	Auteur : David PAGNIER	10 juillet 2025
	Destinataires : Membres du Bureau Syndical du SYMBORD	

AVIS de compatibilité des projets de documents d'urbanisme des communes – Analyse technique en vue de l'avis du Bureau syndical du 23/07/2025

Commune de St-Victor de Morestel

I. PROCÉDURE

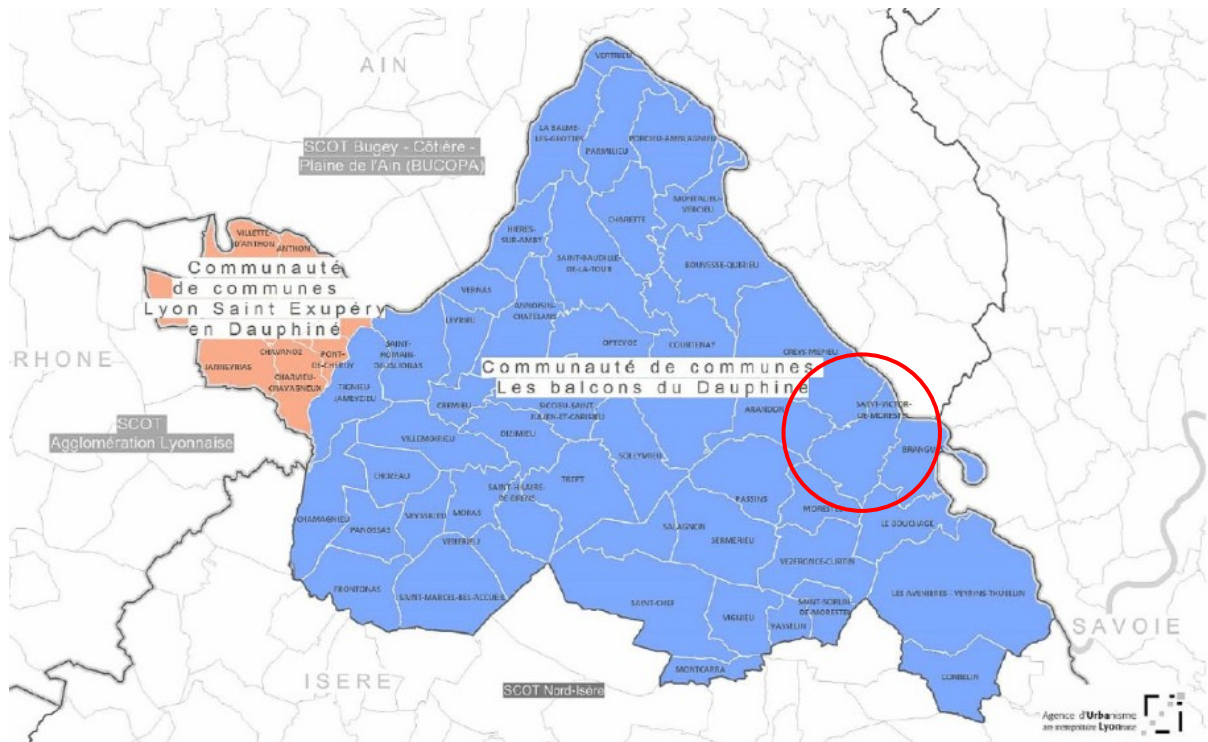
I.1. Document en cours

- PLU approuvé le 21 juin 2013
- Modification simplifiée du 06 décembre 2018

I.2. Procédure en cours

- Révision prescrite le 13 juin 2022
 - Objet de la révision :
- *Retrouver une croissance démographique régulière tout en adaptant l'offre d'équipements publics et de services à la population saint-victorienne ;*
- *Répondre aux besoins en logements pour accueillir les populations nouvelles, notamment les jeunes ménages, et favoriser le parcours résidentiel sur le territoire communal ;*
- *Tenir compte des objectifs quantitatifs et de diversification de l'offre de logements déterminés par le SCoT et le PLH, avec lesquels le PLU doit être compatible ;*
- *Concilier le développement de la commune avec le souci de modération de la consommation des espaces et de maintien des terres agricoles et naturelles ;*
- *Mettre en œuvre un projet pour la commune garantissant la préservation des paysages caractéristiques ;*
- *Favoriser l'insertion patrimoniale et architecturale des projets et encadrer les nouveaux types de construction ;*
- *Repérer les éléments identitaires du patrimoine bâti et assurer leur mise en valeur mais aussi leur évolution ;*
- *Encadrer le développement de la zone d'activités du Nizeray, en tenant compte de l'armature définie par le SCoT ;*
- *Préserver et conforter et développer les commerces et services de proximité ;*
- *Encadrer l'activité artisanale et industrielle au sein du tissu bâti*
- *et les possibilités d'évolution des bâtiments d'activités implantés de*
- *manière diffuse dans le territoire ;*
- *Pérenniser l'activité agricole sur le territoire pour ses dimensions économiques, environnementales et paysagères.*
- *Tenir compte de la capacité des réseaux existants et des ressources naturelles ;*
- *Préserver les réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques constituant la trame verte et bleue locale ;*
- *Intégrer les problématiques de la transition écologique et énergétique et prendre en compte le projet de PCAET ;*

- Prendre en compte les risques naturels en évitant le développement des secteurs concernés par des risques forts.
- PADD débattu le 16 octobre 2023
- Arrêt du PLU le 02 juin 2025 (reçu le 05/06/2025)



II. SITUATION DE LA COMMUNE

III. RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

III.1. Population

