

Préfecture de l'Isère
Enquête Publique n° E22000135/38
(Référence de la décision du Tribunal Administratif de Grenoble du 11 août 2022)

Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique précitée
ADM-02-2022 (par la commune de Morestel en date du 04 octobre 2022)

Commune de Morestel
Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Morestel (38).

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
Etabli par la commissaire enquêtrice le 23 décembre 2022
A l'attention de la Commune de Morestel

Commissaire enquêtrice : Madame Pascale Poblet
(Par décision du Tribunal administratif de Grenoble datée du 11 août 2022)

Enquête publique conduite du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022

Siège de l'enquête publique : Mairie de Morestel

Place de l'Hôtel de Ville – 38510 Morestel

Remis à Monsieur le Maire de Morestel
Le vendredi 23 décembre 2022



SOMMAIRE

A. Rappel de l'objet de l'enquête	
1. Présentation du projet	3
2. Localisation	3
3. Historique du projet	4
B. Le dossier d'enquête	
1. Contenu	4
2. Observations	5
C. Modalités de déroulement de l'enquête	
1. Prérequis	6
2. Suivi chronologique	6
3. Publicité et accessibilité du dossier au public	7
D. Synthèse des avis et des observations du public	
1. Récapitulatif des avis des personnes publiques associées	8
2. Récapitulatif des observations du public.....	8
3. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maître d'œuvre	9
E. Analyse des remarques	
1. Les personnes publiques associées.....	9
2. Le public.....	10
F. Pour information : Conclusions motivées et avis de la commissaire enquêtrice (Document séparé remis avec le reste du rapport).....	10
G. Annexes	

NB : Les appréciations, remarques et commentaires de la commissaire enquêtrice sont notés en « italique » dans le texte.

A. Rappel de l'objet de l'enquête

1. Présentation du projet

La commune dispose d'un PLU approuvé en 2014 qui a fait l'objet de quelques adaptations depuis.

La révision du PLU était nécessaire pour mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT approuvé en octobre 2019.

Ainsi, le Conseil municipal a défini les modalités de concertation avec la population lors de la séance du 2 octobre 2019 et définit les objectifs poursuivis par la révision du PLU.

Dans la présentation de sa révision, les objectifs du PLU sont déclinés en 3 axes :

- Un axe social
- Un axe économique
- Un axe environnemental

2. Localisation



Située dans la partie Nord de l'Isère, Le bourg de Morestel s'est développé au pied du rocher qui porte le château et fut certainement clos de remparts dans la première moitié du XIVème siècle.

Située au cœur d'une région rurale au peuplement assez dense, du fait de sa proximité avec l'aire urbaine de Lyon, cette jolie cité iséroise abrite près de 4600 Morestellois. Elle s'étend sur 8 km² au sein de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné créée en 2017, sur un territoire d'un relief assez peu marqué, constitué de collines aux altitudes modestes.

Le bourg central fortement urbanisé se présente sous la forme d'un centre très ancien, avec, en contrebas, des constructions plus modernes.

Plusieurs hameaux complètent l'ensemble, dont deux principaux, le hameau de Serrières au sud-ouest et le hameau de Thuile au nord.

3. Historique du projet

Suite à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a succédé au Plan d'Occupation des Sols (POS) qui fixait les règles d'urbanisme depuis 1967.

Le Plan Local d'Urbanisme est, depuis, l'outil principal d'aménagement du territoire à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes. Il définit les grandes orientations du projet global d'aménagement de la commune dans le respect du développement durable.

En date du 8 juillet 2009, le Conseil Municipal de Morestel délibérait pour prescrire la révision du PLU.

Le 15 octobre 2014, le PLU de la commune de Morestel est approuvé.

Le 2 octobre 2019, le conseil municipal de Morestel prescrit une révision de son PLU, afin de répondre à l'évolution du contexte territorial (SCoT en cours de révision, PLH en cours d'élaboration en 2019), en ayant une vision à moyen terme qui soit équilibrée et pérenne pour ses habitants et les générations à venir.

Une période de gestation s'engage alors, perturbée par les conditions sanitaires de 2020/2021.

Cette période de travail s'accompagne de réunions de concertation :

- Juillet 2021 : réunion publique sur la phase PADD : une trentaine de participants
- Avril 2022 : réunion publique sur la phase règlement : une dizaine de personnes présentes

Le projet de révision du PLU est arrêté le 27 juin 2022 et en découle l'arrêté de mise à l'enquête publique le 4 octobre 2022.

B. Le dossier d'enquête

a. Contenu

1. Rapport de présentation
 - 1-1 Tome I : Synthèse du diagnostic et Etat initial de l'environnement
 - 1-2 Tome II : Choix du projet
 - 1-3 Tome III : Evaluation environnementale / Résumé non technique
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
3. Règlements

- 3.1 Règlement écrit
 - 3.2 Règlement graphique
 - 3.3 Règlement graphique relatif à la prise en compte des risques naturels
 - 4. Annexes
 - 4-1 Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
 - 4-1-1 PERI
 - 4-1-1-1 Arrêté 93-6827
 - 4-1-1-2 Atlas zone inondable
 - 4-1-1-3 PERI règlement
 - 4-1-1-4 PERI Carte zonage
 - 4-1-2 Plan des servitudes d'utilité publique
 - 4-1-3 Liste des servitudes
 - 4-2 Annexes sanitaires
 - 4-2-1 Assainissement
 - 4-2-1-1 Arrêté 38-2018-08-02-009
 - 4-2-1-2 Travaux réseaux
 - 4-2-1-3 Complément SDAC
 - 4-2-1-4 Rapport annuel du délégataire
 - 4-2-1-5 Carte de zonage
 - 4-2-1-6 Mémoire
 - 4-2-1-7 Plan réseau
 - 4-2-2 Eau potable
 - 4-2-2-1 Plan réseau et travaux
 - 4-2-2-2 SDAEP
 - 4-2-2-3 Rapport annuel du délégataire
 - 4-2-3 Eaux pluviales
 - 4-2-3-1 Rapport
 - 4-2-3-2 Carte
 - 4-2-3-3 Plan
 - 4-3 Annexes informatives
 - 4-3-1 Classement sonore
 - 4-3-2 Secteur affecté par le bruit
 - 4-3-3 Arrêté DDPP-IC
 - 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Pièces complémentaires
- 6. Délibération de prescription de la révision
 - 7. Délibération d'arrêt du 27 juin 2022 et bilan de la concertation
 - 8. Avis des personnes publiques
 - 9. Avis délibéré de la Mission régionale de l'Autorité environnementale sur l'évaluation environnementale
 - 10. Arrêté de mis à l'enquête et copie des avis dans la presse
 - 11. Mention des textes régissant l'enquête publique

2. Observations (*Remarques de la commissaire enquêtrice en italique*)

Le dossier de révision du PLU a été transmis à la commissaire enquêtrice lors d'une réunion préalable à l'enquête à la mairie de Morestel.

La structure générale de l'ensemble du dossier remis a été vérifiée par la commissaire enquêtrice.

Le dossier de révision du PLU propose les éléments nécessaires à son dépôt.

Le dossier final soumis initialement par le pétitionnaire a été complété par les pièces administratives, courriers et avis des autres services extérieurs. Ces documents, listés en D.1, font partie du dossier final soumis à enquête publique. Une impression de ce dossier et toutes ces pièces ont été déposées à la mairie de Morestel après avoir été paraphée par la commissaire enquêtrice, avant l'ouverture de l'enquête publique le 24 octobre 2022.

Le dossier est complet et son contenu structurel légalement satisfaisant avec toutes les pièces nécessaires pour supporter l'enquête publique relative à la révision du PLU.

C. **Modalités de déroulement de l'enquête**

1. Prérequis

- 01 août 2022 : demande de Monsieur le Maire de Morestel d'une désignation d'un commissaire enquêteur au Tribunal Administratif de Grenoble, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- 11 août 2022 : décision E22000135-38 du Tribunal Administratif de Grenoble de désigner Madame Pascale Poblet en qualité de commissaire enquêtrice (en annexe 1)
- 04 octobre 2022 : arrêté municipal n°ADM-02-2022 prescrivant l'enquête publique relative au permis d'aménager (en annexe 2)

2. Suivi chronologique de l'enquête

- Le siège retenu pour l'enquête publique est la Mairie de Morestel
- Les prévisions de dates initiales ont été confirmées dans l'Arrêté Municipal d'ouverture de l'enquête publique (04 octobre 2022) et dans les autres publicités légales avec une durée de 33 jours
- 07 octobre 2022 : 1^{ère} publication de l'avis d'enquête publique dans la presse locale et affichage sur les différents panneaux d'affichage de la commune, ainsi que sur le site internet de la commune (www.morestel.fr).
- Lundi 24 octobre 2022 à 9:00 : ouverture de l'enquête publique.
 - Mise à disposition du public d'un dossier complet de l'enquête sous format papier à l'accueil de la Mairie, accessible aux heures d'ouverture de la mairie, préalablement paraphé par la commissaire enquêtrice.

- Mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune (www.morestel.fr)
- Mise à disposition d'un registre à l'accueil de la Mairie permettant de recevoir les observations du public
- Mise à disposition du public d'une adresse email enquete.poblet@gmail.com
- 25 et 28 octobre 2022 : 2^{ème} publication de l'avis d'enquête publique dans la presse locale
- 4 permanences à la Mairie de Morestel sont assurées par la commissaire enquêtrice :
 - Mercredi 26 octobre 2022 de 09:00 à 12:00
 - Lundi 31 octobre 2022 de 10:00 à 12:00
 - Jeudi 10 novembre 2022 de 17:0 à 19:00
 - Vendredi 18 novembre de 15:30 à 17:30.
- Vendredi 25 novembre à 17:30 : clôture de l'enquête publique.
 - Clôture et signature du registre
 - Retrait du dossier papier à l'accueil de l'Hôtel de Ville
- Mercredi 30 novembre 2022 : remise en main propre du Procès-Verbal de synthèse à Monsieur le Maire par la commissaire enquêtrice.
- Mardi 13 novembre 2022 : remise du mémoire par la commune en réponse aux demandes de compléments d'information sur le procès-verbal de synthèse
- Vendredi 23 décembre 2022 : clôture du rapport de l'enquête publique et remise du rapport de l'enquête à Monsieur Le Maire et des conclusions motivées et avis par la commissaire enquêtrice et remise du dossier au Tribunal Administratif de Grenoble.

3. Publicité et accessibilité du dossier au public

- Information de l'Ouverture de l'Enquête Publique

L'avis d'ouverture de l'Enquête Publique a été affiché sur les panneaux d'informations municipales de la commune de Morestel conformément à l'article 11 de l'Arrêté Municipal d'ouverture.

Ceci a été vérifié par la commissaire enquêtrice avant ouverture et pendant l'enquête et le constat des différents affichages effectué par l'officier de la police municipale a bien été transmis à la commissaire enquêtrice par la commune de Morestel.

- Insertion légale dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Isère.

La publication de l'Avis d'Enquête dans deux journaux publiés dans le département de l'Isère a également été diligentée par la commune de Morestel en accord avec les termes de l'Article 11 de l'Arrêté Municipal d'Ouverture d'Enquête Publique, à savoir « avis au public, faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités, sera publié en caractères apparents quinze jours au

moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci ».

Les journaux utilisés étaient « Le Dauphiné Libéré » et « Les Affiches » et les dates de publication étaient le 07 octobre 2022 et le 25 et 28 octobre 2022.

Ceci a été vérifié par le Commissaire Enquêtrice et les éléments placés en annexe 3 de ce rapport.

- Accessibilité du public au Dossier relatant le détail du projet soumis à enquête publique et aux registres pour porter des observations pendant l'Enquête Publique.

Un exemplaire « support papier » du dossier ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Morestel aux heures habituelles d'ouverture au public de celui-ci.

Cette mise à disposition a été effective pendant toute la durée de l'enquête publique. Le dossier soumis à enquête publique a également été mis en ligne et consultable sur le site internet de la commune (www.morestel.fr – onglet urbanisme – révision PLU) à partir de l'ouverture et pendant toute la durée de l'Enquête Publique en conformité avec l'article 4 de l'Arrêté Municipal d'ouverture de l'enquête.

Les observations et propositions du public ont pu être portées directement par le public sur le registre d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête publique (24 octobre 2022 au 25 novembre 2022), adressées à la commissaire enquêtrice par courrier au Siège de l'Enquête Publique (Mairie de Morestel) ou postées par voie électronique sur la messagerie indiquée à l'article 4, à savoir : enquete.poblet@gmail.com.

Toutes ces observations ont été reportées sur le registre quel que soit le mode utilisé par le public pour s'exprimer.

La commissaire enquêtrice a constaté que les conditions de l'article 4 de l'Arrêté Municipal ont toutes été diligentées et respectées.

D. Synthèse des avis et des observations du public

1. Récapitulatif des avis des personnes publiques associées (annexe 4)

Les organismes suivants ont émis un avis

- Les services de l'Etat - DDT
- Le Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné - Symbord
- La Commission départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Nord Isère - CCI
- La Chambre d'Agriculture Isère - CA
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Auvergne Rhône-Alpes - CMA
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité – INAO
- Le Département de l'Isère
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale – MRAe

2. Récapitulatif des observations du public

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

3. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse du maitre d'œuvre

- Procès-Verbal de synthèse remis au pétitionnaire du projet le 30 novembre 2022 (en annexe 5)

Les remarques et questionnements contenus dans ce procès-verbal ont été relayés au pétitionnaire, en reprenant les points un à un et en demandant réponse.

- Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage le 13 décembre 2022 (en annexe 6)

Ce mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse a été analysé par la commissaire enquêtrice avant la remise de son rapport d'enquête et de son avis motivé. La commissaire enquêtrice a pris connaissance des compléments d'information exprimés par le Maître d'œuvre vis-à-vis du projet et/ou dossier soumis initialement à Enquête Publique.

E. Analyse des remarques

1. Les personnes publiques associées

Les différents services de l'Etat, établissements publics et organismes administratifs ont produit des avis divers et détaillés. Le maitre d'œuvre a apporté des réponses à toutes les remarques.

Certaines réserves ont été formulées par ces organismes et il convient de reprendre les documents afin de lever celles-ci. Par son retour, le maitre d'œuvre reprend ces demandes et y répond dans ce sens. Chaque point a été discuté en réunion et ces échanges ont permis de clarifier le dossier et les modifications à venir du dossier doit effectivement lever ces réserves.

Un certain nombre de recommandations a aussi été présentés dans ces avis. Il apparait que, dans la plupart des cas, ces points devraient être repris dans le document final.

Deux points seront retenus :

- Le taux de vacance et le renouvellement urbain :
 - Après échange, le taux repris dans les avis ne semble pas correspondre à la réalité du terrain. Une demande a été faite pour un rafraichissement des données LOVAC suite à la démolition de logements vacants dans une zone industrialisée. Vu le nombre de logements global, une

différence de 7 à 10 logements vacants impacte de façon importante le taux de vacance.

- Le renouvellement urbain : la découverte de ce bourg historique et de ses hameaux pousse à comprendre la difficulté de traiter du renouvellement urbain de façon générale. Un travail de fond peut lui, permettre de redonner vitalité à certains logements, mais cela implique un travail dédié. L'implication de la commune dans le projet intercommunal de revitalisation me semble une bonne réponse à cette insuffisance.
- Les choix du zonage
Le PLU a pour objectifs le bien-vivre dans une commune, son développement économique et la maîtrise de l'étalement urbain. Paradoxalement, ces objectifs apparaissent parfois en opposition. Le défi majeur du PLU consiste à concilier ces trois axes avec le moins de frustrations possibles, tout en gardant une positivité d'objectif. Les choix de zonage et leur règlement, à la fin du compte, sont la traduction directe de ce projet. Les contraintes sont nombreuses et la faisabilité des solutions n'est pas toujours réaliste.

Les avis extérieurs ont soulevé des points de détails qu'il conviendra de corriger, mais dans l'ensemble la ligne de conduite du PLU a bien été respectée. Et les avis sont favorables sauf réserves, reprises dans le mémoire en retour du maître d'œuvre.

2. Le Public

La participation du public s'est révélée peu importante au vu de l'enjeu du projet. Certaines personnes se sont manifestées sur des sujets qui ne relevaient pas du dossier en soi. Leur intervention est malgré tout reprise dans le procès-verbal de synthèse.

Pour d'autres, l'on ne peut que regretter que l'information de la révision du PLU ne leur soit pas parvenue. Pourtant la communication sur le sujet et les réunions publiques d'information ont été réalisées dans un esprit de concertation visible.

Les réponses données par le maître d'œuvre sont cohérentes avec la ligne de conduite du PLU, soumise aux obligations de réduction de l'empreinte de l'urbanisme sur notre environnement.

Certaines demandes très légitimes au niveau logique auraient pu pousser à une réflexion particulière, mais la dérogation n'a pas paru souhaitable.

F. **Pour information** : Conclusions motivées et avis de la commissaire enquêtrice (Document séparé remis avec cette partie du rapport)

G. Annexes

Annexe 1 : Décision du Tribunal Administratif pour désignation du Commissaire
Enquêteur

Annexe 2 : Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique

Annexe 3 : Publications et affichages

Annexe 4 : Avis des personnes publiques associées

Annexe 5 : Procès-Verbal de synthèse

Annexe 6 : Mémoire du maitre d'œuvre en réponse au PV de synthèse

Préfecture de l'Isère
Enquête Publique n° E22000135/38
(Référence de la décision du Tribunal Administratif de Grenoble du 11 août 2022)

Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique précitée
ADM-02-2022 *(par la commune de Morestel en date du 04 octobre 2022)*

Commune de Morestel
Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Morestel (38).

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Etabli par la commissaire enquêtrice le 23 décembre 2022
A l'attention de la Commune de Morestel

Commissaire enquêtrice : Madame Pascale Poblet
(Par décision du Tribunal administratif de Grenoble datée du 11 août 2022)

Enquête publique conduite du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022

Siège de l'enquête publique : Mairie de Morestel

Place de l'Hôtel de Ville – 38510 Morestel

Remis à Monsieur le Maire de Morestel
Le vendredi 23 décembre 2022



Les conclusions motivées et l'avis donné dans ce document sont issus de l'enquête publique que j'ai menée sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Morestel et pour laquelle j'ai été désignée le 11 août 2022 par arrêté du Préfet de l'Isère.

J'ai rencontré en amont de l'enquête Monsieur le Maire de Morestel, Frédéric Vial, ainsi que Monsieur l'adjoint à l'urbanisme, Wilfried Maduli.

Le contexte de la révision de ce Plan Local d'Urbanisme m'a été exposé, me permettant de comprendre les objectifs, les enjeux, mais aussi les contraintes de ce projet.

L'une des principales difficultés résidait dans l'application des directives pour limiter les zones constructibles à l'enveloppe urbaine existante, élément majeur des directives du nouveau SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Le PLU de 2014 permettait d'avoir une base de travail, mais devait être affiné et mis à jour selon les nouvelles directives.

De plus, pour la préservation des zones agricoles et naturelles, les parcelles non construites, hors périmètre urbain et hors dents creuses n'ont pas à conserver leur zonage constructible. Ce qui implique des modifications de zonage, choix compliqué pour les élus car parfois à l'encontre des souhaits des habitants.

J'ai noté une réelle volonté de la commune de rester dans le périmètre résultant des consignes du SCoT.

L'un des points bloquants résidait aussi dans les possibilités d'assainissement. La liaison avec la station d'épuration des Avenières est actuellement effective et lève ce point.

Les quotas de nombre et de type de logements ont été décrits et respectés, notamment en créant des OAP en centre bourg, permettant de densifier l'habitat sans s'étendre à l'extérieur de la zone urbaine existante.

Le PADD expose de façon claire les intentions de la commune dans les différents axes définis par la loi, urbanistique, économique, social et environnemental. Il est pertinent et ces objectifs correspondent aux besoins actuels de notre société. Le nombre d'objectifs me semble pourtant important par rapport à la réalité du terrain, mais les échéances pourront être repoussées pour certaines.

Le règlement pêche un peu par manque de clarté. Les informations se recoupent et il est parfois difficile de bien comprendre les règles de chaque zone. Les remarques des PPA ont permis de réduire le nombre d'incohérences, mais le plan de ce document aurait pu être imaginé plus lisible. Le manque de clarté dans un règlement peut être source de conflits par la suite.

La situation de la commune de Morestel dans les boucles du Rhône complique les solutions d'extension et en augmente les risques. Ces conflits entre l'avenir d'une commune et les risques sont bien difficiles à concilier. La commune devra rapporter ces projets à cette réglementation qui, à n'en pas douter, va devenir de plus en plus dure. Ce PLU doit déjà traiter ces relations conditions de vie et de survie dans ce premier niveau de risque. Il faut l'admettre et le gérer, malgré la difficulté de l'écriture. C'est ce à quoi la commune doit s'atteler avant d'approuver le document actuel.

Concernant les OAP, elles permettent de répondre à des exigences de densité et d'économie. Leur échéancier n'a pas été planifié dans le projet actuel, ce qui a été relevé par le PPA. Cette projection sur les années à venir n'est certes pas facile, mais permet de mettre en avant la volonté réelle de mettre en place ces OAP, passage obligé de l'obligation réglementaire à la réalité.

En résumé, les choix, orientations, objectifs et présentations présents dans ce dossier correspondent à un projet cohérent et réalisable dans son ensemble.

