

VERDI



Commune de Saint-Victor-de-Morestel

## REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### RAPPORT DE PRESENTATION

#### ■ ■ Pièce n°1-A : diagnostic territorial



PLU arrêté par délibération du CM en date du : **2 juin 2025**  
PLU approuvé par délibération du CM en date du :

DOSSIER D'ARRET



# SOMMAIRE



<b>1 Preambule</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Présentation de la commune</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Appartenance administrative et territoriale</b>	<b>6</b>
1.2.1 La communauté de communes des Balcons du Dauphiné	6
1.2.2 Le syndicat mixte du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné	9
1.2.3 Les autres syndicats intercommunaux	10
<b>1.3 La révision du Plan Local d'Urbanisme</b>	<b>10</b>
1.3.1 Les objectifs de la révision	10
1.3.2 Le contexte législatif	11
<b>2 Diagnostic socie-economique</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Les dynamiques démographiques</b>	<b>13</b>
2.1.1 Une population en déclin mais une tendance qui s'inverse	13
2.1.2 Une composition des ménages qui évolue	15
2.1.3 Une population vieillissante	17
<b>2.2 Analyse et caractéristique de l'habitat</b>	<b>17</b>
2.2.1 Une croissance irrégulière du parc de logements	17
2.2.2 Un parc de logements « monotypé »	19
2.2.3 Les logements vacants	22
<b>2.3 Activité économique et emploi</b>	<b>24</b>
2.3.1 L'emploi sur la commune	24
2.3.2 Le tissu économique	25
2.3.3 Les sites d'activités économiques	28
2.3.4 La carrière	32
2.3.5 L'activité agricole	32
<b>3 Fonctionnement urbain</b>	<b>39</b>
<b>3.1 Les équipements, services et commerces</b>	<b>40</b>



# SOMMAIRE



3.1.1 L'offre scolaire et petite enfance	40
3.1.2 Les autres équipements	41
3.1.3 L'offre commerciale et de services	42
<b>3.2 La mobilité et les déplacements</b>	<b>44</b>
3.2.1 Les réseaux de transport	44
3.2.2 Les transports en commun	46
3.2.3 Les modes actifs	48
<b>4 Diagnostic foncier</b>	<b>51</b>
<b>4.1 Analyse de la consommation d'espaces</b>	<b>52</b>
4.1.1 La consommation d'espaces NAF : première approche	52
4.1.2 La consommation d'espaces NAF : analyse par photo-interprétation	54
4.1.3 La projection selon la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)	57
4.1.4 La consommation d'espaces NAF entre 2021 et aujourd'hui	58
<b>4.2 Etude de densification</b>	<b>60</b>
4.2.1 Méthodologie de l'étude de densification	60
4.2.2 Résultats de l'étude de densification	67

# 1

## PREAMBULE

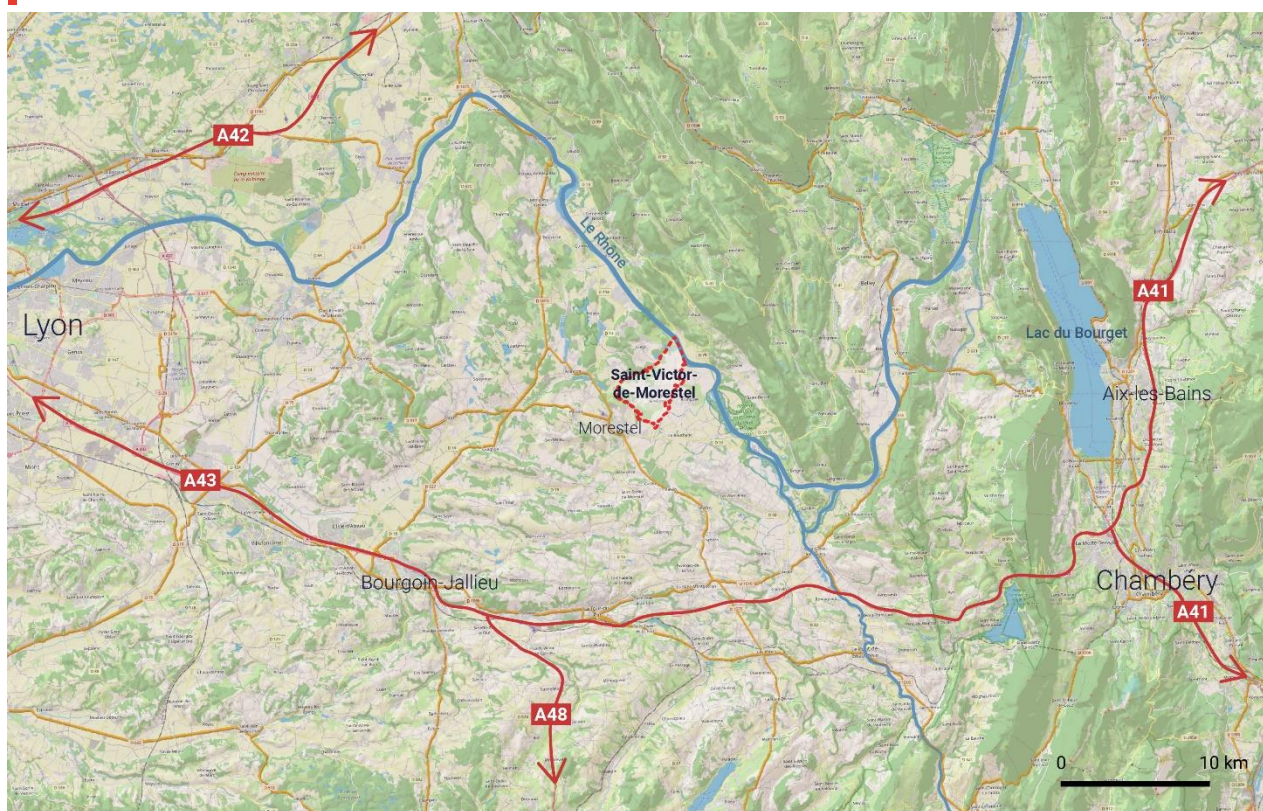
# 1.1 Présentation de la commune

Saint-Victor-de-Morestel est une commune rurale située dans le département de l'Isère, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Elle est membre de la communauté de communes Les Balcons du Dauphiné. Avec une superficie de 10,62 km<sup>2</sup>, Saint-Victor-de-Morestel compte environ 1100 habitants.

La commune est située au nord du département de l'Isère, à la limite avec l'Ain. Elle est à environ 50 km à l'est de Lyon, 25 km au nord-est de Bourgoin-Jallieu et 35 km à l'ouest de Chambéry. Elle est entourée par les communes de Morestel, Arandon-Passins, Creys-Mépieu, Lhuis, le Bouchage et Brangues

Elle se situe à cheval entre deux entités topographiques : le plateau de l'Isle Crémieu et la vallée du Rhône. Le plateau de l'Isle Crémieu est un vaste plateau triangulaire s'élevant jusqu'à 450 mètres dans la partie nord. Il s'incline vers l'est et s'adoucit graduellement pour rejoindre la plaine du Rhône.

## Carte de situation de la commune



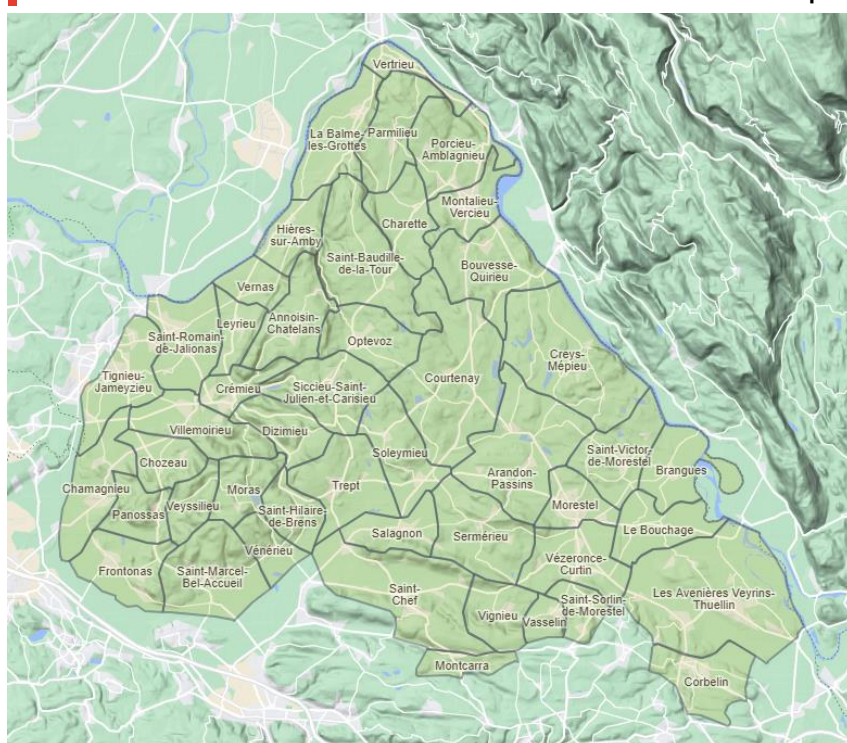
Source : Verdi Ingénierie

## 1.2 Appartenance administrative et territoriale

### 1.2.1 La communauté de communes des Balcons du Dauphiné

Saint-Victor-de-Morestel est membre de la Communauté de Communes Les Balcons du Dauphiné, qui regroupe 47 communes de l'Isère et compte environ 78 000 habitants. La communauté de communes a été créée en 2017, suite à la fusion des communautés de communes de l'Isle Crémieu, des Balmes Dauphinoises et du Pays des Couleurs.

#### Territoire de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné



Source : [balconsdudauphine.fr](http://balconsdudauphine.fr)

La Communauté de Communes exerce les compétences suivantes :

#### Compétences obligatoires :

- ▶ L'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
- ▶ Actions de développement économique ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire
- ▶ Promotion du tourisme
- ▶ Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI)
- ▶ Création, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs

- ▶ Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- ▶ Eau et assainissement

Compétences soumises à la définition de l'intérêt communautaire :

- ▶ Protection et mise en valeur de l'environnement
- ▶ Politique du logement et du cadre de vie
- ▶ Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire
- ▶ Action sociale d'intérêt communautaire
- ▶ Participation à une convention France Services et définition des obligations de service public y afférentes

Autres compétences :

- La culture
  - ▶ Le développement de la médiation culturelle et de l'éducation artistique et culture (EAC), notamment par la programmation des festivals Isle en scène et du Solstice de Brangues et l'éveil et l'apprentissage musical
  - ▶ La promotion et la diffusion de l'offre culturelle du territoire
  - ▶ Le développement à l'accès à la lecture publique notamment avec la mise en place d'un schéma de lecture publique
- Les transports scolaires
  - ▶ Le transport des élèves de cycle 2 pour la natation scolaire
- Les réseaux et services locaux de communication électroniques
- Les équipements touristiques
  - ▶ La mise en place d'actions de communication, de sensibilisation et de promotion des modes de déplacement doux et de l'offre du territoire auprès des habitants du territoire et du grand public
  - ▶ La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des itinéraires de déplacements doux communautaires
  - ▶ L'entretien et la gestion des sentiers de randonnée labellisés PDIPR
- Incendie et secours
  - ▶ La participation financière au SDIS
  - ▶ La gestion des logements situés au sein des casernes de pompiers
- Les frais de scolarité ainsi que les autres dépenses supportées par les communes d'implantation des aires d'accueil des gens du voyage
- Agriculture
  - ▶ Le soutien des actions de préservation, de promotion et de mise en valeur des productions, des pratiques et expérimentations agricoles organisées sur son territoire
  - ▶ La promotion et l'animation d'un projet stratégique agricole et alimentaire territorial
  - ▶ Le soutien des projets en vue de favoriser les reprises, les installations nouvelles et le maintien des installations existantes
  - ▶ Le soutien à l'agriculture en matière d'agro-environnement, en lien avec les enjeux du territoire
- Organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L.3421-2 du même code.
- Emploi et formation
  - ▶ Actions en faveur de la création d'emplois, de la formation et de la recherche d'emplois

- ▶ Accompagnement des structures oeuvrant pour l'emploi, la formation et l'insertion sociale
- Economie circulaire
  - ▶ Actions dans le sens de la promotion d'une économie responsable et notamment développement de pratiques commerciales innovantes et éthiques, et de l'économie circulaire
- Participer au déploiement de services à la population sur le territoire

**La Communauté de Communes a notamment élaboré un Programme Local de l'Habitat (PLH) (2019-2024) et un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) (2022-2028). Le PLU devra être compatible avec ces documents.**

### **Le Plan Local de l'Habitat**

Le Plan Local d'Habitat (PLH) est un document stratégique qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

Les grandes orientations du PLH des Balcons du Dauphiné :

- ▶ Orientation n°1 : Améliorer le parc existant
- ▶ Orientation n°2 : Assurer le développement résidentiel du territoire et engager une stratégie foncière
- ▶ Orientation n°3 : Développer l'offre locative et abordable
- ▶ Orientation n°4 : Prendre en compte les besoins spécifiques
- ▶ Orientation n°5 : Piloter le PLH et les observatoires

### **Le Plan Climat Air Energie Territorial**

Le PCAET définit sur le territoire de l'intercommunalité :

- ▶ Les objectifs stratégiques et opérationnelles en vue d'atténuer le changement climatique, de la combattre efficacement et de s'y adapter
- ▶ Le programme d'actions à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de favoriser la biodiversité, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'anticiper les impacts du changement climatique...



### 1.2.3 Les autres syndicats intercommunaux

Saint-Victor-de-Morestel adhère également aux syndicats suivants :

- **Le Syndicat intercommunal de collecte et de traitement des ordures ménagères (SYCLUM)** qui regroupe 3 communautés de communes. Il est compétent en gestion des déchets ménagers
- **Le Syndicat des eaux des Abrets** qui regroupe 3 communautés de communes/communauté d'agglomération. Il est compétent en matière d'eau potable et d'assainissement.

## 1.3 La révision du Plan Local d'Urbanisme

### 1.3.1 Les objectifs de la révision

**Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2022, la commune de Saint-Victor-de-Morestel a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire.** Cette décision résulte de la nécessité pour la commune d'adapter le PLU qu'elle a initialement approuvé en 2014.

A travers la révision de ce document, la commune s'est fixé les objectifs suivants :

- ▶ 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.

### 1.3.2 Le contexte législatif

Depuis 2014, année d'approbation du PLU, le contexte législatif du Code de l'urbanisme a fait l'objet d'évolutions particulièrement significatives. Dans le cadre de la présente révision du PLU, la commune doit donc avant tout adapter le contenu du projet territorial aux nouvelles exigences législatives, tant sur le fond que sur la forme. A ce titre, les différents textes majeurs qui ont été publiés depuis 2014 et qui concernent directement le PLU sont :

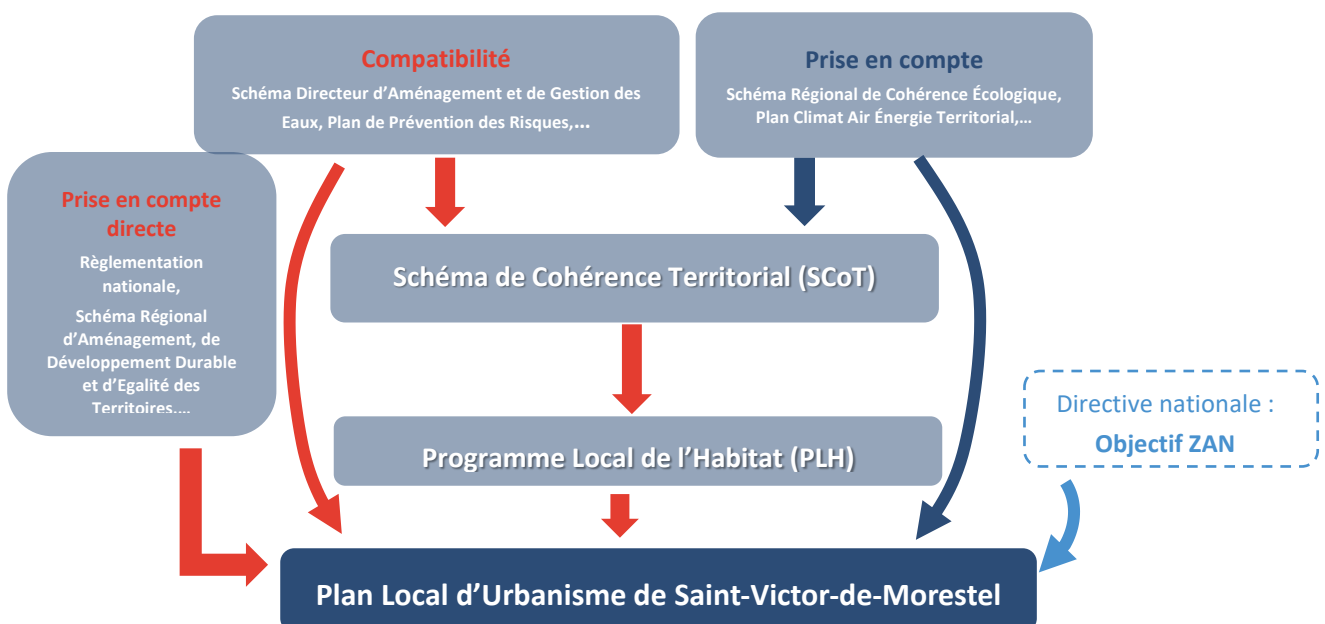
- La loi ALUR, n°2014-366 du 24 mars 2014
- La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF)
- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme
- Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme
- La loi Climat et Résilience du 22 août 2021

En vertu de ces évolutions, la présente révision du PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le PLU est compatible avec les documents énumérés à l'article L.131-4 et L.131-5.

