU favorise une mixité d'habitat en répondant aux prescriptions contenues dans le DOO. Le projet permet également la production de logements aidés grâce, notamment, à des servitudes de mixité sociale intégrées aux OAP « La Manine », « Baube Sud » et Route de Sermérieu; 54 logements aidés sont ainsi prévus sur ces trois opérations.</p> <p>Protéger le patrimoine bâti et naturel/ Protéger les milieux remarquables</p> <p>Le projet communal s'intéresse au patrimoine de la commune par la préservation des terrains cultivés ou la protection des espaces verts et parcs. Le PLU repère aussi le bâti patrimonial, du centre-ville, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ce repérage vient en complément du site inscrit (périmètre ABF) et comporte un certain nombre de prescriptions. Afin de s'assurer de la nécessité de la mise en œuvre de telles prescriptions, il serait nécessaire de réaliser une analyse détaillée des éléments repérés pour justifier d'un tel classement.</p> <p>Concernant la thématique environnementale, votre projet permet, dans les grandes lignes, une protection adaptée des secteurs naturels,</p>	<p>Il s'agit certes de permettre une densification urbaine mais également de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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... <p>les règles seront maintenues ; elles ont été réfléchies et ne s'opposent pas une densification cohérente avec le tissu urbain existant.</p> <p>Pas de commentaires</p> <p>La commune note la satisfaction du syndicat du Scot.</p> <p>Le patrimoine sera décrit plus précisément.</p>

2.2. SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

agricoles, des espaces perméables grâce à un zonage adapté en N ou en A ou à travers, par exemple, le classement de boisements, bosquets ou haies via aux articles L. 151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme. Néanmoins, il conviendra de reprendre les prescriptions définies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (Corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité - p. 88 et 101 du règlement) qui apparaissent trop permissives (extension des bâtiments, autorisation des bâtiments et installations techniques destinés aux services publics, les clôtures....) par rapport aux prescriptions du SCoT qui stipulent que ces espaces doivent être préservés de toute urbanisation. De même, il conviendra de reprendre strictement la délimitation du corridor terrestre inscrit dans le DOO, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Les **prescriptions des corridors écologiques pourront être affinées** pour mieux tenir compte des prescriptions du ScoT.

Le **corridor terrestre sera reporté plus strictement**. Cette protection stricte implique de ne pouvoir laisser aucune marge de développement du centre équestre.

Le **règlement écrit sera complété** pour rendre inconstructible une bande de 50 mètres à partir de la lisière forestière autour des réservoirs de biodiversité des milieux forestiers.

Par ailleurs, votre projet de PLU inscrit une prescription graphique pour protéger les réservoirs de biodiversité. A ce titre, elle prend en compte la prescription du SCoT concernant la protection des réservoirs de biodiversité des milieux forestiers (DOO p.53). Il apparaît cependant que plusieurs secteurs, dont celui de la Rivoirette, n'assurent pas la protection desdits réservoirs. Il conviendra donc de rendre inconstructible une bande de 50 mètres à partir de la lisière forestière en se référant à l'Atlas de biodiversité du SCoT/Département/LoParvi.

Prendre en compte et protéger les ressources du territoire

Le PLU affiche correctement les zones humides au titre de l'article L.151-23 du CU et les réserve par un règlement contraignant. La fiche action n°1 de l'OAP thématique C permet une préservation accrue des zones humides/ milieux aquatiques et de leur fonctionnalité écologique.

Le diagnostic fait état des périmètres de protection des captages de l'Islelet (DUP du 6 mai 1985). Pour autant ces servitudes n'apparaissent pas sur le plan de zonage. Il conviendra de les intégrer.

Le règlement et le zonage du PLU prennent correctement en compte le zonage d'assainissement. Pour autant, il conviendra d'ajouter des

Les SUP n'ont pas à apparaître sur le règlement graphique ; les SUP sont annexés au PLU.

Le règlement du PLU prévoit dans les DG des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

2.2. SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

dispositions réglementaires pour exiger la gestion des eaux pluviales à la parcelle en cohérence avec le zonage des eaux pluviales.

Développement économique

Concernant la zone mixte Route d'Argent, le zonage et les règles inscrites permettent la densification de la zone. Une zone d'extension de 4.4 Ha (fourchette haute de l'extension prévue à l'horizon 2040 dans le SCoT) est inscrite pour l'accueil de l'entreprise Cholat. Il conviendra de revoir le règlement littéral de la zone AUj qui ne prévoit, à ce jour, aucune destination.

Concernant les activités touristiques, le règlement permet l'implantation de gîtes et/ou hôtels. Par ailleurs, concernant trois STECAL, il conviendra de reprendre l'avis du SCoT formulé lors de la CDPENAF.

Concernant les activités commerciales, le PLU inscrit un linéaire commercial au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme. Les zones Ua et Ub (et Uc de manière encadré) permettent une réelle mixité des fonctions en accueillant par exemple des commerces sans restriction de surface. Le règlement de la zone mixte Route d'Argent inscrit un zonage « commerce » en 1^{er} rideau, le long de la route départementale.

Mobilités

Le projet de PLU inscrit plusieurs objectifs comme le développement du co-voiturage, le report modal cycles/co-voiturage, la sécurisation et le développement des déplacements doux. Les traductions dans le projet sont les suivantes : l'inscription d'un site de co-voiturage sur le secteur de la route de Bourg et le parking via-Rhône et un emplacement réservé pour les modes doux.

Le diagnostic fait état des capacités de stationnements. Néanmoins, il ne fait pas mention des stationnements des véhicules hybrides, électriques et des vélos. Il conviendra de compléter ce point.

Le **règlement de la zone AUj sera complété.**

Voir avis CDPENAF

Pas de commentaires.

Le **rapport de présentation sera complété** sur ces points selon les données transmises par la commune.

2.2. SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

Remarques et observations visant à améliorer la performance et la solidité juridique du PLU