Les remarques, recommandations et réserves des personnes publiques associées ont été nombreuses et précises. Le travail initial de cette révision a été finement revisité et commenté. J'ai adhéré aux avis donnés et le mémoire en retour a répondu aux diverses demandes. Parmi ces demandes, certaines sont des réserves. Elles ont été reprises dans le mémoire en retour du maître d'œuvre. Il convient de considérer qu'elles font partie de mon avis final. Mes demandes faites via le Procès-Verbal de synthèse ont reçu une réponse adéquate.

Le dossier déposé était conforme à l'attendu. L'enquête s'est déroulée sur 33 jours. La publicité ainsi que les supports d'information ont été correctement mis en place. Les moyens de réception des observations ont été mis en place, registres, permanences, messagerie. J'ai ainsi constaté la régularité de la procédure d'enquête publique et la légalité structurelle résultant du dossier soumis à l'enquête par la commune.

J'ai remis à Monsieur le Maire de Morestel le Procès-Verbal de Synthèse, ainsi que le rapport d'enquête dans les délais impartis, ayant ainsi respecté de mon côté la procédure réglementaire.

Le dossier constitué par les services de la commune de Morestel et le cabinet Espaces et Mutations ont servi de base à l'enquête publique.

Je noterais les échanges cordiaux et constructifs que j'ai eu avec la commune de Morestel et le cabinet d'étude, permettant de conclure ce rapport par des éléments déjà traités.

Etant donné ces éléments de conformité, les retours de la commune et du bureau d'étude sur les réserves, remarques et recommandations émises par les personnes publiques, privées et moi-même lors de la synthèse des retours d'enquête, je n'ai pas d'autres remarques à formuler.

Considérant que les réponses faites dans le mémoire seront déroulées dans la finalisation du document de PLU, et

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.

Pascale Poblet
Commissaire enquêtrice

A handwritten signature in dark blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE GRENOBLE

11/08/2022

N° E22000135 /38

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

CODE : 1

Vu enregistrée le 01/08/2022, la lettre par laquelle monsieur le maire de MORESTEL demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Morestel (Isère) ;

Vu le code de l'environnement ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Pascale POBLET est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à monsieur le maire de MORESTEL et à Madame Pascale POBLET.

Fait à Grenoble, le 11/08/2022

Pour le président,
La vice-présidente,


Danièle PAQUET

ARRETE ADM-02-2022

**ARRETE DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET
DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Maire de la Commune de MORESTEL

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu les articles L.153-19, L.153-33 et R.153-8 et R.153-11 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les articles L.123.2 et suivant et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement ;

Vu la délibération n°67-2019 en date du 2 octobre 2019 par laquelle le Conseil Municipal a prescrit la révision du P.L.U. et défini les modalités de concertation ;

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

Vu l'avis de synthèse des Services de l'Etat du 4 octobre 2022 ;

Vu les avis des Personnes Publiques consultées ;

Vu l'ordonnance en date du 11 août 2022 de M. le Président du tribunal administratif de Grenoble désignant Madame Pascale POBLET en qualité de commissaire enquêtrice ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

- La note de présentation et les autres informations liées à l'enquête publique prévues à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement :

- l'évaluation environnementale et son résumé non technique,
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique,
- les avis émis sur le projet,
- le bilan de la concertation,
- les délibérations,

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme, version Arrêt en date du 27 juin 2022 comprenant :

- le rapport de présentation,
- le PADD, (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
- les OAP, (Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- le règlement et ses documents graphiques,
- les annexes,
- les documents informatifs, le cas échéant.

ARRETE

ARTICLE 1 - Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Morestel,
Cette enquête sera ouverte le 24 octobre 2022 et se déroulera pendant un mois :
du lundi 24 octobre 2022 au vendredi 25 novembre 2022 inclus.

Les principaux objectifs du projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête ont été déclinés dans le PADD et ont permis de mettre en œuvre la traduction réglementaire :

Objectifs - AXE SOCIAL

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

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 et en 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

- 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.

- 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

ARTICLE 2 - Au terme de l'enquête :

L'autorité compétente pour approuver le PLU de Morestel à l'issue de l'enquête publique est le Conseil Municipal de Morestel. Ce dernier pourra, s'il y a lieu et suite au rapport et conclusions de la Commissaire enquêtrice, modifier le projet avant approbation.

ARTICLE 3 – Madame Pascale POBLET, responsable administrative, est désignée en qualité de Commissaire Enquêtrice par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble.

ARTICLE 4 - Le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par la commissaire enquêtrice seront déposés à la Mairie de Morestel pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier ; celui-ci sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête (www.morestel.fr). Un dossier sera mis à disposition du public en mairie.

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition à l'adresse suivante : Mairie, place de l'hôtel de Ville 38510 MORESTEL.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance à la commissaire-enquêtrice au siège de l'enquête en mentionnant l'objet « enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme – à l'attention de la commissaire enquêtrice » l'adresse suivante :

Mairie, place de l'hôtel de Ville 38510 MORESTEL

Et à l'adresse de messagerie électronique suivante : enquete.poblet@gmail.com

Concernant les observations et les propositions du public adressées par messagerie électronique :

- le dépôt des pièces à l'appui des observations et propositions sera effectué dans les formats de type « document final » tels que des formats « images » ou « pdf » ;
- les pièces jointes ne devront pas excéder 5 méga-octets. Au-delà, elles devront être adressées au commissaire enquêteur sur support papier ou par courrier.

Toutes les observations, propositions et contre-propositions écrites seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

ARTICLE 5 - Pendant la durée de l'enquête, la commissaire-enquêtrice se tiendra à la disposition du public à la Mairie pour recevoir ses observations écrites et orales les jours suivants :

- Mercredi 26 octobre 2022 de 9h à 12h,
- Lundi 31 octobre 2022 de 10h à 12h,
- Jeudi 10 novembre 2022 de 17h à 19h,
- Vendredi 18 novembre de 15h30 à 17h30.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de toute personne en faisant la demande.

ARTICLE 6 - A l'expiration du délai d'enquête, après mise à disposition du registre, le commissaire enquêteur procédera à la clôture de l'enquête.

Dès réception du registre et des documents annexés, la commissaire-enquêtrice rencontrera sous huit jours le Maire de la commune et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un délai de quinze jours, ce dernier produira ses observations éventuelles.

La commissaire-enquêtrice établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et consigne dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours, la commissaire-enquêtrice transmet au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées et simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

A compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commissaire-enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Morestel, place de l'Hôtel de Ville, 38510 MORESTEL ainsi qu'en Préfecture de l'Isère et sur le site internet de la commune.

ARTICLE 7 – Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles en Mairie de Morestel et sur le site internet (www.morestel.fr) dans le rapport de présentation du PLU (tome 3), ainsi que dans la note de présentation du dossier d'enquête mis à disposition du public.

ARTICLE 8 – Il est précisé que le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

ARTICLE 9 - Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à M le Maire.

ARTICLE 10 – Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de M. le Maire.

ARTICLE 11 – Un premier avis au public reprenant les éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

- 1) Le Dauphiné Libéré
- 2) Les affiches de Grenoble

Un second avis paraîtra à nouveau dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux désignés ci-dessus.

Cet avis sera également publié en Mairie de Morestel, aux hameaux de Serrières et de Thuile par voie d'affiche quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête ainsi que sur le site internet de la Mairie : www.morestel.fr.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 12 – Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de l'Isère,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble,
- Madame Pascale POBLET, commissaire-enquêtrice,

Fait à MORESTEL, le 04 octobre 2022

Le Maire,



Frédéric VIAL

SOUS-PREFECTURE

- 6 OCT. 2022

LA TOUR-DU-PIN

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans les deux mois à compter de la date la plus tardive de sa publication/notification ou de sa réception par le représentant de l'Etat.

AVIS DE MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté du Maire en date du 4 octobre 2022, le Maire de la commune de Morestel a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme **du lundi 24 octobre 2022 au vendredi 25 novembre 2022 inclus**, soit une durée de 33 jours.

Les principaux objectifs du projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête ont été déclinés dans le PADD et ont permis de mettre en œuvre la traduction réglementaire :

Objectifs - AXE SOCIAL

- Organiser la croissance démographique pour permettre à la commune de renforcer la dynamique de la ville
- 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.
- 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.
- 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

Objectifs - AXE ÉCONOMIQUE

- Mettre en avant la position touristique de Morestel (bureau d'information touristique, présence de la ViaRhôna, les galeries de peintures, Jardin des Poètes...) en poursuivant et encourageant le développement du tourisme de proximité et en 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
- 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.
- 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

L'autorité compétente pour approuver le PLU de Morestel à l'issue de l'enquête publique est le Conseil Municipal de Morestel. Ce dernier pourra, s'il y a lieu et suite au rapport et conclusions du Commissaire enquêteur, modifier le projet avant approbation.

La commissaire enquêtrice désignée est Madame **Pascale POBLET**.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Un registre papier est consultable en mairie siège de l'enquête Place de l'Hôtel de Ville à Morestel, les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h.

Toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée à la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête en mentionnant l'objet « enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme – à l'attention de la commissaire enquêtrice » l'adresse suivante : Mairie, place de l'hôtel de Ville - 38510 MORESTEL ou à l'adresse de messagerie électronique suivante : enquete.poblet@gmail.com.

Pendant la durée de l'enquête, la commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public en mairie de Morestel pour recevoir ses observations les jours suivants :

- Mercredi 26 octobre 2022 de 9h à 12h,
- Lundi 31 octobre 2022 de 10h à 12h,
- Jeudi 10 novembre 2022 de 17h à 19h,
- Vendredi 18 novembre de 15h30 à 17h30.

Le dossier d'enquête est consultable à l'adresse du site internet suivant : www.morestel.fr.

Un dossier sera mis à disposition du public en mairie pendant les heures d'ouverture au public les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles en mairie.

À compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant 1 an en Mairie de Morestel et sur le site internet de la commune.

Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à monsieur le Maire.

Dates à retenir



Vendredi 11 novembre
Commemoration au Monument aux Morts



Vendredi 25 novembre
Réception des Nouveaux arrivants



Jusqu'au dimanche 13 novembre
Parcours 3 Trésors d'une collection privée 1950-1990 à la Maison Ravier



Dimanche 8 janvier
Vœux du Maire



Samedi 3 décembre
Fête des lumières



Mercredi 9 novembre
Réception du concours des Maisons fleuries



Samedi 10 & dimanche 11 décembre
Marché de Noël

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme du lundi 24 octobre au vendredi 25 novembre 2022 inclus.

Le commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie.
Plus de renseignements sur www.morestel.fr

Justificatif de Parution

N° d'annonce: LDL-324804000

Nous soussignés, Le Dauphiné Libéré SAS représenté par sa directrice générale, Noelle BESNARD, déclarons avoir publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :

Date de mise en ligne : 07/10/2022

Support de parution : ledauphine.com

Département de parution : Isère

Commune de MORESTELAVIS DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE Par arrêté du Maire en date du 4 octobre 2022, le Maire de la commune de Morestel a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme du lundi 24 octobre 2022 au vendredi 25 novembre 2022 inclus, soit une durée de 33 jours. Les principaux objectifs du projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête ont été déclinés dans le PADD et ont permis de mettre en oeuvre la traduction réglementaire : Objectifs - AXE SOCIAL- Organiser la croissance démographique pour permettre à la commune de renforcer la dynamique de la ville - 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. - 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. - 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 Objectifs - AXE ÉCONOMIQUE- Mettre en avant la position touristique de Morestel (bureau d'information touristique, présence de la ViaRhôna, les galeries de peintures, Jardin des Poètes...) en poursuivant et encourageant le développement du tourisme de proximité et en 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 - 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. - 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 L'autorité compétente pour approuver le PLU de

Morestel à l'issue de l'enquête publique est le Conseil Municipal de Morestel. Ce dernier pourra, s'il y a lieu et suite au rapport et conclusions du Commissaire enquêteur, modifier le projet avant approbation. La commissaire enquêtrice désignée est Madame Pascale POBLET. Le public pourra consulter le dossier d'enquête et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Un registre papier est consultable en mairie siège de l'enquête Place de l'Hôtel de Ville à Morestel, les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h. Toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée à la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête en mentionnant l'objet « enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme - à l'attention de la commissaire enquêtrice » l'adresse suivante : Mairie, place de l'hôtel de Ville 38510 MORESTEL ou à l'adresse de messagerie électronique suivante : enquete.poblet@gmail.com. Pendant la durée de l'enquête, la commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public en mairie de Morestel pour recevoir ses observations les jours suivants : - Mercredi 26 octobre 2022 de 9h à 12h, - Lundi 31 octobre 2022 de 10h à 12h, - Jeudi 10 novembre 2022 de 17h à 19h, - Vendredi 18 novembre de 15h30 à 17h30. Le dossier d'enquête est consultable à l'adresse du site internet suivant : www.morestel.fr. Un dossier sera mis à disposition du public en mairie pendant les heures d'ouverture au public les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h. Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles en mairie. À compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant 1 an en Mairie de Morestel et sur le site internet de la commune. Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à monsieur le Maire.

Cet aperçu est donné à titre purement indicatif. Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.

Lien de l'annonce : <https://www.eurolegales.com/Annonce/Information/Isere/Le-Dauphine/E.P-Revision-du-P.L.U.html>

BESNARD Noelle

Directrice Générale

le dauphiné s.a.s.
38913 VEUREY cedex
Tél. 04 76 88 71 00

A2022C12043



Commune de MORESTEL
AVIS DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté du Maire en date du 4 octobre 2022, le Maire de la commune de Morestel a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme du lundi 24 octobre 2022 au vendredi 25 novembre 2022 inclus, soit une durée de 33 jours.

Les principaux objectifs du projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête ont été déclinés dans le PADD et ont permis de mettre en œuvre la traduction réglementaire :

Objectifs - AXE SOCIAL

- Organiser la croissance démographique pour permettre à la commune de renforcer la dynamique de la ville
- 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.
- 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.
- 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

Objectifs - AXE ÉCONOMIQUE

- Mettre en avant la position touristique de Morestel (bureau d'information touristique, présence de la ViaRhôna, les galeries de peintures, Jardin des Poètes...) en poursuivant et encourageant le développement du tourisme de proximité et en 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
- 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.
- 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

L'autorité compétente pour approuver le PLU de Morestel à l'issue de l'enquête publique est le Conseil Municipal de Morestel. Ce dernier pourra, s'il y a lieu et suite au rapport et conclusions du Commissaire enquêteur, modifier le projet avant approbation.

La commissaire enquêtrice désignée est Madame Pascale POBLET.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Un registre papier est consultable en mairie siège de l'enquête Place de l'Hôtel de Ville à Morestel, les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h.

Toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée à la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête en mentionnant l'objet « enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme – à l'attention de la commissaire enquêtrice » l'adresse suivante : Mairie, place de l'hôtel de Ville 38510 MORESTEL ou à l'adresse de messagerie électronique suivante : enquete.poblet@gmail.com

Pendant la durée de l'enquête, la commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public en mairie de Morestel pour recevoir ses observations les jours suivants :

- Mercredi 26 octobre 2022 de 9h à 12h,
- Lundi 31 octobre 2022 de 10h à 12h,
- Jeudi 10 novembre 2022 de 17h à 19h,
- Vendredi 18 novembre de 15h30 à 17h30.

Le dossier d'enquête est consultable à l'adresse du site internet suivant : www.morestel.fr. Un dossier sera mis à disposition du public en mairie pendant les heures d'ouverture au public les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles en mairie.

À compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant 1 an en Mairie de Morestel et sur le site internet de la commune.

Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à monsieur le Maire.

ANNONCES LÉGALES

Eurologies

Publiez vos marchés publics

- ledauphine.marchespublics-eurolegales.com

Publiez vos formalités

- ledauphine.viedessocietes-eurolegales.com

CONTACTS ISÈRE

04 76 88 73 86
04 76 88 73 24
LD.Legales38@ledauphine.com



Le Journal d'Annonces Légales de référence

Mentions légales : Dans le cadre de la transparence de la vie économique, les parutions des annonces judiciaires et légales sont régies par l'article du 21 décembre 2012 modifié du 10 décembre 2019, qui fixe les règles de présentation ainsi que une tarification obligatoires, pages 13 à 15 d'infos octobre pour 2022.

AVIS

Enquêtes publiques

Commune de MORESTEL

AVIS DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté du Maire en date du 4 octobre 2022, le Maire de la commune de Morestel a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme du **lundi 24 octobre 2022 au vendredi 25 novembre 2022 inclus**, soit une durée de 33 jours.

Les principaux objectifs du projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête ont été déclinés dans le PADU et ont permis de mettre en œuvre la traduction réglementaire.

Objectifs - AXE SOCIAL

- Organiser la croissance démographique pour permettre à la commune de renforcer la dynamique de la ville
- 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.
- Poursuivre la réalisation de logements sociaux, en déployant les outils de la mixité sociale mis à disposition dans les Plans Locaux d'Urbanisme (logements sociaux, accès, accès social...)
- 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.
- Prévoir un développement urbain soutenu de la limitation de la consommation de l'espace en compatibilité avec les SCOT et PLU afin de préserver le cadre de vie.
- Garantir les ressources, services et équipements adaptés aux besoins des populations, au développement démographique

Objectifs - AXE ECONOMIQUE

- Mettre en avant la position touristique de Morestel (bureau d'information touristique, présence de la ViaRhôna, les galeries de peintures, Jardin des Postes...) en poursuivant et encourageant le développement du tourisme de proximité et en 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 ENVIRONNEMENTAL / PAYSAGE

- Inscrire le projet communautaire dans son contexte environnemental
- Préserver les paysages caractéristiques de la commune et repérer les éléments identitaires du paysage et du patrimoine : anciens cours 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.
- Prendre en compte les risques naturels en stoppant le développement des secteurs concernés par des risques
- 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

L'autorité compétente pour approuver le PLU de Morestel à l'issue de l'enquête publique est le Conseil Municipal de Morestel. Ce dernier pourra, s'il y a lieu et suite au rapport et conclusions du Commissaire enquêteur, modifier le projet avant approbation

La commissaire enquêteur désignée est Madame Pascale POBLET.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Un registre papier est constitué en mairie siège de l'enquête Place de l'Hôtel de Ville à Morestel, les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h.

Toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée à la commissaire enquêteur au siège de l'enquête en mentionnant l'objet - enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme - à l'attention de la commissaire enquêteur ou à l'adresse suivante : Mairie, place de l'Hôtel de Ville 38511 MORESTEL ou à l'adresse de messagerie électronique suivante : enquete.poblet@gmail.com

Pendant la durée de l'enquête, la commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Morestel pour recevoir ses observations les jours suivants :

- Mercredi 26 octobre 2022 de 9h à 12h,
- Lundi 21 octobre 2022 de 10h à 12h,
- Jeudi 10 novembre 2022 de 17h à 19h,
- Vendredi 18 novembre 2022 de 15h30 à 17h30.

Le dossier d'enquête est consultable à l'adresse du site internet suivant : www.morestel.fr. Un dossier sera mis à disposition du public en mairie pendant les heures d'ouverture au public les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles en mairie.

À compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant 1 an en Mairie de Morestel et sur le site internet de la commune.

Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à monsieur le Maire.

Lot N° 1 - Mise en accessibilité PMR Le Prieuré - CPV 45262512

Coût estimé hors TVA : 106 000,00 €

Lieu d'exécution : Le Prieuré - 73370 Le bourget du lac

Conditions de participation

Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat :

Aptitude à exercer l'activité professionnelle :

- Liste et description succincte des conditions :
- Formulaire DC1, Lettre de candidature - Habilitation du mandataire par ses co-traitants (disponible à l'adresse suivante : <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>)
- Formulaire DC2, Déclaration du candidat individuel ou du membre du groupement (disponible à l'adresse suivante : <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat>)

Capacité économique et financière :

- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et la sélection d'affaires concernant les fournitures, services ou travaux objet du marché, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles.
- Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels.

Référence professionnelle et capacité technique :

Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis :

- Présentation d'une liste des travaux exécutés au cours des cinq dernières années, appuyée d'attestations de bonne exécution pour les travaux les plus importants.

- Echantillons, descriptions et/ou photographies des fournitures

Marché réservé : NON

Réduction du nombre de candidats : Non

La consultation comporte des tranches : Non

Possibilité d'attribution sans négociation : Oui

Visite obligatoire : Oui

prendre rendez-vous auprès du secrétariat des services techniques par mail à l'adresse aurabelle@lebourgetdulac.fr

Critères d'attribution :

Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération

- 60% Valeur technique
- 40% Prix

Renseignements d'ordre administratifs :

MAIRIE DE LE BOURGET-DU-LAC (SAVOIE)

Aurille URBAIN

Tel : 04 79 26 12 06

L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Présentation des offres par catalogue électronique : Autorisée

Remise des offres : 10/11/22 à 17h30 au plus tard.

Renseignements complémentaires :

Les offres peuvent uniquement être remises électroniquement.