Depuis l'approbation du PLU, d'autres contraintes plus locales sont intervenues, nécessitant d'être prises en compte et notamment :

- L'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné, le 03 octobre 2019
- L'approbation du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Auvergne-Rhône-Alpes, le 10 avril 2020



# 2

## DIAGNOSTIC SOCIE-ECONOMIQUE

## 2.1 Les dynamiques démographiques

### 2.1.1 Une population en déclin mais une tendance qui s'inverse

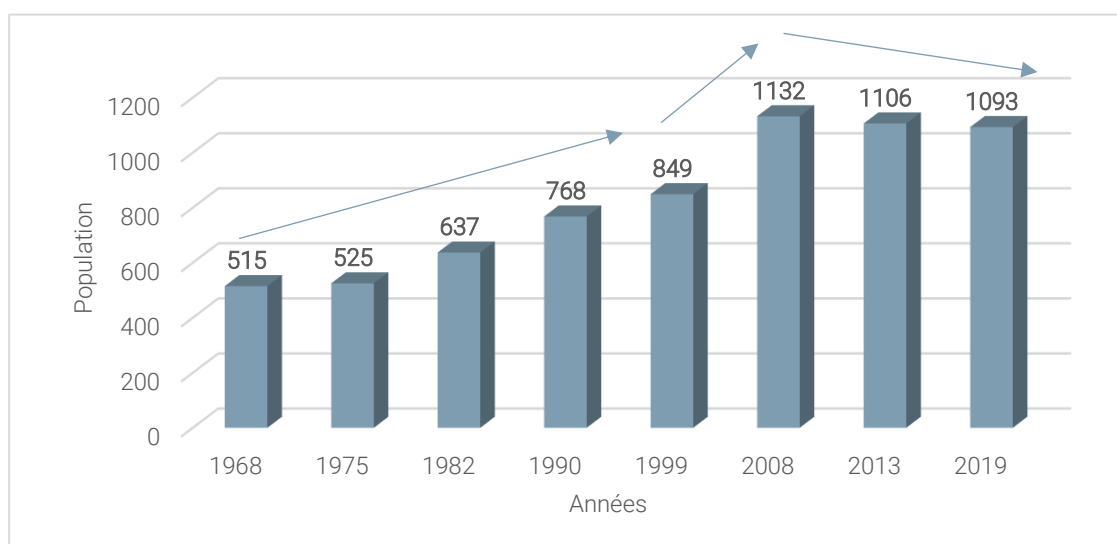
Le territoire de Saint-Victor-de-Morestel a été marqué par une croissance positive depuis 1968 jusqu'au début des années 2000. Cette augmentation s'est accélérée entre 1999 et 2008, où la population municipale est passée de 849 à 1132 habitants (+3,2%/an en moyenne).

Entre 2008 et 2019, on a cependant observé **un ralentissement de la croissance et même un recul de la population** : en 11 ans, la commune a perdu 39 habitants. Ce taux de croissance négatif s'explique essentiellement par un solde migratoire négatif. En effet, le solde migratoire présente des variations importantes au cours du temps tandis que le solde naturel reste relativement stable et même positif depuis 1999.

Cette baisse de population ne traduit pourtant pas un manque d'attractivité de la commune. Comme détaillé dans la partie 1.2 – *Analyse et caractéristique de l'habitat*, le peu de nouveaux logements réalisés est principalement dû à des problématiques techniques.

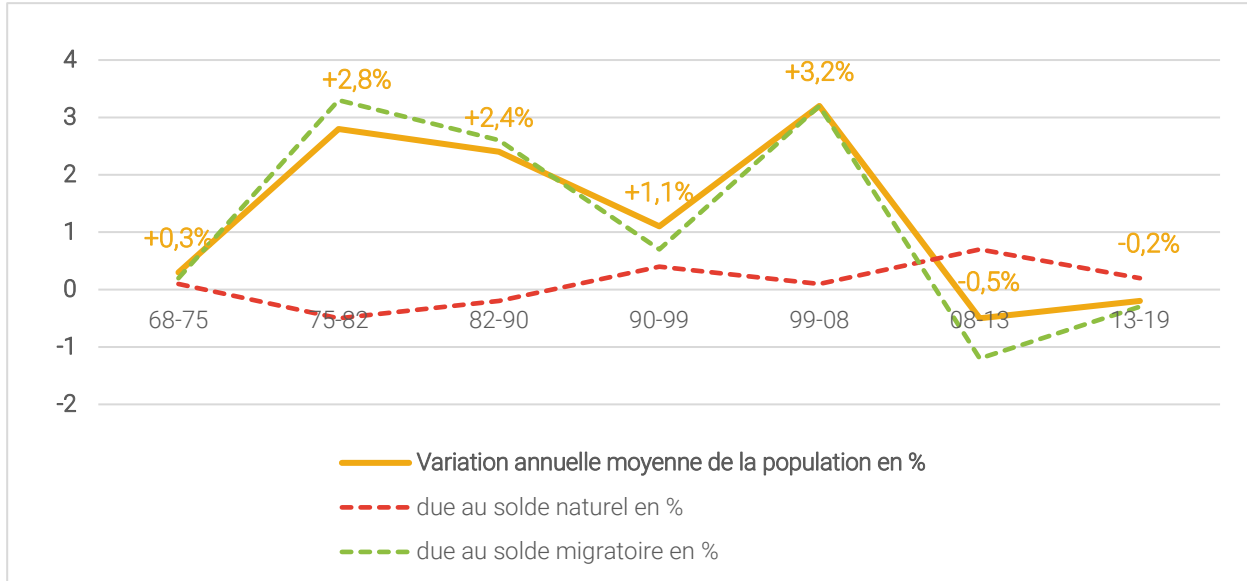
La commune connaît aujourd'hui un regain de population. Les données du recensement de 2023 affichent un total de 1167 habitants sur la commune, soit une augmentation de 74 habitants en 4 ans.

#### Evolution de la population entre 1968 et 2019



Source : INSEE RP 1968 à 2019

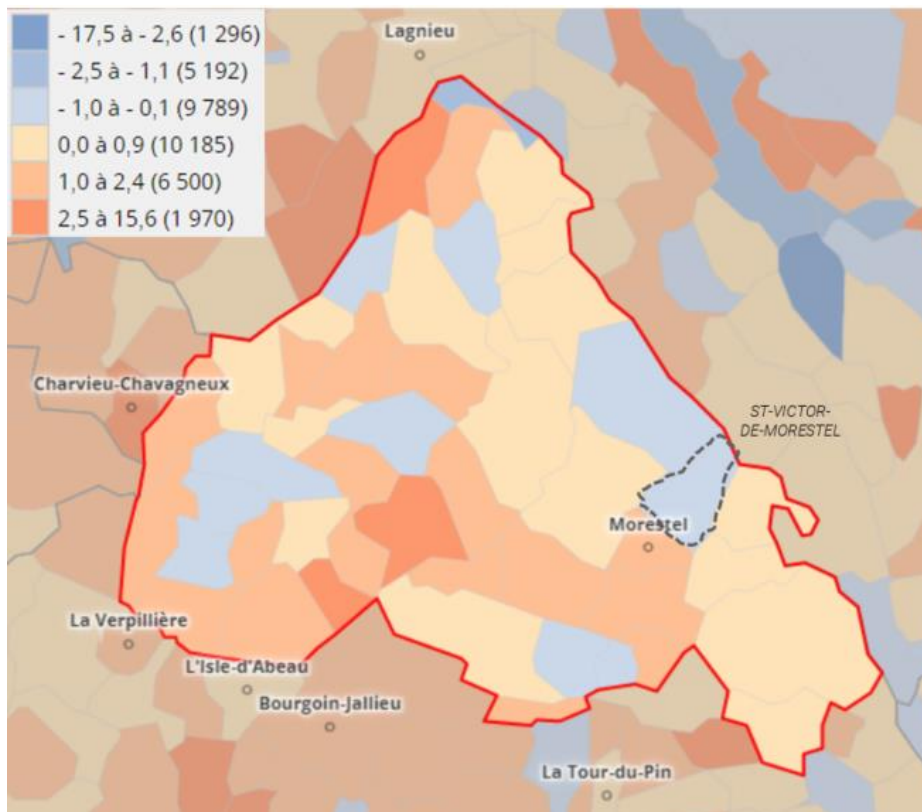
## Indicateurs démographiques



Source : INSEE RP 1968 à 2019

La dynamique observée entre 2013 et 2019 ne se retrouve pas sur le territoire à une échelle plus large. **La Communauté de communes des Balcons du Dauphiné a connu une évolution démographique positive** depuis 2008 : + 1%/an en moyenne. Tout de même, 11 communes de l'intercommunalité (sur 47) ont vu leur population municipale baisser ces dernières années.

## Evolution annuelle moyenne de la population entre 2013 et 2019 (en %)



Source : INSEE RP 2013 à 2019, Statistiques locales INSEE

## 2.1.2 Une composition des ménages qui évolue

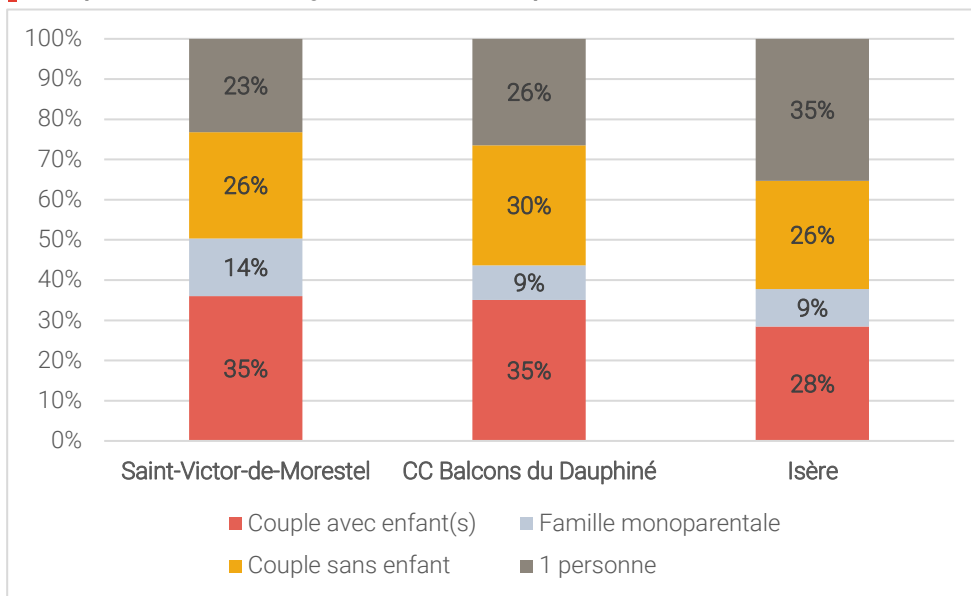
### 2.1.2.1 Une majorité de familles

Plus d'un tiers des ménages de la commune sont des couples avec enfant(s). Cette part importante de familles se retrouve sur les communes voisines et sur l'ensemble de la CC des Balcons du Dauphiné.

Saint-Victor se distingue cependant par sa part importante de familles monoparentales (14% des ménages contre 9% à l'échelle des Balcons du Dauphiné). En effet, le nombre de familles monoparentales a significativement augmenté ces dernières années sur la commune. En 2013, leur part était encore inférieure à la moyenne de la CC.

Les ménages d'une personne voient également leur part augmenter. Bien qu'ils soient encore en minorité en 2019, leur part a augmenté de 3 points en seulement 6 ans.

#### Répartition des ménages selon leur composition

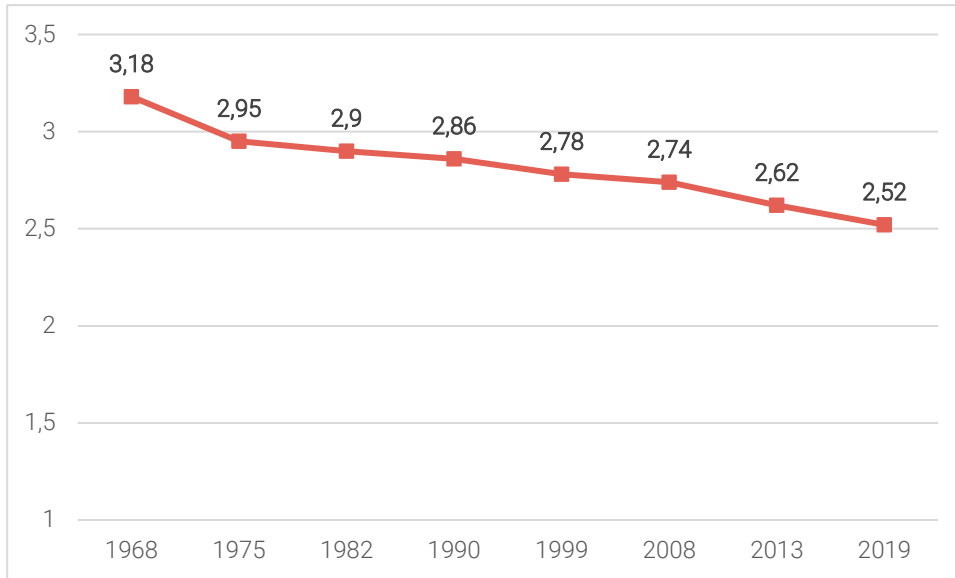


Source : INSEE RP 2019

### 2.1.2.2 Une taille des ménages qui diminue

En lien avec les dynamiques d'évolution de la répartition des ménages, on observe une diminution du nombre d'occupants par résidence principale. Entre 1968 et 2019, le nombre moyen d'occupants est passé de 3,18 à **2,52 personnes par logement sur la commune**. Cette tendance à la baisse de la taille des ménages s'observe nationalement. Elle correspond **au desserrement des ménages** (vieillesse de la population, phénomène de décohabitation, divorces, etc.).

### Evolution de la taille moyenne des ménages sur la commune entre 1968 et 2019

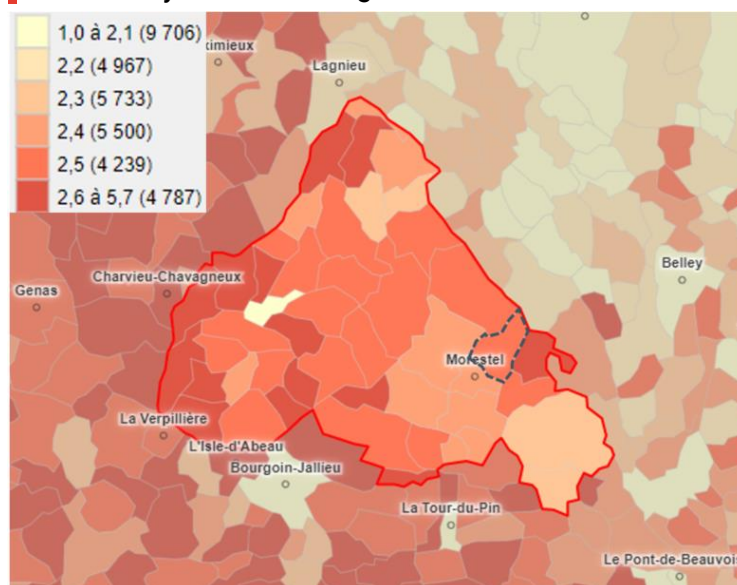


Source : INSEE RP 1968 à 2019

On remarque cependant que la taille moyenne des ménages sur la commune et sur l'intercommunalité **reste élevée par rapport à la moyenne départementale (2,26) et nationale (2,19)**. Bien que les ménages soient encore relativement grands sur la commune, les tendances nationales et les dynamiques démographiques laissent penser que leur taille va continuer à diminuer dans les années à venir. Cette tendance a une incidence certaine sur les besoins communaux en matière de logements :

- ▶ La diminution de la taille moyenne des ménages induit une augmentation du nombre de ménages et donc **un besoin en nouveaux logements afin de maintenir une population constante**
- ▶ Des ménages plus petits impliquent des besoins nouveaux en termes de **typologie de logement** : petits logements, logements locatifs...

### Taille moyenne des ménages en 2019



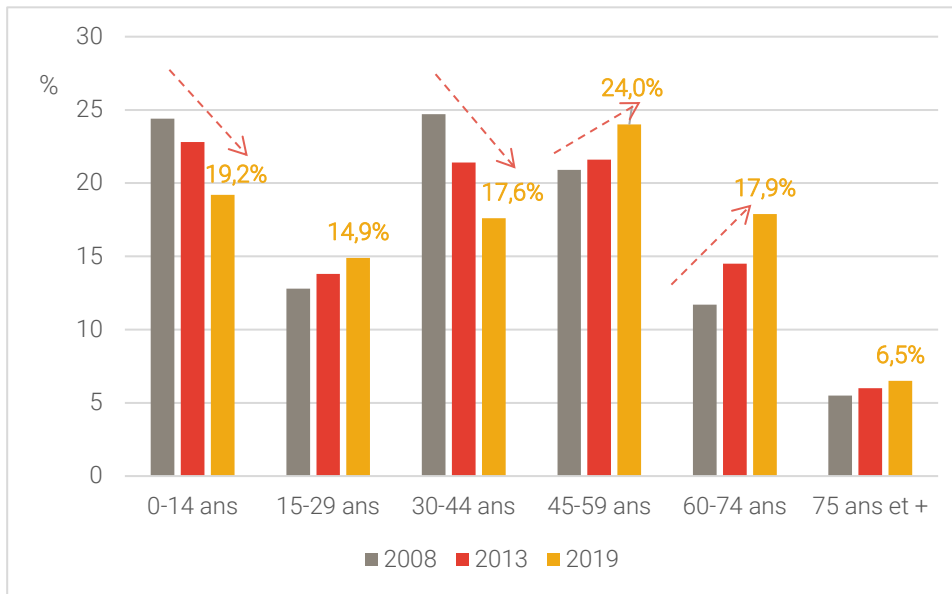
Source : INSEE RP 2019, Observatoire des territoires

Territoire	Taille moyenne des ménages
Saint-Victor-de-Morestel	2,52
CC des Balcons du Dauphiné	2,46
Isère	2,26
France	2,19

### 2.1.3 Une population vieillissante

La répartition de la population a évolué de façon importante ces dix dernières années. On observe un **phénomène de vieillissement de la population et une baisse notable des plus jeunes**. La classe des 60-74 ans a progressé de 45% en 10 ans tandis que la classe des 30-44 ans a diminué de 31%.