- 1093 habitants en 2019 – (En 2021, l'INSEE recense 1116 habitant (- 11 depuis 2010))
- Croissance de +3,2 % entre 1999 et 2008, décroissance entre 2008 et 2019 (-0,2%) (Les composantes dues au solde naturel et migratoire ne sont pas précisées (Les chiffres ne sont pas mentionnés dans le diagnostic, seul un graphique représente les évolutions).
- Vieillesse de la population et diminution de moins de 14 ans et des 45-59 ans
- La taille des ménages est en baisse depuis 2010 (2,52 personnes par ménage). Aucune autre donnée concernant le nombre des ménages.

III.2. Logements

- 512 logements en 2018 dont 435 résidences principales (85 %), 29 résidences secondaires (5,7 %) et 49 logements vacants (9,5 %)
- 97 % de maisons individuelles (493) – 3 % d'appartements (17)
- 89,6 % de logements de 4 pièces et plus
- 87,7 % de propriétaires
- 2,3 % de logements aidés (10)

III.3. Emplois – Activités économiques

- 684 actifs ayant un emploi
- 77,4 % des 15-64 ans sont des actifs
- Aucune donnée sur les catégories socio-professionnelles (absence de données INSEE)
- 136 emplois en 2019
- 85 % des actifs travaillent hors de la commune
- Données sur le tissu économique local confuses

III.4. Agriculture

- Pas de donnée sur la part du territoire à vocation agricole

III.5. Équipements publics

- Des équipements concentrés dans la centralité (pas de carte)

III.6. Transports – Stationnements

- Proximité de l'A43 + A42 (données inexactes et partielles dans le diagnostic)
- RD16 + RD16c + RD60 + RD60a et RD60b
- stationnements recensés dans le centre bourg : **non recensés !**
- Ligne MRL053 → Creys-Morestel ; VLM07 → Le Bayard-Creys-Morestel ; CRE12 Concharbin-St Victor – Morestel ; MRL13 Brangues-Le Bouchage-Morestel
- L'essentiel des déplacements s'effectue en automobile

IV. PROJET DE LA COMMUNE (PADD)

Axe 1 Développer un habitat qui valorise les qualités environnementales paysagères et patrimoniales de la commune, pour une ruralité préservée et active

- 1 – Permettre un développement urbanistique qui soit garant du maintien de la qualité de vie à Saint-Victor-de-Morestel et de son identité.
- 2 – Assurer un aménagement et un développement « raisonnés » de l'urbanisme sur le bourg de Saint-Victor, en produisant 50 % des logements attendus au sein de la centralité.
- 3 – Contenir le développement de l'habitat des hameaux en permettant uniquement les extensions et les annexes des bâtiments existants, ainsi que les réhabilitations d'anciens bâtiments non-habités ou vacants.
- 4 – Protéger les valeurs bâties et paysagères du village, témoins du cadre de vie rural et emblèmes du patrimoine local.
- 5 – Repenser les mobilités à l'échelle du village pour améliorer les déplacements de chacun.