Envoi à la publication le : 20/10/22

Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur : <https://ledauphine.marchespublics-eurolegales.com>

Procédures formalisées

SYCLUM

Avis d'appel public à la concurrence

M. Frédéric GONZALEZ - Président
784 Chemin de la Déchâterie
38510 ARANDON-PASSINS
Tel : 04 74 80 10 14
SIRET 2338011700032
Référence acheteur : 2022_11
L'avis implique un marché public
Objet : Prestations d'assurance pour les garanties en risques statutaires

Procédure : Procédure ouverte
Forme du marché : Division en lots : non
Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (réglement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

Remise des offres : 21/11/22 à 12h00 au plus tard.
Envoi à la publication le : 18/10/2022
Les dépôts de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur : <https://ledauphine.marchespublics-eurolegales.com>

327155200

Eurologies

marchés publics

LE DAUPHINÉ libéré

CONTACT : Novia TRUCHOT
06 07 01 94 35
novia.truchot@ledauphiné.com

Plateforme de dématérialisation

>> OBLIGATOIRE DÈS 40.000 €

- Mise en ligne de l'avis et des plis
- Alarmes aux entreprises
- Correspondance
- Réponses électroniques
- Négociations
- Lettres de rejet / notification
- Données Essentielles

+ de 200.000 entreprises inscrites au niveau national

La plateforme de référence des marchés publics

ledauphine.marchespublics-eurolegales.com

VIES DES SOCIÉTÉS

Convocations

ASSEMBLÉE DES PROPRIÉTAIRES DU 15 NOVEMBRE 2022

SYNDICAT DE LA BIELLE A LA ROIZE
Communes de Voreppe Le Fontanil - Cornillon et St Egrevé

1°) Dépôt à la Mairie de Voreppe de la liste des membres appelés à prendre part à l'Assemblée des propriétaires
Les propriétaires faisant partie du Syndicat sont informés que cette liste a été déposée le 24 octobre 2022 à la Mairie de Voreppe, siège du Syndicat. Les intéressés pourront en prendre connaissance jusqu'au 7 novembre 2022. Leurs observations éventuelles seront consignées sur un registre ouvert à cet effet.

2°) Convocation à l'Assemblée des Propriétaires du 15 novembre 2022
Les propriétaires faisant partie du Syndicat sont informés que l'Assemblée Générale du Syndicat se tiendra à la Salle des fêtes Armand Pugnol, Place Armand Pugnol à Voreppe, le 15 novembre 2022 à 9 heures 30, à effet de présenter le rapport d'activité du Syndicat et sa situation financière et de procéder au renouvellement des membres titulaires et suppléants du Syndicat.

326857300

VENTES AUX ENCHÈRES

Ventes judiciaires

Agis Avocats

4, place Saint Pierre - 38217 VIENNE CEDEX - Tél. 04 74 85 88 22

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES EN UN LOT

UNE MAISON DE VILLE À USAGE D'HABITATION, ANCIENNE GRANGE ENTièrement RÉNOVÉE D'ENVIRON 44.5 m²

À SAINT QUENTIN FALLAVIER (Isère), 12, rue de la Buthière

Cadastrée Section CP n°21, lieudit rue de la Buthière, pour 00a 55ca et Section CP n°22, lieudit rue de la Buthière, pour 02a 03ca.

Droit en commun à la cour commune cadastrée CP n°22 (bien non délimité).

Composée de : Extérieur : un jardinier, un cabanon adossé à la façade propre à la maison. Rez-de-chaussée : un WC, une pièce de vie composée d'une cuisine et d'un salon. Étage : un palier, deux chambres, une salle de bains. **Le bien est actuellement loué.**

VISITE SUR PLACE LE MARDI 22 NOVEMBRE 2022 À 9H30

MISE À PRIX : 25 500,00 €

ADJUDICATION LE MARDI 6 DÉCEMBRE 2022 À 9H

À l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de VIENNE (38200), Palais de Justice, 16, place Charles de Gaulle

Cette vente est poursuivie à la requête du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, SA à Conseil d'Administration au capital de 124 821 566 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 379 502 644, dont le siège social est sis à Paris 75008 - 26/28, rue de Madrid, venant au droit du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHÔNE-ALPES-AUVERGNE en vertu d'une déclaration de régularité et de conformité en date du 1^{er} juin 2015, représenté par son mandataire légal en exercice, ayant pour avocat constitué Maître Alexine GRIFFAULT, avocat

324658600

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Procédures adaptées (plus de 9000 euros)

COMMUNE DU BOURGET DU LAC

Avis d'appel public à la concurrence

M. Nicolas MERCAT - Maire
7 rue des écoles
BP 15
73371 Le Bourget du Lac -
Tel : 04 79 26 12 12 - Fax : 04 79 26 12 13
mél : mairie@lebourgetdulac.fr
web : <http://www.lebourgetdulac.fr/>
SIRET 2172051160001

Groupement de commandes : Non

Principale(s) activité(s) du pouvoir adjudicateur : Services généraux des administrations publiques

L'avis implique un marché public

Objet : Mise en accessibilité PMR du rez-de-chaussée du Prieuré

Référence acheteur : 2022-02

Type de marché : Travaux

Procédure : Procédure adaptée ouverte

Technique d'achat : Sans objet

Lieu d'exécution : Le Prieuré - 165 route de Chambéry
73370 LE BOURGET DU LAC

Durée : 3 mois.

Description : Le marché consiste à réaliser la mise aux normes PMR du rez-de-chaussée du Prieuré situé dans la commune du Bourget-du-Lac. La majorité des travaux consiste en la

Forme du marché : Prestation divisée en lots : oui
Les variantes sont exigées : Non
Valeur estimée hors TVA : 105 000,00 €

Le cahier des conditions de la vente peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution du lieu de la vente (RG n° 22/00011) ou au cabinet de l'avocat poursuivant (dossier n° 29481).
Maître Alexine GRIFFAULT

A2022C12044



Commune de MORESTEL AVIS DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté du Maire en date du 4 octobre 2022,
le Maire de la commune de Morestel a ordonné
l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du
Plan Local d'Urbanisme du lundi 24 octobre 2022 au vendredi
25 novembre 2022 inclus, soit une durée de 33 jours.

Les principaux objectifs du projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête ont été déclinés dans le PADD et ont permis de mettre en œuvre la traduction réglementaire :

Objectifs - AXE SOCIAL

- Organiser la croissance démographique pour permettre à la commune de renforcer la dynamique de la ville
- 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.
- 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.
- 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

Objectifs - AXE ÉCONOMIQUE

- Mettre en avant la position touristique de Morestel (bureau d'information touristique, présence de la ViaRhôna, les galeries de peintures, Jardin des Poètes...) en poursuivant et encourageant le développement du tourisme de proximité et en 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
- 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.
- 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 nuisances (sonores, visuelles...) liés aux déplacements et aux activités industrielles

L'autorité compétente pour approuver le PLU de Morestel à l'issue de l'enquête publique est le Conseil Municipal de Morestel. Ce dernier pourra, s'il y a lieu et suite au rapport et conclusions du Commissaire enquêteur, modifier le projet avant approbation.

La commissaire enquêtrice désignée est Madame Pascale POBLET.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Un registre papier est consultable en mairie siège de l'enquête Place de l'Hôtel de Ville à Morestel, les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h.

Toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée à la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête en mentionnant l'objet « enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme – à l'attention de la commissaire enquêtrice » l'adresse suivante : Mairie, place de l'hôtel de Ville 38510 MORESTEL ou à l'adresse de messagerie électronique suivante : enquete.poblet@gmail.com

Pendant la durée de l'enquête, la commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public en mairie de Morestel pour recevoir ses observations les jours suivants :

- Mercredi 26 octobre 2022 de 9h à 12h,
- Lundi 31 octobre 2022 de 10h à 12h,
- Jeudi 10 novembre 2022 de 17h à 19h,
- Vendredi 18 novembre de 15h30 à 17h30.

Le dossier d'enquête est consultable à l'adresse du site internet suivant : www.morestel.fr. Un dossier sera mis à disposition du public en mairie pendant les heures d'ouverture au public les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles en mairie.

À compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant 1 an en Mairie de Morestel et sur le site internet de la commune.

Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à monsieur le Maire.



ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Du lundi 24 octobre 2022 9h au vendredi 25 novembre 2022 17h30

Le dossier d'enquête est consultable en mairie, place de l'Hôtel de Ville à Morestel, aux heures d'ouvertures : les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ainsi que les jeudis de 9h à 12h et de 14h à 19h.

Il est également consultable en ligne : [cliquer ici](#)

Pendant la durée de l'enquête, Madame Pascale Poblet, commissaire enquêtrice, se tiendra à la disposition du public en mairie pour recevoir les observations du public les jours suivants :

- Mercredi 26 octobre 2022 de 9h à 12h,
- Lundi 31 octobre 2022 de 10h à 12h,
- Jeudi 10 novembre 2022 de 17h à 19h,
- Vendredi 18 novembre de 15h30 à 17h30.

En dehors de ces permanences, toutes les observations, propositions et contre-propositions peuvent être faites :

- directement sur le registre d'enquête disponible au secrétariat aux heures d'ouvertures

- par courrier en mentionnant l'objet « enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme - à l'attention de la commissaire enquêtrice » à l'adresse suivante : Mairie, place de l'hôtel de Ville 38510 MORESTEL

- par messagerie électronique à l'adresse suivante : enquete.poblet@gmail.com

RAPPORT D'INFORMATION

Commune de MORESTEL

POLICE MUNICIPALE

A MORESTEL,

Le 06 Octobre 2022

RAPPORT 12/2022

Le Brigadier-Chef Principal Arnold CHOLAT

à

Monsieur le Maire

J'ai l'honneur de vous rendre compte de la mise en affichage de l'enquête publique ;

En effet, ce jour nous avons affiché « L'extrait du registre des délibérations du Syndicat Mixte de la boucle du Rhône en Dauphiné » sur notre tableau d'affichage libre situé contre le mur du bâtiment de la Mairie. Photo 01.

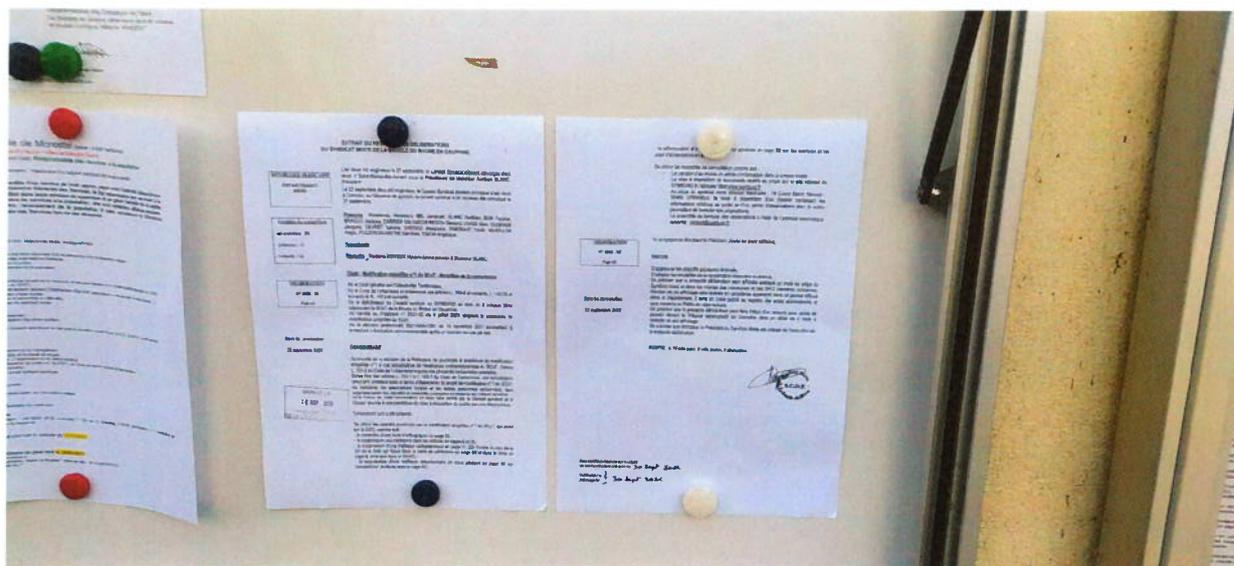


Photo 01

Rapport rédigé à titre d'information en triple exemplaire :

- 1- Monsieur le Maire
- 2- Madame la Directrice Générale des Services
- 3- Archive de notre unité

Fais et clos à MORESTEL le 06 Octobre 2022.

Le Brigadier-Chef Principal,
Arnold-François CHOLAT

RAPPORT D'INFORMATION

Commune de MORESTEL

POLICE MUNICIPALE

A MORESTEL,

Le 06 Octobre 2022

RAPPORT 11/2022

Le Brigadier-Chef Principal Arnold CHOLAT

à

Monsieur le Maire

J'ai l'honneur de vous rendre compte de la mise en affichage de l'enquête publique ;

En effet, ce jour nous avons affiché « l'Avis de mise à l'enquête publique » sur nos trois points d'affichage libre de la commune.

Le premier point se situe à l'entrée du hameau de Thuile, route de Thuile RD 16

Photo 01

Le second point se situe sur le bâtiment de la Mairie, rue cité verte

Photo 02

Le troisième point est placé à l'entrée du hameau de Serrières, route de Serrières

Photo 03



Photo 01



Photo 02



Photo 03

Rapport rédigé à titre d'information en triple exemplaire :

- 1- Monsieur le Maire
- 2- Madame la Directrice Générale des Services
- 3- Archive de notre unité

Fais et clos à MORESTEL le 06 Octobre 2022.

Le Brigadier-Chef Principal,
Arnold-François CHOLAT



PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction Départementale des Territoires

Service Aménagement Nord Ouest

Grenoble, le - 4 OCT. 2022

Le préfet
à
Monsieur le Maire de
Morestel

Sous couvert de Madame la sous-
préfète de La Tour du Pin

Objet : Avis de l'État sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Morestel

P-J : annexe 1 "réserves de l'Etat" et annexe 2 "observations de l'Etat"

Par délibération du 27 juin 2022, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Morestel. Ce dossier m'a été transmis, pour avis, après son dépôt en sous-préfecture le 8 juillet 2022, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

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.
- Réserve n°2 : clarifier les objectifs de modération de la consommation d'espace dans le PADD.
- Réserve n°3 : améliorer la prise en compte des risques naturels dans toutes les pièces du dossier.
- Réserve n°4 : rectifier le règlement des zones A et N en cohérence avec le PADD et la réglementation en vigueur.

Par conséquent, j'émet un **avis favorable sur votre projet de PLU sous les réserves précédentes.**

Je vous demande de modifier votre document en conséquence lors de son approbation par le conseil municipal.

Je vous invite par ailleurs à tenir compte des observations sur les différentes pièces du projet de PLU formulées dans le document annexé intitulé « Observations de l'État », ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

En ce qui concerne la procédure, je vous rappelle que, conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique est le projet arrêté par le conseil municipal, auquel sont annexés, conformément à l'article R.153-8 du même code, le présent avis et les avis des autres personnes publiques associées et organismes consultés.

J'appelle votre attention sur l'obligation pour les collectivités depuis le 1^{er} janvier 2020 en vertu de l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, de numériser leurs documents d'urbanisme ainsi que leurs évolutions et de les publier sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail).

Au 1^{er} janvier 2023, le caractère exécutoire du document sera conditionné à sa publication sur le Géoportail et à sa transmission au préfet. L'affichage de la délibération pendant un mois minimum et la publication dans un journal local d'annonces légales resteront néanmoins toujours nécessaires.

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires, service aménagement nord-ouest, restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte ces réserves ainsi que les remarques formulées lors de l'enquête publique.

Le préfet

*Pour le Préfet, par délégation,
La Secrétaire Générale*

Eléonore LACROIX

ANNEXE 1
RÉSERVES DE L'ÉTAT
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Morestel

La prise en compte de ces remarques permet d'assurer la légalité du projet de Plan Local d'Urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

1) Consommation foncière

Le rapport de présentation indique que le PLU approuvé en 2015 avait ouvert des surfaces constructibles importantes, supérieures à celles permises par le SCoT approuvé le 3 octobre 2019. L'un des enjeux du PLU consiste donc à réduire le rythme de consommation d'espaces naturel et agricole.

1-1. Dimensionnement du volet habitat

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.

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.

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.

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. 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).

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.

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.

En conclusion :

Afin d'optimiser votre projet, je vous demande :

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

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 PERI est reclassé en zone agricole au projet de PLU (environ 20 ha).

1-3. Dimensionnement des équipements publics

Le projet de PLU classe près de 28 ha de foncier pour les 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.

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.

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'activités 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.

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 récapitulées ci-après et développées dans les paragraphes suivants :

- Règlement graphique
 - 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.
 - Revoir le zonage réglementaire des zones C1 en secteurs inondables non urbanisés, où le principe est l'inconstructibilité.
 - Modifier la légende en remplaçant « zone rouge » et « zone bleue » par « zone inconstructible sauf exceptions » et « zone constructible sous conditions ».
 - 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.
- Rapport de présentation
 - Présenter et justifier la prise en compte des risques dans le PLU.
 - 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.
- OAP
 - Développer la prise en compte de risques dans chacune des OAP 5 (aléas G1), 7 (aléas C1) et 8 (aléas C1).

Détails des remarques :

- 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 iséroise (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 entête 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'État". Le courrier de Monsieur le préfet de mars 2018 portant à votre connaissance ces documents indique également "Ces documents expriment la position des services de l'État 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 choisies 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 se 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'État 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.

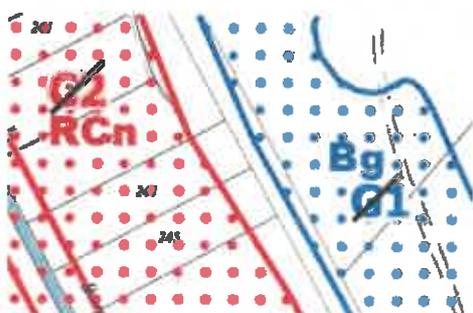
➤ La prise en compte de la traduction des nouvelles lignes d'eau des crues de référence et exceptionnelle du Rhône en amont de Lyon est bien indiquée dans le règlement, toutefois les principes réglementaires ne sont pas exposés.

- Règlement graphique

➤ 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.

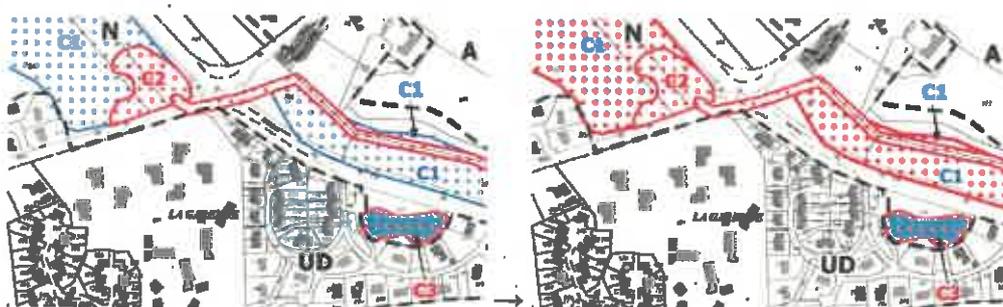
En effet, un même niveau d'aléa peut correspondre à deux zonages réglementaires (constructible sous conditions ou inconstructible) selon sa position en zone urbanisée ou en zone non urbanisée. Il est important de modifier les indices de niveau d'aléas par le zonage réglementaire, en cohérence avec le règlement écrit.

(ex : C1 → Bc1 ou Rcn, G1 → Bg, Gcar → ?...).



➤ 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.



➤ 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 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 exceptionnelle 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.

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 noter 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 noter 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 noter par exemple Bexc pour les zones situées dans l'aléa exceptionnel en extension de l'aléa de référence en zones urbanisées.

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 Bi1 et Bi2 du guide « risques et PLU » et interdiction des établissements sensibles et de secours (Bi1 et Bi2)	Interdiction de tout projet sauf les exceptions admissibles sous conditions de la zone RIA2 du guide « risques et PLU » (RI)	Interdiction des établissements sensibles et de secours et des nouvelles ICPE (Bexc)	
Zone non urbanisée	Interdiction de tout projet sauf les exceptions admissibles sous conditions des zones RIA1 et RIA2 du guide « risques et PLU » (RI)			

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

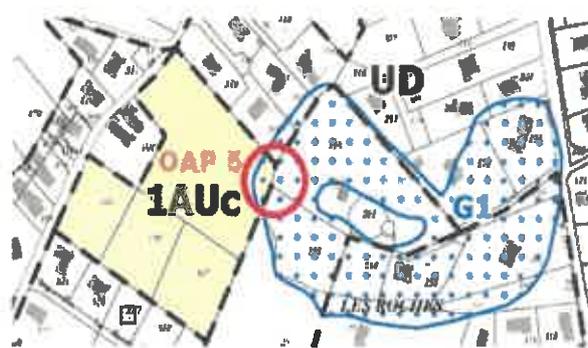
*Aléa modéré : hauteur de submersion inférieure à 1 m.

➤ 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.