#### Evolution de la répartition par tranches d'âges de la population de St-Victor-de-Morestel



Source : INSEE RP 2008 à 2019

Bien que la tranche des « 75 ans et + » soit encore relativement basse (6,5% à Saint-Victor contre 7,2% sur la CC et 8,6% sur le département), les enjeux liés à l'offre de logements pour séniors et au maintien à domicile des personnes âgées seront à prendre en compte dans le futur PLU.

**A Saint-Victor-de-Morestel, près de la moitié (46,4%) des personnes de plus de 75 ans vivent seules à leur domicile en 2019.**

## 2.2 Analyse et caractéristique de l'habitat

### 2.2.1 Une croissance irrégulière du parc de logements

Le nombre de logements sur la commune n'a cessé d'augmenter depuis les années 1970. Avec une **augmentation moyenne annuelle de 1,26%**, le parc de logements connaît une croissance modérée. Cette croissance est **légèrement inférieure à celle de la CC Les Balcons du Dauphiné**, qui est de 1,77% par an, entre 1968 et 2019.

Le nombre de logements sur la commune n'a pas connu une augmentation régulière sur ces 50 dernières années. Plusieurs facteurs ont influé le rythme de construction :

- ▶ Entre 1975 et 2000, le parc de logements connaît une croissance soutenue. Cette progression est en partie liée à la nécessité de loger les travailleurs de la centrale nucléaire de Creys-Malville.

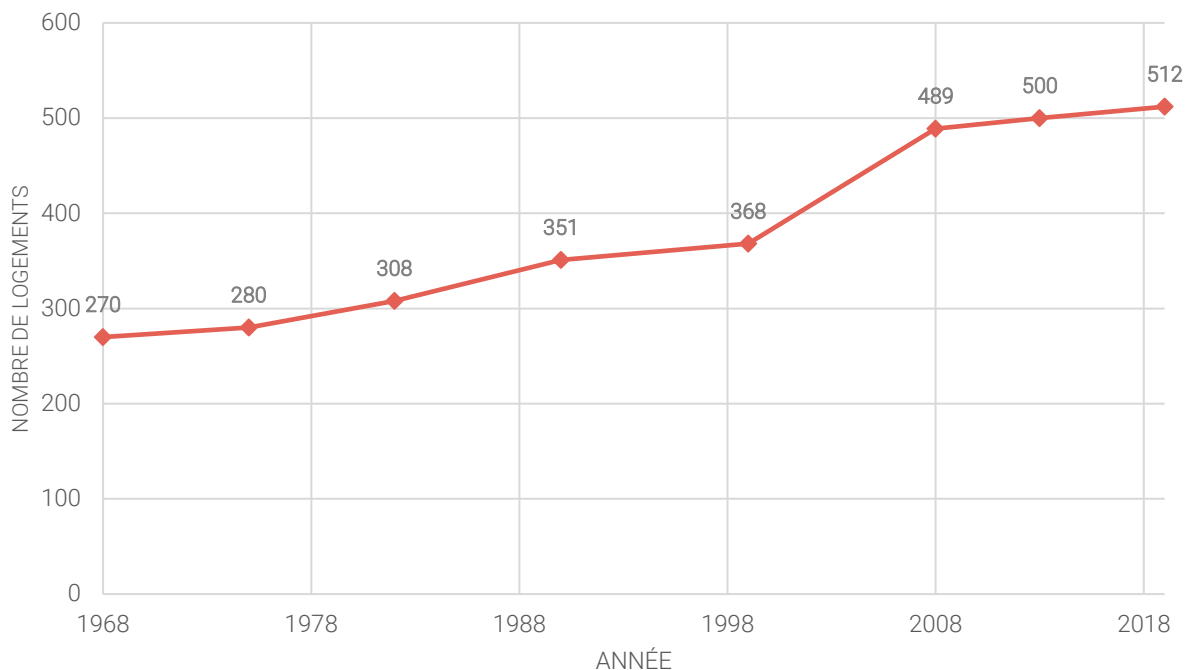
Sur cette période, le parc de logements connaît une augmentation régulière de **1,15%/an** en moyenne.

- ▶ Entre 1999 et 2008, une explosion du nombre de logements s'est produite sur l'ensemble du territoire de la CC (+2,1%/an en moyenne). Elle est beaucoup plus prononcée à Saint-Victor, notamment en raison de la création du lotissement des Champagnes au nord du centre-bourg : 34 nouveaux logements ont été accordés sur la commune en 2005. En moyenne, le parc connaît une croissance de **3,21%/an** sur cette période.
- ▶ Entre 2008 et 2019, la croissance a connu un ralentissement important. La station d'épuration de la commune ayant atteint ses limites, la construction neuve fut très limitée ces dernières années. En 11 ans, la commune n'a vu apparaître que 17 logements supplémentaires, soit une croissance de **0,42%/an** en moyenne.

**Depuis 2022, la commune est raccordée à la station d'épuration Natur'net du Syndicat des Eaux des Abrets, dont les performances sont bien plus importantes que l'ancienne station d'épuration de Saint-Victor-de-Morestel. La capacité de traitement de la station a évolué de 16 000 à 39 000 EH en 2021 pour intégrer les nouvelles communes (Saint-Victor-de-Morestel, Morestel, Passins, Aoste et Granieu).**

Saint-Victor ne connaissant plus de problématiques liées à l'assainissement, elle peut de nouveau permettre des constructions neuves sur le territoire communal. Le rythme de construction devrait alors repartir à la hausse.

### Evolution du nombre de logements depuis 1968



Source : INSEE RP 1968 à 2019

## 2.2.2 Un parc de logements « monotypé »

### 2.2.2.1 Une majorité de résidences principales

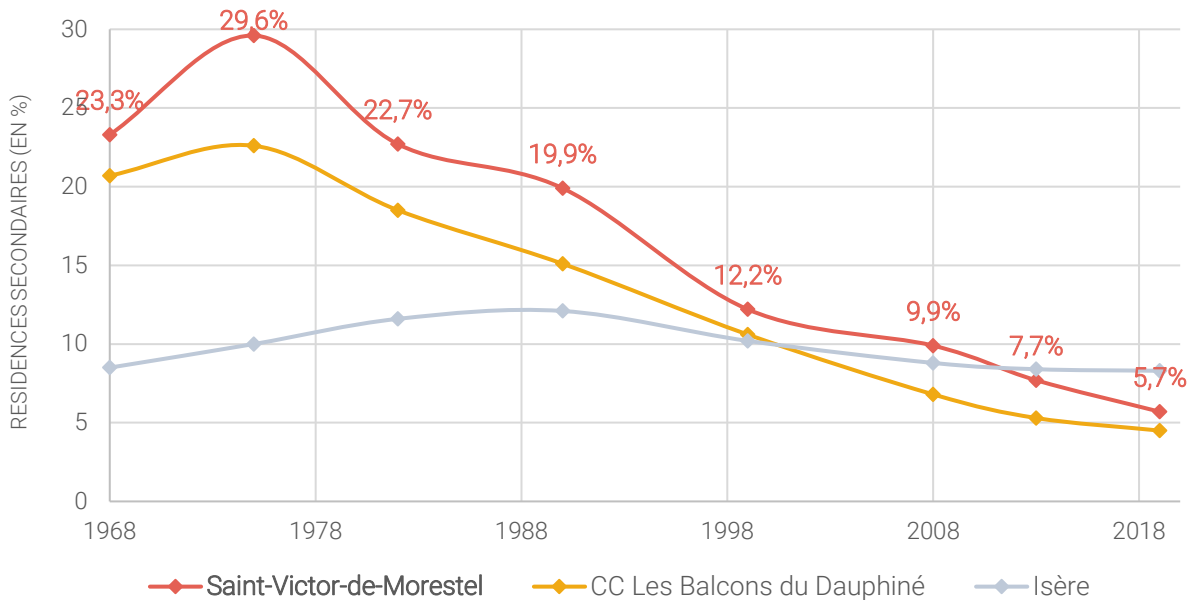
D'après l'INSEE, le parc de logements est composé en 2019 de 512 logements, dont :

- 84,8 % de résidences principales
- 5,7 % de résidences secondaires (logements occupés uniquement les week-ends, vacances...)
- 9,5 % de logements vacants

Dans les années 1970, la part des résidences secondaires était très élevée sur la commune (29,6% en 1975, soit 83 logements). Depuis, **ce type de logements a très nettement diminué**. En 2019, on ne recense plus que 29 logements secondaires à Saint-Victor. La CC Les Balcons du Dauphiné connaît une évolution similaire, avec un taux élevé dans les années 1970 et très faible aujourd'hui.

La commune et la CC ont maintenant une part de logements secondaires inférieure à la moyenne départementale (8,3%), qui est restée relativement stable au cours du temps.

#### Evolution de la part des résidences secondaires depuis 1968



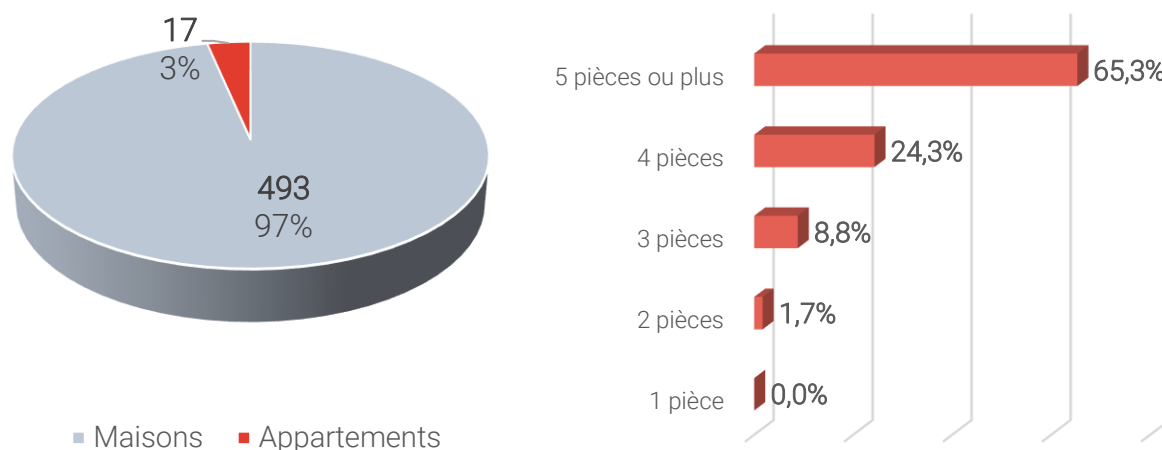
Source : INSEE RP 1968 à 2019

### 2.2.2.2 Un territoire tourné vers l'habitat individuel et la propriété occupante

On observe une forte prédominance de maisons individuelles par rapport aux appartements. Cette tendance est surtout marquée sur les petites communes, comme Saint-Victor-de-Morestel (96,2% de maisons), mais **concerne l'ensemble de la CC Les Balcons du Dauphiné** (84,5% de maisons). Cette part est nettement inférieure à l'échelon départemental (49,1% de maisons).

En lien avec leur typologie, les logements sont majoritairement de très grande taille (65,3% de T5 ou plus) sur la commune.

### ■ Répartition des logements selon la forme urbaine et selon la taille du logement



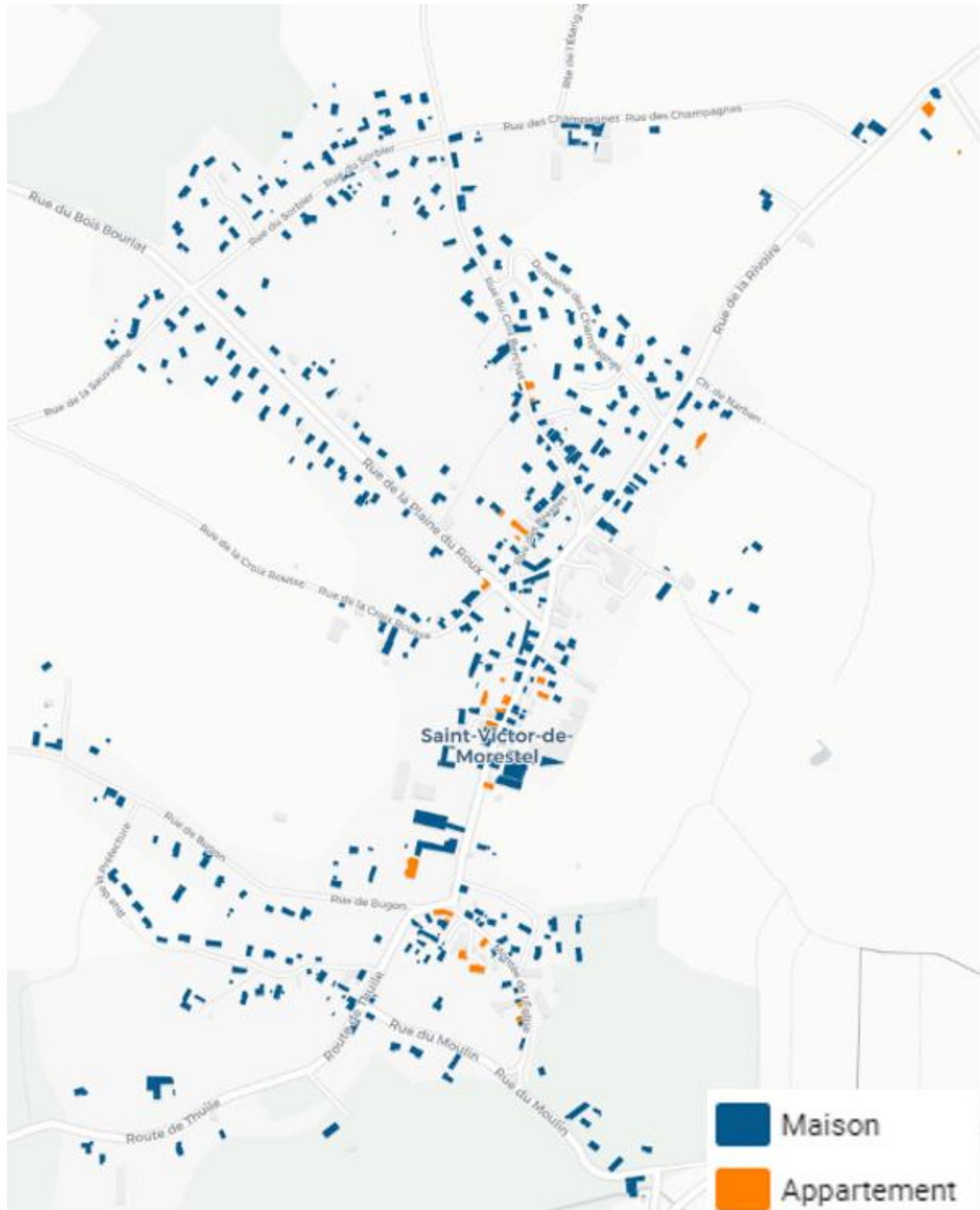
Source : INSEE RP 2019

Les 17 appartements recensés en 2019 sur la commune sont situés dans le bourg, à proximité de l'église et le long de la rue de la Rivoire et de la rue du Clos Berchet. Ils correspondent principalement à de grandes maisons divisées en deux appartements et aux quelques logements sociaux présents sur la commune.

La grande majorité des occupants sont propriétaires (87,7% des résidences principales). Seuls **47 logements sont occupés par des locataires, dont 8 logements HLM** d'après les données de l'INSEE en 2019.

A l'échelle de la CC, les locataires du parc social représentent seulement 5,3 % des résidences principales et sont concentrés dans les polarités de bassins de vie (Morestel, Montalieu-Vercieu, Les Avenières Veyrins-Thuellin).

**Localisation des appartements dans le bourg de Saint-Victor-de-Morestel**



Source : Observatoire National des Bâtiments, Fichiers Fonciers du CEREMA (2020)

### 2.2.2.3 Quelques logements sociaux

La commune dispose d'un petit parc de logements sociaux. D'après les données RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 10 logements sociaux sont recensés, ce qui porte la densité de logements sociaux parmi les résidences principales à 2,3 %. Pour comparaison, ce taux est de 6% à l'échelle de la CCBD et de 16,9% à l'échelle de l'Isère.

## 2.2.3 Les logements vacants

La mesure du nombre de logements vacants sur une commune est complexe et dépend de la définition de ce qu'est un bien « vacant », qui diffère selon les bases de données. Deux bases de données principales sont mobilisées: les données de l'INSEE et les données LOVAC.