Axe 2 Renforcer la dynamique du centre-bourg et soutenir l'économie et les initiatives locales pour un développement local ambitieux.

- 1 – Renforcer la centralité du bourg par une opération d'aménagement à vocation d'habitat intermédiaire, connectée au cœur de Saint-Victor
- 2 – Pérenniser et développer les équipements, commerces et services à la population
- 3 – Soutenir l'économie locale
- 4 – Favoriser l'émergence d'une économie touristique locale

Axe 3 : Préserver les espaces naturels, la biodiversité et les ressources en eau pour un projet responsable adapté au changement climatique et aux transitions

- 1 – Conditionner les opérations d'aménagement aux ressources en eau, aux capacités des réseaux et aux risques
- 2 – Préserver les particularités écologiques fortes du secteur sud de la commune (espace naturel sensible de la Save, zones humides remarquables...) et les caractéristiques naturelles et

5 – Engager un programme d’actions permettant de réduire les consommations énergétiques des bâtiments municipaux.

MORESTEL

V. PROJET DE LA COMMUNE (OAP)

- 2 OAP Sectorielles
- 1 OAP multisite

OAP	Surface	Nature	Nb Logements	Types de constructions autorisées	Logements aidés	Densité
Impasse des Tisserands	0,2	Habitat	6 à 8	Petit collectif	-	30 lgt à l'ha
ZAN du Nizeray	0,6	Activité	-	Extension de le l'entreprise Sorexto	-	-
Densification Rue de la Préfecture	0,5	Habitat	6 minimum	Habitat individuel ou et groupé		17 lgt à l'ha
Densification – Plaine du Roux - A	0,26	Habitat	4	Habitat individuel ou et groupé	4	15 lgt à l'ha
Densification – Plaine du Roux - B	0,15	Habitat	2	Habitat individuel ou et groupé		13 lgt à l'ha
Densification – Grand rue du Bourg	0,3	Habitat	4	Habitat groupé		33 lgt à l'ha

Une OAP Trame Verte et Bleue.

Une OAP Mobilité.

VI. ORIENTATIONS DU SCOT SUR LA COMMUNE

Chaque commune comprise dans le périmètre du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a fait l'objet d'une analyse de compatibilité de son document d'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du SCoT avec ce dernier. Ce document récapitule les orientations du SCoT sur la commune. Ces orientations sont rappelées ci-dessous avec une analyse de la manière dont le PLU y répond.

→ Regrouper l'urbanisation autour des centralités existantes et lutter contre l'étalement urbain et l'étiement des constructions le long des voies. 80 % de la production nouvelle de logements devra être réalisée dans la centralité identifiée.

- *La centralité est identifiée et justifiée entre le diagnostic et le règlement.*
- *La grande majorité des nouveaux logements est prévu dans la centralité et tend vers 80 % de nouveaux logements dans la centralité.*
- *Le développement de l'urbanisation le long des voies est maîtrisé.*

Mobiliser prioritairement le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué et le renouvellement urbain. Prendre en compte la vacance.

- *Les objectifs de mobilisation du potentiel foncier au sein du tissu urbain, la priorité au renouvellement urbain et la prise en compte de la vacance sont intégrés au projet de PLU.*

Le potentiel de nouveaux logements attribué par le SCoT – à l'horizon 2040 – est de 110 maximum, soit environ 50 logements d'ici 2030 (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur).

- *Les objectifs de la commune respectent les orientations du SCoT*

Prendre en compte tous les besoins en logements avec une typologie variée : 60 % en individuel, 40 % en groupé/intermédiaire. La programmation en matière de logements sociaux, déclinée par le PLH de la Communauté de Communes les Balcons du Dauphiné, doit être prise en compte.

- *Les typologies de logement tendent majoritairement vers du logement groupé et intermédiaire. Elles comprennent également un petit collectif.*

Optimiser le foncier en prenant en compte les types d'habitat projetés.

- *Les dispositions du PLU respectent les orientations du SCoT.*

Développer un urbanisme de qualité : Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines...

- *Le PLU prévoit des mesures pour préserver le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les murs en pierres levées...*
- *Des dispositions plus claires pourraient compléter le règlement sur les clôtures et les murs en pierre.*

Économie – 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...