OAP

➤ Trois OAP sont concernées par des risques naturels :

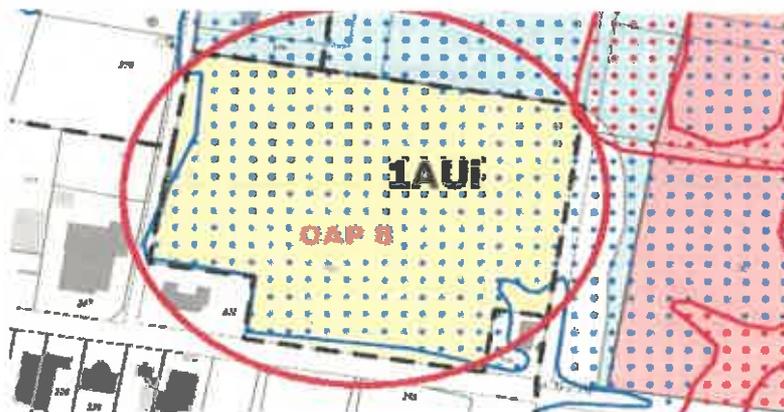
- OAP 5 : l'angle nord-est de la parcelle se situe en zone G1. Sans remettre en cause le projet, l'OAP ne mentionne pas ce risque et n'évoque pas les prescriptions qui en découlent. Il convient d'exposer comment le risque est pris en compte.



- 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.



- 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. PGRI). 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.



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.

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 2-3-1

Le premier point prévoit des dispositions relatives aux bâtiments et installations agricoles dont la rédaction nécessite d'être reprise.

→ inscrire explicitement : **seules les occupations, constructions et utilisations du sol liées 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 quatrième 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.

→ 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 rédaction de la zone N est à reprendre selon les mêmes réserves lorsque les dispositions sont identiques pour les deux zones.

ANNEXE 2
OBSERVATIONS DE L'ETAT
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Morestel

La prise en compte de ces observations permet une amélioration notable de la qualité du dossier (lisibilité, compréhension) et doit permettre de faciliter l'application ultérieure du Plan Local d'Urbanisme.

La révision du PLU a été prescrite le 2 octobre 2019. Il est par conséquent assez surprenant que le projet de PLU ait été établi pour la période 2018 – 2030 alors que le PLU va s'appliquer a priori à partir de 2023.

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 habitat ;
- Reporter les différents aléas et risques au plan de zonage.

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.

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

*II.7 qualité architecturale, environnementale : le paragraphe est très succinct compte tenu de la richesse du patrimoine bâti de la commune ;

*II.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.

*II.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.

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.

b) Règlement écrit : stationnement

- Logements sociaux, résidences personnes âgées, résidences universitaires

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.

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* ».

-> Le règlement doit donc être modifié en conséquence.

4) Les zones urbaines - règlement écrit

Le règlement prévoit que les piscines sont autorisées « *sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme* ».

-> expliquer comment cette règle trouvera à s'appliquer.

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 tènement.

-> expliquer la cohérence entre ces règles et la manière dont elles trouveront à s'appliquer.

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.

-> vérifier la cohérence avec les zones A et N et rectifier s'il s'agit d'une erreur.

Eaux pluviales

-> introduire une disposition pour exiger la gestion des eaux pluviales à la parcelle en cohérence avec le zonage eaux pluviales.

Zone AUb et AUc

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).

-> mettre en cohérence les destinations autorisées dans le règlement et les OAP habitat et définir les destinations autorisées en zone AUi 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 VEOLIA (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.

RTE

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.

Crémieu, le 11 octobre 2022

Objet : Avis du Syndicat Mixte Boucle du Rhône en Dauphiné sur le projet de PLU de la commune de Morestel
Réf. : SCOT-221011- YGP
Affaire suivie par : Yvon-Gwénaél PIQUET

**A l'attention de Monsieur Frédéric VIAL
Maire de MORESTEL
Place de L'Hôtel de ville
38510 Morestel**



Monsieur le Maire,

En date du 12 juillet 2022 et conformément au code de l'urbanisme, vous avez communiqué au Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné, votre projet de révision de Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour avis.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), élaboré par l'ensemble des élus et approuvé le 3 octobre 2019, a défini les axes forts de développement et d'aménagement de notre territoire à l'horizon 2040. Le DOO du SCoT définit des orientations et objectifs :

- pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses ;
- pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé ;
- pour préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles ;
- pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire.

Ainsi, conformément au code de l'urbanisme, les PLU, ZAC et autres opérations d'aménagement doivent être établis en compatibilité avec le SCoT.

Après une analyse attentive de votre PLU arrêté, veuillez trouver, ci-après, les observations dont nous souhaitons vous faire part :

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

Synthèse des principales orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné pour la commune de Morestel :

La stratégie spatiale arrêtée dans le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a permis la définition de secteurs d'urbanisation privilégiés et de secteurs à croissance résidentielle plus modérée. La commune de Morestel est identifiée dans le SCoT comme une polarité de bassins de vie. Ces polarités constituent les secteurs privilégiés du développement urbain et sont les lieux préférentiels d'opérations d'aménagement importantes et d'implantation d'équipements intermédiaires (cinémas, lycées et collèges, centres nautiques, pôles commerciaux, équipements sanitaires, équipements culturels).

Les principales orientations concernant la commune sont les suivantes :

- Regrouper l'urbanisation autour des centralités existantes et lutter contre l'étalement urbain et l'étalement des constructions le long des voies. 80% de la production nouvelle de logements devra être réalisée dans les centralités.
- Mobiliser prioritairement le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué et le renouvellement urbain. Prendre en compte la vacance.
- Le potentiel de nouveaux logements attribué par le Scot - à l'horizon 2040 - est de 770 logements, soit environ 385 logements d'ici 2030 (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur).

- Prendre en compte tous les besoins en logements avec une typologie variée : 30 % en individuel, 30 % en groupé/intermédiaire et 40% en collectif. La programmation en matière de logements sociaux, déclinée dans le PLH de la Communauté de Communes les Balcons du Dauphiné doit être prise en compte.
- Développer un urbanisme de qualité : Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines...
 - Economie – Commerces – Tourisme – Agriculture : Assurer la mixité fonctionnelle de l'enveloppe urbaine ; localiser les commerces et les services dans la centralité, encourager les politiques locales qui permettent de valoriser et promouvoir les sites touristiques et de loisirs ; préserver les terres agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations...
 - La zone industrielle de Thuile à Morestel (industrie de pointe), est repérée en zone économique « spécifique ». Ces sites n'ont pas vocation à s'étendre en dehors de leur zonage actuel si ce n'est pour permettre le développement des activités industrielles en place. Les PLU et projets d'aménagement pourront prévoir et localiser si besoin, pour les sites économiques spécifiques, les surfaces nécessaires au maintien voire au développement des activités industrielles en place. Au préalable, une réflexion sur la taille (justification des besoins) et sur la localisation de ces extensions devra obligatoirement être réalisée en concertation avec les services de l'Etat et la structure porteuse du Scot. Ces extensions sont soumises à différentes règles d'aménagement décrites dans le Scot.
 - Les secteurs commerciaux de périphérie (dont les zones mixtes de Lantey-Arandon Passins/Morestel – et de route d'argent-Morestel) sont destinés à accueillir des activités commerciales, dont la surface de vente est supérieure à 300 m², et qui ne sont pas souhaitées au sein des périmètres de centralité et/ou peu compatibles avec les autres fonctions urbaines. Ces secteurs concentrent l'offre commerciale existante et l'offre commerciale potentielle des moyennes ou grandes surfaces.
 - Concernant la zone industrielle de Morestel, elle recense des activités commerciales implantées en bordure de la départementale pour une visibilité optimale. Il conviendra de conserver la mixité du secteur (commerce, artisanat et industrie), de permettre l'accueil d'activités commerciales en premier rideau, le long de la route départementale. La priorité est d'éviter une prédominance commerciale sur l'ensemble de la zone compte tenu de sa proximité avec le centre-ville de Morestel encore dynamique et attractif. L'extension maximum autorisée de la zone sera de 4 hectares (pour des activités non commerciales uniquement), soit environ 20% de la surface occupée à la date d'approbation du Scot. Elle doit s'accompagner d'une bonne accessibilité, tous modes de déplacements confondus.
 - Concernant le commerce de centralité : il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) en dehors des périmètres de centralité, que ce soit en création ou transformation de bâtiment existant. Au sein de la centralité le PLU définit les linéaires commerciaux stratégiques pour l'attractivité du centre-ville qui devront être préservés Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics / Développer un réseau mode doux permettant de mailler le territoire/ Développer les aires de covoiturage et compléter l'offre existante/ Requalifier la voirie D1075 / Limiter l'urbanisation linéaire et la densification le long de cet axe, hors centralités.
 - Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs / eau ...).
 - Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue / Assurer sa fonctionnalité.
 - Les corridors délimités par le Scot devront être reportés dans les PLU et préservés de toute urbanisation (1 corridor à Morestel-Vézeronce-Curtin).
 - Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics.

Projet de la commune au regard des orientations du SCoT :

- *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 bâties, et ne prévoyant, a 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.

Votre projet organise la production de logements à travers le comblement de dents creuses, la densification des parcelles déjà bâties 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 échéancier 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 Montgarel 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.

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.

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.

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.

- *Répondre à tous les besoins en logements*

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 », « Baup Sud » et Route de Sermérieu ; 54 logements aidés sont

ainsi prévus sur ces trois opérations.

- *Protéger le patrimoine bâti et naturel / Protéger les milieux remarquables*

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 oeuvre de telles prescriptions, il serait nécessaire de réaliser une analyse détaillée des éléments repérés pour justifier d'un tel classement.

Concernant la thématique environnementale, votre projet permet, dans les grandes lignes, une protection adaptée des secteurs naturels, 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.

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 préserve 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'Iselet (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 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 AU_i 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 U_a et U_b (et U_c 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 1er 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.

II. Remarque et observations visant à améliorer la performance et la solidité juridique du PLU

- Rendre inconstructible une bande de 50 mètres à partir des réservoirs de biodiversité forestière
- Reprendre le bilan conso des dix années antérieure à l'arrêt PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme
- Distinguer clairement la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols (deux notions différentes)
- Renforcer les justifications sur les zones d'équipements publics
- Compléter l'analyse sur les éléments bâtis patrimoniaux repérés et qui justifie de un classement
- Modifier le règlement pour exiger la gestion des eaux pluviales à la parcelle en cohérence avec le zonage des eaux pluviales
- 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
- 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)
- Revoir les règles (CES, espaces perméables...) dans les zones U qui ne favorisent pas totalement l'économie de foncier.
- Indiquer clairement les périmètres de protection de captage sur le plan de zonage
- Préciser les destinations autorisées dans la zone Aui
- Compléter le rapport de présentation sur diagnostic places de stationnements véhicules hybrides, électriques et vélo.

Conclusion

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** :

- Zones AU/OAP
 - L'article L. 151-6-1 du CU impose de définir un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser : imposer un échancier des zones AU qui couvre le « pas de temps » du PLU
 - OAP Montgarel : 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.

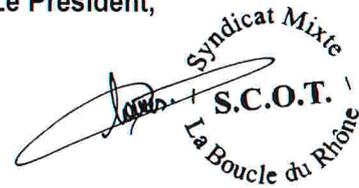
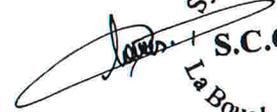
- Reprendre parfaitement les limites du corridor inscrites dans le DOO du SCoT et modifier les dispositions réglementaires pour interdire toute urbanisation dans le corridor et les réservoirs de biodiversité

Le Bureau Syndical vous invite également à prendre en compte les autres remarques visant à améliorer la performance et la solidité juridique de votre document.

Enfin, je vous rappelle qu'il sera indispensable de joindre au sein du dossier d'enquête publique les différents avis des personnes publiques associées.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le Président,



Syndicat Mixte
S.C.O.T.
La Boucle du Rhône

Aurélien BLANC

Service Agriculture et Développement Rural
Unité Foncier et Vie des Exploitations
Secrétariat de la CDPENAF
Affaire suivie par : Sandy DUSSERT
Courriel : sandy.dussert@isere.gouv.fr

Grenoble, le 20 octobre 2022

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)
Séance du 22 septembre 2022

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Morestel

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le Code de l'urbanisme ;

Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 modifiant le Code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE) modifiant le Code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 du Code rural et de la pêche maritime ;

Vu les articles L.151-11, L.151-12 et L. 151-13 du Code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2019-09-22-013 du 22 septembre 2020 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu la saisine de la CDPENAF par la commune de Morestel réceptionnée le 26 juillet 2022 ;

Vu le projet de plan local d'urbanisme de Morestel engagé par arrêté du 27 juin 2022 par la commune,

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

1°) Cadre de la saisine

La CDPENAF est saisie à deux titres :

- concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle (L.151-12 du Code de l'urbanisme),
- concernant la délimitation de STECAL (L.151-13 du Code de l'urbanisme).

La commission s'est auto-saisie au titre de l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM) sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2°) Rappel des conclusions du rapport de l'État

a) Possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone A ou N :

Les dispositions réglementaires des zones A et N ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et n'appellent pas de remarque particulière.

Il conviendrait néanmoins de préciser que « les extensions sont limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ».

Concernant les annexes, il conviendrait d'apporter des précisions sur la référence à prendre en compte pour mesurer leur hauteur et de fixer une superficie maximum pour les piscines.

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.

La DDT propose un avis favorable concernant les possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.

b) Délimitation du STECAL :

Le projet de PLU prévoit la création de 4 STECAL, 1 en zone A et 3 en zone N.

- **Le STECAL Ax1 permet l'évolution du restaurant existant situé dans le centre équestre**

Le STECAL couvre le tènement déjà occupé par le restaurant. Dans ce secteur, seule la destination de « restauration » est admise. Les évolutions autorisées portent sur la réhabilitation, la rénovation, les extensions et annexes des constructions existantes sous réserve de conserver la destination de restauration. L'emprise au sol actuelle des constructions est de 394 m², le règlement la limite à 500 m² après évolutions éventuelles. La hauteur des extensions est limitée à celle de la construction existante et à 4 m au total pour les annexes. En proximité immédiate du corridor écologique, la délimitation du STECAL ne devrait toutefois pas impacter son fonctionnement.

- **Le STECAL Nx1 permet l'évolution du site de Roche Plage au nord de la commune**

La délimitation de ce STECAL permet l'évolution d'un site existant qui présente un caractère patrimonial (bâtiment repéré au titre de l'article L.151-19 du CU). Le site de Roche Plage est un ancien restaurant implanté dans un écrin de verdure, recensé dans les espaces naturels sensibles de l'Isère. Il est aujourd'hui utilisé comme lieu de réception et de séminaires. Le STECAL couvre le tènement déjà occupé par le site.

Les évolutions admises sont la réhabilitation, rénovation, les extensions et annexes des constructions existantes en lien avec la valorisation du site, sous réserve :

- d'être en lien avec la vocation d'accueil d'événements et séminaires (destination : activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) ou en lien avec la restauration.
- de respecter les prescriptions du PERI,
- de prendre toute disposition pour ne pas porter atteinte à l'espace naturel sensible,
- de respecter le caractère des lieux.

Le règlement prévoit que l'emprise au sol actuelle de 878 m² ne pourra pas excéder 1 000 m² après éventuelles évolutions. La hauteur maximum ne devra pas dépasser celle des constructions existantes pour les extensions et 4 m au total pour les annexes. Tout projet devra démontrer la prise en compte des risques naturels, des enjeux paysagers et écologiques.

- **Le STECAL Nx2 permet l'évolution du Domaine de la Garenne au sud de la commune.**

La bâtisse date du 19^e siècle et présente un caractère patrimonial. Il est repéré au titre de l'article L.151-19 du CU. Le STECAL couvre le bâtiment, ses abords immédiats et les petites annexes situées à l'entrée de la propriété. Le parc est classé en zone N et les boisements sont protégés au titre de l'article L151-23 du CU. Le STECAL permet l'évolution de la bâtisse et son exploitation en tant que restaurant et/ou hébergement hôtelier.

Sont admises la réhabilitation et rénovation, les extensions et les annexes des constructions existantes sous réserve d'être en lien avec les destinations « restauration » ou « hébergement hôtelier » et de respecter le caractère de lieux.

Le règlement prévoit que l'emprise au sol actuelle de 531 m² ne pourra pas excéder 640 m² après éventuelles évolutions. La hauteur maximum ne devra pas dépasser celle des constructions existantes pour les extensions et 4 m au total pour les annexes.

- **Le STECAL Nx3 permet l'évolution de la centrale à béton au nord-ouest de la commune**

Le STECAL est délimité pour permettre l'évolution de la centrale à béton implantée à l'entrée du site de l'ISDI dans le périmètre de l'ancienne carrière des carcasses. Le STECAL couvre le tènement déjà occupé par la centrale à béton et ses installations. Il est situé dans un corridor écologique et réservoir de biodiversité identifié au titre de l'article L.151-23 du CU.

Seule la destination « industrie » est admise pour des constructions et installations liées ou nécessaires à l'exploitation de la centrale à béton.

Le règlement prévoit que l'emprise au sol actuelle de 336 m² ne pourra pas excéder 400 m² après éventuelles évolutions. La hauteur maximum ne devra pas dépasser celle des constructions existantes pour les extensions et 4 m au total pour les annexes.

- **Commentaires de la DDT**

Les 4 STECAL permettent de gérer des activités non agricoles, toutes pré-existantes à l'élaboration du présent projet de PLU. Ils sont tous situés dans des secteurs protégés au titre du code de l'urbanisme, compte tenu des corridors écologiques, réservoirs de biodiversité ou boisements protégés.

Les dispositions du règlement concernant ces secteurs n'appellent pas de remarque particulière.

Si la délimitation du secteur Ax1 semble réalisée assez strictement, il apparaît que les secteurs délimités en zone N pourraient être revus au plus près des constructions existantes afin de limiter les impacts sur l'environnement.

Par ailleurs, il conviendrait que le rapport de présentation indique la taille de chacun des STECAL.

La DDT propose un avis favorable sous réserve de revoir la délimitation des STECAL situés en zone N au plus près des bâtiments existants et de compléter le rapport de présentation par la dimension de chacun des secteurs.

c) Consommation d'espaces naturel, agricole et forestier

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces ne sont pas clairement affichés dans le PADD. Ils sont manquants pour les équipements collectifs. Le dossier comporte la méthodologie retenue pour établir la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier (ENAF) sur la période passée (depuis la dernière révision du PLU 2015) et pour le PLU 2018-2030 en visant la mise en compatibilité avec le SCoT BRD. Concernant le volet habitat, la commune est classée en bassin de vie par le SCoT avec un objectif de 770 logements à produire sur 22 ans (2018-2040).

Le projet de Morestel ne tient pas compte de la vacance et évalue le besoin de foncier à 16 ha environ pour la durée du PLU. Aucun bâtiment n'est identifié comme pouvant changer de destination.

Basés sur une croissance démographique annuelle de 1 %, les besoins sont estimés à 420 logements neufs pour la période 2018-2030. De 2018 à fin 2021, 169 logements ont été construits, il en reste donc 251 à produire de 2022 à 2030.

Pour atteindre cet objectif, les contours de la centralité ont été redéfinis en corrélation avec les équipements publics et commerces du bourg tandis que les secteurs secondaires de l'enveloppe urbaine ont été resserrés. Ces derniers seront mobilisés uniquement pour la production de 57 logements, en dents creuses et divisions foncières avec un fort taux de rétention.

Le projet justifie les secteurs non retenus dans les secteurs secondaires, en interdisant ou limitant l'urbanisation dans le but de réduire les impacts sur l'activité agricole et sur la trame verte et bleue. 7 OAP cumulant 5,33 ha, sont définies dans la centralité élargie pour la production de 207 logements. Seule l'OAP 3 est définie sur un tènement agricole (0,85 ha) en continuité d'un secteur d'habitat. L'OAP 5 (1,4 ha) comporte une densité moindre.

Concernant le volet économique, 4 ha de foncier ont été mobilisés de 2015 à 2021. Le projet favorise l'installation de commerces de proximité et d'activités non nuisantes dans la centralité. Il vise également le confortement des zones d'activités présentes sur la commune.

Pour la ZA Route d'Argent, ce sont 20 ha ouverts à l'urbanisation au PLU 2015 en zone rouge du PERI qui sont reclassés en zone agricole dans le projet 2022. Une extension de la ZA pour 4,4 ha est toutefois maintenue, légèrement supérieure aux 4 ha autorisés par le SCoT à l'horizon 2040 et située en zone bleue de la carte d'aléas élaborée en 2021.

Pour les équipements publics, le projet de PLU décline des secteurs ouverts au PLU 2015 et les reclasse en A ou en Np, ce qui réduit significativement les possibilités de consommation d'ENAF pour les équipements publics (- 10 ha environ sur la durée du PLU).

- **Commentaires de la DDT**

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 (- 20 ha) et équipements publics (- 10 ha).

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 les taux de rétention affectés aux dents creuses (10 %) et les divisions foncières (50 %) soient supprimés. Il convient également de solliciter l'amélioration de l'OAP 5, secteur stratégique de Montgarrel (1,4 ha), 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.

Compte tenu du projet présenté par la collectivité, le volet économique n'appelle pas de commentaire particulier.

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.

3°) Remarques de la commission :

La commission est en accord avec les propositions de la DDT.

Avis de la CDPENAF

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.

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.

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

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.

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 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.

Pour le préfet,
par délégation

**Le Directeur départemental adjoint
des territoires**

Yves PICOCHÉ

MAIRIE DE MORESTEL
Monsieur Frédéric VIAL
MAIRE
Hôtel de Ville - BP 6
38510 MORESTEL

Villefontaine, le 23 septembre 2022

Objet : Projet de PLU Morestel - Avis de la CCI Nord Isère

Monsieur le Maire,

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.