<ol style="list-style-type: none"> 1. Rendre inconstructible une bande de 50 mètres à partir des réservoirs de biodiversité forestière 2. Reprendre le bilan conso des dix années antérieure à l'arrêt PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme 3. Distinguer clairement la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols (deux notions différentes) 4. Renforcer les justifications sur les zones d'équipements publics 5. Compléter l'analyse sur les éléments bâtis patrimoniaux repérés et qui justifie de un classement 6. Modifier le règlement pour exiger la gestion des eaux pluviales à la parcelle en cohérence avec le zonage des eaux pluviales 7. Harmoniser les chiffres sur le nombre de logts (291, 249) (12,81 Ha, 19,43 Ha) - la suppression de la notion de rétention foncière facilitera l'harmonisation des chiffres 8. Corriger les coquilles (RP2 p. 5 14 000 nvx logts au lieu de 14, p. 27 1,7 Ha au lieu de 17 Ha etc) 9. Revoir les règles (CES, espaces perméables ...) dans les zones U qui ne favorisent pas totalement l'économie de foncier. 10. Indiquer clairement les périmètres de protection de captage sur le plan de zonage 11. Préciser les destinations autorisées dans la zone Aui 12. Compléter le rapport de présentation sur diagnostic places de stationnements véhicules hybrides, électriques et vélo. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Règle à reporter dans le règlement écrit. 2. Le PLU a pris le parti d'analyser la consommation d'espaces depuis la dernière révision du PLU en 2015 ; (cf L151-4 du Code de l'Urbanisme) 3. La distinction consommation d'ENAF et artificialisation des sols sera mieux explicitée. 4. Les justifications sur les zones d'équipements publics seront renforcées. 5. L'analyse sur les éléments bâtis patrimoniaux repérés et qui justifie le classement sera complétée 6. Le règlement intègre déjà des dispositions pour exiger la gestion des eaux pluviales à la parcelle en cohérence avec le zonage des eaux pluviales ; toutefois une relecture sera effectuée. 7. Les chiffres seront vérifiés et actualisés en fonction des dernières modifications. 8. Les coquilles seront corrigées 9. Les règles (CES, espaces perméables ...) seront dans les zones U car elles sont justifiées et permette une densification raisonnée et une prise en compte des enjeux urbains, paysagers et environnementaux 10. Les périmètres de protection de captage n'ont pas lieu d'apparaître sur le plan de zonage. 11. les destinations autorisées dans la zone AUi seront précisées. 12. le rapport de présentation sera complété sur diagnostic places de stationnements véhicules hybrides, électriques et vélo
<p>Compte tenu de la bonne qualité de votre projet, le bureau syndical, réuni le 4 octobre 2022, a émis un avis favorable sur le PLU assorti de 4 réserves :</p> <p>Réserve 1 Zones AU/OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'article L. 151-6-1 du CU impose de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser : imposer une échéancier des zones AU qui couvre le « pas de temps » du PLU 	<p>Un échéancier sera ajouté en plus des conditions de déblocage des zones déjà inscrit dans les OAP.</p>

2.2. SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

Synthese de l'observation

Décision de la commune

<ul style="list-style-type: none"> - OAP Montgarrel : revoir la densité de l'opération pour la rendre cohérente avec une zone de polarité de bassin de vie - Supprimer la rétention foncière affichée pour les zones AU (10 %), dents creuses (10 %) et densification (50 %) - Revoir les justifications environnementales des zones AU qui sont trop sommaires (existences de risques naturelles, zones humides) - Revoir certaines destinations de constructions autorisées notamment dans les zones Aub qui ne correspondent pas aux contenus des OAP 	<p>OAP Montgarrel : une densité plus élevée sera demandée pour tendre vers une meilleure compatibilité du PLU avec les prescriptions du SCoT en matière de densité et de formes de logements</p> <p>La notion de rétention foncière sera supprimée, mais le zonage conservé.</p> <p>Le rapport de présentation sera complété sur les justifications environnementales.</p> <p>Le règlement et les OAP en secteur AUB seront mis en cohérence au regard de leur implantation en centralité.</p>
<p>Réserve 2 Donner un objectif de remobilisation du logement vacant - évaluer le potentiel de renouvellement urbain</p>	<p>Etude en cours pour le logement vacant ; cf réponse donnée à la DDT38. Pas de potentiel de renouvellement urbain.</p>
<p>Réserve 3 Afficher un objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace pour les équipements</p> <p>Reprendre l'objectif de modération de la consommation conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience.</p>	<p>Le PADD sera complété sans changer les orientations générales. Le PADD a été débattu avant la loi climat et résilience ; le SCoT doit en 1^{er} lieu intégrer cette loi puis le PLU sera mis en compatibilité sur le sujet. Toutefois le PADD sera précisé sans remettre en cause les orientations générales.</p>
<p>Réserve 4 Reprendre parfaitement les limites du corridor inscrites dans le DOO du SCoT et modifier les dispositions réglementaires pour interdire toute urbanisation dans le corridor et les réservoirs de biodiversité</p>	<p>Les corridors et les réservoirs de biodiversité seront mieux traduits dans le règlement Le report du corridor terrestre sera ajusté.</p>

2.3. COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS - CDPENAF

Synthèse de l'observation

Décision de la commune

La commission émet un **avis favorable concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes** des habitations situées en zone agricole ou naturelle sous réserve :

- de préciser que « les extensions sont limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU »,
- d'apporter des précisions sur la référence à prendre en compte pour mesurer la hauteur des annexes et de fixer une superficie maximum pour les piscines.

Ces précisions pourront être apportées.

Les extensions seront encadrées **à partir de la date d'approbation du PLU**.

Les **piscines seront limitées à 50m²** en zones A et N.

Toutefois, s'agissant de la **hauteur les modalités de calculs sont déjà définies à la page 11** du règlement dans les dispositions générales.

« La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation est définie comme la différence de niveau entre l'égoût de toiture (fond du chéneau, ou sommet d'acrotère de terrasse) et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, et du terrain fini après travaux.

Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain existant avant travaux et terrain après travaux).

Toutefois, en cas d'anomalie topographique ponctuelle, cette dernière ne sera pas prise en compte : affaissement ou butte ponctuel. »

Pour information, le règlement écrit prévoit la **possibilité d'édifier des annexes et/ou piscines en zones A ou N** lorsqu'une habitation existante est située en zone U ou AU du PLU et que son terrain d'agrément est situé en zone A ou N. Cette **règle qui n'a pas de fondement juridique dans le Code de l'urbanisme, sera à supprimer** lors de l'approbation du PLU. Au besoin, dans les secteurs concernés, les limites des zones devront être rectifiées pour permettre l'édification d'annexes ou piscines.

Cette règle est issue d'une doctrine de la CDPENAF 74 ; toutefois **elle sera supprimée**.

La commission émet un **avis favorable au STECAL Ax1** sous réserve de préciser la taille du secteur concerné dans le rapport de présentation.

Le tableau de la page 63 du tome 2 du rapport de présentation sera complété avec les surfaces des STECAL.

Toutefois les surfaces des STECAL apparaissent déjà à la page 106 du tome 2 du RP dans le tableau des surfaces de zone.

Pour les **STECAL situés en zone N**, la commission émet un **avis favorable sous réserve de revoir la délimitation des STECAL** au plus près des bâtiments existants et de compléter le rapport de présentation par la dimension de chacun des secteurs.

Le RP sera complété avec une photo aérienne de chaque site.

Le **STECAL Nx1** (Roche Plage) couvre à la fois le bâtiment et l'aire de stationnement. **Il sera réduit au Sud du site..**



=> réduire au sud

Le **STECAL Nx2** (Domaine de la Garenne) englobe le bâtiment principal et la maison de gardien, ainsi que l'aire de stationnement. Son emprise permet de réaliser de nouvelles annexes si cela s'avérait nécessaire. **Le STECAL est prévu pour des extensions des aires de stationnement qui seront réalisées en matériaux perméables.** Le STECAL sera réduit au Sud-est.



=> réduire au Sud-est

2.3. COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS - CDPENAF
 Synthèse de l'observation

Décision de la commune

La délimitation du **STECAL Nx3** (centrale à béton) peut être revue pour limiter les possibilités de nouvelles installations à la proximité immédiate des installations existantes.



=> réduire sur les parties boisées

La vue sera ajoutée dans le RP et le Nx3 sera réduit en fonction de ce qui est déjà utilisé.