- *Les dispositions revues du PLU respectent globalement les orientations du SCoT*

Concernant le commerce de centralité : Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, 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. Le DOO du SCoT positionne les centralités de type centre-ville, centre-bourg. Charge au PLU de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) les périmètres de centralité.

- *Le PLU n'identifie pas les rues ou portions de rues dans lesquelles les changements de destination sont interdits. Toutefois, seuls deux commerces sont présents dans la commune. Leur préservation ponctuelle pourrait être ajoutée au règlement*

Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue / Assurer sa fonctionnalité.

- *Le PLU identifie les périmètres de la TVB et de ses composantes*

Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs / eau...)

- *Les risques et ressources sont pris en compte*
- *Les capacités résiduelles en eau potable doivent être complétées.*

Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics.

- *Les modes actifs sont pris en compte dans les aménagements de voirie et les espaces publics*

De plus, les corridors terrestres délimités par le SCoT devront être reportés dans les PLU et préservés de toute urbanisation. Dans le cas d'un projet structurant pour le territoire qui impacterait un des corridors identifiés, sa réalisation serait conditionnée au maintien de la fonctionnalité de ce dernier par des aménagements adaptés.

- *Les corridors terrestres du SCoT sont reportés dans le PLU*

Au sein des corridors terrestres identifiés par le SCoT, il faut protéger tous les éléments naturels d'intérêt et constitutifs de ces espaces par un règlement adapté et des inscriptions graphiques spécifiques; protéger strictement et durablement les linéaires de haies présentant une valeur écologique et/ou paysagère remarquable. La suppression d'une partie de ces linéaires de haies peut être autorisée à condition de compenser cette suppression à hauteur de 1 pour 1, selon des caractéristiques équivalentes (talus, variété des espèces...), au sein de la même zone ou d'une zone N ou A de la commune, sous réserve du respect des autres mesures réglementaires.

- *Les éléments constitutifs de la TVB sont protégés.*
- *Les haies sont protégées*

Dans les corridors, interdire les clôtures imperméables ou murs de propriété qui contraignent le passage des animaux. Le cas échéant, prévoir des clôtures perméables.

- *Le règlement définit des prescriptions qui préservent la perméabilité des clôtures dans les corridors.*

VII. REMARQUES GÉNÉRALES

Le projet de PLU de la commune de St-Victor de Morestel a fait l'objet d'une association étroite et constructive avec les services du Symbord.

Les remarques résiduelles sur le projet portent essentiellement, comme dans beaucoup de PLU, sur la justification de la disponibilité des ressources en eau et assainissement pour lesquelles les recours sont de plus en plus nombreux avec des sanctions fortes de la part du juge administratif.

VIII. AVIS DU SYMBORD – BUREAU SYNDICAL

Il est proposé un avis favorable sur le projet de PLU arrêté le 02 juin 2025.

Il est demandé de tenir compte des remarques détaillées formulées ci-après lors de l'approbation du PLU.

IX. REMARQUES DÉTAILLÉES

(Les numéros de pages indiqués correspondent à la numération « réelle » des pages dans le logiciel utilisé pour visualiser les documents et non à la pagination des documents »

IX.1. Diagnostic socio-économique

Remarque : la présentation de graphiques sans chiffres bruts associés, que ce soit dans un tableau ou en étiquette des données présentées ne permet pas de comprendre les évolutions présentées. Il est nécessaire que le PLU comprennent des tableaux clairs (et actualisés) des données commentées.

D'une manière générale, il est nécessaire d'actualiser les données du diagnostic avec les données les plus récentes disponibles (risque d'insuffisance du diagnostic : CAA Nantes, 26 mars 2024, n° 22NT03863)

Page 9 : 1^{er} § : il reste une mention de la commune de Vignieu

Page 15 : Le nombre moyen de personne par ménage est aussi le reflet de la composition des ménages de la commune.

Page 22 : il est nécessaire d'ajouter une explication/annexe méthodologique (risque d'insuffisance du diagnostic : CAA Nancy, 11 avril 2024, n°23NC00784, 23NC01158)

Page 25 : Attention il existe des données INSEE plus récentes

Page 40 : À actualiser

Page 45 : les données 2022 sont disponibles

Page 52 : 3^e et 4^e § : Attention, c'est inexact. Les données du portail de l'artificialisation proviennent de l'analyse des fichiers fiscaux. Ils ne sont pas une « mesure de la transformation effective d'espaces NAF en espaces urbanisés » mais une mesure du changement de fiscalité appliqué aux parcelles foncières. Ils mesurent par conséquent un changement de fiscalité appliqué à une surface et non pas une consommation effective.