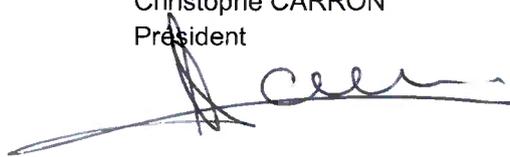
Il vise également à l'équilibre commercial entre la périphérie et le centre historique, en limitant le commerce sur la ZAE de la route d'argent à la frange de la RD33 et en favorisant le commerce de proximité en centre-ville.

Enfin, le PLU pointe l'importance d'optimiser les différentes formes de mobilité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

VILLE de MORESTEL	
COURRIER "ARRIVÉE"	
le 4/10/2022	
DIFFUSION	
POUR INFORMATION	
POUR SUITE A DONNER	
ORIGINAL	DGS 1549

Christophe CARRON
Président





**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ISÈRE

Réf : Service Aménagement
SF

Le Président,

Siège Social

34 rue du Rocher de Lorzier
ZA Centr'Alp
38430 Moirans
Tél. : 04 76 20 67 11
Email : accueil@isere.chambagri.fr

**Hôtel de Ville
Monsieur le Maire
BP6
38510 MORESTEL**

VILLE de MORESTEL COURRIER "ARRIVÉE" le <u>4/10/22</u>	
DIFFUSION	
POUR INFORMATION	
POUR SUITE A DONNER	
ORIGINAL	<u>DGS</u> <u>1550</u>

Moirans, le 3 octobre 2022

Objet : Avis PLU Morestel

Monsieur,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal le 27 juin dernier.
Après avoir pris connaissance du dossier, nous vous adressons par la présente notre avis.

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'élevage ; sinon il sera situé à proximité immédiate.
- En l'absence de disposition particulière du règlement d'urbanisme, la taille du logement sera limitée à 160 m² de surface hors œuvre nette (SHON).



- 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.**

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.



Jean-Claude DARLET



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

VILLE de MORESTEL	
COURRIER "ARRIVÉE"	
le 29/08/2022	
ISÈRE	
DIFFUSION	
POUR INFORMATION	WM - Maire
POUR SUITE A DONNER	
ORIGINAL	DGS 1350

MORESTEL
M. Frédéric VIAL
Maire
Hôtel de ville
B.P. 6
38 510 MORESTEL

Grenoble, le 25 aout 2022

Direction : Faire grandir les entreprises et les territoires

Références : SDL / CR - T8N11-6 C Aménagement

Contact : territoires@cma-isere.fr

Vos références : 2022-266/FV/DGS

Objet : Révision du PLU de Morestel

Monsieur le Maire

Vous avez transmis, pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Morestel à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Isère, et nous vous en remercions.

➤ **Sur le rapport de présentation - RP :**

Nous retenons les points suivants : Morestel continue d'être un territoire pourvoyeurs d'emplois. Le nombre d'emploi évolue plus fortement que le nombre d'actifs (+5% entre 2008 et 2019 contre +3% pour les actifs). Le territoire est également attractif, en témoigne le solde migratoire qui porte la croissance démographique de la commune.

Nombre habitants (Insee 2019)	4 526
Evolution démographique	+ 1.1 % de croissance annuelle liée au solde migratoire (déficit du solde naturel)
Indicateur de concentration emploi	Elevé : 136 emplois pour 100 actifs (en croissance)
Part des actifs habitant et travaillant sur commune	31% : supérieur à la moyenne départementale (26%)
Divers	Vacance de logements élevée (10%) et en hausse (11,6 % selon Lovac) en lien avec des cellules commerciales en RDC selon votre RP
	Revenu médian faible : 20 920 € par UC (inférieur à la moyenne du département 23 030 €)

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

GRENOBLE

ZAC Bouchayer-Viallet
CS 20055
20, rue des Arts et Métiers
38026 Grenoble Cedex 1

VIENNE
CS 30369
2 place Saint-Pierre
38217 Vienne Cedex

VILLEFONTAINE
PÔLE FORMATION
Maison des entreprises
23 rue Condorcet
38090 Villefontaine

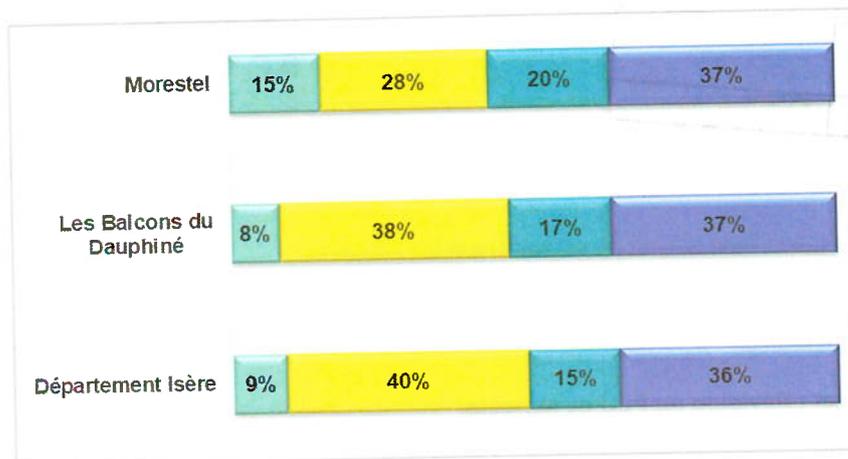
BOURGAIN-JALLIEU
EFMA
CS 24013 • Champ-Fleuri
10 rue Saint-Honoré
38307 Bourgoin-Jallieu Cedex
04 74 43 67 00

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



• ALIMENTATION • BATIMENT • FABRICATION • SERVICES

Evolution sur 5 ans de la part de chaque secteur d'activité entre 2017 et 2022

	Morestel	Les Balcons du Dauphiné	Isère
ALIMENTATION	- 6 points	- 2 points	- 2 points
BATIMENT	+ 3 points	- 2 points	- 1 point
FABRICATION	+ 1 point	Stable	Stable
SERVICES	+ 2 points	+ 4 points	+ 3 points

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 préciser « 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 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. »

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.

➤ **Sur les OAP** (orientations d'aménagement et de programmation)

Nous n'avons pas de remarque.

➤ **Sur le règlement**

- **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).

- **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.

- **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.

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.**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos sentiments distingués.


Christian ROSTAING
Président



3



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué territorial

V/Réf : courrier du 08/07/2022

N/Réf : GV / LB / 2022 – 00053 L.

Dossier suivi par : Gilles VAUDELIN / Line BROUSSARD

Tél. : 04.75.41.06.37

Mail : g.vaudelin@inao.gouv.fr

VILLE de MORESTEL	
COURRIER "ARRIVÉE"	
le ..08/08/2022	
DIFFUSION	
POUR INFORMATION	
POUR SUITE A DONNER	
ORIGINAL	DGS/WM

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
BP 6
38510 MORESTEL

1278

Valence, le 04 août 2022

Objet : avis INAO projet PLU de la commune
de Morestel (38)

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 12 juillet 2022, vous avez bien voulu nous faire parvenir, pour examen et avis, le projet de PLU arrêté de la commune de Morestel (38).

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 ».

Aucun opérateur n'est recensé sur la commune.

L'étude attentive du dossier mène l'INAO à formuler les observations suivantes :

- le rapport de présentation :
 - o fait état d'une commune urbaine dans un environnement rural marqué où l'agriculture (orientée vers la polyculture/élevage) occupe encore une place importante,
 - o mentionne une surface de terrains agricoles exploités représentant plus de 42 % de la surface communale,
 - o 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.
- le PADD inscrit dans ses objectifs notamment la volonté de :
 - o réduire la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine
 - o créer les 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....
- 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 1AU_i (OAP 8, zone d'activités de la route d'Argent) qui aurait pu être réduite.

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.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
L'Ingénieure territoriale, Gisèle LARRIEU



Sandrine Martin-Grand

1^{ère} Vice-Présidente
en charge de l'équité territoriale

Conseillère départementale
du canton de Pont-de-Claix

Monsieur Frédéric Vial
Maire de Morestel
Hôtel de Ville - BP 6
38510 Morestel

Grenoble, le 12 OCT. 2022

Réf : 2022 - DDEV - 196
Dossier suivi par Marie Champion
DDEV/CLP - Tél : 04 76 00 30 21
Dossier suivi par Laurent Bonnaire
THRDAME - Tél 04 74 18 66 21



Monsieur le Maire,

Vous avez consulté le Département sur le projet de plan local d'urbanisme de Morestel, arrêté par votre Conseil municipal le 27 juin 2022, au titre de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme. Je vous adresse donc l'avis du Département issu de l'analyse du dossier.

Routes départementales

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.

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.

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.

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.

L'OAP7 est concernée partiellement par le risque inondation, qui n'a pas été mentionné dans l'OAP.

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 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.

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...).

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.

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.

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.

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.

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).

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Bien cordialement



Sandrine Martin-Grand



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la révision du PLU de la commune
de Morestel (38)**

Avis n° 2022-ARA-AUPP-1183

Avis délibéré le 7 octobre 2022

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), a décidé dans sa réunion collégiale du 11 septembre 2022 que l'avis sur la révision du PLU de la commune de Morestel (38) serait délibéré collégalement par voie électronique le 7 octobre 2022.

Ont délibéré : Hugues Dollat, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Yves Majchrzak, Yves Sarrand, Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 8 juillet 2022, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 20 juillet 2022. La direction départementale des territoires du département de l'Isère a également été consultée le 20 juillet 2022 et a produit une contribution le 19 août 2022.

La Dreal a mis à disposition les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou programme soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental présenté par la personne responsable, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, il devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Aux termes de l'article R.104-39 du même code, l'autorité qui a arrêté le plan ou le programme met à disposition une déclaration résumant la manière dont il a été tenu compte du rapport environnemental et des consultations auxquelles il a été procédé.

Synthèse de l'avis

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur la révision du PLU élaboré par la commune de Morestel (38). Sont analysées à ce titre la qualité du rapport d'évaluation environnementale et la prise en compte des enjeux environnementaux de la révision du PLU.

Cette révision rend compatible le plan local d'urbanisme (PLU) avec le schéma de cohérence territoriale Boucle du Rhône en Dauphiné (Scot) en prévoyant les zones d'urbanisation nécessaires aux logements selon les prévisions du Scot et les dispositions du programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes Balcons du Dauphiné à laquelle elle appartient.

Les recommandations de l'Autorité environnementale sont les suivantes :

- 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 ;
- insérer dans le dispositif de suivi les risques naturels d'inondation ;
- fixer une échéance raisonnable pour le raccordement des réseaux communaux à la Step Natur'net
- 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.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation de la révision du PLU et enjeux environnementaux

1.1. Contexte de la révision du PLU

La commune de Morestel est située dans le Nord-Isère, à environ 60 kilomètres de Lyon, Grenoble, Annecy et Chambéry. Son territoire de 803 hectares, entre 210 et 319 mètres d'altitude, accueille une population de l'ordre de 4 500 habitants en 2018, en augmentation. Elle est membre de la Communauté de communes Balcons du Dauphiné (47 communes et 77 800 habitants) issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 de la communauté de communes Isle Crémieu et de celle des Balmes dauphinoises. La communauté de communes a approuvé son programme local de l'habitat (PLH) le 17 décembre 2019, et étudie son plan climat-air-énergie territorial (PCAET). Elle fait partie du schéma de cohérence territoriale (Scot) Boucle du Rhône en Dauphiné dont la révision a été approuvée le 3 octobre 2019.

Le PLU de la commune a été approuvé en 2014, a été adapté, et sa révision a également pour but de le mettre en compatibilité avec le Scot révisé. Elle a été prescrite par délibération le 2 octobre 2019 et le projet arrêté par délibération du 27 juin 2022.

1.2. Présentation de la révision du PLU

Le projet inscrit les zones d'urbanisation future à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sauf une exception, crée huit orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles sur 25,1 hectares et trois OAP thématiques (densification du bâti, stationnement et matériaux perméables, milieux naturels et continuités écologiques), déclasse des zones urbanisables ou à urbaniser et les reclasse, la zone N passant de 112,1 hectares à 170 hectares. Les terrains Natura 2000, les réservoirs, les corridors et les zones humides sont classés inconstructibles.

Il dimensionne les espaces nécessaires à la construction des logements prévus par le Scot en respectant les densités qu'il indique et en prescrivant des mesures environnementales. Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit des objectifs qualitatifs et quantitatifs pour limiter la consommation d'espace en habitat (axe social).

1.3. Principaux enjeux environnementaux de la révision du PLU et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux du territoire et du projet sont :

- la ressource en eau et l'assainissement, les risques naturels d'inondation,
- la consommation d'espace,
- les milieux naturels et leurs fonctionnalités écologiques, le patrimoine bâti,
- les nuisances bruit et pollution de l'air,
- le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre.

2. Analyse du rapport environnemental

2.1. Observations générales

Le rapport de présentation, qui contient le rapport environnemental, est détaillé, les choix sont argumentés, les options et prescriptions volontaristes et précises.

2.2. Articulation du projet de PLU avec les autres plans, documents et programmes

La révision portant sur la mise en compatibilité du PLU avec le Scot et avec les évolutions législatives ainsi qu'il est indiqué dans la délibération du 27 juin 2022, les choix et prescriptions sont analysés au regard du seul Scot Boucle du Rhône. 420 logements sont à construire entre 2018 et 2030, pour une croissance démographique de 1 %/an : 169 sont construits, 251 restent à bâtir. L'articulation avec le plan de gestion du risque d'inondation 2022-2027 n'est pas effectuée.

2.3. État initial de l'environnement, incidences du PLU sur l'environnement et mesures ERC

La ressource en eau est indiquée comme suffisante, mais le rendement des réseaux d'adduction d'eau potable (66,8 %) n'est pas conforme aux seuils réglementaires (décret 2012-97 du 27 janvier 2012). Des dépassements réguliers (jusqu'à 165 %) de la capacité hydraulique de la station communale d'épuration des eaux usées (Step) justifient un raccordement à la Step Natur'net des Avenières, qui est prévu sans annonce de calendrier (en parallèle du développement de réseaux séparatifs). La part de logements en assainissement non collectif est de l'ordre de 8 %; leur

conformité n'a pas été évaluée. Les risques d'inondation font l'objet d'un plan d'exposition au risque d'inondation (PERI).

L'économie d'espace conduit au déclassement de zones à urbaniser, à la densification des dents creuses (de 400 m² à 3 000 m²) et des espaces interstitiels (au-delà de 3 000 m²), ainsi qu'à l'urbanisation aux franges de l'enveloppe urbaine, à l'intérieur de celle-ci selon le dossier.

Au total, en tenant compte de ce qui est déjà urbanisé depuis l'approbation du Scot (4,5 hectares), le PLU conduira à urbaniser 15,7 hectares, 71 % des logements à construire étant dans les OAP soumises à projet d'aménagement d'ensemble et, pour trois d'entre elles à des servitudes de mixité sociale (3 hectares et 147 logements).

Les milieux naturels sont riches et reconnus : zone Natura 2000 (zone de protection spéciale – ZPS directive Oiseaux et zone de spéciale de conservation – ZSC directive Habitats) sur plus de 90 hectares du territoire communal, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et II, arrêté préfectoral de protection de biotope, espace naturel sensible (ENS) : tout le territoire communal est concerné par des zonages réglementaires ou d'inventaire. Le centre-ville est protégé par un site inscrit (10 mai 1971) et deux bâtiments protégés au titre des monuments historiques par inscription (ruines du donjon et église, à l'exclusion du clocher).

Deux axes de transport routier sont classés au titre des nuisances bruit. La qualité de l'air est dite bonne mais la valeur cible est atteinte pour l'ozone.

Le dossier ne fait pas mention des effets du changement climatique sur le territoire et en particulier ne documente pas les limites possibles de la ressource en eau, ni l'évolution de l'aléa inondation.

Pour chacun des items traités, l'évaluation environnementale précise les mesures d'évitement et de réduction : les impacts du plan étant jugés faibles, sauf modérés pour les eaux usées et la Step du fait des surcharges, aucune mesure de compensation n'est proposée.

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.

2.4. Solutions de substitution raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet de PLU a été retenu

Aucune solution de substitution n'est présentée ; les choix reposent sur la volonté d'optimiser l'utilisation du foncier à l'intérieur du tissu urbain et de limiter fortement, voire d'interdire l'urbanisation à l'extérieur de cette enveloppe, à l'exclusion de l'extension de la zone d'activité Route d'Argent sur le terrain contigu d'une ancienne exploitation avicole, actuellement cultivé. Restituer dans le dossier l'arbre des décisions successives ayant conduit, sur la base de critères notamment environnementaux, au projet présenté aurait permis d'appréhender plus directement le lien entre les caractéristiques du PLU révisé et les enjeux environnementaux.

2.5. Dispositif de suivi proposé

Les indicateurs de suivi portent sur la biodiversité et la consommation d'espace, le paysage, la ressource en eau, les liaisons douces, les gaz à effet de serre, les énergies renouvelables, les

risques naturels et technologiques, les déchets : les critères, la périodicité de suivi et le responsable sont indiqués.

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

3. Prise en compte de l'environnement par le plan

Le raccordement des réseaux à la Step des Avenières mettra un terme aux pollutions dues aux surcharges ; toutefois le dossier ne précise pas à quelle échéance il sera effectif.

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

La capacité de stockage d'eau potable, en deux réservoirs, est insatisfaisante, rien n'étant indiqué dans le dossier pour y remédier : à échéance du PLU en 2030, pour le réservoir principal (Montgarrel, 1 000 mètres cubes), l'autonomie de 12 heures est insuffisante, pour l'autre (Serrières, 200 mètres cubes) le temps de séjour est trop important (de l'ordre de 6 jours). En outre, le projet de PLU révisé conduit à augmenter le besoin en eau à terme de 400 m³ par jour quand il est actuellement en moyenne de 950 m³ par jour. Il n'incite pas à économiser cette ressource.

Le PLU optimise la consommation d'espace d'une part en déclassant des zones à urbaniser, d'autre part en prévoyant des zones à urbaniser dans le tissu urbain, des densités conformes à celles du Scot (de 18 à 55 logements/hectare) et en édictant des conditions pour les ouvertures obligatoirement successives à l'urbanisation des différentes OAP. Les OAP édictent elles-mêmes des prescriptions notamment sur les accès, les ouvrages de gestion des eaux pluviales, les déchets, les stationnements aériens végétalisés, les haies, les espaces verts à y prévoir en cœur d'îlot, les performances énergétiques des constructions.

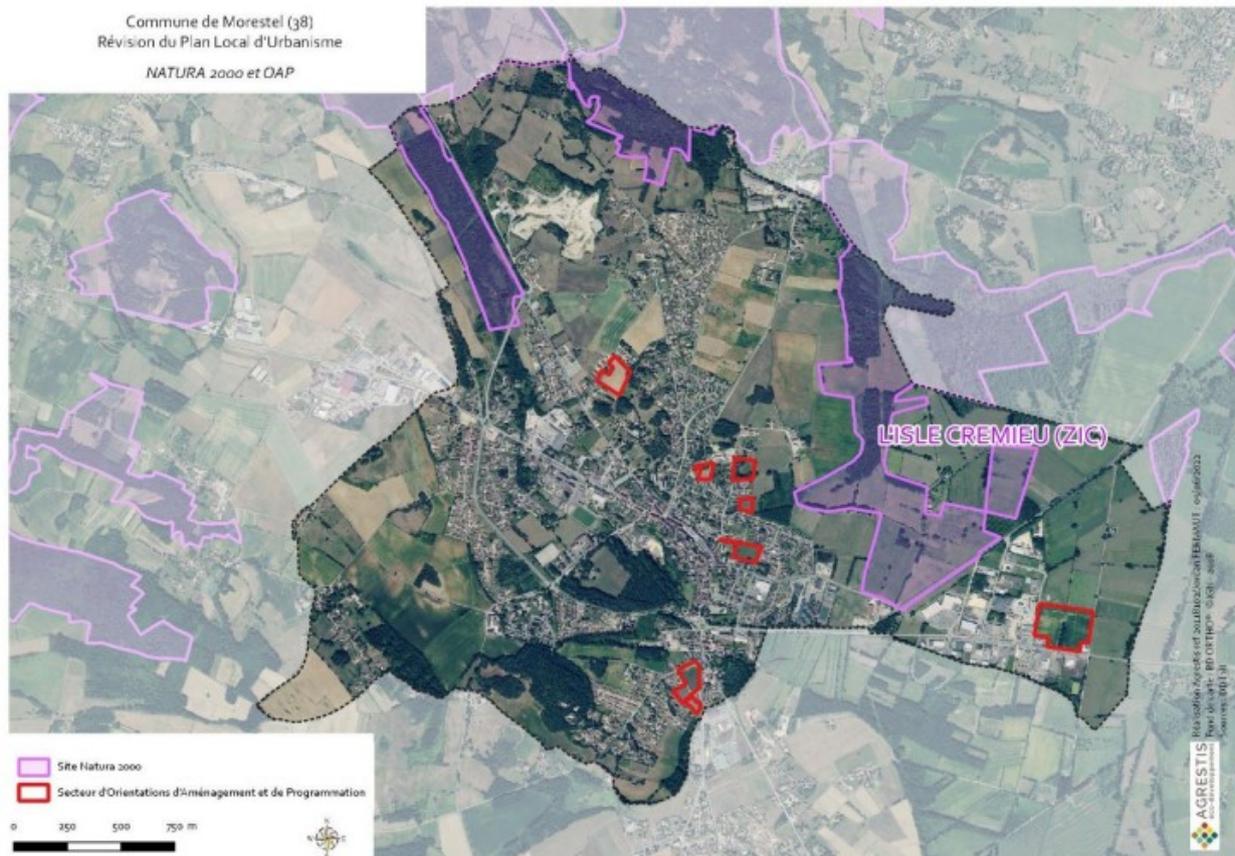
Les réservoirs de biodiversité, corridors et milieux naturels sont classés en zone N, inconstructibles et protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme, les espaces de nature en ville sont pris en compte également, et leurs fonctionnalités respectives préservées. Les OAP thématiques édictent des règles pour les clôtures, les fossés, l'interdiction de busage des lits mineurs, les revêtements perméables, la préservation des haies, bosquets, arbres, des rives des cours d'eau, les zones humides et leurs bassins d'alimentations, les lisières forestières.