Les surfaces des STECAL apparaissent déjà à la page 106 du tome 2 du RP dans le tableau des surfaces de zone

Pour la consommation d'espaces, la commission est en accord avec les commentaires de la DDT évoqués ci-dessus :

- La mise en compatibilité du PLU de 2015 avec le SCoT d'octobre 2019 conduit à une modération de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier (ENAF) peu significative sur le volet habitat. En revanche, le projet présente une réduction importante des potentielles consommations d'ENAF pour les secteurs dédiés aux activités et équipements publics.
- Des dispositions et justifications supplémentaires sont toutefois attendues sur le volet habitat pour optimiser le projet et favoriser la modération de la consommation d'espaces NAF.
- Il apparaît opportun de demander qu'une part significative de résorption des logements vacants soit intégrée au projet et que

La commune n'est pas d'accord avec le 1^{er} point. L'urbanisation sur la période 2015/2021 a conduit à la consommation de 4,84 ha d'ENAF pour l'habitat alors que le projet de PLU ne prévoit d'urbaniser que des zones comprises à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT.

En relecture, il est apparu des erreurs d'affectation dans la carte de la mobilisation de foncier. La consommation foncière sera donc corrigée en vue de l'approbation.

Le PLU est vertueux en matière de consommation d'ENAF ; il prévoit une large part de production de logements en division parcellaires et dents creuses. Les zones 1AU sont toutes à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT. La commune n'a fait que réduire le nombre de m² de terrain constructible en dehors de l'enveloppe urbaine.

Concernant la vacance et sa résorption : en attente de données LOVAC et de leur analyse.

2.3. COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS - CDPENAF

Synthèse de l'observation

les taux de rétention affectés aux dents creuses et les divisions foncières soient supprimés. Il convient également de solliciter l'amélioration de l'OAP 5 pour atteindre une densité compatible avec les orientations du SCoT et cohérente avec la volonté affichée par les élus de limiter la consommation de foncier pour l'habitat.

- Des justifications sur les besoins de foncier et projets d'équipements publics pourraient être demandés ainsi que l'inscription des consommations d'espaces correspondantes dans le PADD.

Décision de la commune

OAP 5 : la densité demandée dans ce secteur est de 18 logt/ha, avec une part de maisons individuelles car le secteur est résidentiel et que la commune souhaite proposer un éventail varié de typologie de logements. Toutefois les disponibilités du PLU aboutissent à une proportion théorique de 32% de logements individuels (pour 30% maximum admis au ScoT) ; bien que l'écart de 2 points reste dans la compatibilité, il est envisagé de reprendre la densité de l'OAP 5 en passant de 18 à 21 logt/ha.

Concernant les équipements publics, les disponibilités foncières sont de l'ordre de 2,3 ha et permettraient d'accueillir le stade de foot.

2.4. CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE L'ISÈRE - CCI DE L'ISÈRE

Synthèse de l'observation

Dans le cadre du projet du PLU de la commune de Morestel, l'avis de la CCI est favorable car le PLU permet de favoriser le développement des activités économiques dans les ZAE ou sur les sites isolés en favorisant la densification par augmentation des hauteurs du bâti. Il vise également à l'équilibre commercial entre la périphérie et le centre historique, en limitant le commerce sur la ZAE de la route d'argent à la frange de la RD33 et en favorisant le commerce de proximité en centre-ville. Enfin, le PLU pointe l'importance d'optimiser les différentes formes de mobilité.

Décision de la commune

Satisfaction de la commune ; pas de commentaire.

2.5. CHAMBRE DE L' AGRICULTURE DE L'ISÈRE

Synthèse de l'observation

RÉSERVE 1

Règlement écrit

- En page 86, dans le paragraphe consacré aux logements des actifs agricoles, vous indiquez « un seul logement de fonction pourra être admis par exploitation ». Nous souhaitons si le cas se présente que comme il est indiqué dans le protocole « construire en zone agricole », il puisse être envisagé un logement supplémentaire en cas de structure sociétaire. Nous vous indiquons les critères qui sont dans ce protocole pour le logement de l'exploitant :

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'élévation ; 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).

RÉSERVE 2

- Toujours en page 86, dans l'article consacré aux affouillements et exhaussements, vous limitez à 2 m les affouillements, or pour certains bâtiments agricoles de grande taille, il peut être nécessaire une hauteur supérieure pour une meilleure intégration paysagère.

Il conviendrait donc de distinguer les constructions à destination d'activités (dont les bâtiments agricoles) des habitations.

Aussi, dans ces conditions, notre compagnie émet un **avis favorable avec les réserves énoncées ci-dessus** sur lesquelles nous restons à votre disposition pour en discuter

Décision de la commune

La commune retient la rédaction proposée par la DDT de ne pas encadrer les logements ; le rapport de présentation renverra également au **protocole « construire en zone agricole »**.

La réserve sera intégrée.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation sera complété avec ces données.

L'artisanat sur votre commune pour compléter éventuellement votre rapport :

- 139 établissements artisanaux sont recensés au Répertoire de Métiers et de l'Artisanat de l'Isère soit
- 43 % des entreprises du territoire (entreprises actives dans le champ marchand non agricole)
- 47 % sont des entreprises individuelles

Dans votre RP, vous évoquez la zone de la route d'Argent. Une trentaine d'entreprises artisanales y sont installées (soit 20% des entreprises artisanales de la commune). Se sont essentiellement des activités de réparation auto-moto, de mécanique industrielle, de métallerie, de fabrication (meubles, bière, structures métalliques).

Répartition des activités par secteur au 1^{er} juillet 2022



Morestel se distingue du tissu artisanal départemental par le poids du secteur de l'Alimentation (métiers de bouche), bien que le poids de ce secteur tende à régresser depuis 5 ans au profit des activités du Bâtiment ou des Services notamment.

Sur le PADD (projet d'aménagement et de développement durable)

Sur l'axe Economie - Orientation 1 : vous précisez « Permettre le confortement et le développement de la zone d'activités de la route d'Argent, dans les conditions admises par le SCoT et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et environnementale, à savoir: Poursuivre l'organisation et la répartition des activités : les commerces de détails ne peuvent être admis que le long de la RD33 ».

Le Scot Boucle du Rhône en Dauphiné définit la « zone mixte route d'argent-Morestel » comme un espace de périphérie. Dans son DAAC, le SCOT précise : « Ces espaces sont privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le

Cette proposition ne change pas les orientations du PADD ; elle peut donc être ajoutée.