Par ailleurs, il faut pouvoir distinguer :

- ▶ La vacance conjoncturelle : elle est principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition pour le logement (vacance à court terme)
- ▶ La vacance de rétention : elle traduit une volonté du propriétaire de ne pas agir sur le logement. Elle peut être « voulue » ou « subie » (vacance à long terme)
- ▶ La vacance structurelle : il s'agit de logements vétustes ou inadéquats aux attentes du marché immobilier (vacance à long terme)

Les données de l'INSEE rapportent un nombre important de logements vacants sur la commune : 49 logements en 2020, soit 9,5% du parc de logements.

C'est également le cas des données LOVAC qui recensent 51 logements vacants.

A partir de ces données, et notamment des données géolocalisées LOVAC, le recensement a été affiné à travers un atelier avec les élus. Les données communales sur la vacance ont été croisées aux données LOVAC, et chaque logement identifié a été réinterrogé. Seuls les logements concernés par une vacance de rétention ou structurelle, et n'étant pas en état de ruines, ont été comptabilisés.

Ce recensement a permis d'identifier 14 logements réellement vacants, soit 2,7 % du parc de logements. Ce taux peut être considéré comme un « taux naturel » permettant d'assurer une fluidité dans le parc de logements. Ces 14 logements ne constituent donc pas un potentiel permettant de répondre aux besoins en logements futurs.

**Localisation des logements vacants d'après le recensement réalisé avec la commune**



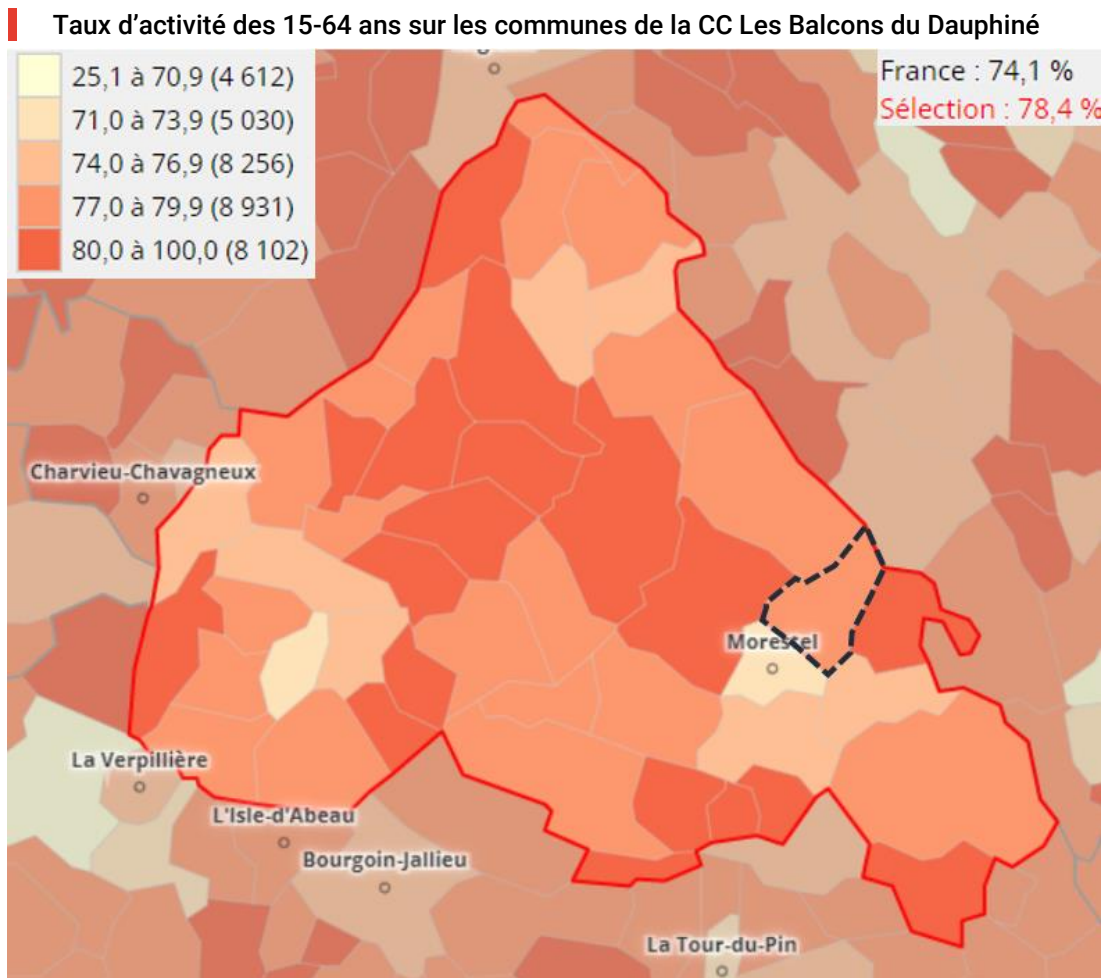
Source : Verdi, données communales

## 2.3 Activité économique et emploi

### 2.3.1 L'emploi sur la commune

#### 2.3.1.1 Une population travaillant principalement en dehors de la commune

En 2019, 684 actifs sont recensés sur la commune, soit **77,4% de la population des 15-64 ans**. Ce taux est légèrement inférieur à la moyenne de la CC (78,4%), mais traduit une population active importante.



Source : INSEE RP 2019

Près de **85% des actifs travaillent en dehors de Saint-Victor**. En effet, la commune ne recense que 136 emplois en 2019, soit 0,28 emploi/actif sur la commune. Il s'agit d'une commune dont la vocation principale est résidentielle.

L'accès à l'emploi n'est cependant pas une problématique majeure du territoire. De nombreux flux domicile-travail se font en direction de Morestel (1,36 emplois/actif), qui se situe à moins de 10 minutes en voiture de Saint-Victor.

Les flux domicile-travail important et le caractère rural du territoire implique une dépendance forte à la voiture. 92,3 % des travailleurs utilisent la voiture pour se rendre au travail. Le vélo (0,4%) et les

transports en commun (0,8%) ne sont quasiment pas utilisés, en raison de leur faible développement sur le territoire.

### 2.3.1.2 Un taux de chômage qui augmente

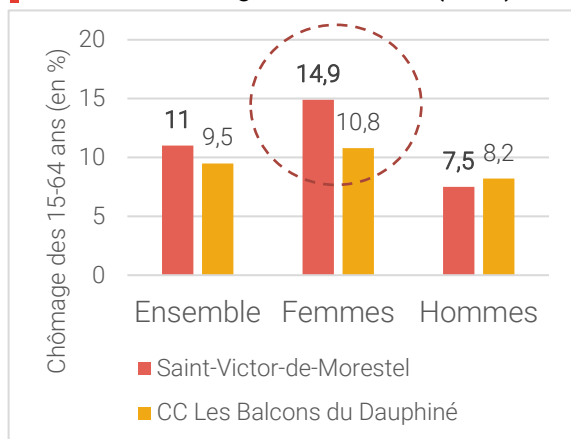
L'INSEE mesure le chômage au sens du Bureau international du travail. Le BIT définit un chômeur comme une personne qui est à la fois en âge de travailler (15 ans ou plus), qui n'a pas travaillé au cours de la semaine de référence de l'enquête, est disponible pour travailler dans les deux semaines à venir et a entrepris, au cours des quatre dernières semaines, une démarche de recherche d'emploi ou a trouvé un emploi qui débutera moins de trois mois après l'interrogation.

**Le taux de chômage à Saint-Victor-de-Morestel est de 11,0% en 2019.** Il a considérablement augmenté entre 2013 et 2019, en passant de 6,9% à 11%. Ces données sont tout de même à relativiser, sachant qu'il ne s'agit que de 22 chômeurs supplémentaires en 6 ans.

Pour comparaison, il est de 9,5% sur la CC Les Balcons du Dauphiné en 2019.

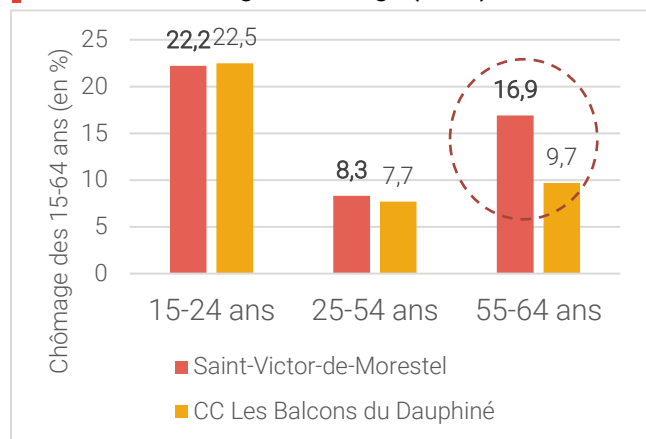
On remarque que, sur la commune, ce taux est particulièrement élevé chez les **femmes** (14,9%) et chez les **séniors** (16,9%) en comparaison aux taux observés sur la CC (10,8% et 9,7% respectivement).

**Taux de chômage selon le sexe (2019)**



Source : INSEE RP 2019

**Taux de chômage selon l'âge (2019)**



Source : INSEE RP 2019

## 2.3.2 Le tissu économique

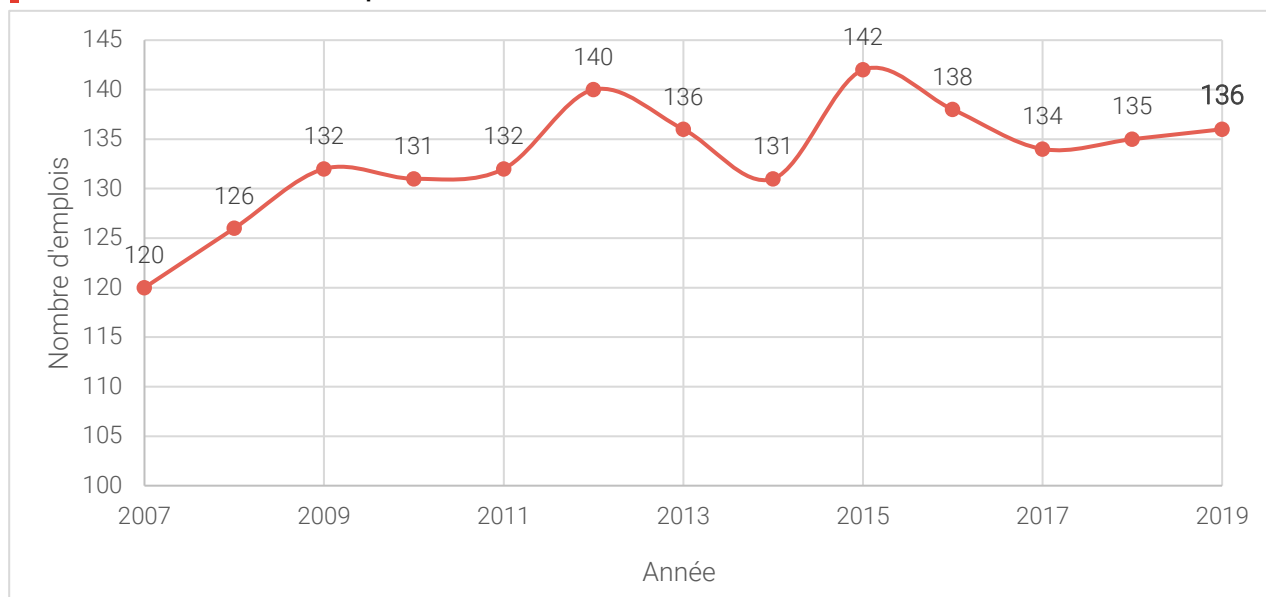
### 2.3.2.1 Les emplois locaux

En 2019, on compte **136 emplois sur la commune**. Le nombre d'emplois a augmenté depuis les années 2000 mais est resté relativement stable depuis les années 2010 (avec de légères variations chaque année). En 11 ans, le nombre d'emplois a augmenté de 8% sur la commune, tandis qu'il a augmenté de 14% sur la CC Les Balcons du Dauphiné.

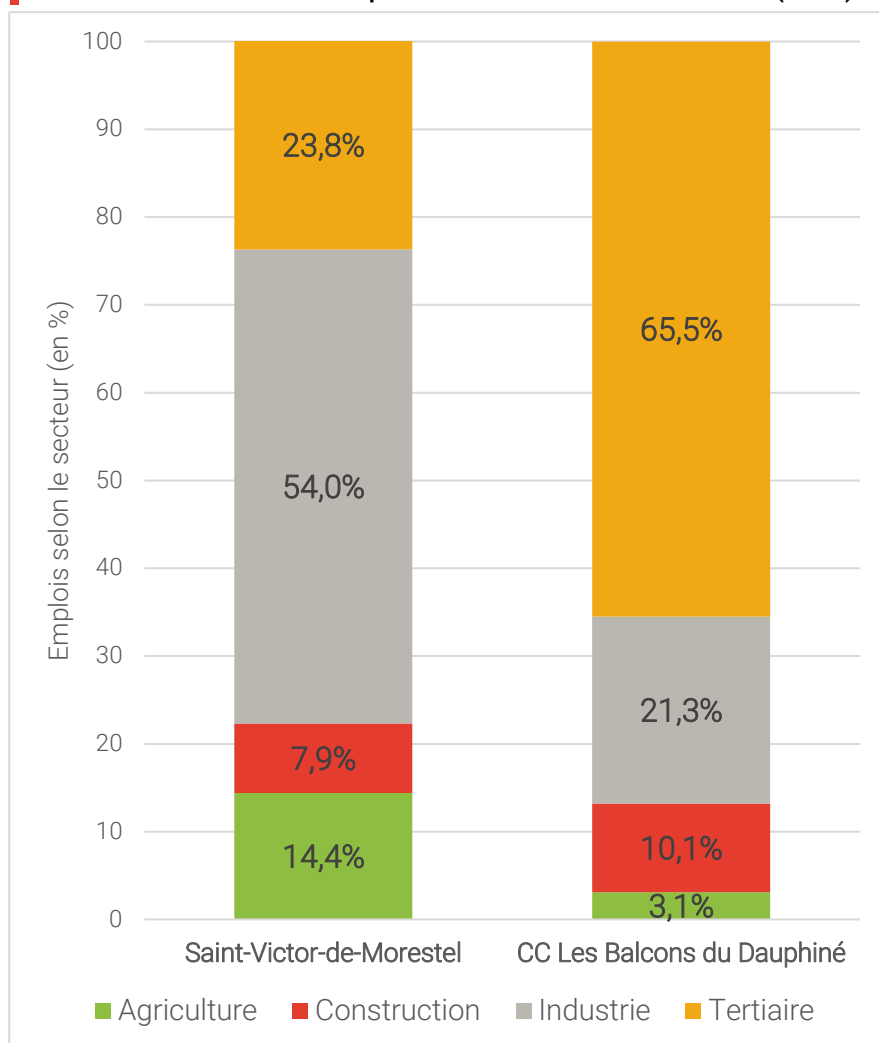
Bien que la majorité des établissements sur la commune se trouvent dans le domaine tertiaire, c'est **l'industrie qui emploie le plus sur le territoire** (54% des emplois), avec la présence de gros

employeurs dans le domaine. **L'agriculture** a également une place importante car elle comptabilise 14,4% des emplois, contre seulement 3,1% à l'échelle de la CC Les Balcons du Dauphiné.

### Evolution du nombre d'emplois sur la commune



Source : INSEE RP 2019

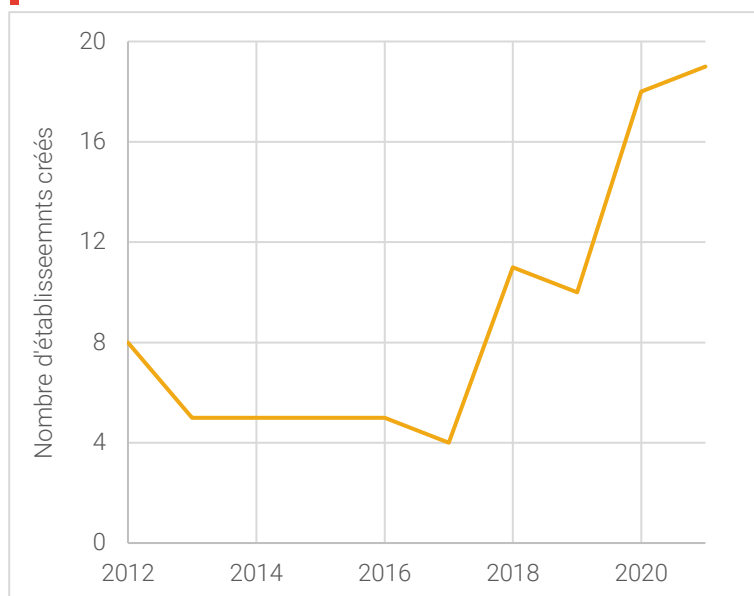
**Secteurs d'activité des emplois sur la commune et sur la CC (2019)**

Source : INSEE RP 2019

**2.3.2.2 Un dynamisme économique**

Le territoire est marqué par une hausse globale des créations d'établissements depuis 2017. Cette hausse est principalement liée à la création d'entreprises individuelles. En 2021, 19 établissements ont été créés dont 11 entreprises individuelles.

### Evolution des créations d'établissements



Source : INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene)

## 2.3.3 Les sites d'activités économiques

La commune dispose de quatre sites d'activités économiques majeurs :

- ▶ La ZA du Nizeray
- ▶ La casse-auto « Auto Scratch »
- ▶ L'établissement François Cholat
- ▶ Les tissages Gauthier

### 2.3.3.1 La ZA du Nizeray

#### Zonage au PLU actuel : UI(n)

Cette zone d'activités se situe au nord-ouest de la commune. D'une superficie de 7,15 ha, elle accueille les établissements Sorexto et Scierie Bernard Mermet. Elle est classée comme « site d'échelle local » au SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Une extension de 3,24 ha supplémentaires est inscrite au PLU actuel.