Les implantations des opérations tiennent compte des nuisances bruit des axes de transport routier et excluent les OAP habitat à proximité.

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.**

Commune de Morestel (38)
Révision du Plan Local d'Urbanisme
NATURA 2000 et DAP



Préfecture de l'Isère

Enquête Publique n° E22000135/38

(Référence de la décision du Tribunal Administratif de Grenoble 11 août 2022)

Arrêté communal d'ouverture de l'enquête publique précitée

ADM-02-2022 *(par la commune de Morestel en date du 04 octobre 2022)*

Commune de Morestel

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Morestel (38).

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Etabli par la commissaire enquêtrice le 30 novembre 2022

A l'attention de la Commune de Morestel

Commissaire enquêtrice : Madame Pascale Poblet

(Par décision du Tribunal administratif de Grenoble datée du 11 août 2022)

Enquête publique conduite du 24 octobre 2022 au 25 novembre 2022

Siège de l'enquête publique : Mairie de Morestel

Place de l'Hôtel de Ville – 38510 Morestel

Communiqué à Monsieur le Maire de Morestel

Le mercredi 30 novembre 2022



SOMMAIRE

A. Rappels

1. Objet de l'enquête
2. Organisation de l'enquête

B. Synthèse des observations

1. Avis des organismes associés
2. Observations reçues lors de l'enquête et réponses de la CE
3. Questions de la commissaire enquêtrice

C. Remise du procès-verbal des observations

A. Rappels

1. Objet de l'enquête

La commune dispose d'un PLU approuvé en 2014 qui a fait l'objet de quelques adaptations depuis.

La révision du PLU était nécessaire pour mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT approuvé en octobre 2019.

Ainsi, le Conseil municipal a défini les modalités de concertation avec la population lors de la séance du 2 octobre 2019 et définit les objectifs poursuivis par la révision du PLU :

- **Réviser notre PLU**, c'est tout d'abord affirmer notre volonté de répondre aux nouvelles exigences légales et réglementaires. La réforme du Code de l'Urbanisme en décembre 2015, les Lois ELAN et Nôtre ont offert de nouvelles perspectives qui n'auront pas été mobilisée dans le PLU actuellement en vigueur.
- **Réviser notre PLU**, c'est aussi s'ancrer dans un contexte territorial remodelé. Les récentes évolutions de notre Communauté de Communes et la mise en révision du Schéma de Cohérence Territoriale de la Boucle du Dauphiné redéfinissent le rôle de Morestel au sein du grand territoire. Ce document cadre qu'est le SCoT dessine une feuille de route dans laquelle nous allons pouvoir nous inscrire et assoir le rôle de polarité de Morestel. Le SCoT sera vraisemblablement approuvé d'ici la fin de l'année. Ce calendrier devra nous permettre de procéder à la révision du PLU dans un contexte réglementaire et territorial neuf et clair.
- **Réviser notre PLU enfin**, c'est adapter la planification aux besoins nouvellement identifiés. De nouveaux éléments portés à notre connaissance justifient en effet que cette révision puisse être engagée : travaux sur la STEP, nouveaux recensements de population, évolutions des modes de déplacements et nécessité d'anticiper l'évolution de certains équipements ...

Une des étapes de la procédure d'élaboration de cette révision est la mise à l'enquête publique du projet de révision.

2. Organisation de l'enquête

L'enquête a duré 33 jours, du lundi 24 octobre 2022 au vendredi 25 novembre 2022.

- *Publicité*
 - Un avis au public, faisant connaître l'ouverture de l'enquête et ses modalités, a été publié en caractères apparents quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux : le Dauphiné Libéré et les Affiches.
 - Un avis a été affiché quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le panneau d'affichage municipal situé sur le parvis de la Mairie, ainsi que sur les trois points d'affichage libre de la commune.
 - L'information a été publiée dans les mêmes délais et sur la même durée sur le site internet de la commune www.morestel.fr.
 - Au vu de la date de publication du journal communal le P'Tit Emoi, seul un renvoi sur le site de la commune a été possible.

- *Consultation du dossier*
L'ensemble des pièces du dossier a pu être consulté :
 - En version papier à la Mairie de Morestel, siège de l'enquête publique, et mis à la disposition du public pour y recueillir les observations manuscrites ;
 - En version numérique sur le site internet de la commune www.morestel.fr, avec la possibilité d'être téléchargées ;

- *Recueil des remarques*
Le recueil des remarques a été possible :
 - lors des permanences de la commissaire enquêtrice organisées à la Mairie de Morestel :
 - Mercredi 26 octobre 2022 de 9h à 12h,
 - Lundi 31 octobre 2022 de 10h à 12h,
 - Jeudi 10 novembre 2022 de 17h à 19h,
 - Vendredi 18 novembre de 15h30 à 17h30.
 - en les envoyant par écrit à la commissaire enquêtrice par courrier à la Mairie de Morestel ;
 - en envoyant un courrier électronique sur la boîte dédiée enquete.poblet@gmail.com.

- *Clôture de l'enquête*
 - Le registre papier a été clôturé le vendredi 25 novembre à 17:30.
 - La messagerie électronique a été clôturée à la même date.

B. Synthèse des observations

Dans le cadre des opérations de clôture de l'enquête, l'article R 123-18 prévoit la consignation par la commissaire enquêtrice, dans un procès-verbal de synthèse, des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête.

Ces observations sont communiquées au porteur de projet, qui dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses propres observations.

Tel est l'objet du présent rapport.

1. Avis des différents organismes associés.

Le dossier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Morestel a été transmis pour avis à différents organismes. Les avis reçus sont annexés à ce rapport de synthèse.

Les retours de ceux-ci présentent des propositions, de remarques, des demandes d'amélioration et des réserves. Pour les demandes autres que les réserves, une réponse sera demandée pour chaque point, dans l'esprit d'une mise en adéquation du document avec les avis des organismes consultés.

Concernant les réserves, celles-ci devront être traitées avec le plus grand soin afin rendre le document acceptable. Ces points seront vus en détail lors de la remise de ce procès-verbal.

- 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.

- La Chambre de Commerce et d’Industrie Nord Isère (CCI) : pas de remarques.

- Le Département de l’Isère : des remarques, pas de réserves.

- 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.
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat Auvergne-Rhône-Alpes (CMA) : des remarques.
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) : des remarques.
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) : des recommandations.

2. Observations reçues lors de l'enquête

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

Les remarques et demandes de la CE sont indiquées en italique à la suite des avis énoncés.

a) Avis anonyme sur le registre

Concernant la nouvelle norme d'intégration des panneaux solaires, les entreprises spécialisées déconseillent ce type d'installation coûteuse, avec de forts risques de fuite et de fissures ultérieures. Il est donc difficile de trouver une entreprise qui accepte de prendre le chantier.

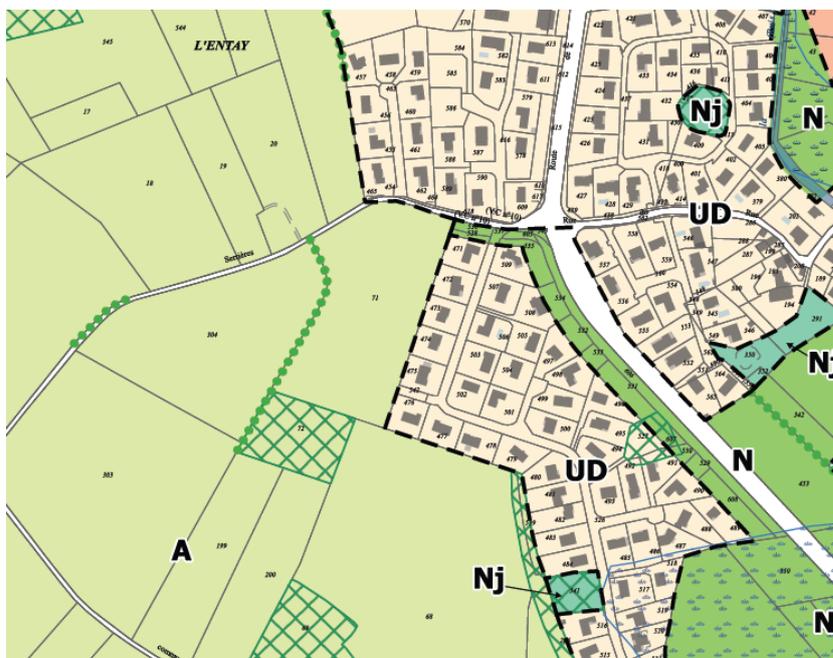
Remarque CE : la solution de panneaux intégrés est envisageable dans le cas d'une construction neuve ou d'une rénovation de toiture. Cette installation nécessite la compétence d'un couvreur de qualité. D'une mauvaise installation découlent des problèmes d'étanchéité voire d'incendies. La solution de 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.

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.

b) Monsieur Juppet Michel : sur le registre

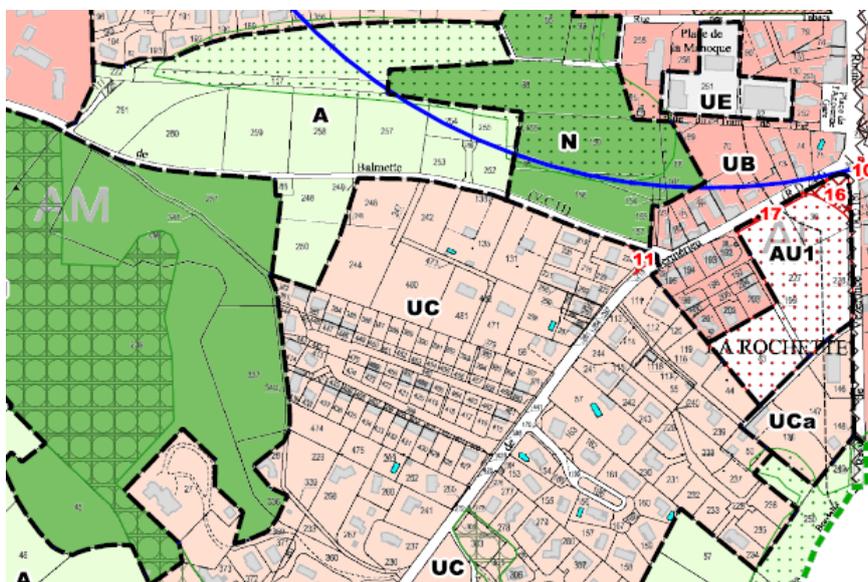
Concernant un terrain actuellement classé agricole zone A parcelle AN 71, je suis agriculteur et voudrais faire une donation à ma fille de 500m² pour une construction d'une maison. De plus le terrain est situé à côté du lotissement Clos Voltaire et Rousseau.

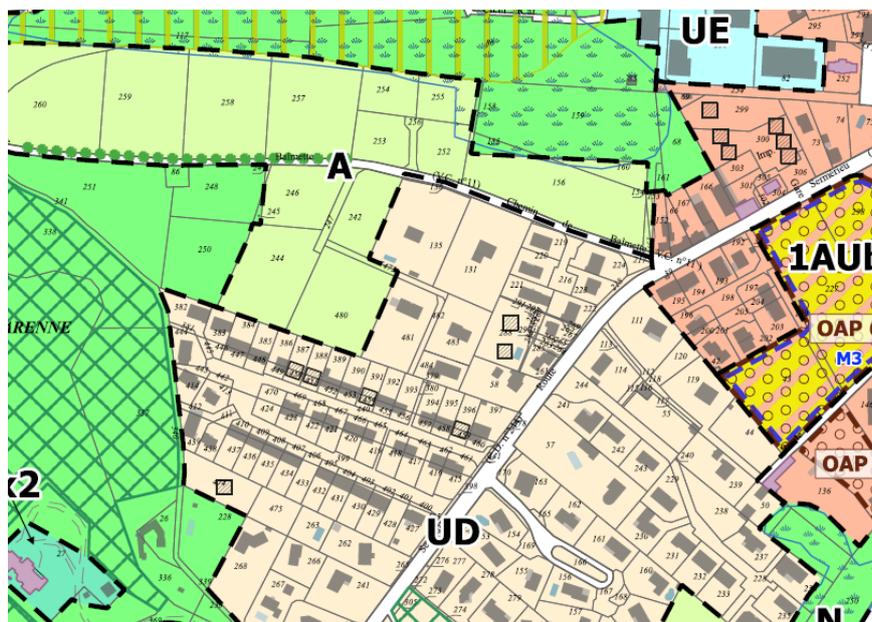
Cette parcelle est effectivement classée en zone agricole. Sa destination n'a pas été modifiée dans la révision du PLU. Elle est déjà en zone agricole dans le PLU de 2014. Aucun changement de destination n'est à envisager dans ce cas.



c) Madame Eliane Liard : par courrier et visite en permanence

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 vu e d'y prévoir une construction.





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.

- d) Madame Françoise Portefier 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.

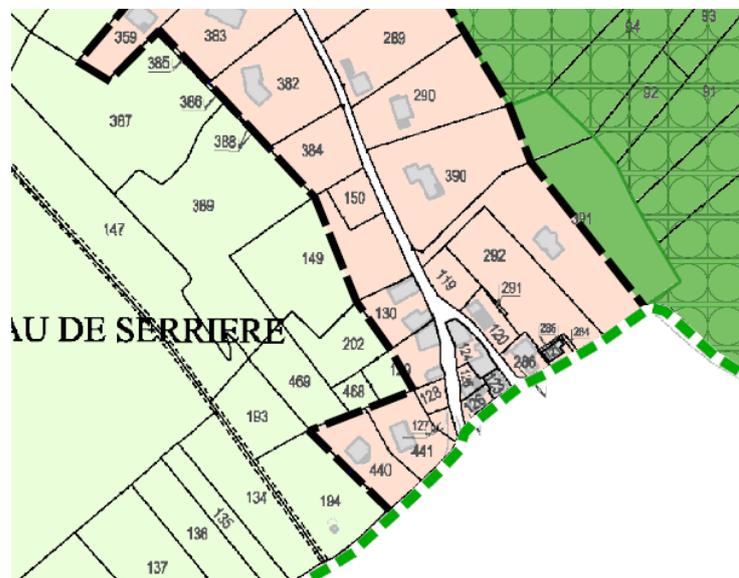
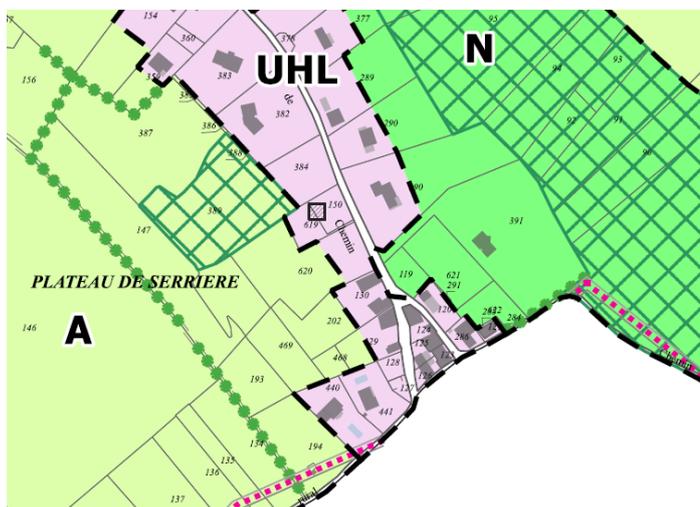
Cette sollicitation ne concerne pas le PLU, mais la sollicitation mérite d'être écoutée.

- e) 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.

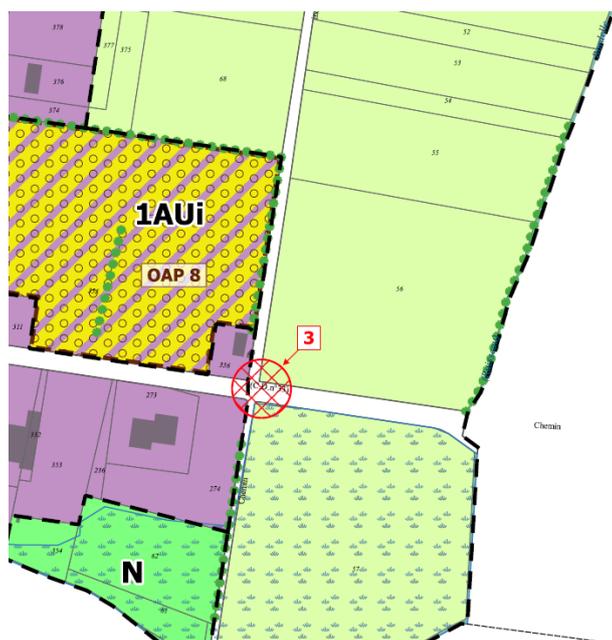
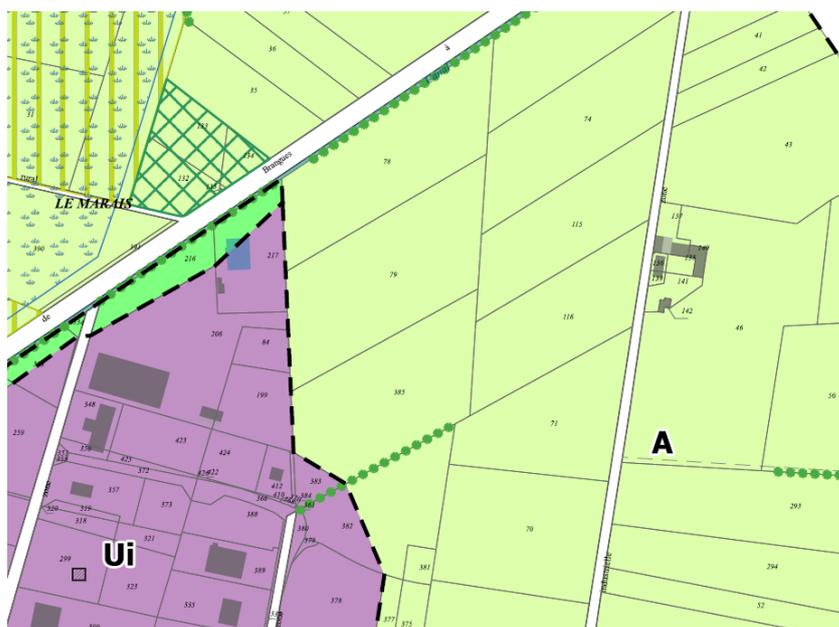
Cette situation est à étudier, la zone étant classée en Uhl, donc constructible. Il est important de de pouvoir profiter des zones constructibles et de comprendre le processus à suivre pour permettre les constructions dans cette révision de PLU. Monsieur Bimot précise qu'un permis de construire a été 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



f) Monsieur Loïc Miegé : visite en permanence.

Concerne 2 terrains en zone artisanale AK79 et AK 56. Monsieur Miegé a un projet de bâtiment agricole pour un stockage de matériel et installation du siège de l'exploitation, avec des bureaux.



Cette sollicitation demande une réponse de faisabilité.

g) Madame Marie-Louise et Monsieur Jean-Pierre Thibaud.

Concerne l'OAP2 dont ces personnes sont propriétaires. Leurs questions portent sur deux points

- 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.

Réponse demandée.

- 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.

Les choix sont à expliquer. Réponse demandée.



h) Monsieur Thierry Chomard : sur le registre et visite en permanence.

Sur le registre

Avec un peu de temps, j'ai étudié ce dossier d'enquête public qui est au premier abord très bien ficelé.

Il fait respecter beaucoup de directive 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).

J'en citerai un qui concerne le réseau d'eau potable deux châteaux Serrières et Montgarel. Ce rapport dit que le château d'eau de Serrières n'est pas utilisé à pleine capacité et celui de Montgarel 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.

Cette remarque sera notée.

Je me pose une question si on continue à urbaniser Montgarel, est-ce que des bassins d'orage ont été prévus (en 1990 90 mm d'eau en 1 heure).

Après avoir étudié le plan de zonage, je m'aperçois que la D1075 ne figure pas.

Remarque reprise lors de la visite en permanence, voir ci-dessous.

On fait une continuité de zone N. Il manque un chemin rural qui figure sur les cartes IGN.

Remarque reprise lors de la visite en permanence, voir ci-dessous.

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.