<p>fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités du fait de la taille des surfaces de vente et/ou des conditions de stockage et/ou des nuisances pour les habitants-riverains. Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les espaces de périphérie n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m2 de surface de vente. »</p> <p>Aussi, vous pourriez préciser ici qu'il s'agit uniquement d'activités commerciales ne pouvant s'implanter en centralité et avec une surface de vente supérieure à 300m². C'est d'ailleurs ce qui est précisé dans le règlement.</p>	<p>Pas de commentaires</p>
<p>Sur les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) Nous n'avons pas de remarque.</p> <p>Sur le règlement</p> <p>La zone UA correspond aux secteurs d'urbanisation anciennes, mixtes du centre-ville. Vous pourriez autoriser les nouvelles constructions et les extensions de la sous-destination « industrie » sous conditions : avec une limite de surface de plancher (200m² par exemple), ne pas créer de nuisances et être compatibles avec l'habitat. Cela s'inscrit dans une démarche de mixité fonctionnelle. Quelques activités artisanales appartiennent au secteur de la sous-destination « Industrie » et peuvent se mixer avec l'habitat (petites fabrications, BTP de service).</p> <p>La zone UB correspond aux secteurs d'urbanisation mixtes, de densité moyenne à forte. Dans ces zones, les activités commerciales avec point de vente pourraient y être plus réglementées afin de favoriser la densification commerciale et artisanale de détail en zone UA. Par exemple, par une limite de surface de vente.</p> <p>La zone UI correspond à la zone d'accueil d'activité économiques. Dans le secteur Uic, nous notons que les nouvelles constructions et/ou les changements de destination sont admis sous réserve d'un minimum de 300 m² de surface de vente et pour les activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines.</p> <p>Considérant l'ensemble de ces éléments, La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Isère émet un avis favorable à ce projet de révision.</p>	<p>Zone UA : la commune accepte la proposition de la CMA.</p> <p>Zone UB : la zone UB doit rester mixte pour être cohérente avec le PADD et compatible avec le SCoT mais une nuance peut être apportée au règlement entre UA et UB.</p> <p>Zone Ui : pas de commentaires</p> <p>Pas de commentaires, satisfaction de la commune</p>

2.7. INAO	Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>En complément des éléments portés sur le RDP en page 51, la commune de Morestel appartient à l'aire de production des IGP (Indication Géographique Protégée) « Emmental français Est-Central », « Volailles de l'Ain », ainsi qu'à celles des IGP viticoles « Comtés Rhodaniens », « Isère » et de l'IG spiritueux « Génépi des Alpes».</p> <p>Aucun opérateur n'est recensé sur la commune.</p> <p>L'étude attentive du dossier mène l'INAO à formuler les observations suivantes :</p> <p>Le rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • fait état d'une commune urbaine dans un environnement rural marqué où l'agriculture (orientée vers la polyculture/élevage) occupe encore une place importante, • mentionne une surface de terrains agricoles exploités représentant plus de 42 % de la surface communale, • énonce une volonté de préserver les espaces agricoles ouverts qui participent de la qualité paysagère et environnementale du territoire ainsi que l'identité et l'attractivité du territoire en dépit de la pression foncière. 	<p>Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments.</p>	
<p>Le PADD inscrit dans ses objectifs notamment la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • réduire la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine • créer des conditions favorables à la pérennité agricole dans ses dimensions économiques par diverses actions comme préserver les terres et tenements agricoles, protéger les sièges d'exploitation... 	<p>Cette observation n'amène pas de commentaires.</p>	
<p>Le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent ces objectifs. Les zones AU sont globalement prévues à l'intérieur du tissu urbain hormis la zone 1AUi (OAP 8, zone d'activités de la route d'Argent) qui aurait pu être réduite.</p> <p>Je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernées.</p>	<p>La zone AUi et l'OAP 8 sont maintenu en l'état et doivent permettre un projet d'installation agro-alimentaire innovant.</p> <p>Pas de commentaires.</p>	

2.8. DEPARTEMENT DE L'ISÈRE

Synthèse de l'observation

Routes départementales

1. La commune est traversée par plusieurs Routes Départementales (RD) : la RD1075 et sa voie de contournement, la RD517, la RD33, la RD16, la RD244 et la RD60a. La route 107a a été décrite dans le rapport de présentation, or celle-ci a été déclassée et ne fait plus partie du réseau routier départemental. De même, le rapport cite la RD19b ; celle-ci ne se situe pas sur le territoire de la commune de Morestel. Enfin, le rapport omet d'identifier la RD60a dans le réseau routier départemental.
2. Le règlement graphique ne fait pas référence au classement sonore des voies. Pour rappel, la RD1075 est classée en catégories 3 et 4 sur certaines portions, et la RD517 en catégorie 4.
3. Concernant les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) OAP6 et OAP7, les conditions de desserte doivent être précisées. Sur la RD16 pour les 2 OAP, il n'est pas fait mention d'aménagement de l'intersection. De plus, l'accès est mentionné en sens entrant uniquement ; il est en réalité en double sens car il dessert un centre funéraire. Le Département demande à ce que seule l'OAP7 préserve son accès depuis la route de Vézeronce-Curtin, et que l'OAP6 soit desservie uniquement via la route de Sermérieu.
4. Dans le règlement écrit des OAP, il est mentionné de se référer au règlement de la zone 1Aub qui elle-même doit se référer à la zone UB, or il existe une incohérence entre les principes d'aménagement des OAP et le règlement de zone UB concernant le recul vis-à-vis des routes départementales. En effet, les OAP stipulent que « depuis la route de Vézeronce, les constructions devront s'aligner sur un recul de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la route ». La notion de route n'est pas définie et semble interprétable ; de plus, le règlement écrit de la zone UB préconise un recul de 3 mètres.
5. L'OAP7 est concernée partiellement par le risque inondation, qui n'a pas été mentionné dans l'OAP.
6. Concernant l'aménagement de la zone d'activités le long de la RD33 et la création d'une OAP, un emplacement réservé est créé afin de faciliter les manœuvres depuis

Décision de la commune

1. Le rapport de présentation sera corrigé.
2. Le classement sonore n'a pas lieu d'être reporté sur le plan de zonage ; il apparait dans les annexes.
3. Les conditions de desserte peuvent être modifiées selon la demande du CD38
4. Le règlement sera complété pour imposer un recul de 10 m par rapport à la route de Vézeronce pour l'OAP 6.
5. L'OAP sera complétée. La remarque a été également formulée par la DDT et le SCoT

2.8. DEPARTEMENT DE L'ISÈRE

Synthèse de l'observation

la voie. Le Département demande à être concerté dès la réflexion de l'aménagement de cet emplacement réservé ER n°3. De plus, l'OAP prescrit un recul de 15 mètres vis-à-vis de la voie avec un traitement paysager qui doit être précisé.

7. Il convient de rappeler de manière générale la nécessité :
 - d'associer le Département pour tous travaux impactant la voirie départementale en phase pré-opérationnelle,
 - de conserver les capacités des routes départementales,
 - de respecter le référentiel des aménagements de sécurité routière (plateaux, chicanes...).

Décision de la commune

6. Le CD38 pourra être concerté. Cela ne relève pas du PLU, le traitement paysager de l'OAP consiste en la plantation d'espaces verts et la préservation du mail d'arbres plantés existant. Ce recul paysager pourra être le support pour la création de modes doux.
7. Ces dernières observations ne relèvent pas du PLU.

Mobilités

Les documents mentionnent un bon maillage des modes doux, avec notamment la transcription du PDIPR dans le règlement graphique. Néanmoins, il serait nécessaire de produire un schéma d'ensemble afin d'avoir une vision globale du maillage.