### 2.3.3.2 La casse-auto « Auto Scratch »

Zonage au PLU actuel : UI(n)

La casse-auto se situe au sud de la ZA du Nizeray. D'une superficie de 0,88 ha, elle est classée comme « site d'échelle locale » au SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.



### 2.3.3.3 L'établissement François Cholat

Zonage au PLU actuel : UI(n)1

Ce site se trouve à la limite entre les communes de Morestel et de Saint-Victor-de-Morestel. Le site est classé comme « site spécifique » au SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. En effet, la partie située sur la commune de Morestel se trouve au sein de la zone industrielle de Thuile (industrie de pointe).



### 2.3.3.4 Les tissages Gauthier

Zonage au PLU actuel : UA

Situé en plein cœur du village, ce site est le seul à ne pas être classé en zone « UI » : réservée aux activités économiques, au PLU actuel (2014). Il se situe en zone UA, correspondant à l'espace urbain formé par le bourg et le hameau de Gouvoux.

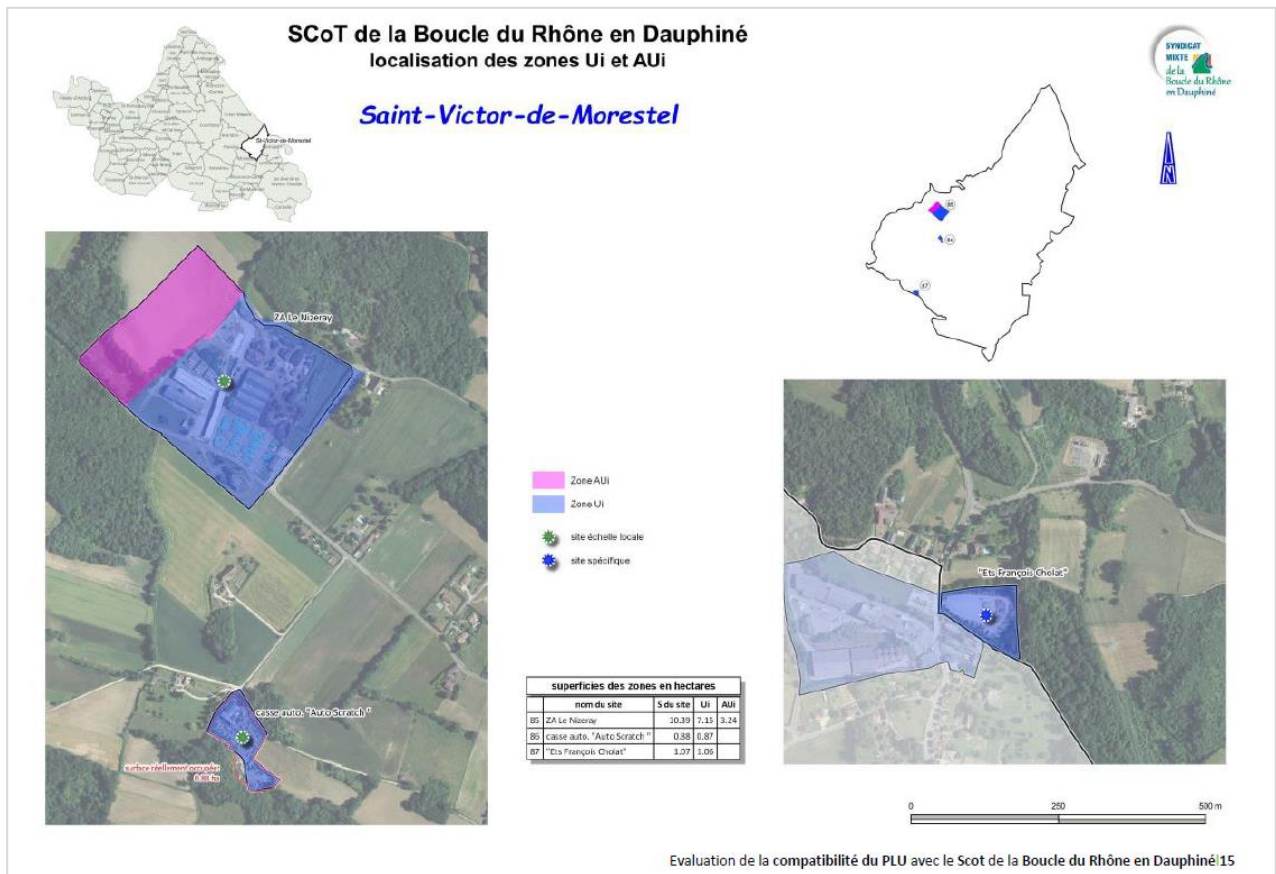
Créée en 1914, cette entreprise est implantée historiquement sur la commune de Saint-Victor-de-Morestel.



### 2.3.3.5 Les prescriptions du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné

Pour l'extension des sites économiques d'échelle locale, le Scot alloue une surface maximale de consommation foncière nette correspondant à **20% maximum** – dans le temps du Scot – de la

surface de chaque site économique existant dans les documents d'urbanisme locaux à la date d'approbation du Scot, dans la limite maximale de 4 hectares par site.



Source : Evaluation de la compatibilité du PLU avec le Scot de la Boucle du Rhône en Dauphiné

Les **sites économiques spécifiques** 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. Aucun principe d'extension n'est identifié pour la ZI de Thuile à Morestel.

## 2.3.4 La carrière

Une carrière en exploitation est présente au sud-ouest de la commune (Sogrival). Un arrêté préfectoral de renouvellement d'autorisation a été pris en 2014, pour une durée de 20 ans.



Commune	lieu dit	matériaux	exploitant	type de site	production autorisée (t)	ouverture	échéance
Saint-Victor-de-Morestel	Combe noire	granulats alluvionnaires	SOGRIVAL	ciel ouvert	18	1995	31/10/2034

Source : PCAET Balcons du Dauphiné

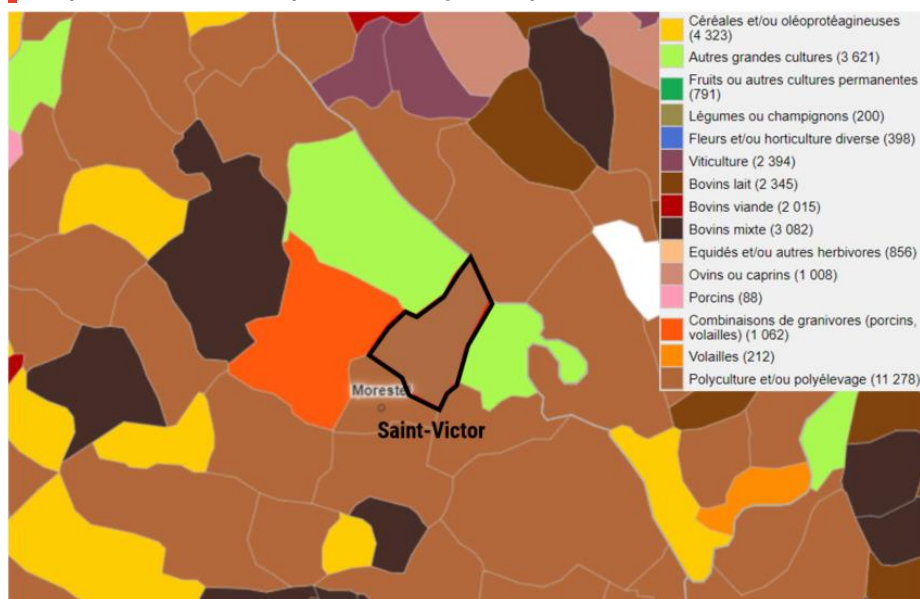
## 2.3.5 L'activité agricole

### 2.3.5.1 Un territoire partagé entre l'élevage et les grandes cultures

D'après le Registre Parcellaire Graphique (2020) au moment des déclarations, les terres agricoles étaient utilisées pour :

- Des surfaces en herbe (prairies permanentes et temporaires) à 42%
- Des céréales à 35%
- Des oléagineux (orge, autres oléagineux) à 12%
- Du fourrage à 7%

### Spécialisation de la production agricole par commune



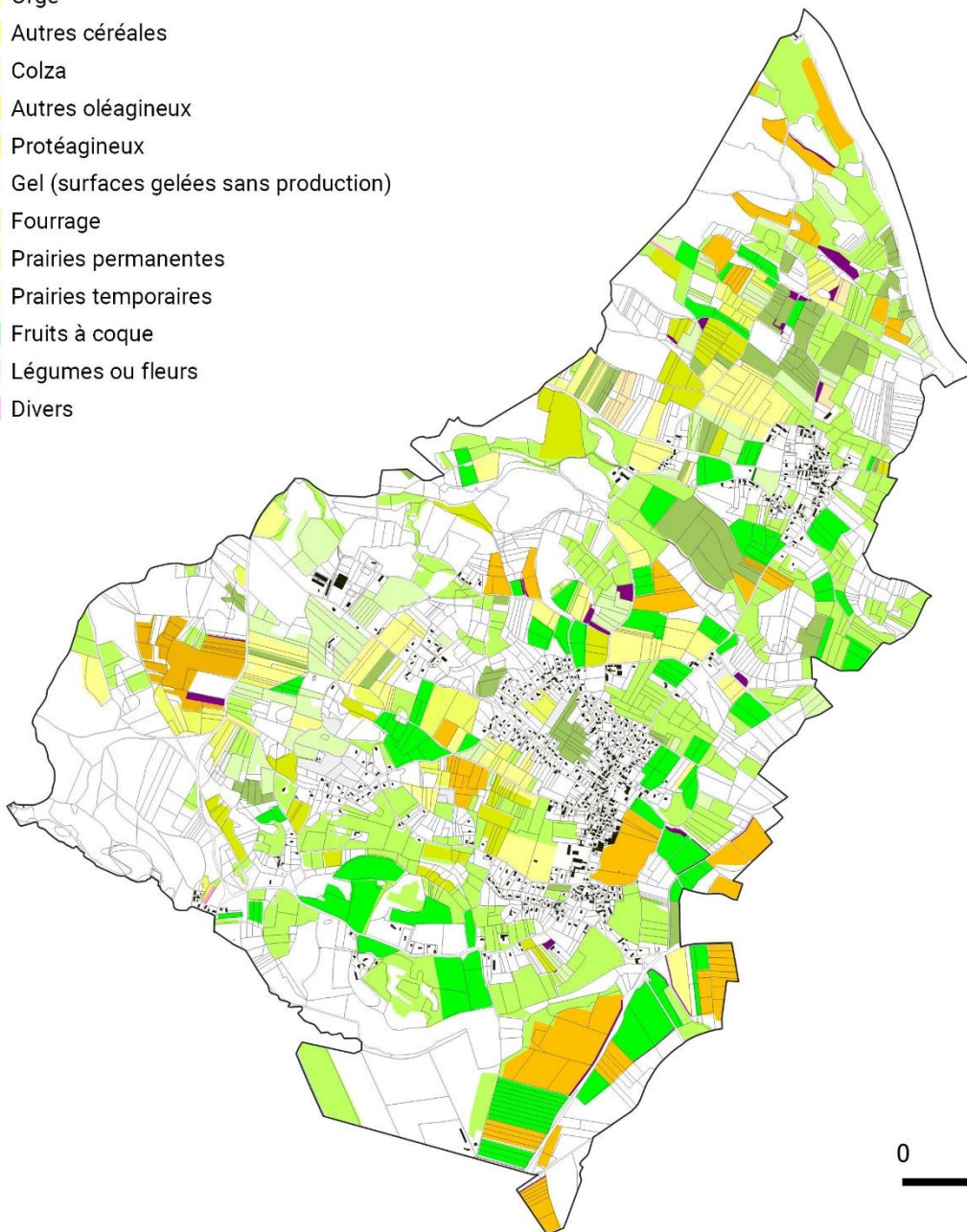
Source : AGRESTE 2020, Spécialisation de la production agricole

### Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2020 sur la commune

TYPE DE CULTURE	SURFACE (en ha)
Prairies permanentes	205,70
Mais grain et ensilage	96,55
Autres oléagineux	68,65
Blé tendre	64,19
Prairies temporaires	50,18
Fourrage	45,42
Autres céréales	34,11
Orge	18,09
Protéagineux	12,19
Divers	6,48
Gel (surfaces gelées sans production)	5,46
Colza	3,96
Légumes ou fleurs	0,44
Fruits à coque	0,07

## Registre Parcellaire Graphique 2020

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres céréales
- Colza
- Autres oléagineux
- Protéagineux
- Gel (surfaces gelées sans production)
- Fourrage
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Fruits à coque
- Légumes ou fleurs
- Divers



Source : RPG 2020 (déclarations réalisées sur la période avril-mai)

### 2.3.5.2 Les exploitations agricoles

#### De moins en moins d'exploitations mais des exploitations de grande taille

D'après le recensement Agreste, **11 exploitations agricoles sont recensées en 2020** sur la commune de Saint-Victor-de-Morestel. Le nombre d'exploitations a diminué depuis 2010 (-8 exploitations) mais la surface agricole moyenne par exploitation a beaucoup augmenté (+ 58,7 ha).

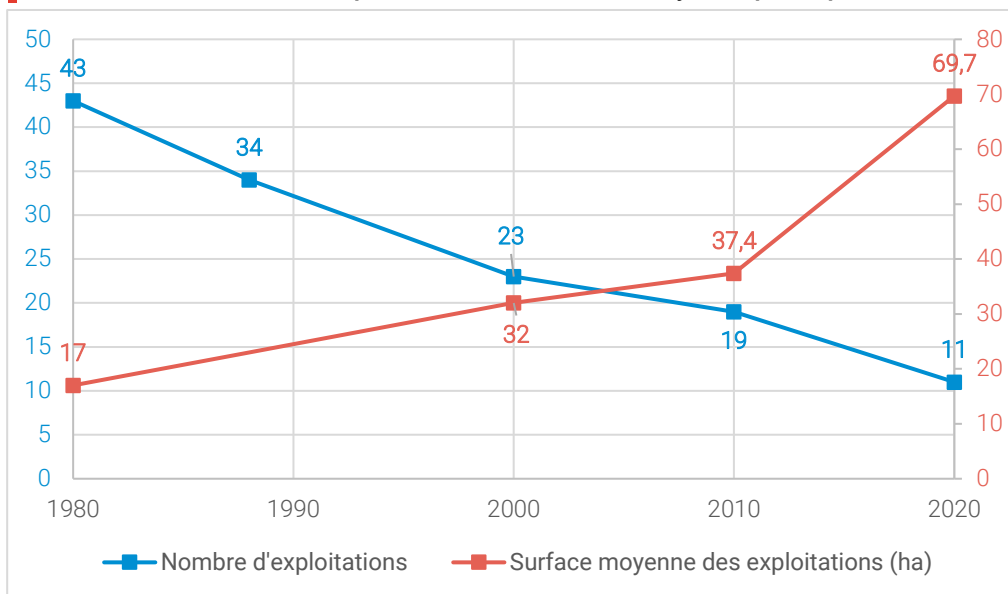
La diminution du nombre d'exploitations et l'augmentation de la surface agricole utile (SAU) est un phénomène qui s'observe sur l'ensemble du département. Il peut s'expliquer de plusieurs manières :

- Les exploitants se regroupent, ainsi leur nombre diminue et les surfaces moyennes augmentent
- Certaines exploitations cessent leur activité et leurs terres sont vendues et exploitées par des agriculteurs possédant des sièges sur la commune ainsi la surface agricole communale continue d'augmenter
- D'autres exploitations changent de destination vers une vocation d'habitat.

L'augmentation de la SAU moyenne est particulièrement marquée à Saint-Victor-de-Morestel : en 2020, la **SAU moyenne est de 69,7 ha par exploitation** sur la commune, contre 49,8 ha à l'échelle départementale.

**La taille des exploitations sur la commune varie beaucoup.** D'après l'atelier agricole et les résultats du questionnaire, plusieurs exploitants disposent de très grandes surfaces (200 ha ; 170 ha ; 130 ha...), tandis que d'autres disposent de très petites surfaces (1,5 ha ; 4,5 ha ; 8 ha...).

