EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU SYNDICAT MIXTE DE LA BOUCLE DU RHONE EN DAUPHINE

L'an deux mil vingt-deux le quatre octobre, le Bureau syndical dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Saint-Marcel Bel Accueil sous la présidence de Monsieur BLANC Aurélien Président.

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT
ISERE

Présents : Messieurs BLANC Aurélien, BOITEUX Myriam, CARRIER SALVADOR REDON Bernard, CERVERA Frédéric, DAVRIEUX Roger, EMERAUD David, MURILLON Régis, SBAFFE Jean-Louis

Excusés : Mesdames, Messieurs DROGOZ Alexandre, GIROUD Christian, LAURENT Philippe, ROUBA LOPRETE Nathalie, SPITZNER François.

DELIBERATION BUREAU

N° 2022- 06

Objet : Avis PLU Morestel

Nombre de conseillers

- en exercice : 13
- présents : 8
- votants : 8

En date du 12 juillet 2022 et conformément au code de l'urbanisme, la commune a communiqué au Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné son 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.

Date de convocation :

8 septembre 2022

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'étirement 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.

Date de convocation :

8 septembre 2022

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.

Le 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. Certaine 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 l'attention de la collectivité sur le fait que le 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.

Le 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 le 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, la commune doit 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 la 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 la commune a défini dans le PLU.
Le Bureau Syndical note que les OAP n° 5 et 6 sont concernées par des risques naturelles 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 apparait 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.

Le 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, le 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 apparait 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 AUi qui ne prévoit, à ce jour, aucune destination.
Concernant les activités touristiques, le règlement permet l'implantation de gites et/ou hôtels. Par ailleurs, concernant trois STECAL, il conviendra de reprendre l'avis du SCoT formulé lors de la CDPENAF.
Concernant les activités commerciales, le PLU inscrit un linéaire commercial au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme. Les zones Ua et Ub (et Uc de manière encadré) permettent une réelle mixité des fonctions en accueillant par exemple des commerces sans restriction

de surface. Le règlement de la zone mixte Route d'Argent inscrit un zonage « commerce » en 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-Rhôna 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 du 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 échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser : imposer une échéancier des zones AU qui couvre le « pas de temps » du PLU
  - 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 invite la commune à prendre en compte les autres remarques visant à améliorer la performance et la solidité juridique du document.

ADOPTE à : 8 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention.

Date de convocation :

8 septembre 2022

Le Président,

Aurélien BLANC

Acte certifié exécutoire par le dépôt en sous-préfecture :
en date du 24 NOVEMBRE 2022

Publication le } 25 Nov. 2022
Affichage le }