Le tome 1 du rapport de présentation présente une carte des modes doux à la page 67.

Environnement

La commune est couverte par un Espace Naturel Sensible (ENS) de la Save divisé en 5 sous-sites sur le territoire. Ce site a été évoqué dans le rapport de présentation, rubrique tourisme. Il convient de le répertorier sur le règlement graphique. A noter que la zone Ni inscrite sur le règlement graphique n'est pas présente dans le règlement écrit.


Il sera vérifié que l'ENS est bien incluse dans la trame des réservoirs de biodiversité.

Le règlement du secteur Ni sera ajouté ; c'est un oubli. Le secteur Ni correspond à l'emprise de l'ISDI.

Patrimoine bâti

Le patrimoine bâti décrit dans le rapport de présentation ne fait l'objet d'aucune photographie, et n'est pas reporté sur le règlement graphique. Le rapport comprend peu de prescriptions notamment sur les caractéristiques architecturales à préserver et les enjeux spécifiques de chaque bâti.

Des photographies seront ajoutées au rapport de présentation. Par contre le règlement graphique identifie bien les bâtiments patrimoniaux avec cette légende ci-dessous.

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

Réglementation des boisements

La commune de Morestel est couverte par une réglementation des boisements approuvée en 1968 qu'il convient d'annexer au PLU et de mentionner dans le rapport de présentation ainsi que dans l'évaluation environnementale.

La réglementation des boisements sera annexée au PLU et mentionnée dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale (AGrestis)

Le Département émet un **avis favorable** sur votre projet de plan local d'urbanisme, et vous invite à prendre en compte les **observations formulées** ci-avant.
Je vous remercie de bien vouloir me transmettre la délibération approuvant votre plan local d'urbanisme ainsi que les documents en format dématérialisé (standard CNIG).

Satisfaction de la commune

SYNTHÈSE DE L'AVIS

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport environnemental par l'évaluation de la vulnérabilité du PLU révisé au changement climatique, dans la situation actuelle et à échéance du PLU.

Le rapport environnemental sera complété par l'évaluation de la vulnérabilité du PLU révisé au changement climatique, dans la situation actuelle et à échéance du PLU, selon les données disponibles pour la commune.

L'Autorité environnementale recommande d'insérer dans le dispositif de suivi les risques naturels d'inondation.

Les risques naturels d'inondation seront insérés dans le dispositif de suivi.

L'Autorité environnementale recommande de fixer une échéance raisonnable pour le raccordement des réseaux communaux à la Step Natur'net.

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.

L'Autorité environnementale recommande de renforcer l'ambition du PLU révisé :

- en matière d'économie de la ressource en eau,
- concernant les effets prévisibles du changement climatique, en particulier pour le risque d'inondation, la préservation des milieux écologiques et la santé humaine, dans les règlements graphique et écrit et dans les diverses dispositions des OAP.

- En matière d'économie de la ressource en eau : la part des maisons individuelles va fortement diminuer et ainsi avoir une incidence sur la consommation d'eau (moins de piscine, d'arrosage de jardin...); le syndicat poursuit l'amélioration des réseaux.

- Concernant les effets prévisibles du changement climatique : le règlement écrit a prévu d'intégrer plus précisément la protection des réservoirs de biodiversité forestier (avec une bande inconstructible de 50 m par rapport à la lisière. Le règlement graphique sera revu pour respecter strictement les corridors identifiés au SCoT.

Le règlement écrit sera complété sur la prise en compte de l'aléa exceptionnel d'inondation du Rhône pour tenir compte de l'avis des Services de l'État, et sur la protection des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques pour améliorer la compatibilité avec le SCoT.


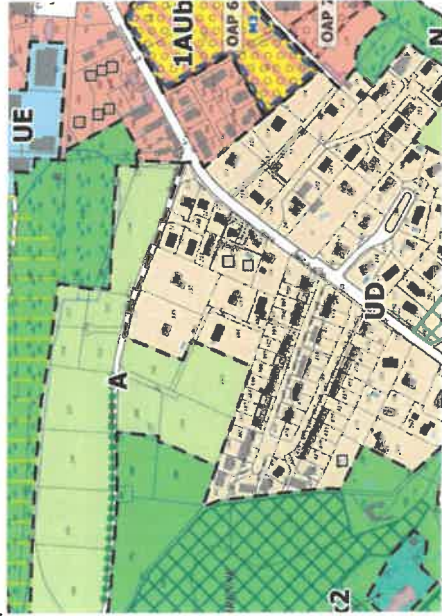

Les autres personnes publiques ne se sont pas manifestées ; leur avis est réputé favorable.



3. CONTRIBUTIONS LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE


Observations reçues selon les différents canaux au terme de l'enquête :

- Sur le registre présent à la Mairie de Morestel : 3 remarques
- Par courrier adressé ou déposé à la Mairie de Morestel : 2 courriers
- Lors des permanences de la CE à la Mairie de Morestel : 6 visites
- Par courriel à l'adresse électronique dédiée et mise à disposition (enquete.poblet@gmail.com) : 4 messages ont été envoyés

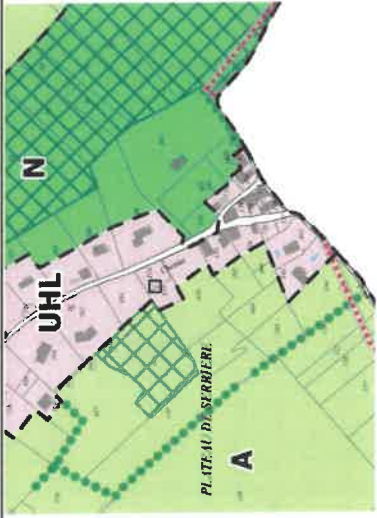
Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
<p>Avis anonyme sur le registre</p> <p>Concernant la nouvelle norme d'intégration des panneaux solaires, les entreprises spécialisées déconseillent ce type d'installation couteuse, avec de forts risques de fuite et de fissures ultérieures. Il est donc difficile de trouver une entreprise qui accepte de prendre le chantier.</p>	<p>La solution de panneaux intégrés est envisageable dans le cas d'une construction neuve ou d'une rénovation de toiture. Cette installation nécessite la compétence d'un couvreur de qualité. D'une mauvaise installation découlent des problèmes d'étanchéité voire d'incendies. La solution de panneaux surimposés est moins chère et moins risquée, réalisable par tous les installateurs de panneaux. L'installation sera plus visible, mais mieux aérée donc plus performante. Il serait intéressant et utile de laisser l'alternative aux panneaux en surimposition.</p> <p>Dans le même ordre d'idée, les installations de panneaux photovoltaïque sur les toits-terrasses n'est pas envisagée. Dans l'esprit de la promulgation des énergies nouvelles, il serait dommageable de ne pas autoriser ces initiatives. Je préconise donc de rajouter cette possibilité dans le règlement, tout en préservant des installations inadéquates, en prévoyant par exemple une pente maximale.</p>	<p>On admet l'installation en surimposition mais tout doit être mis en oeuvre pour limiter la surépaisseur.</p> <p>La commune souhaite limiter cette surimposition à environ 10 cm.</p> <p>Sur la remarque de Mme le CE, la commune propose d'admettre clairement les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture terrasse, sous réserve que l'installation ne dépasse de l'acrotère.</p>
<p>Monsieur Juppé Michel : sur le registre</p> <p>Concernant un terrain actuellement classé agricole zone A parcelle AN 71, je suis agriculteur et voudrais faire une donation à ma fille de 500m² pour une construction d'une maison. De plus le terrain est situé à côté du lotissement Clos Voltaire et Rousseau.</p>	<p>Cette parcelle est effectivement classée en zone agricole. Sa destination n'a pas été modifiée dans la révision du PLU. Elle est déjà en zone agricole dans le PLU de 2014. Aucun changement de destination n'est à envisager dans ce cas.</p>	<p>Le classement en Zone A est maintenu.</p> <p>C'est un espace agricole, d'usage agricole ; le PADD annonce la nécessité de préserver les espaces agricoles.</p>

Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
<p>Madame Eliane Liard : par courrier et visite en permanence</p> <p>Concerne la parcelle 242 qui a été déclassée en non constructible. La demande est de la passer constructible pour une donation à son fils en vue d'y prévoir une construction.</p>  	<p>Le déclassement de cette parcelle doit être lié au besoin de limiter les surfaces constructibles. Ce choix dans ce cas précis mériterait d'être explicité, car cette parcelle est desservie par les réseaux (ou accessibles par exemple pour les eaux usées) et encadrée par un accès direct.</p>	<p>Cette parcelle a été déterminée comme étant en dehors de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT. Le SCoT demande de rechercher en priorité les potentiels de construction à l'intérieur de l'enveloppe et si les besoins fonciers ne sont pas satisfaits à l'intérieur de l'enveloppe alors il peut être admis une urbanisation en extension de l'enveloppe. Les gisements fonciers étant suffisants à l'intérieur de l'enveloppe, le PLU n'a pas à rechercher des extensions sur les espaces naturels ou agricoles périphériques.</p> <p>A ce titre la parcelle 242 n'a pas été intégrée en 1^{ère} instance dans la zone UD.</p> <p>La parcelle 242 est cernée par un chemin rural.</p>  <p>Elle est exploitée (fourrage) et inscrite au registre parcellaire graphique :</p>

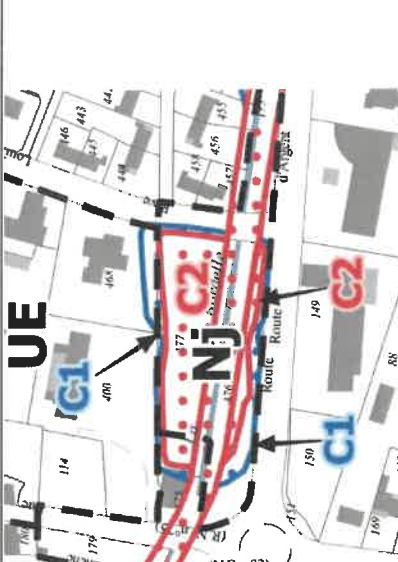
Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
<p>Madame Françoise Portefer et Monsieur Jean-Paul Simon : visite en permanence Concerne un terrain clos du l'Antey : la demande concerne des informations d'urbanisme sur la construction en limite sur un terrain voisin.</p>	<p>Cette sollicitation ne concerne pas le PLU, mais la sollicitation mérite d'être écoutée.</p>	 <p>Pas de commentaires dans le cadre de la révision du PLU.</p>
<p>Monsieur Alain Bimot : visite en permanence Concerne la parcelle 620 au hameau de Serrières. Un permis de construire a été proposé et refusé. Pas de permis de construire. La zone est en aléa zone bleue. Personne ne veut faire l'étude de sol. Quant aux eaux usées, elles doivent être traitées par une microstation et les eaux rejetées dans le réseau des eaux pluviales, comme les maisons aux alentours, après passage dans un puits perdu</p> 	<p>Cette situation est à étudier, la zone étant classée en Uhl, donc constructible. Il est important de de pouvoir profiter des zones constructibles et de comprendre le processus à suivre pour permettre les constructions dans cette révision de PLU. Monsieur Bimot précise qu'un permis de construire a été accordé en début d'année à côté de la parcelle concernée (point à éclaircir). De plus sa parcelle a été classée en partie Uhl et en partie agricole. Ce découpage volontaire doit pouvoir être justifié. Si une construction n'est pas souhaitée, le zonage doit être plus clair. La parcelle n'étant pas exclue, le nécessaire doit être fait pour faciliter son usage. De plus on constate une construction récente sur la parcelle voisine</p>	<p>Cette parcelle est en partie constructible ; en compatibilité avec le SCoT, le PLU a retenu la possibilité d'urbaniser la partie de parcelle située en dent creuse, sans extension de l'enveloppe urbaine sur l'espace agricole.</p> <p>S'agissant de l'étude de sol, la remarque est hors champ de la révision du PLU ; toutefois précisons que la réalisation de l'étude est à la charge du pétitionnaire.</p>


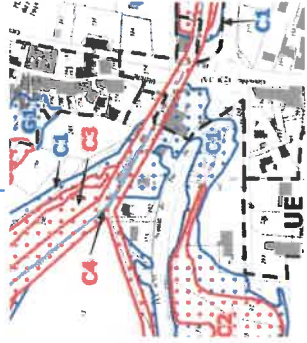
Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
<p>Monsieur Loïc Miege : visite en permanence Concerne 2 terrains en zone artisanale AK79 et AK 56. Monsieur Miege a un projet de bâtiment agricole pour un stockage de matériel et installation du siège de l'exploitation, avec des bureaux.</p> 	<p>Cette sollicitation demande une réponse de faisabilité.</p>	<p>Les deux parcelles sont en zone Agricole ; aussi les projets liés et nécessaires à l'activité agricole peuvent y être admis. Toutefois, la parcelle AK 79 est en zone bleue du PERI et la parcelle AK56 est en zone rouge du PERI. Les 2 terrains sont concernés par la carte des aléas de la commune et par les aléas exceptionnels d'inondation du Rhône. Ce projet semble compromis du fait des enjeux d'inondation.</p> <p>La commune invite le porteur de projet à se rapprocher de la chambre d'agriculture et des services instructeurs pour affiner la faisabilité du projet.</p>

Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
<p>Madame Marie-Louise et Monsieur Jean-Pierre Thibaud</p> <p>Concernes l'OAP2 dont ces personnes sont propriétaires. Leurs questions portent sur deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pourquoi deux types de logements, une zone en R+C et une zone en R+1+C. Cette disposition ne leur semble pas en adéquation avec les logements voisins. La demande est de connaître la raison de ce choix. - Une zone humide a été conservée au centre de l'OAP. Une bande de terrain a été conservée en bout de parcelle. Ce terrain ne possède désormais plus d'accès et ne sera plus exploitable par le fermier. La demande est d'utiliser la parcelle complète, en laissant plutôt au centre la zone humide nécessaire. 	<p>Les choix sont à expliquer. Réponse demandée.</p>	<p>L'OAP prévoit un gradient de hauteur pour tenir compte de la présence à l'Ouest de la construction existante et ainsi permettre une insertion du projet.</p> <p>L'accès au solde du terrain à l'Est pourra être régi par une servitude de droit privé.</p> <p>A la demande des Services de l'État, la zone 1AU s'appuie sur la limite des terrains déjà bâtis au Nord d tènement.</p> <p>La zone humide a été préservée dans le cadre de l'évaluation environnementale ; une visite de terrain de l'écologue a permis la mise au jour de cette petite zone humide.</p> <p>Rappelons que le code de l'environnement interdit toute destruction de zone humide et si la destruction est inévitable, elle doit être compensée au double de la surface.</p>
<p>Monsieur Thierry Chomard - lors d'une permanence</p> <p>Concernes plusieurs demandes du dossier</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une partie de la déviation de la D1075 n'apparaît pas sur le règlement graphique. - Un chemin rural n'est pas noté vers Arandon-Passins. - La parcelle 119 à Serrières n'est pas noté constructible, alors qu'un permis de construire a été autorisé sur la parcelle 621 juste derrière en zone A le 11 janvier 2022. 	<p>Cette portion est en pointillés, alors qu'elle est en fonction depuis plusieurs années. Réponse demandée.</p> <p>Cette remarque n'a pas d'incidence sur le dossier en cours, mais un règlement des voiries serait un plus pour la suite.</p> <p>Ce point nécessite des explications. Réponse demandée</p>	<p>Le règlement écrit fait apparaître les voiries du domaine public en blanc (c'est-à-dire les parcelles non cadastrées) ; le dernier cadastre disponible n'est pas à jour sur ce secteur. La commune n'est pas autorisée à modifier elle-même son cadastre.</p> <p>De plus, la régularisation foncière de la voie de contournement est en cours avec le département.</p> <p>Toutefois pour faciliter la lecture la partie hachurée sera représentée en blanc.</p> <p>La remarque sur le chemin rural ne concerne pas le PLU.</p> <p>Le PC a été délivré en janvier 2022 et la construction est en cours. Il est proposé de revoir le classement de la parcelle 119 pour éviter de créer une dent creuse suite au PC délivré en janvier 2022 sur la parcelle 621.</p>

Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
 <p>Montgarrel : aucun bassin d'orage n'est indiqué. Avec la connaissance des grands orages en 1990, il apparaît que les eaux d'orage n'iraient pas dans le marais de pesse, mais plutôt vers la rivière en contrebas, traversant ainsi des zones constructibles.</p> <p>Monsieur Thierry Chomard - sur le registre</p> <p>Avec un peu de temps, j'ai étudié ce dossier d'enquête publique qui est au premier abord très bien ficelé.</p> <p>Il fait respecter beaucoup de directives d'organisme qui sont bien loin de la réalité des territoires ou des élus avaient pris des décisions sur certains aménagements à une époque et qui sont caduc aujourd'hui (que d'argent public gaspillé).</p> <p>J'en citerai un qui concerne le réseau d'eau potable deux châteaux Serrières et Montgareil. Ce rapport dit que le château d'eau de Serrières n'est pas utilisé à pleine capacité et celui de Montgareil va être insuffisant vu qu'on continue à urbaniser ce secteur. Il va falloir réinvestir de l'argent public pour renforcer le réseau d'eau.</p>		<p>Le zonage des eaux pluviales établi en 2015 ne fait pas mention de cette problématique.</p> <p>La réalisation de bassin d'orage n'est pas dépendante du PLU.</p>
		<p>Cf réponse à la remarque de M. Chomard Thierry déposée lors d'une permanence</p>

Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
<p>Je me pose une question si on continue à urbaniser Montgarel, est-ce que des bassins d'orage ont été prévu (en 1990 90 mm d'eau en 1 heure).</p> <p>Après avoir étudié le plan de zonage, je m'aperçois que la D1075 ne figure pas.</p> <p>On fait une continuité de zone N. Il manque un chemin rural qui figure sur les cartes IGN.</p> <p>Je suis propriétaire avec mon père et mes frères de la parcelle 119 sur le plateau de Serrières, elle a été classée en zone N. Les parcelles qui sont construites de chaque côté en zone Uhl. La parcelle 391 un permis de construire a été délivré en janvier 2022 passe en zone N, la maison sur la parcelle 391 en zone N aussi alors que toutes les autres parcelles construites restent en zone Uhl.</p> <p>La parcelle 119 ne peut pas servir de corridor écologique. Je joins trois photos pour appuyer ma démarche.</p>		
<p>Madame Nathalie Favier : par messagerie</p> <p>Concernes les parcelles AH0177 et AH0176, dont elle est copropriétaire, qui passent de zone UB (constructible) à zone Nj (inconstructible).</p> <p>Cette modification est considérée comme injustifiée sur une partie de la parcelle AH 0177 qui est un terrain nu non arboré.</p> <p>Ce changement de zonage, qui déprécie non seulement la valeur de la propriété (Indivision Servonnat), empêche d'envisager un projet immobilier - élaboré dans le respect de l'environnement - qui aurait permis le financement de la restauration de la maison familiale (parcelle</p>	<p>Réponse demandée.</p>	<p>Selon la carte des aléas qui a été réalisées dans le cadre de la révision du PLU et qui est traduite dans le PLU, le terrain est inondable avec un aléa C2. Les aléas de niveau 2 rendent les terrains inconstructibles.</p> <p>De plus le parc présente un réel intérêt paysager patrimonial, c'est pourquoi il fait l'objet d'une protection ad'hoc au PLU.</p>

Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
<p>AH0178) en très mauvais état - bâtiment remarquable de la commune. La demande est de bien vouloir reconsidérer le changement de zonage de la propriété dans le futur PLU.</p> <p>Famille Moulin : par messagerie et courrier arrivé en mairie le 28/11 (identique au mail) La famille est propriétaire d'une maison située 130-164 rue des tabacs à Morestel. Cette maison et le jardin attenant est située sur des parcelles cadastrées n° 179,90,142,191,175,177. Elle est aussi propriétaire des parcelles 316,85,et 82 attenantes et constituées d'espaces boisés. Leur demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir le maintien des parcelles 179, 90 et 142 en zone Ub - Prévoir le maintien de la parcelle 189 en zone Ub - Exclure les parcelles 179, 90 et 142 de l'identification des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité - Etendre cette exclusion à la parcelle 189 appartenant à la commune - Exclure les parcelles 179,90 et 142 de l'identification des zones humides - Exclure la parcelle 142 des espaces verts et parcs à préserver. 	<p>Réponse demandée.</p>	 <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir le maintien des parcelles 189, 179, 90 et 142 en zone Ub : ces parcelles sont en partie inondables. Il s'agit en partie de zones humides ; les parcelles se trouvent l'intérieur des zones nodales (intérêt écologique) indetifiés par la région. Elles se trouvent en dehors de l'enveloppe urbaine. Enfin le PADD ne psouhaite pas conforter le développement de l'habitat à proximité de sources de nuisances notamment sonores. - Exclure les parcelles 189, 179, 90 et 142 de l'identification des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité : ce sont des données d'inventaires et de protection qui ont à ce classement ; la commune ne peut s'y soustraire. - Exclure les parcelles 179,90 et 142 de l'identification des zones humides : les périmètres de zone humide sont issus d'inventaire de terrain (flore et pédologie) ; le code de l'environnement et le Code de l'Urbanisme oblige à la préservation des zones humides. Cette protection du PLU ne peut être revue. - Exclure la parcelle 142 des espaces verts et parcs à préserver. Ce parc constitue un intérêt paysager pour la commune offrant un cadre boisé et agréable en bordure de via rhona. La préservation du parc est aussi favorable à

Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
 <p>Monsieur Jules Carron : par messagerie</p> <p>Concerne la parcelle 176 qui a perdu son statut "UD-Secteur secondaire à vocation résidentielle" pour passer au statut "A - Zone agricole". Cette parcelle est une résidence principale à vocation résidentielle. De plus, de nombreux arbres notés comme « Haie à préserver au titre de l'article L151-23 du CU » ont été coupés l'an passé, dans notre cas (parcelle 176), certains de nos arbres sont mal en point.</p>	<p>La demande est complétée par une demande d'information sur la fibre qui ne concerne pas l'enquête en cours.</p> <p>Quant à la parcelle 176, la raison de sa conservation en zone Uc lors du PLU établi en 2014 doit sûrement pouvoir être expliquée, mais au vu de sa position, cette décision à l'époque semblait déjà dérogatoire ou motivée par une raison très particulière. Le passage de la parcelle en zone A paraît très logique au vu des nouvelles contraintes du SCoT et de fait du PLU.</p> <p>Malgré tout, les réhabilitation, extensions et annexes pourront être envisagées selon les conditions du règlement du nouveau zonage.</p> <p>En complément, il serait cohérent de vérifier l'existence des haies notées sur le plan qui devrait sans doute être actualisé si ces haies ne sont en effet plus là.</p>	<p>la préservation d'îlots de fraîcheur et permet ainsi d'adapter le territoire à l'enjeu du changement climatique.</p>  <p>Cette parcelle se trouve hors de l'enveloppe urbaine. Il n'y a pas lieu de prévoir une densification.</p> <p>Le règlement de la zone A permet l'évolution de l'habitat diffus : extension et création d'annexes.</p> <p>La photo aérienne de 2021 montre une persistance de la haie.</p> <p>Toutefois une visite de terrain confirme que la haie au droit de la parcelle 176 ne présente pas d'intérêt paysager (haie monospécifique d'essence persistante). Le repérage L151-23 des haies sera donc interrompu sur le linéaire de la parcelle 176. Le reste de la haie est une haie champêtre qui reste protégée par l'article L151-23.</p> <p>La commune souhaite par ce repérage affirmer la volonté de préserver ce qu'il reste du maillage bocager qui assure plusieurs fonctions paysagères et environnementales (lutter contre l'érosion, biodiversité, qualité paysagère...).</p>

Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
<p>Monsieur Jérôme David : par messagerie Mandaté par la famille Moulin propriétaires des parcelles situées au 130 et 164 Rue des Tabacs, sa mission consiste à valoriser fiscalement et d'un point de vue successoral cette propriété. Les parcelles AL 179/ AL 142 / AL 90 / AL 189 / AL 92 (en partie 254 m2) ZONE UB à ce jour. Les parcelles AM 316 / AI 92 / AM 316 / 85 / 92 / 191 / 175 / 177 etc... qui entourent la propriété sont en zone naturelle. La demande est de confirmer le devenir des parcelles notamment en UB qui ont une importance majeure pour la valorisation. Et si une OAP est-il prévu sur ce zonage.</p>	<p>Cette demande reprend la demande de la famille Moulin. Réponse sera faite de la même façon.</p>	<p>Cf réponse famille Moulin.</p>

4. Observations de la commissaire enquêtrice dans son PV de synthèse

Observations de la commissaire enquêtrice	Réponse de la commune
<p>Le périmètre de protection au titre des monuments historiques n'apparaît pas sur le règlement graphique (servitude AC1) il convient de la rajouter</p> <p>Les sections cadastrales ne sont pas notées sur le règlement graphique. Cette information est utile.</p>	<p>Bien que non obligatoire sur le règlement graphique, ce périmètre pourra être ajoutée à titre d'informations.</p> <p>Cette information peut être ajoutée sur le fond de plan des règlements graphiques.</p>

5. Conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

Compte tenu de ces éléments, des observations en découlant, des recommandations et des réserves émises, Je donne un **avis favorable** au dossier de révision du PLU de la commune de Morestel.

ACCUSÉ DE RÉCEPTION URBANISME

(Imprimé à joindre impérativement, en trois exemplaires, à vos dossiers)
 Document téléchargeable sur le site Internet de la préfecture de l'Isère <http://www.isere.gouv.fr>

COMMUNE de MORESTEL

Document d'urbanisme	Autorisation droit des sols
<p>joindre à cet AR :</p> <p>Dossier d'arrêt (élaboration ou révision) <i>1 exemplaire papier du dossier complet et la délibération</i></p> <p>Dossier d'examen conjoint (révision allégée, carte communale) <i>1 exemplaire papier du dossier complet</i></p> <p>Notification du projet (modification) : <i>1 exemplaire papier du dossier complet</i></p> <hr/> <p>Dossier d'approbation : <i>2 exemplaires papier du dossier complet avec copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.</i></p>	<p>joindre à cet AR 1 exemplaire papier du dossier complet</p> <p><u>COCHER LA CASE CORRESPONDANTE</u></p> <p><input type="checkbox"/> Permis de construire</p> <p><input type="checkbox"/> Permis d'aménager</p> <p><input type="checkbox"/> Permis de démolir</p> <p><input type="checkbox"/> Certificat d'urbanisme opérationnel (CU de type b, positif ou négatif)</p> <p><input type="checkbox"/> Déclaration préalable lotissement et division foncière</p> <p><input type="checkbox"/> Déclaration préalable autre</p>
<p><u>COCHER LA CASE CORRESPONDANTE</u></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan local d'urbanisme (PLU ou PLUi)</p> <p><input type="checkbox"/> Carte communale</p> <p><input type="checkbox"/> Schéma de cohérence territoriale (SCOT)</p> <p>Date et références de la délibération : <i>délibération n° 01-2023 du 21 février 2023</i></p> <p>Objet : <i>Approbation de la révision du PLU de Morestel</i></p>	<p>- N° d'identification du dossier :</p> <p>- Nom du demandeur :</p> <p>- Date de la décision :</p> <p>- Sens de la décision : (COCHER LA CASE CORRESPONDANTE)</p> <p><input type="checkbox"/> Accord</p> <p><input type="checkbox"/> Autorisation tacite</p> <p><input type="checkbox"/> Refus</p> <p><input type="checkbox"/> Sursis à statuer</p>
<p style="text-align: right;">SOUS-PREFECTURE</p> <p>DATE DE DÉPÔT EN PRÉFECTURE : 22 FEV. 2023</p> <p style="text-align: center;">LA TOUR DU PIN</p>	

ATTENTION : AR non destiné aux déclarations de travaux, déclaration d'ouverture de chantier, certificat de conformité, RLP