Evolution du nombre d'exploitations et de la SAU moyenne par exploitation entre 1979 et 2020



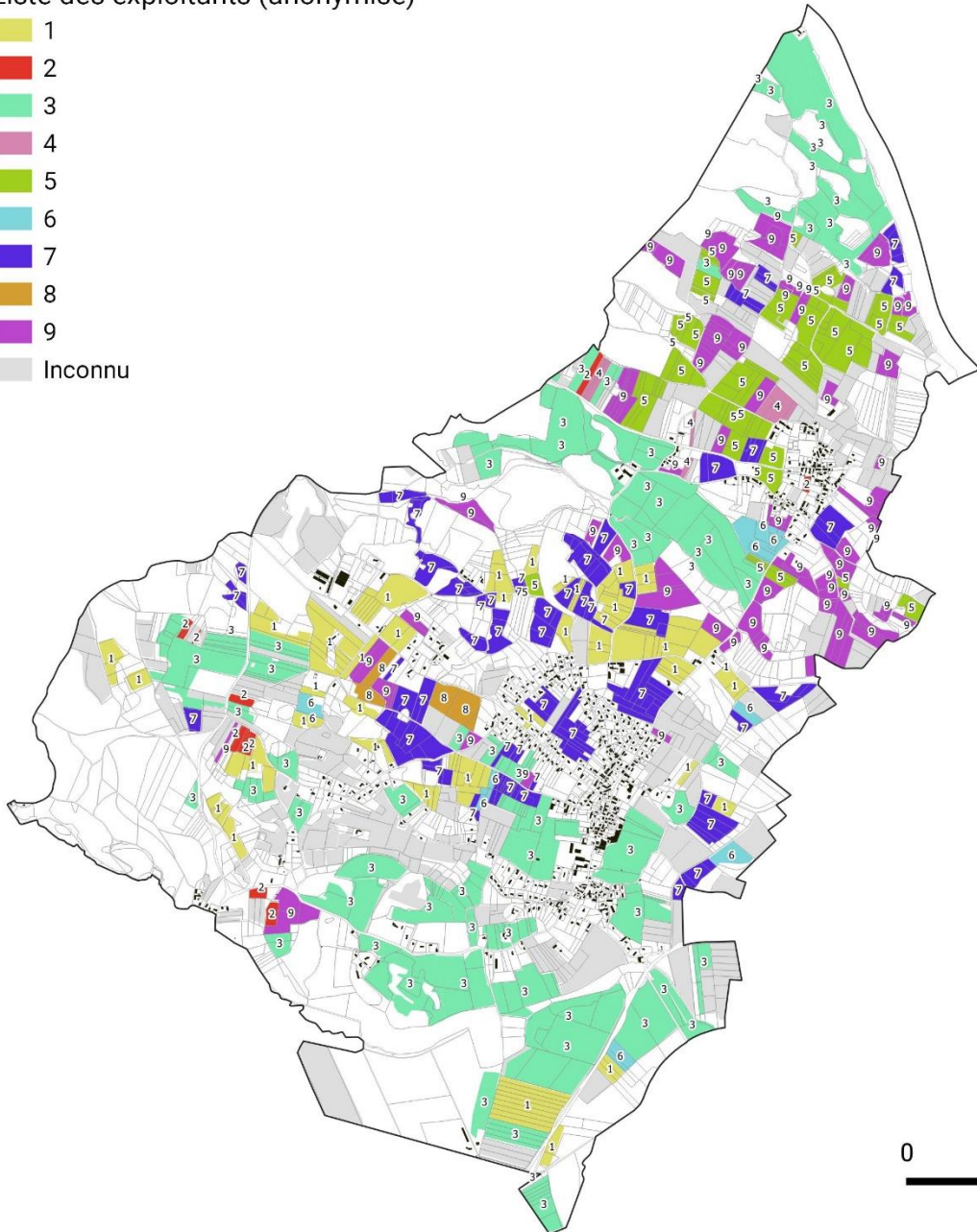
Source : AGRESTE 1979 à 2020

# Parcelles agricoles identifiées par les agriculteurs

D'après l'atelier du 07/09/2022

Liste des exploitants (anonymisé)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- Inconnu



Source : Verdi Ingénierie

### Vente directe

Plusieurs agriculteurs de la commune proposent de la vente en directe de leurs produits :

- Vente de pains et viennoiseries à la boulangerie « Au vieux four » située Grande rue du Bourg
- Vente de bœuf/porc et pains/viennoiseries sur la rue des Champagnes (GAEC La ferme des champagnes)
- Vente de volailles et petits fruits au hameau du Gouvoux (Volailles Fermières de Gouvoux)



### Engagements sur l'exploitation

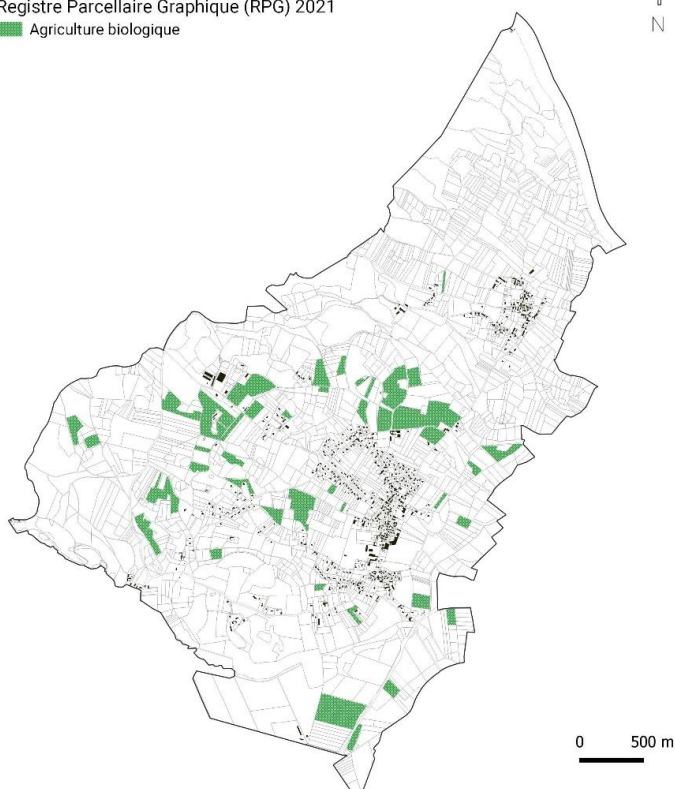
#### Agriculture biologique

D'après les données du Registre Parcellaire Graphique 2021, **l'agriculture biologique représente 68,9 ha sur la commune**, soit 11,2 % du parcellaire agricole.

Il s'agit à 45% de parcelles utilisées en prairies (temporaires ou permanentes) et à 52% de cultures (oléagineux, blé tendre, maïs).

#### Parcelles exploitées en agriculture biologique

Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2021  
 ■ Agriculture biologique



Source : RPG 2021

Indication géographique protégée (IGP)

Saint-Victor-de-Morestel fait partie du territoire de l'IGP **volailles de l'Ain**. Actuellement, aucun éleveur sur la commune ne produit sous cette IGP.

La commune fait également partie du territoire des IGP de vins « Comptés Rhodaniens », vins « Isère » et « Génépi des Alpes ».

**Aire de production de l'IGP Volailles de l'Ain**

Source : [nosproduitsdequalite.fr](http://nosproduitsdequalite.fr)

# 3

## FONCTIONNEMENT URBAIN

## 3.1 Les équipements, services et commerces

### 3.1.1 L'offre scolaire et petite enfance

Saint-Victor-de-Morestel dispose d'une école (maternelle + élémentaire), située à l'arrière de la mairie, dans le centre du village.

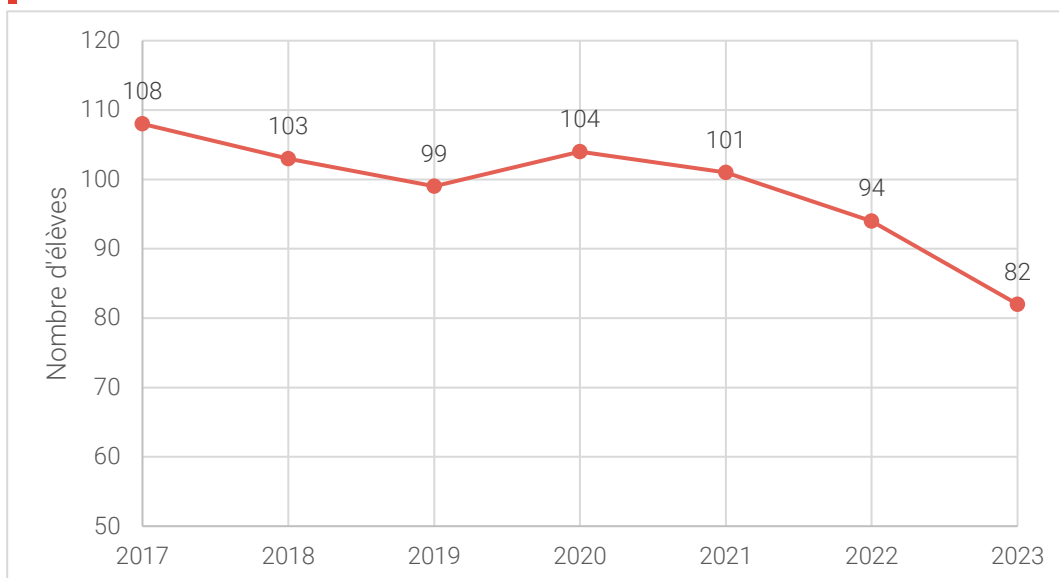
L'école observe une baisse d'effectif depuis plusieurs années. En 2007, l'école accueillait 135 élèves, maternelle et primaire confondu. La commune prévoit seulement 82 élèves pour la rentrée de septembre 2023, ce qui correspondrait à une baisse de 40% en 16 ans.

La commune avait déjà dû fermer une classe (de 5 à 4 classes) en 2018, en raison de la baisse d'effectif. Le risque de fermeture d'une classe supplémentaire est fort au vu de la tendance actuelle.

Plusieurs phénomènes expliquent cette baisse :

- ▶ Il y a peu de naissances sur la commune. La population des 0-14 ans diminue d'année en année (de 276 en 2008 à 209 en 2019).
- ▶ Il y a peu de familles avec jeunes enfants qui s'installent sur la commune. Les maisons familiales mises en vente sont principalement achetées par des couples de personnes retraitées.
- ▶ Certains enfants qui habitent à Saint-Victor sont scolarisés sur des communes voisines (Creys-Mépieu, Morestel) car celles-ci proposent une offre plus complète (crèche pour les enfants en bas-âge)

#### Evolution des effectifs scolaires



Source : Données communales, [data.education.gouv.fr](https://data.education.gouv.fr/), bv-ac-grenoble



Source : Verdi Ingénierie

L'offre périscolaire est, au contraire, saturée. Il n'y a plus d'assistantes maternelles sur la commune. En ajoutant cela à la baisse du chômage, les services périscolaires (cantine) sont plus utilisés qu'avant, car ils servent de moyen de garde sur les temps méridiens, et arrivent en limite de capacité quand bien même les effectifs scolaires eux sont en déclin.

Pour l'offre de second degré, les établissements publics de secteur sont le collège F.-Auguste Ravier et le Lycée Camille Corot, situés à Morestel.



... ce qui ressort du questionnaire à la population

D'après les résultats du questionnaire, 80% des répondants sont satisfaits de l'offre scolaire de la commune. Cependant, plus d'un quart (28%) des répondants ne sont pas satisfaits de l'offre existante pour la petite enfance. Ils soulignent notamment le manque de nourrices et l'absence d'établissement pour les moins de 3 ans.

### 3.1.2 Les autres équipements

La commune dispose de plusieurs équipements de sports et loisirs, situés autour de la mairie :

- La salle des fêtes
- Le boulodrome
- L'espace de loisirs intergénérationnel réalisé en 2021 : city-stade, aire de jeux, table de ping-pong, table de pique-nique...

Une maison des associations est également présente Grande rue du Bourg depuis 2012.

**Salle des fêtes**

Source : Verdi Ingénierie

**Espace de loisirs**

Source : Verdi Ingénierie

**Boulodrome**

Source : Verdi Ingénierie

**Maison des associations**

### 3.1.3 L'offre commerciale et de services

Quelques commerces et services sont implantés dans le centre-bourg de la commune et participent au dynamisme de la commune :

- Un bar-tabac-restaurant Le Pacifique
- Une boulangerie liée à une exploitation agricole, ouverte en 2020
- Un cabinet d'ostéopathie ouvert en 2020
- Un salon de coiffure

Des commerces itinérants / sur commande sont également actifs sur le territoire (maraîcher, boucherie, fromagerie, producteur...).

**Boulangerie**

Source : Verdi Ingénierie

**Cabinet d'ostéopathie**

Source : Verdi Ingénierie

**Bar-tabac**

Source : Verdi Ingénierie

**Salon de coiffure**

Source : Verdi Ingénierie

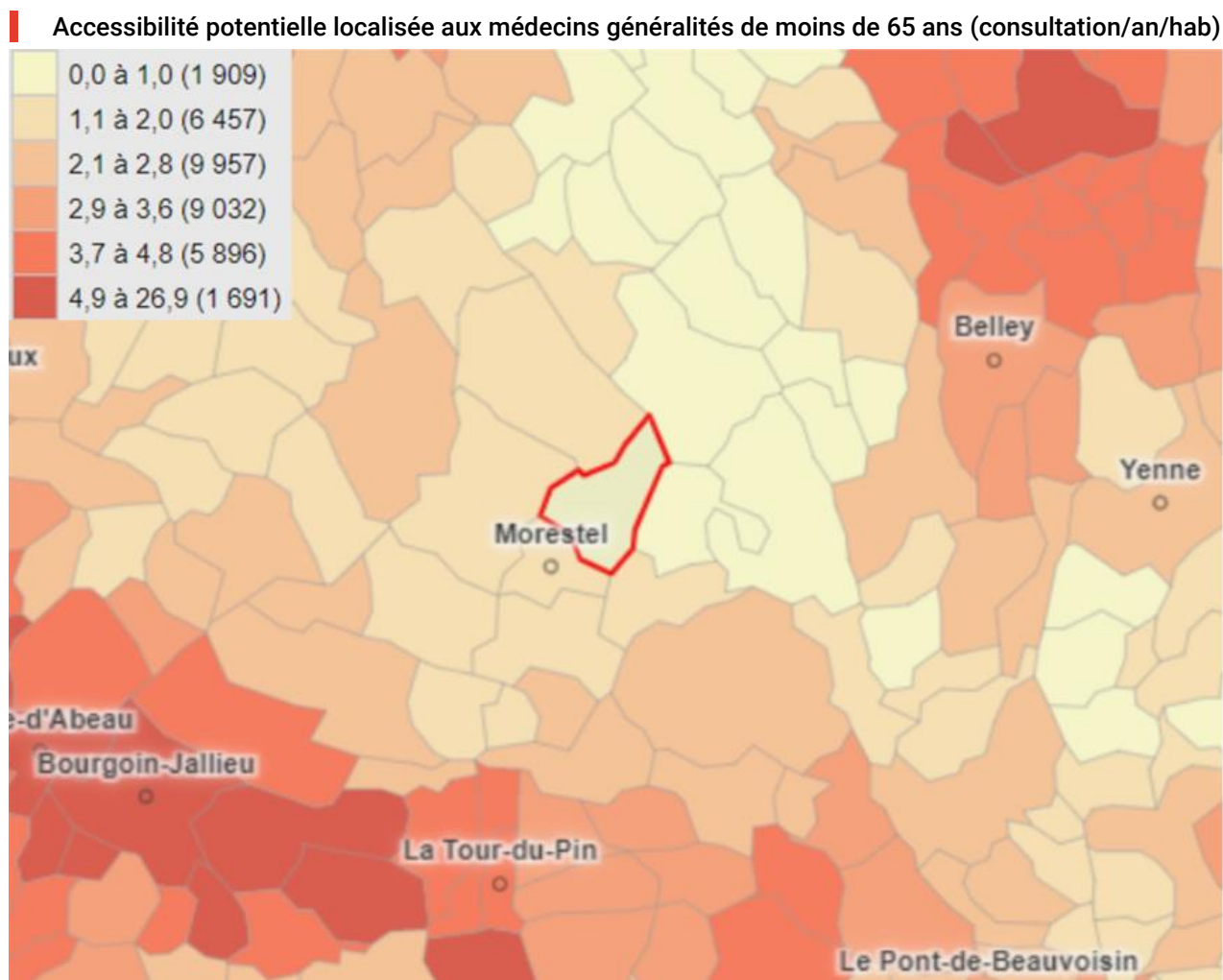


... ce qui ressort du questionnaire à la population

L'offre commerciale existante semble convenir aux habitants de Saint-Victor-de-Morestel. Plus de la moitié des répondants (55%) estime qu'il n'y a pas de besoins en nouveaux commerces. En effet, la commune de Morestel propose une offre de commerces et services complète et facilement accessibles depuis Saint-Victor.

Néanmoins, un quart d'entre eux souhaiterait voir s'implanter de nouveaux commerces, notamment des commerces alimentaires et de proximité.

On note tout de même un **faible accès aux médecins généralistes**, malgré la proximité de Morestel. D'après l'APL (Accessibilité Potentielle Localisée), les habitants de Saint-Victor n'ont accès qu'à **0,9 consultation/an/habitant** (donnée 2018). Pour comparaison, l'APL est de 2,4 sur la CC Les Balcons du Dauphiné et de 3,5 en France.