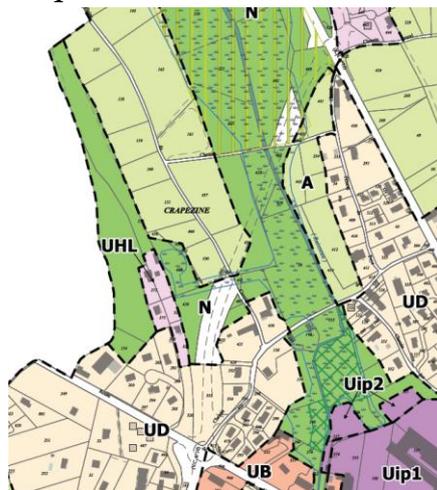
La parcelle 119 ne peut pas servir de corridor écologique. Je joins trois photos pour appuyer ma démarche.

Remarque reprise lors de la visite en permanence, voir ci-dessous.

Lors de la visite en permanence

- Une partie de la déviation de la D1075 n'apparaît pas sur le règlement graphique.

Cette portion est en pointillés, alors qu'elle est en fonction depuis plusieurs années. Réponse demandée.

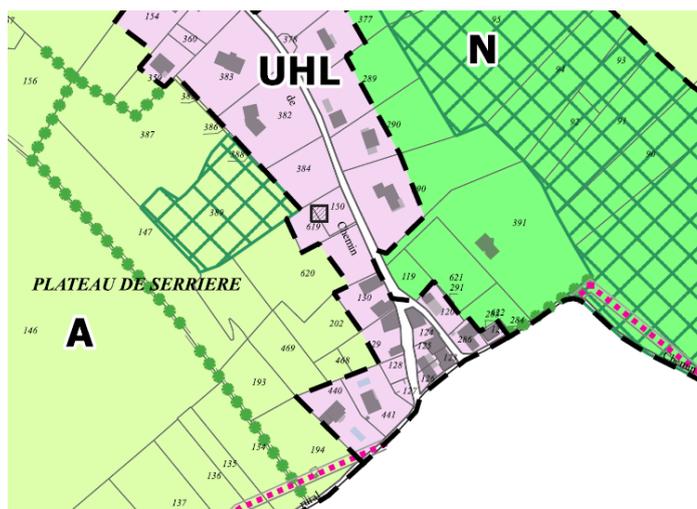


- Un chemin rural n'est pas noté vers Arandon-Passins.

Cette remarque n'a pas d'incidence sur le dossier en cours, mais un règlement des voiries serait un plus pour la suite.

- La parcelle 119 à Serrières n'est pas notée constructible, alors qu'un permis de construire a été autorisé sur la parcelle 621 juste derrière en zone A le 11 janvier 2022.

- Parcelle 119 – Clôture parcelle 621



- i) Madame Nathalie Favier : par messagerie.

Concerne les parcelles AH0177 et AH0176, dont elle est copropriétaire, qui passent de zone UB (constructible) à zone Nj (inconstructible).

Cette modification est considérée comme injustifiée sur une partie de la parcelle AH 0177 qui est un terrain nu non arboré.

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 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.

Réponse demandée.

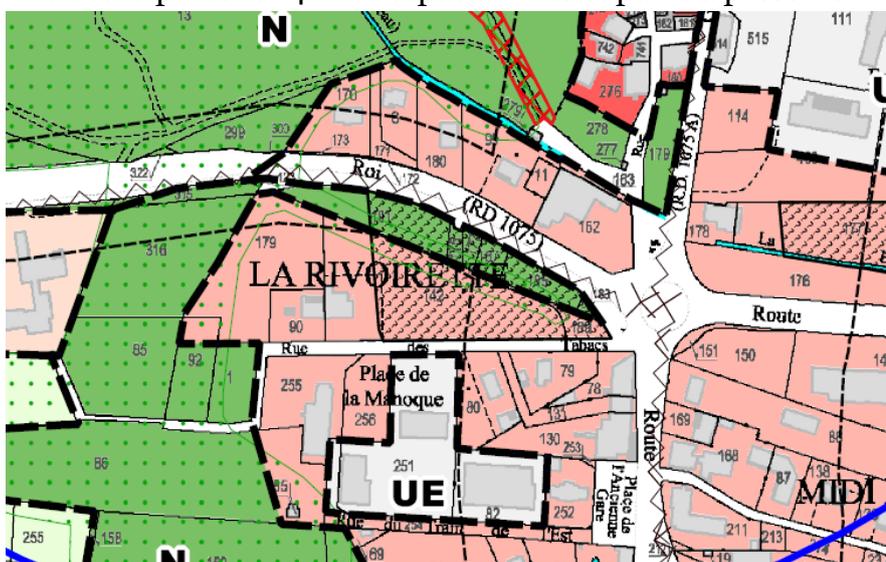


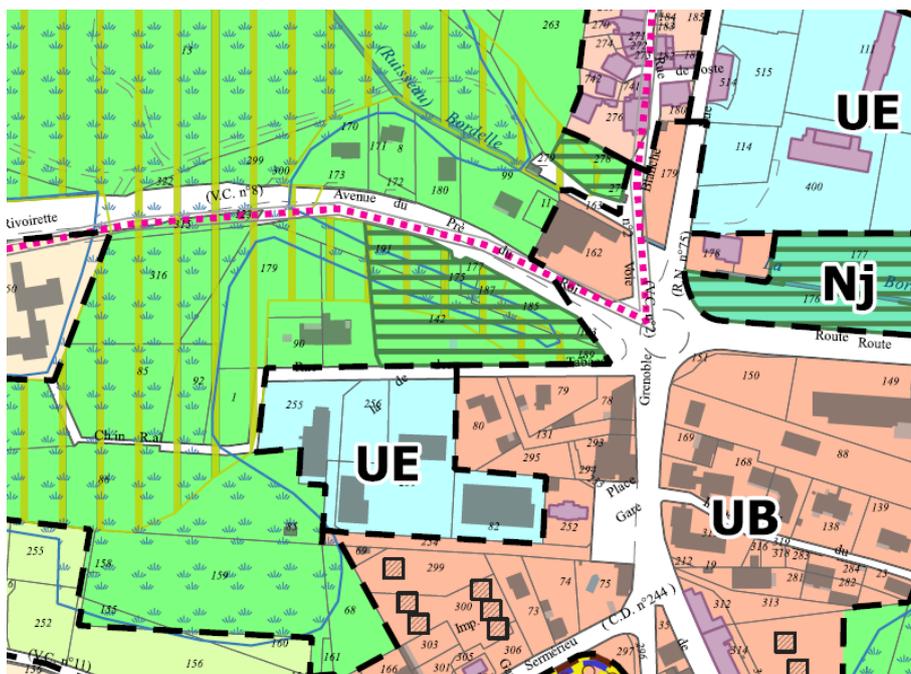
- i) Famille Moulin : par messagerie et courrier arrivé en mairie le 28/11 (identique au mail).

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

- 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.





Réponse demandée

j) Monsieur Jules Carron : par messagerie.

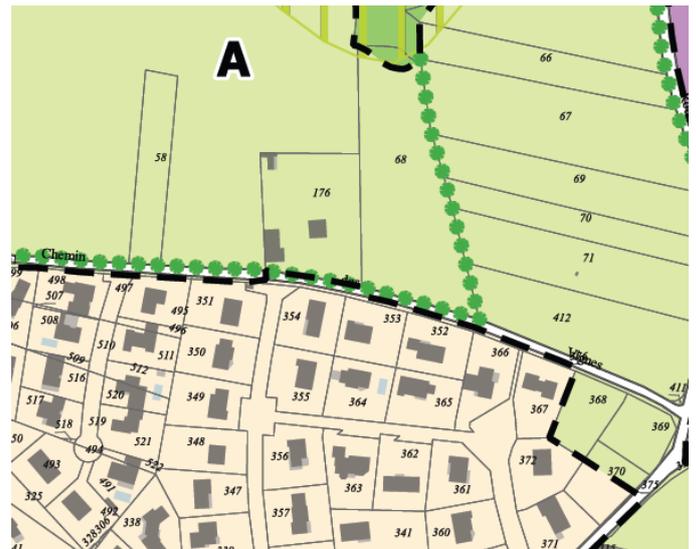
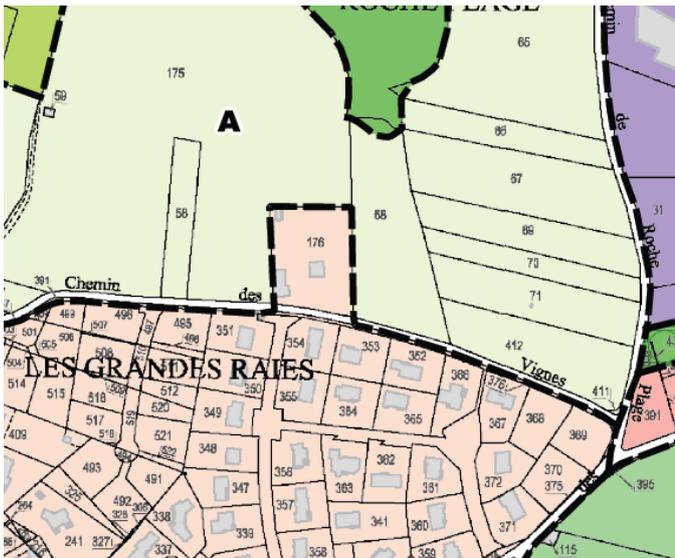
Concerne la parcelle 176 qui a perdu son statut "UD-Secteur secondaire à vocation résidentielle" pour passer au statut "A - Zone agricole". Cette parcelle est une résidence principale à vocation résidentielle. De plus, de nombreux arbres notés comme « Haie à préserver au titre de l'article L151-23 du CU » ont été coupés l'an passé, dans notre cas (parcelle 176), certains de nos arbres sont mal en point.

La demande est complétée par une demande d'information sur la fibre qui ne concerne pas l'enquête en cours.

Quant à la parcelle 176, la raison de sa conservation en sone Uc lors du PLU établi en 2014 doit surement 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.

Malgré tout, les réhabilitation, extensions et annexes pourront être envisagées selon les conditions du règlement du nouveau zonage.

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.



k) 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 / Al 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.

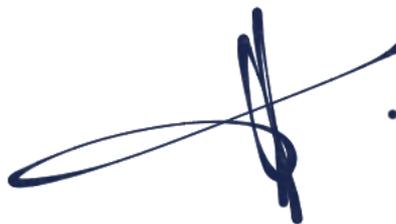
Cette demande reprend la demande de la famille Moulin. Réponse sera faite de la même façon.

- Observations de la commissaire enquêtrice
 - Des demandes de réponses apparaissent dans les observations précédentes, ainsi que des réponses aux demandes qui seront validées lors de la remise du PV de synthèse.
 - Le périmètre de protection au titre des monuments historiques n'apparaît pas sur le règlement graphique (servitude AC1). Il convient de le rajouter.
 - Les sections cadastrales ne sont pas notées sur le règlement graphique. Cette information est utile.
 - De façon anecdotique, certaines coquilles grammaticales ou orthographiques pourraient être revues lors d'une révision générale. J'ai noté par exemple deux écritures différentes du secteur Montgarrel ou Mont Garel.
 - Il apparaît en outre que le dossier soumis à enquête publique est complet.

C. Remise du procès-verbal des observations

Le présent procès-verbal de synthèse des observations formulées au cours du déroulement de l'enquête, établi à l'issue de celle-ci, est communiqué au porteur de projet en application des dispositions réglementaires précitées.

Fait à Morestel le 30/11/2022
La commissaire enquêtrice.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Commune de Morestel

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Morestel (38).

Le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique est remis ce jour, mercredi 30 novembre 2022, à Monsieur Frédéric Vial, Maire de Morestel, porteur du projet de révision du PLU de la commune de Morestel lors d'un échange à la mairie de Morestel.

Le porteur du projet dispose, à compter de cette date, d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

A Morestel, le 30 novembre 2022

Le Maire de Morestel

La commissaire enquêtrice

Frédéric Vial

Pascale Poblet

REVISION DU PLU

DE MORESTEL

Analyse des Avis des PPA et des contributions de l'enquête publique

MEMOIRE EN RÉPONSE AU PV DE MME LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



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 SYNTHÈSE	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 enquêtrice, 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 enquêtrice.

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 - DDT	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
RESERVES DE L'ETAT	
<p>1 - Consommation foncière</p> <p><u>1-1. Dimensionnement du volet habitat</u></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 démoli des logements qui étaient vacants (au moins entre 7 et 10 logements). La commune attend les données LOVAC pour compléter son analyse.</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 thématiques 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 ;

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

Synthèse de l'observation

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.

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 de l'urbanisme, il conviendra de compléter l'échéancier par une notion de phasage.

En conclusion :

Afin d'optimiser votre projet, je vous demande :

- 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

Décision de la commune

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

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

Pas de commentaires.

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.**

Echéancier : un **échancier court/moyen/long terme sera mis en place.**

Conclusion

- **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.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>volonté affichée par les élus de limiter la consommation de foncier pour l'habitat ;</p> <ul style="list-style-type: none"> de compléter l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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.
<p><u>1-2. Dimensionnement du volet économique</u></p> <p>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).</p>	<p>Pas de commentaires.</p>
<p><u>1-3 Dimensionnement des équipements publics</u></p> <p>Le projet de PLU classe près de 28 ha de foncier pour les 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.</p> <p>En conclusion</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Le rapport de présentation pourra être 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.</p> <p>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 réduite ou supprimées.</p> <p>Le PLU a fait un effort significatif pour la réduction de la consommation foncière.</p>

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p><u>1-4. Objectifs de modération de la consommation d'espace fixés dans le PADD</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<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>
<p>2- Prise en compte des risques naturels</p> <p>Les services de l'Etat appuient leur analyse du projet de PLU sur les documents de connaissance des risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>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.</p> <p>Les principales pistes d'amélioration sont récapitulés ci-après et développées dans les paragraphes suivants :</p>	
<p><u>Règlement graphique</u></p> <ol style="list-style-type: none">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.	<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.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

Synthèse de l'observation

3. Modifier la légende en remplaçant « zone rouge » et « zone bleue » par « zone inconstructible sauf exceptions » et « zone constructible sous conditions »
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.

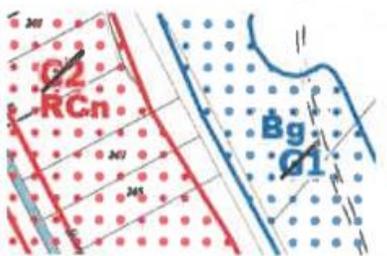
Décision de la commune

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).

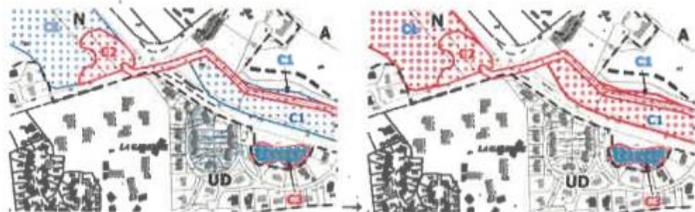
Détails des remarques sur le règlement graphique :

• Règlement graphique

> 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'aléa 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, Gcar → ?...).



> 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.



Les indices seront modifiés comme demandés par les Services de l'État.

Il est prévu de rendre les secteurs C en zone inconstructible.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>➤ La légende n'est pas assez explicite et n'est pas représentative du zonage réglementaire. Il convient de la modifier comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none">• « 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. <p>La légende du zonage PERI n'est pas à modifier car elle correspond au règlement du PERI.</p>	La légende sera modifiée
<p>➤ 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 l'affichage des secteurs concernés par les crues exceptionnelles n'apparaît pas dans le zonage réglementaire.</p> <p>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'<u>aléa de référence et l'extension de la carte correspondant à l'aléa exceptionnel par rapport à l'aléa de référence.</u></p> <p>Le zonage est établi selon le principe suivant :</p> <ul style="list-style-type: none">• zone rouge inconstructible notée par exemple RI :<ul style="list-style-type: none">◦ 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 noter 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 noter 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 noter par exemple Bexc pour les zones situées dans l'aléa exceptionnel en extension de l'aléa de référence en zones urbanisées.	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.
<p><u>Rapport de présentation :</u></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 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.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

Synthèse de l'observation

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 iséroise (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 entête 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'État". Le courrier de Monsieur le préfet de mars 2018 portant à votre connaissance ces documents indique également "Ces documents expriment la position des services de l'État 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 choisies 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'État 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.

Décision de la commune

Le rapport de présentation sera complété.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

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. PGRI). 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 ; le règlement prévoit un RESI de 0,20. Cette disposition pourra être reportée dans l'OAP.

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 Bi1 et Bi2 du guide « risques et PLU » et interdiction des établissements sensibles et de secours (Bi1 et Bi2)	Interdiction de tout projet sauf les exceptions admissibles sous conditions de la zone RIA2 du guide « risques et PLU » (R1)	Interdiction des établissements sensibles et de secours et des nouvelles ICPE (Bexc)	
Zone non urbanisée	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.

> 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.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>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.</p>	<p>La prise en compte des risques sera améliorée selon les réponses présentées ci avant.</p>
<p>3 - Règlement écrit des zones A et N</p> <p>Les pièces du projet de P.LU 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.</p> <p>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 »</p> <p>=> 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.</p> <p>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.</p> <p>Le règlement écrit comporte de nombreuses possibilités d'urbanisation et/ou d'aménagements, en incohérence avec la vocation de ces zones.</p> <p>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.</p>	<p>Pas de commentaires. C'est le sens de ce PLU.</p> <p>Cette phrase peut être supprimée. C'est une erreur de plume.</p> <p>Voir réponse à la CDPENAF.</p>
<p><u>Détail des réserves émises sur le règlement de la zone A</u></p> <p><u>Article 2-2 :</u> 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 : <i>sont interdits dans l'ensemble de la zone A et les STECAL...</i> puis lister les différents items tels qu'ils figurent pages 84 et 85.</p> <p><u>Article 2-3-1 :</u> Le premier point prévoit des dispositions relatives aux bâtiments et installations agricoles dont la rédaction nécessite d'être reprise.</p> <p>→ inscrire explicitement : seules les occupations, constructions et utilisations du sol liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.</p>	<p><u>Article 2-2 :</u> L'article sera reformulé</p> <p><u>Article 2-3-1 :</u> l'article sera repris. Il avait été formulé selon les retours de la CDPENAF 74.</p>

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

Synthèse de l'observation

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.

→ **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.

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.

On précisera que ces les chambres d'hôtes et autres seront à l'intérieur des bâtiments.

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 - DDT	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>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".</p> <p>→ remplacer les "annexes" par "constructions ou installations de petites tailles".</p> <p>Page 91 une disposition limite les pentes de toit à 20 % maximum, ce qui semble très peu.</p> <p>→ vérifier la cohérence avec les zones urbaines (60% ou 80 % selon les zones) et rectifier s'il s'agit d'une erreur.</p>	<p>S'agissant du terme « annexe » dans les secteurs L151-19, cette remarque est judicieuse ; elle sera prise en compte.</p> <p>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 règle sera reformulée puisqu'elle n'est pas claire.</p>
<p>En conclusion :</p> <p>Je vous demande de reprendre la rédaction du règlement de la zone A pour tenir compte des réserves détaillées ci-dessus. La rédaction de la zone N est à reprendre selon les mêmes réserves lorsque les dispositions sont identiques pour les deux zones.</p>	<p>Les règles seront ajustées de manière identique en zone A et N.</p>
OBSERVATIONS DE L'ÉTAT	
<p>1) Règlement graphique pièce 3-2 du dossier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compléter le zonage par l'infrastructure routière « route de Serrières » qui traverse la zone N à l'est du secteur de Crapezine ; • Tramer l'OAP 7 de la même manière que les autres OAP habitat ; • Reporter les différents aléas et risques au plan de zonage. 	<p><i>La route pourra être ajoutée au fond de plan sous réserve de disposer des fichiers informatiques.</i></p> <p><i>L'OAP 7 sera tramée comme les autres OAP, c'est un oubli.</i></p> <p><i>Les aléas font l'objet d'un règlement graphique dédié avec la superposition des limites de zones.</i></p>
<p>2) Volet patrimonial</p> <p>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.</p> <p>→ compléter le rapport de présentation.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété. Toutefois, il n'est pas prévu d'établir une fiche par bâtiment.</i></p> <p><i>Les justifications du repérage L151-19 seront complétées.</i></p>

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT

Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>Concernant les règles associées à la préservation du patrimoine, les dispositions générales du règlement écrit prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none">*II.7 qualité architecturale, environnementale : le paragraphe est très succinct compte tenu de la richesse du patrimoine bâti de la commune ;*II.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.*II.13 prise en compte du nuancier communal : les justifications des choix de teinte retenues sont manquantes. <p>→ compléter et justifier les choix retenus et les règles associées concernant le volet patrimonial du projet.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Le rapport de présentation sera complété de certaines justifications.</i></p>
<p>3) Stationnement</p> <p>a) Diagnostic : inventaire des capacités de stationnement</p> <p>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".</p> <p>→ 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.</p> <p>→ Il doit, en outre, analyser les possibilités de mutualisation de ces places entre différents usages (par exemple bureaux et logements, bureaux et ERP).</p> <p>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.</p>	<p><i>L'inventaire des capacités de stationnement des véhicules hybrides, des véhicules électriques et des vélos sera complété dans le rapport de présentation comme suit :</i></p> <p><i>Il existe 2 places de stationnements pour les véhicules électriques sont situées au Clos Giraud, à proximité de la rue Louis Rive .</i></p> <p><i>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.</i></p>
<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><i>Le règlement sera reformulé.</i></p>

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<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 ». → 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 tènement. → 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. Les CES ont été établis en fonction de l'emprise au sol moyenne constatée. La densité est prise en œuvre au travers du croisement de l'ensemble des règles et notamment de la hauteur. Le CES est fixé à 0,40 en UB ce qui représente un CES fort. En UC et UD qui sont des secteurs essentiellement résidentiels et pavillonnaires, le CES est de 0,30.</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. → 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 → introduire une disposition pour exiger la gestion des eaux pluviales à la parcelle en cohérence avec le zonage eaux pluviales.</p>	
<p>Zone AUb et AUc 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). → mettre en cohérence les destinations autorisées dans le règlement et les OAP habitat et définir les destinations autorisées en zone AUi en cohérence avec l'OAP B.</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. Le règlement pour les destinations, en 1AUi sera complété ; c'est un oubli.</p>
<p>5) Servitudes d'utilité publique (SUP)</p> <p><u>Eau destinée à la consommation humaine</u> → Faire apparaître les périmètres de protection des captages ISELET (PPR) et SIE LES ABRETS VEOLIA (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.</p>	<p>→ Le périmètre de protection de captage de l'Iselet apparaît dans le plan des SUP. → Le règlement pourra renvoyer vers les prescriptions de la DUP. → L'arrêté préfectoral de DUP sera ajouté.</p>

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p><u>Qualité de l'air et nuisances sonores</u> 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.</p>	<p>L'OAP 6 sera complétée et OAP 7. Il est délicat de compléter le PADD après arrêt projet sans changer ses orientations générales (ce qui nécessiterait un nouveau débat).</p>
<p><u>RTE</u> 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.</p>	<p>Demande faite à la DDT d'une liste de SUP à jour</p>
CONCLUSION	
<p>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 » :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Réserve n°1 : optimiser la consommation de foncier pour l'habitat. 	<p>La commune répond aux réserves comme suit :</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.