IX.2. Diagnostic environnemental

Néant

IX.3. Justification des choix

Néant

IX.4. PADD

Sans commentaires

IX.5. OAP

Sans commentaires

IX.6. Évaluation environnementale

Page 28 : Le SCoT approuvé le 03 octobre 2019 a été modifié par délibération du 30 novembre 2023.

Page 36 : il y a un D en trop dans le titre 3.2

Page 53-54 : Attention à la présentation, les objectifs Zéro Émissions Nettes s'appliquent au PLU. En affichant une augmentation des émissions de GES, le PLU n'est pas compatible avec la loi.

Page 55 : sous le premier tableau : « population crolloise » !

Dans le paragraphe suivant : quelles sont les communes desservies par cette station ? Quels sont les projets cumulés de ces communes sur cette station ?

Page 70 : 6.2.1.5 : une carte des sites impactés serait nécessaire. Y a-t-il des mesures spécifiques au règlement permettant de préserver les espaces ordinaires de ces sites proches des N2000 ?

Page 77 : avant-dernier paragraphe, dernière phrase : elle est soit incomplète soit le « de plus » est en trop.

Page 78 : avant-dernier § : « à la suite de ce dernier » : soit il s'agit de l'étude mentionnée dans le § précédent et il faut faire l'accord, soit il faut indiquer clairement ce à quoi on fait référence.

Page 80 : tout projet a des impacts sur la ressource en eau. Attention à la dernière phrase qui fragilise la démonstration. Il faut à minima la modérer.

IX.7. Règlement (Certaines remarques valent pour toutes les zones)

NOTE : les remarques sur les dispositions « techniques » des articles 4 et suivants formulées sur le secteur U sont valables sur l'ensemble des secteurs (A et N)

Page 19 : article 14 : Il serait pertinent d'ajouter un point sur la préservation des murs en pierre

Page 23 : mouvements de terre - 2^e § - 1^{ere} phrase : ajouter « autorisés » après « sol »

Page 24 : Remarque identique pour toute utilisation des termes « sans aggraver » dans le reste du document – 1^{er} et 3^e tirets en fin de page : Qu'entend-on par « aggraver » ? Cela supposerait une situation problématique qui aurait échappé au contrôle. Si c'est le cas, il serait nécessaire d'identifier ce qui a échappé au contrôle et quelle est la situation que l'on entend corriger. Hors les implantations différentes résultent souvent de l'histoire. Il s'agit donc d'aller vers le respect de la règle générale. Préférer, « en tendant vers le respect de cette dernière » ou quelque chose d'approchant.

Page 26 : 4.6 – Exceptions : contrairement aux mentions précédentes du terme, la notion de « non aggravation de l'existant » est incompréhensible dans l'intention. Il est nécessaire d'expliquer en quoi il y aurait une situation grave antérieurement au sinistre qu'il ne faudrait pas aggraver.

Page 30 : 5.2 – 2^e § : « sous réserve » au lieu de « sous réserver » → à rechercher dans l'ensemble du document : multiples occurrences

Page 31 : 2^e tiret « en bordure de voie » : interdire les bâches et autres dispositifs identiques (cannis...); ajouter un point sur la continuité avec les clôtures existantes afin d'éviter un panachage de clôtures qui nuirait à la qualité des espaces.

En limite séparative : idem sur l'interdiction des bâches

Page 32 : UA7 – 2^e phrase : remplacer par « Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront Favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols »

Page 34 : 9.3 : malgré le titre, il n'est pas question de téléphones dans cette partie... à compléter.

Page 73 : 4.5 - sous secteurs de la zone Ui : Attention !!! Le sous secteur UiB a une emprise au sol de 100 % ou presque, ce qui pourrait compromettre des aménagements

Page 93 : 1AU1 : modifier « Les habitations » par « les logements » : concordance des termes avec des destinations

Page 105-106 : la taille des extensions autorisées est importante est peu contraignante – y ajouter les limites du f) à la page suivante

IX.8. Règlement graphique
Néant