Source : Observatoire des territoires, Accessibilité potentielle localisée (APL) 2018

## 3.2 La mobilité et les déplacements

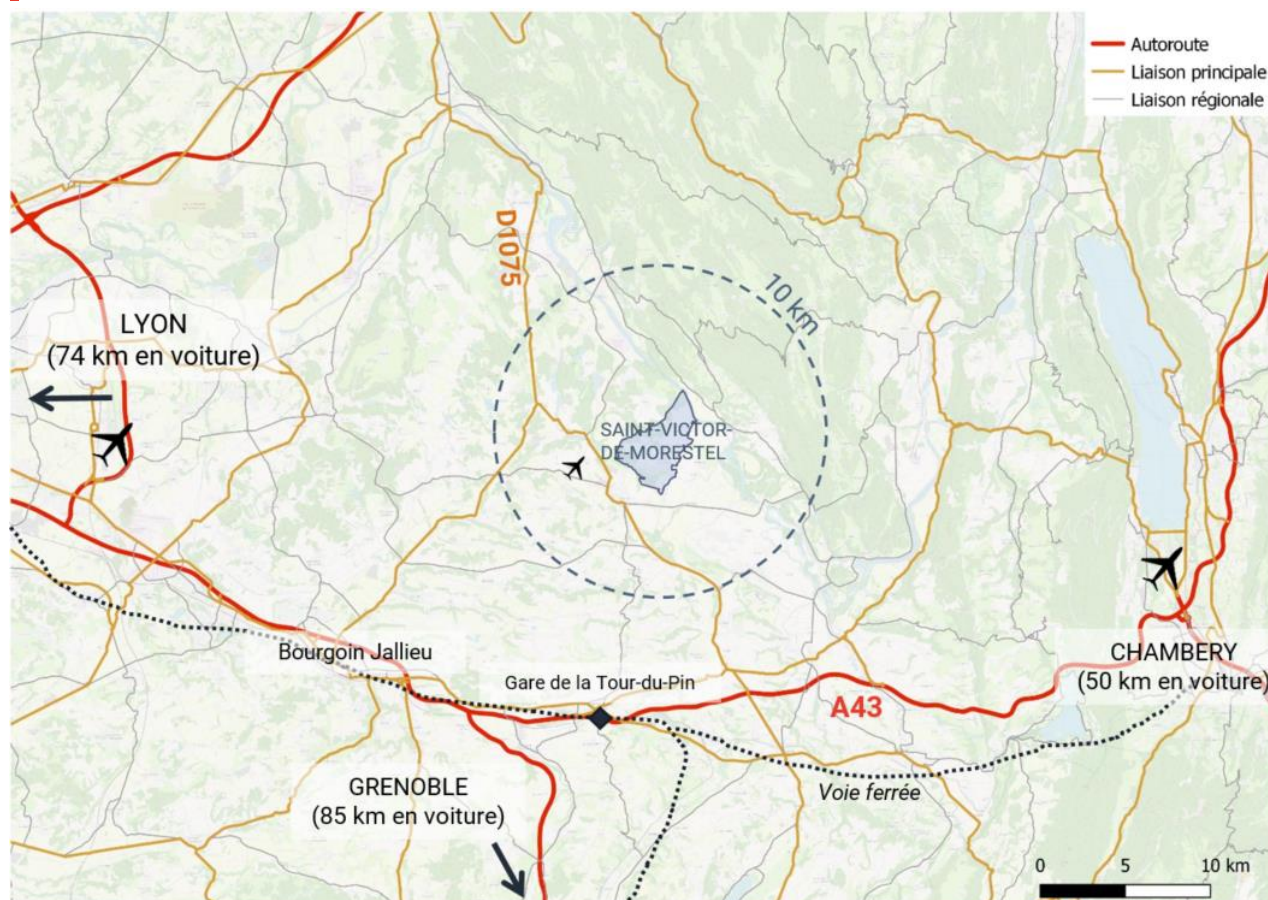
### 3.2.1 Les réseaux de transport

La commune se situe au nord de l'Isère, en limite avec l'Ain. Elle se trouve entre Lyon (à 74 km en voiture) et Chambéry (à 50 km en voiture).

L'autoroute la plus proche est l'**A43** (axe Lyon-Chambéry), au sud de la commune, accessible à 20 minutes en voiture, depuis la RD1075.

L'aéroport de Lyon Saint-Exupéry se situe à 50 minutes en voiture de la commune.

### Plan de situation de la commune



Source : Verdi Ingénierie

Le territoire communal est desservi par plusieurs voies de transit :

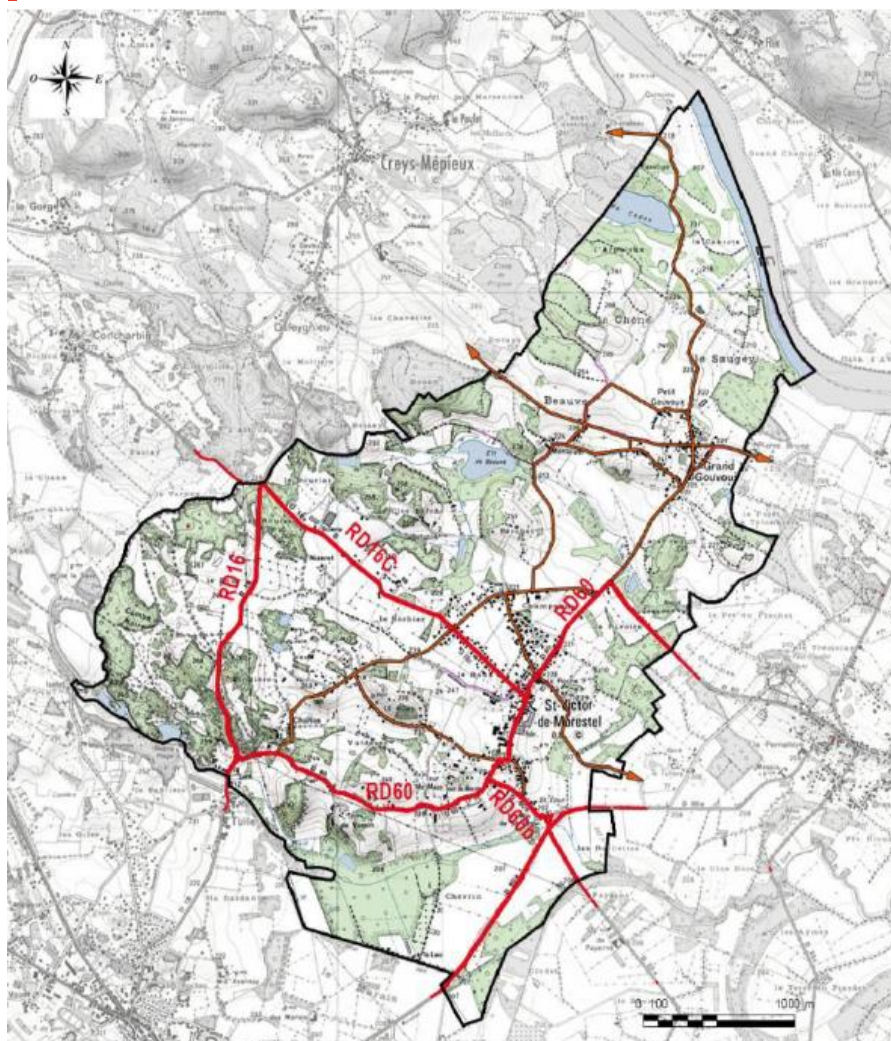
- La RD16 (classée R3 « route d'intérêt cantonal ») reliant Morestel à Creys-Mépieu
- La RD16c (classée R3 « route d'intérêt cantonal ») reliant la Z.A. du Nizeray au centre du village
- La RD60 (classée R3 « route d'intérêt cantonal ») reliant la commune de Morestel (Thuile) au centre du village
- La RD60 (classée R4 « route d'intérêt communal ») reliant le centre du village à la commune de Brangues
- Les RD60a et 60b reliant le bourg du village sur la RD60

Les données de trafics routiers du Département de l'Isère font apparaître :

- Sur la RD 60a un trafic d'environ 2900 véhicules / jour (année de relevé = 2019)
- Sur la RD 33 (en dehors du territoire) un trafic de 4600 véhicules / jour (année de relevé = 2019)

Un réseau de voies communales assure la desserte locale et supporte des trafics beaucoup plus modestes. Le nord de la commune, dont le hameau de Gouvoux, est uniquement desservi par la voirie communale.

## Les voies de communication à l'échelle de la commune



Source : Rapport de présentation du PLU (2014)

## 3.2.2 Les transports en commun

### 3.2.2.1 Les cars et le transport scolaire

La commune est traversée par 4 lignes de car Région :

- MRL05 : Creys – Morestel
- MRL07 : Le Bayard – Creys – St-Victor-de-Morestel
- MRL12 : Concharbin – St-Victor-de-Morestel – Morestel
- MRL13 : Brangues – Le Bouchage – Morestel

Ces cars servent au transport scolaire des élèves et permettent de rejoindre le collège et le lycée de Morestel en 30 minutes. Les horaires proposés sont donc très limités (1 passage par jour).

La commune dispose de plusieurs arrêts sur le territoire. Les abords des arrêts ne sont pas toujours aménagés ou sécurisés.



Source : Verdi Ingénierie



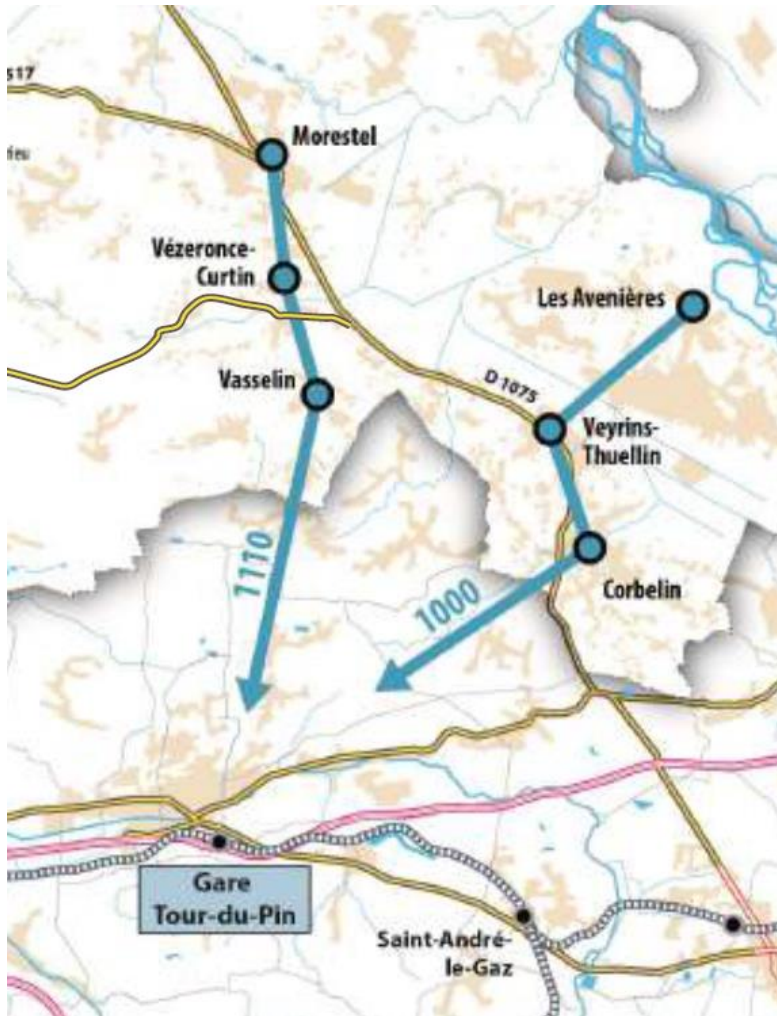
... ce qui ressort du questionnaire à la population

Parmi les mesures proposées par les habitants pour diminuer la dépendance à la voiture, 47% des réponses mentionnent les transports en commun, et notamment la mise en place de bus/navettes en direction de Morestel.

### 3.2.2.2 Le train

La **gare ferroviaire** la plus proche est celle de la Tour-du-Pin (gare TER), accessible à 30 minutes en voiture depuis Saint-Victor-de-Morestel. Les trains qui y passent sont à destination de Lyon, Chambéry et Grenoble. Une ligne de car permet le rabattement sur la gare de la Tour-du-Pin depuis la commune de Morestel.

### Lignes de cars départementaux permettant de se rabattre sur la gare de la Tour-du-Pin



Source : Diagnostic du Scot de la Boucle du Rhône en Dauphiné, UrbaLyon (2016)

## 3.2.3 Les modes actifs

### 3.2.3.1 Plusieurs itinéraires touristiques

La commune est traversée par la **ViaRhôna** au sud-est du territoire, sur environ 1,8 km.

La ViaRhôna est un itinéraire cyclable de 815 km allant de la Méditerranée au Lac Léman. La portion passant à Saint-Victor-de-Morestel rejoint Groslée à la Balme-les-Grottes. Elle passe par les communes de Tours, Brangues, Morestel, Arandon...

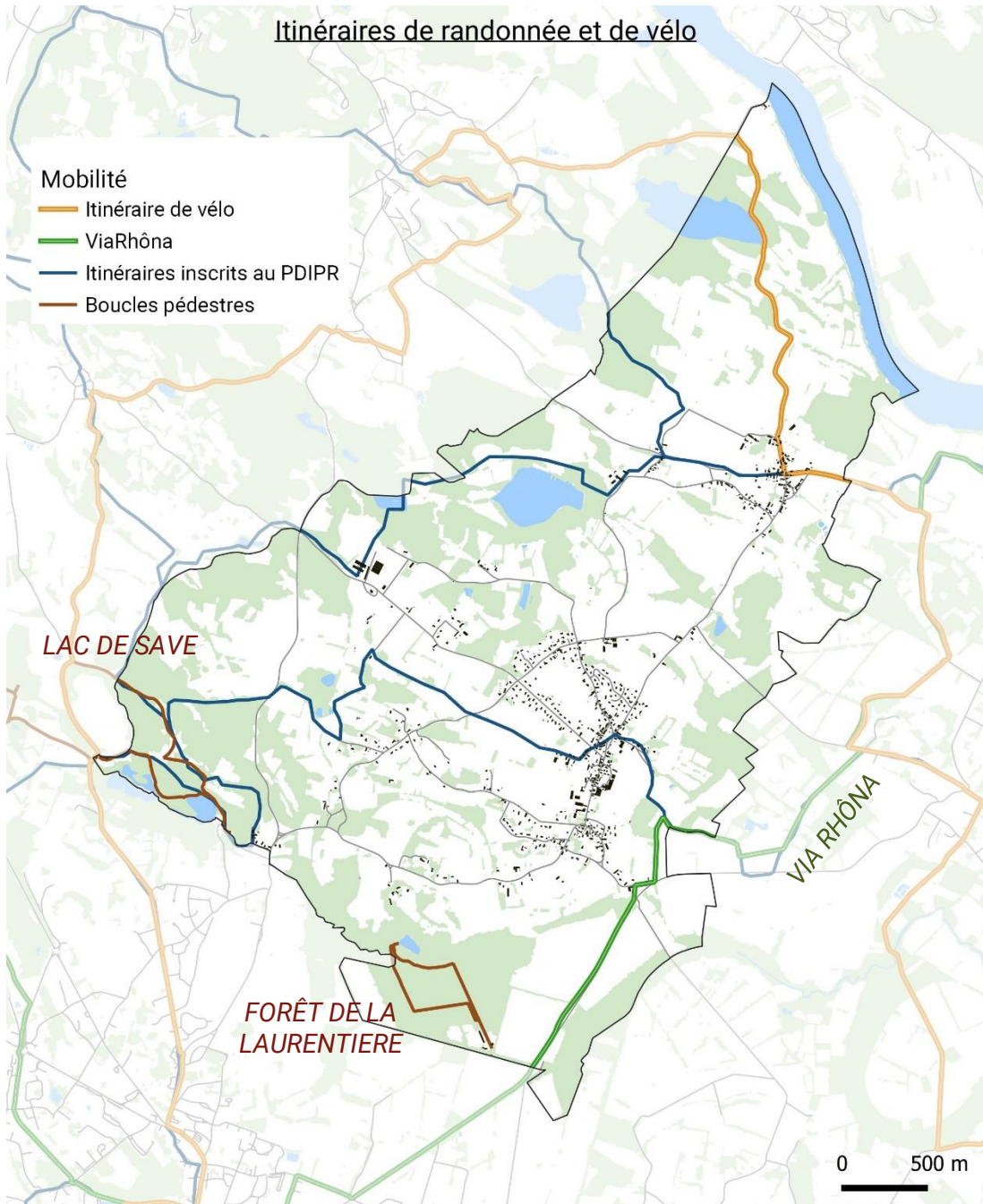
La piste cyclable aménagée à cet effet est notamment empruntée par les lycéens de Saint-Victor pour se rendre au lycée de Morestel.



D'autres itinéraires de vélo et de randonnée sont également présents sur la commune. Deux boucles pédestres traversent l'Espace Naturel Sensible de la Save (« Lac de Save » et « Forêt de la

Laurentière »), plusieurs itinéraires inscrits au PDIPR et un itinéraire vélo balisé traverse le nord du territoire en passant par le hameau du Gouvoux (« Des Vals du Dauphiné au Pays des Couleurs »).

### Itinéraires de randonnée et de vélo sur la commune



Source : Verdi Ingénierie, Office de Tourisme Intercommunal des Balcons du Dauphiné, Plan Départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR) de l'Isère

### 3.2.3.2 Des déplacements piétons peu sécurisés dans le village et les hameaux

Dans le centre bourg, peu d'aménagements sont destinés aux modes doux.

Le gabarit des voies et les habitations à l'alignement dans les secteurs anciens, notamment sur la Grande rue du Bourg, ne permet pas toujours un partage de l'espace aisé entre les différents modes de déplacements.

**Grande Rue du Bourg**



**Rue du 19 mars 62**



Source : Verdi Ingénierie



*... ce qui ressort du questionnaire à la population*

**61% des répondants considèrent que les possibilités de déplacements piétons et vélos ne sont pas sécurisées. Les habitants souhaiteraient voir des liaisons douces sécurisées notamment sur la traversée du bourg, entre le bourg et les hameaux, et en direction des communes alentours.**

# 4

## DIAGNOSTIC FONCIER

## 4.1 Analyse de la consommation d'espaces

### 4.1.1 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : première approche

La présente partie répond à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme qui précise que le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».

La mesure de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) permet de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage.

Au sens de la loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces est entendue comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné".

Au niveau national, la consommation d'espaces NAF est mesurée par les fichiers fonciers, produits par le CEREMA. Le bilan de la consommation d'espaces NAF correspond au décompte de la transformation effective d'espaces NAF en espaces urbanisés observée sur le terrain entre deux dates. Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire du PLU.