2.1. SERVICES DE L'ETAT - DDT	
Synthèse de l'observation	Décision de la commune
	<ul style="list-style-type: none"> • 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 échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP sera ajouté..
<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 :</p> <p><u>Règlement graphique</u> : 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 reçue par mail en nov 2022). <p><u>Rapport de présentation</u> : 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><u>Les OAP seront complétées :</u></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 <u>avis favorable sur votre projet de PLU sous les réserves précédentes.</u></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'État. **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.**

2.2. SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>Votre projet organise la production de logements à travers le comblement de dents creuse, la densification des parcelles déjà bâties et l'urbanisation de grands tènements 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.</p>	<p>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 (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.</p> <p>Les potentiels du PLU seront maintenus en vertu de la prescription du bas de la page 36 du DOO.</p>
<p>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.</p>	<p>Un échancier sera ajouté. Cf réponse aux Services de l'État</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>La densité de l'OAP Montgarrel sera augmentée à 21 logt/ha pour favoriser les logements accolées ou jumelés.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>

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.
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.	Il s'agit certes de permettre une densification urbaine mais également de : <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... les règles seront maintenues ; elles ont été réfléchies et ne s'opposent pas une densification cohérente avec le tissu urbain existant.
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.	Pas de commentaires
Répondre à tous les besoins en logements 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 », « Baup Sud » et Route de Sermérieu; 54 logements aidés sont ainsi prévus sur ces trois opérations.	La commune note la satisfaction du syndicat du ScoT.
Protéger le patrimoine bâti et naturel/ Protéger les milieux remarquables 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.	Le patrimoine sera décrit plus précisément.

2.2. SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>Concernant la thématique environnementale, votre projet permet, dans les grandes lignes, une protection adaptée des secteurs naturels, 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.</p>	<p>Les prescriptions des corridors écologiques pourront être affinées pour mieux tenir compte des prescriptions du SCoT.</p> <p>Le corridor terrestre sera reporté plus strictement. Cette protection stricte implique de ne pouvoir laisser aucune marge de développement du centre équestre.</p>
<p>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.</p>	<p>Le règlement sera complété pour rendre inconstructible une bande de 50 mètres à partir de la lisière forestière autour des réservoirs de biodiversité des milieux forestiers.</p>
<p><u>Prendre en compte et protéger les ressources du territoire</u></p> <p>Le PLU affiche correctement les zones humides au titre de l'article L.151-23 du CU et les préserve 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.</p> <p>Le diagnostic fait état des périmètres de protection des captages de l'Iselet (DUP du 6 mai 1985). Pour autant ces servitudes n'apparaissent pas sur le plan de zonage. Il conviendra de les intégrer.</p>	<p>Les SUP n'ont pas à apparaître sur le règlement graphique ; les SUP sont annexées au PLU.</p> <p>Le règlement du PLU prévoit dans les DG des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>

2.2. SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>Le règlement et le zonage du PLU prennent correctement en compte le zonage d'assainissement. Pour autant, il conviendra d'ajouter des dispositions réglementaires pour exiger la gestion des eaux pluviales à la parcelle en cohérence avec le zonage des eaux pluviales.</p>	
<p><u>Développement économique</u></p> <p>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 AUi qui ne prévoit, à ce jour, aucune destination.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le règlement de la zone AUi sera complété.</p> <p>Voir avis CDPENAF</p> <p>Pas de commentaires.</p>
<p><u>Mobilités</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur ces points selon les données transmises par la commune.</p>

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 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 échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser : imposer une échancier des zones AU qui couvre le « pas de temps » du PLU 	<p>Un échancier 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

Synthèse 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 justification 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 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
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>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'égout 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. »</p>
<p>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.</p>	<p>Cette règle est issue d'une doctrine de la CDPENAF 74 ; toutefois elle sera supprimée.</p>
<p>La commission émet un avis favorable au STECAL Ax1 sous réserve de préciser la taille du secteur concerné dans le rapport de présentation.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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..</p>

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

Synthèse de l'observation

Décision de la commune



=> 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 réalisé 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	Décision de la commune
<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	<p>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.</p> <p>Concernant les équipements publics, les disponibilités foncières sont de l'ordre de 2,3 ha et permettraient d'accueillir le stade de foot.</p>

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

Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Enfin, le PLU pointe l'importance d'optimiser les différentes formes de mobilité.</p>	<p>Satisfaction de la commune ; pas de commentaire.</p>

2.5. CHAMBRE DE L' AGRICULTURE DE L'ISÈRE

Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>RÉSERVE 1 Règlement écrit</p> <p>- 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 :</p> <p><i>Si le projet concerne le logement de l'exploitant</i> <i>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.</i> <i>La pérennité de l'activité de l'exploitation doit être effective et démontrée.</i> <i>Les bâtiments techniques de l'exploitation doivent être préexistants.</i> <i>Le logement devra être intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité, en particulier en l'absence d'élevage ; sinon il sera situé à proximité immédiate.</i> <i>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).</i></p>	<p>La commune retient la rédaction proposée par la DDT de ne pas encadrer les logements ; le règlement renverra également au protocole « construire en zone agricole ».</p>
<p>RÉSERVE 2</p> <p>- 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.</p> <p>Il conviendrait donc de distinguer <u>les constructions à destination d'activités</u> (dont les bâtiments agricoles) des habitations.</p>	<p>La réserve sera intégrée.</p>
<p>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</p>	

2.6. CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DE L'ISÈRE

Synthèse de l'observation

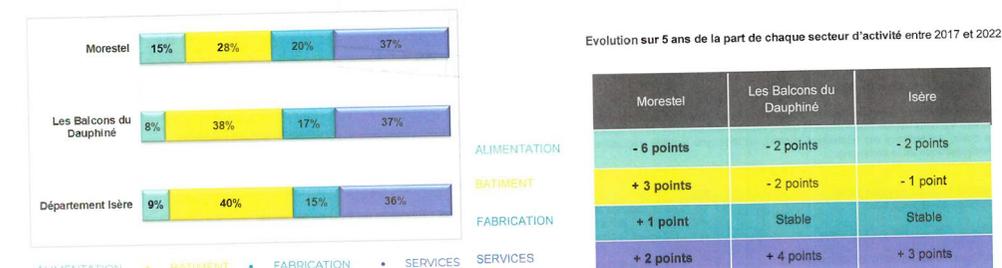
Rapport de présentation

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

Décision de la commune

Le rapport de présentation sera complété avec ces données.

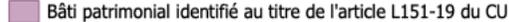
Cette proposition ne change pas les orientations du PADD ; elle peut donc **être ajoutée**.

<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>Sur les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) Nous n'avons pas de remarque.</p>	Pas de commentaires
<p>Sur le règlement 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>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>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>	Pas de commentaires, satisfaction de la commune

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>Le rapport de présentation sera complété avec ces éléments.</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>Cette observation n'amène pas de commentaires.</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 1AU_i (OAP 8, zone d'activités de la route d'Argent) qui aurait pu être réduite.</p>	<p>La zone AU_i et l'OAP 8 sont maintenus en l'état et doivent permettre un projet d'installation agro-alimentaire innovant.</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>Pas de commentaires.</p>

2.8. DEPARTEMENT DE L'ISÈRE

Synthèse de l'observation	Décision de la commune
<p>Routes départementales</p> <ol style="list-style-type: none">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	<ol style="list-style-type: none">1. Le rapport de présentation sera corrigé.2. Le classement sonore n'a pas lieu d'être reporté sur le plan de zonage ; il apparaît dans les annexes.3. Les conditions de desserte peuvent être modifiées selon la demande du CD384. 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	Décision de la commune
<p>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.</p> <p>7. Il convient de rappeler de manière générale la nécessité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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...). 	<p>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.</p> <p>7. Ces dernières observations ne relèvent pas du PLU.</p>
<p>Mobilités</p> <p>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.</p>	<p>Le tome 1 du rapport de présentation présente une carte des modes doux à la page 67.</p>
<p>Environnement</p> <p>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.</p>	<p>Il sera vérifié que l'ENS est bien incluse dans la trame des réservoirs de biodiversité.</p> <p>Le règlement du secteur Ni sera ajouté ; c'est un oubli. Le secteur Ni correspond à l'emprise de l'ISDI.</p>
<p>Patrimoine bâti</p> <p>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.</p>	<p>Des photographies seront ajoutées au rapport de présentation.</p> <p>Par contre le règlement graphique identifie bien les bâtiments patrimoniaux avec cette légende ci-dessous.</p> <p></p>
<p>Réglementation des boisements</p> <p>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.</p>	<p>La réglementation des boisements sera annexée au PLU et mentionnée dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale (AGrestis)</p>
<p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Satisfaction de la commune</p>

2.9. MRAE	
Synthèse de l'observation	Décision 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>- En matière d'économie de la ressource en eau : <i>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...)</i> ; le syndicat poursuit l'amélioration des réseaux.</p> <p>- Concernant les effets prévisibles du changement climatique : <i>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.</i></p> <p><i>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 réservoir de biodiversité et corridors écologiques pour améliorer la compatibilité avec le SCoT.</i></p>

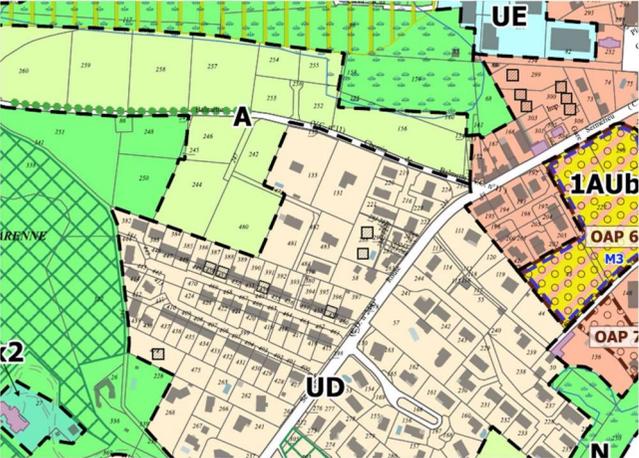
Les autres personnes publiques ne se sont pas manifestées ; leur avis est réputé favorable.

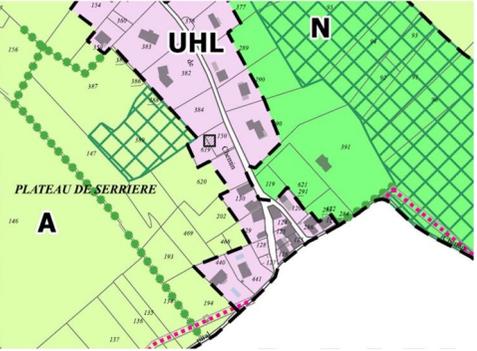
3. CONTRIBUTIONS LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

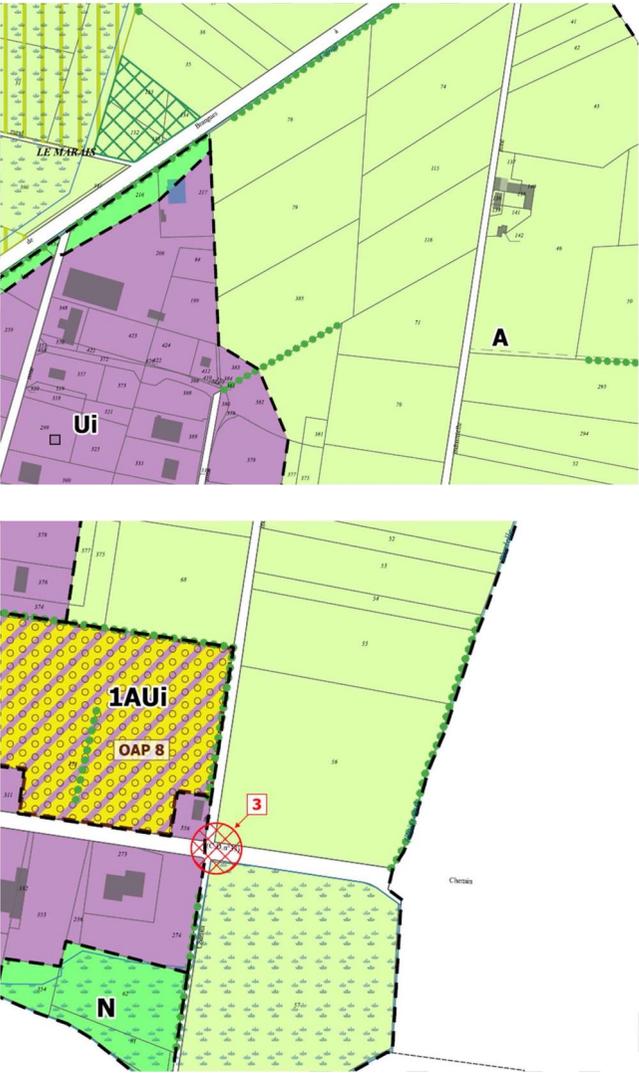
Observations reçues selon les différents canaux au terme de l'enquête :

- 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

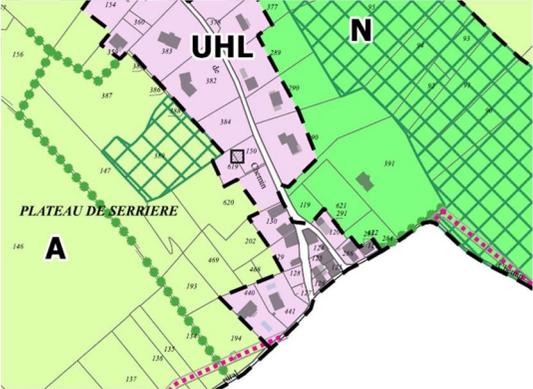
Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
<p>Avis anonyme sur le registre</p> <p>Concernant la nouvelle norme d'intégration des panneaux solaires, les entreprises spécialisées déconseillent ce type d'installation coûteuse, avec de forts risques de fuite et de fissures ultérieures. Il est donc difficile de trouver une entreprise qui accepte de prendre le chantier.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>On admet l'installation en surimposition mais tout doit être mis en œuvre 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 Juppet 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><i>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.</i></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><i>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.</i></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>

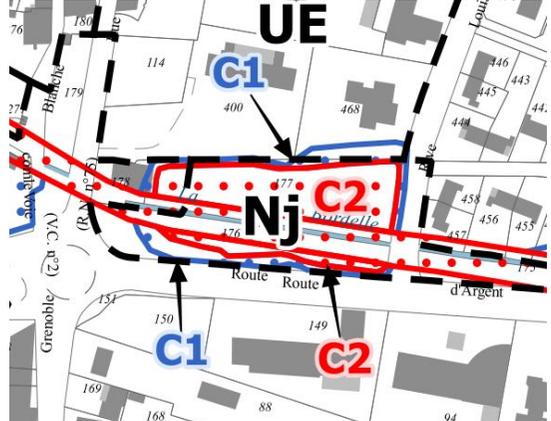
Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
		
<p>Madame Françoise Portefer et Monsieur Jean-Paul Simon : visite en permanence</p> <p>Concerne un terrain clos du l'Antey : la demande concerne des informations d'urbanisme sur la construction en limite sur un terrain voisin.</p>	<p><i>Cette sollicitation ne concerne pas le PLU, mais la sollicitation mérite d'être écoutée.</i></p>	<p>Pas de commentaires dans le cadre de la révision du PLU.</p>
<p>Monsieur Alain Bimot : visite en permanence</p> <p>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><i>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).</i></p> <p><i>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</i></p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>

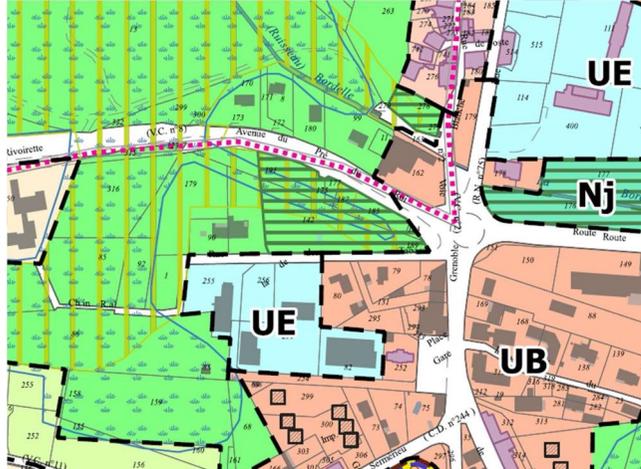
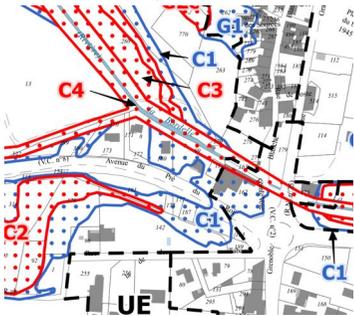
Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
<p>Monsieur Loïc Miegé : visite en permanence</p> <p>Concerne 2 terrains en zone artisanale AK79 et AK 56. Monsieur Miegé a un projet de bâtiment agricole pour un stockage de matériel et installation du siège de l'exploitation, avec des bureaux.</p> 	<p><i>Cette sollicitation demande une réponse de faisabilité.</i></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><i>Les choix sont à expliquer. Réponse demandée.</i></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><i>Cette portion est en pointillés, alors qu'elle est en fonction depuis plusieurs années. Réponse demandée.</i></p> <p><i>Cette remarque n'a pas d'incidence sur le dossier en cours, mais un règlement des voiries serait un plus pour la suite.</i></p> <p><i>Ce point nécessite des explications. Réponse demandée</i></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 apparait 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>Le zonage des eaux pluviales établi en 2015 ne fait pas mention de cette problématique. La réalisation de bassin d'orage n'est pas dépendante du PLU.</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 Montgarel. Ce rapport dit que le château d'eau de Serrières n'est pas utilisé à pleine capacité et celui de Montgarel 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>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>Concerne 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><i>Réponse demandée.</i></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.</p> <p>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)</p> <p>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.</p> <p>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 sosnt 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 ofrant un cadre boisé et agréable en bordure de via rhona. La préservation du parc est aussi favrableà

Synthèse de la demande	Remarque de la CE	Réponse de la commune
 <p>Monsieur Jules Carron : par messagerie 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><i>La demande est complétée par une demande d'information sur la fibre qui ne concerne pas l'enquête en cours.</i></p> <p><i>Quant à la parcelle 176, la raison de sa conservation en zone Uc lors du PLU établi en 2014 doit surement 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.</i></p> <p><i>Malgré tout, les réhabilitation, extensions et annexes pourront être envisagées selon les conditions du règlement du nouveau zonage.</i></p> <p><i>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.</i></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. Le règlement de la zone A permet l'évolution de l'habitat diffus : extension et création d'annexes. La photo aérienne de 2021 montre une persistance de la haie. Le repérage L151-23 des haies n'empêche pas l'entretien de ces dernières ni la replantation d'une haie. 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</p> <p>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 / Al 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><i>Cette demande reprend la demande de la famille Moulin. Réponse sera faite de la même façon.</i></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>Bien que non obligatoire sur le règlement graphique, ce périmètre pourra être ajoutée à titre d'informations.</p>
<p>Les sections cadastrales ne sont pas notées sur le règlement graphique. Cette information est utile.</p>	<p>Cette information peut être ajoutée sur le fond de plan des règlements graphiques.</p>