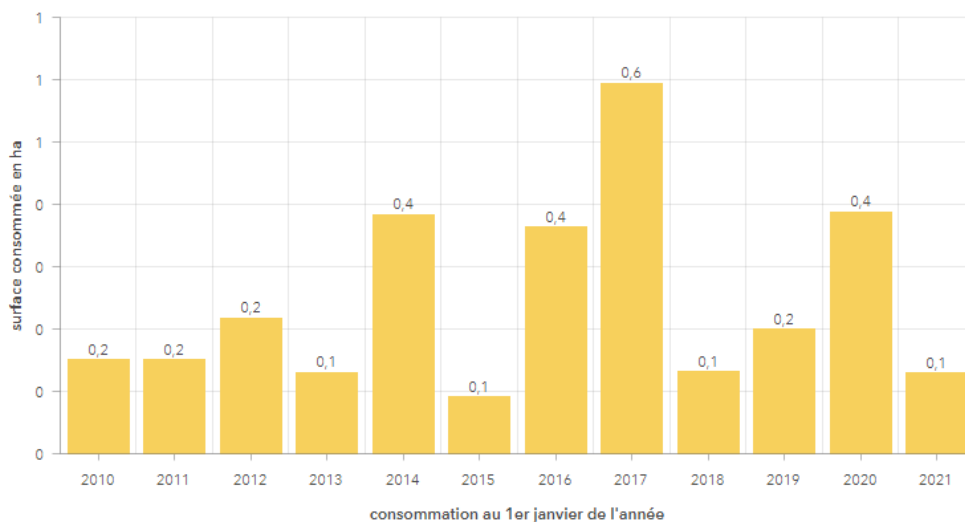
Le portail de l'artificialisation des sols présente l'analyse de la consommation d'espaces NAF réalisée à partir des données de l'Etat et du CEREMA. Ces données sont consultables par tous et gratuitement sur le site internet : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

D'après le portail de l'artificialisation, **3,2 ha ont été consommés entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021**, dont :

- ▶ 2,6 ha pour l'habitat
- ▶ 0,6 ha pour l'économie

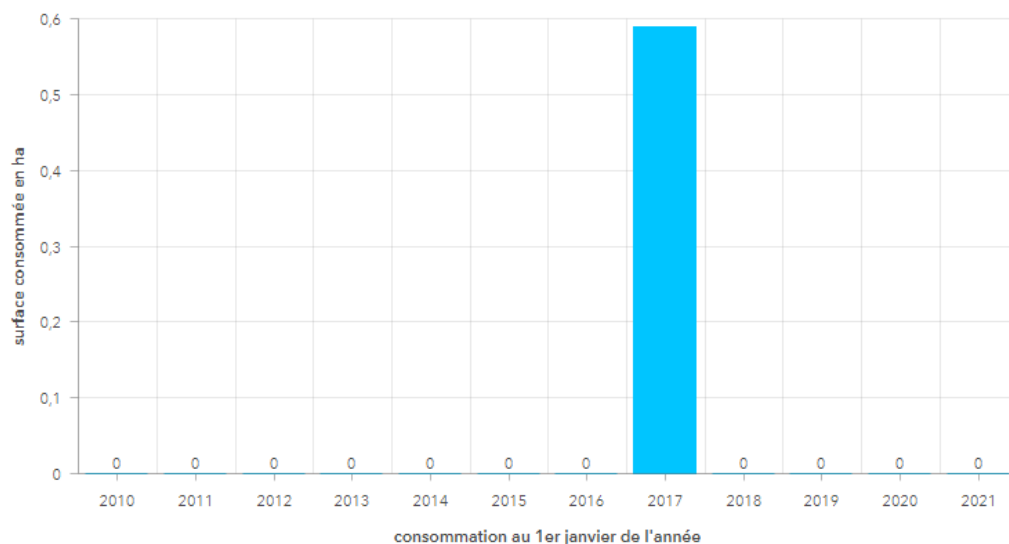
## Consommation d'espaces NAF à destination d'habitat

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021



## Consommation d'espaces NAF à destination d'activités

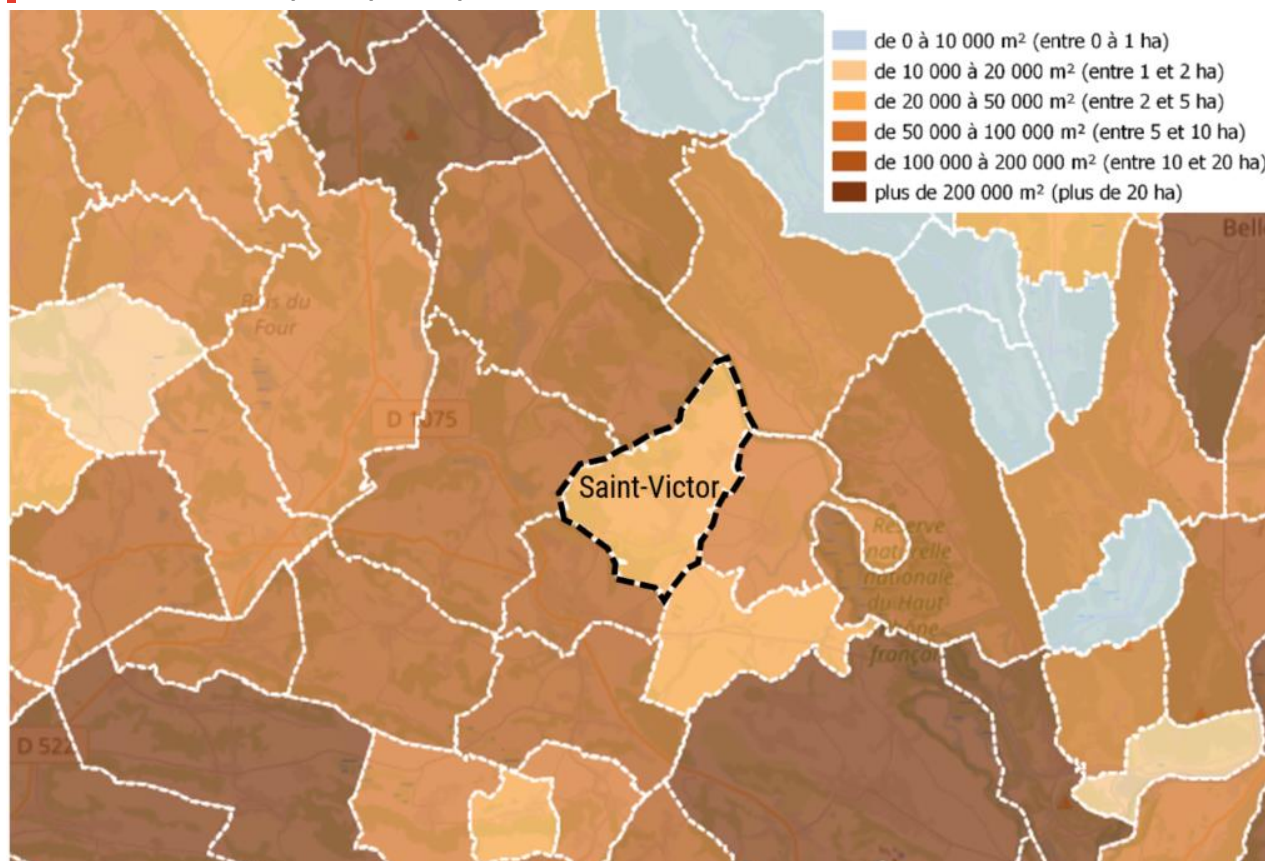
consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'activités entre 2009 et 2021



Source : portail de l'artificialisation des sols

**On constate une consommation d'espaces relativement faible en comparaison avec les communes voisines. Cette différence est notamment due au peu de logements neufs produits ces dernières années en raison de la station d'épuration saturée sur la commune.**

### Consommation d'espaces pour la période 2009-2021



Source : Portail de l'artificialisation des sols

Cette première approche permet d'avoir une idée de la consommation foncière des dernières années, et de ce qui sera autorisé dans le futur selon la Loi Climat et Résilience et l'objectif Zéro Artificialisation Nette.

Une analyse plus précise a été réalisée dans le cadre de ce diagnostic, à partir des données des permis de construire et des photographies aériennes.

## 4.1.2 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : analyse par photo-interprétation

Pour l'analyse des surfaces NAF consommées, la méthodologie utilisée est la suivante :

- ▶ Ajout des permis de construire déposés entre août 2011 et août 2021 sur SIG à partir des parcelles cadastrales
- ▶ Comparaison des photos aériennes de 2011 et 2021 pour analyser la surface réelle consommée
- ▶ Comptabilisation des surfaces consommées en dehors des enveloppes urbaines comme de la consommation d'espaces NAF

### 4.1.2.1 Habitat

A partir du traitement des données des permis de construire et de la photointerprétation, on obtient **2,63 hectares** d'espaces NAF consommés pour de l'habitat entre août 2011 et août 2021.

Ce résultat rejoint la donnée de l'observatoire de l'artificialisation de l'Etat et du CEREMA, qui estimait une consommation pour l'habitat de 2,6 hectares.

#### Consommation d'espaces NAF à destination d'habitat



Source : Verdi Ingénierie, données communales

### 4.1.2.2 Economie

A partir du traitement des données des permis de construire et de la photo-interprétation, on obtient **1,3 hectares** d'espaces NAF consommés pour de l'activité entre août 2011 et août 2021.

Cette consommation s'est réalisée sur la zone d'activités du Nizeray. Elle est supérieure à la consommation affichée par l'observatoire de l'artificialisation qui est de 0,6 ha.

**Comparaison des photos aériennes sur la ZA du Nizeray**

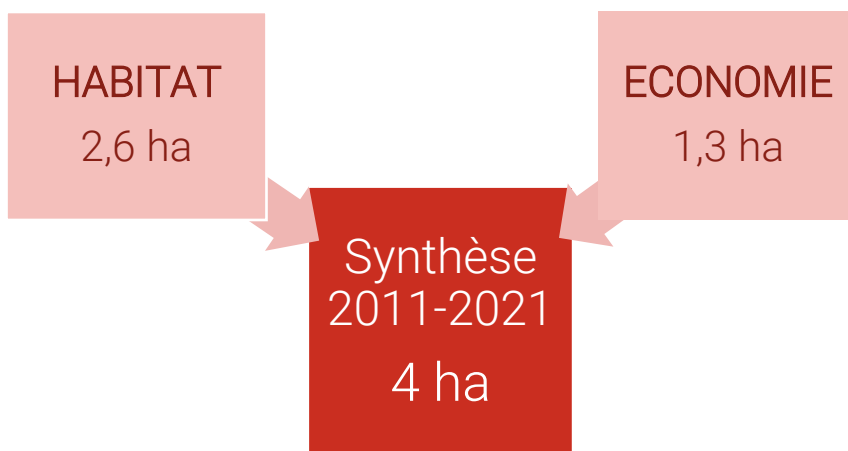


**Consommation d'espaces NAF à destination d'activités**



Source : Verdi Ingénierie, données communales

#### 4.1.2.3 Total



### 4.1.3 La projection selon la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

#### 4.1.3.1 L'objectif Zéro Artificialisation Nette

Les sols naturels apportent de nombreux bénéfices à l'être humain (en termes de biodiversité, de rafraîchissement de la ville, d'infiltration des eaux de pluie...). Pour les préserver, la France s'est donc fixé l'objectif d'atteindre le « Zéro artificialisation Nette des sols » (ZAN) en 2050.

Afin d'y parvenir, un premier objectif de réduction du rythme de l'artificialisation d'ici 2031 est prévu : les territoires doivent réduire de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021.

Il s'agit donc dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Victor-de-Morestel, de respecter le premier objectif, qui est de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

## Les étapes de la trajectoire ZAN

### 1<sup>re</sup> étape de la trajectoire : maîtriser l'étalement urbain

On parle de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), quand on utilise ces espaces pour la création ou l'extension d'espaces urbanisés.

Sur la période 2021-2031, la loi fixe l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation d'ENAF par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

Cet objectif vient encadrer une baisse tendancielle de la consommation d'ENAF déjà constatée ; mais qu'il faut amplifier.



### 2<sup>e</sup> étape de la trajectoire : protéger les sols vivants, y compris dans les espaces déjà urbanisés

La loi Climat et résilience fixe l'objectif d'atteindre le « **zéro artificialisation nette des sols** » en 2050. Elle définit l'artificialisation des sols comme l'altération durable des fonctions écologiques d'un sol.

#### Comment calculer l'artificialisation nette d'un territoire ?

C'est le solde entre :



**Les surfaces nouvellement artificialisées**  
(création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...)



**Les surfaces nouvellement désartificialisées**  
(restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, création de parcs urbains publics ou de jardins privés boisés...)



à l'échelle d'un document de planification et d'urbanisme.



sur une période donnée.

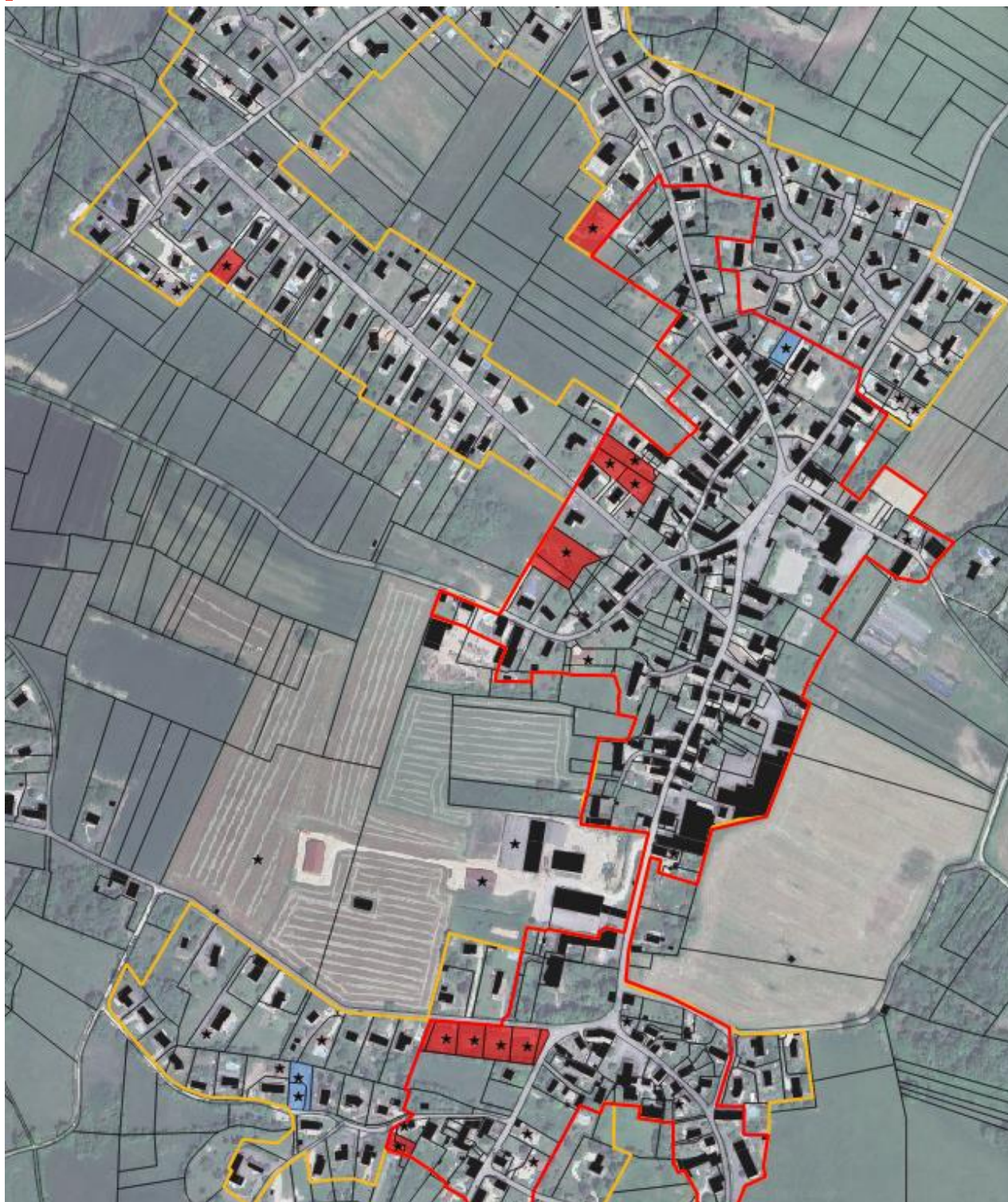
#### 4.1.3.2 L'objectif de -50% de consommation d'espaces NAF appliqué à Saint-Victor



D'après le portail de l'artificialisation et la photo-interprétation, 4 ha ont été consommés entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021. En suivant l'objectif de -50%, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la commune de Saint-Victor-de-Morestel ne devra pas dépasser 2 ha entre 2021 et 2031 toutes vocations confondues.

#### 4.1.4 La consommation d'espaces NAF entre 2021 et aujourd'hui

A partir des données des permis de construire et de la photo-interprétation, une estimation de la consommation d'espaces NAF depuis 2021 a été réalisée. Pour cela, sont compatibles tous les permis déposés après août 2021 pour de la construction neuve en extension de l'enveloppe urbaine. On obtient un total de 1,1 ha d'espaces NAF consommés depuis août 2021 jusqu'à fin 2023

**Consommation d'espaces NAF depuis août 2021 jusqu'à fin 2023**



-  Logements n'entraînant pas de consommation NAF
-  Logements entraînant de la consommation NAF

Source : Verdi Ingénierie, données communales

## 4.2 Etude de densification

Le SCoT rappelle que le développement résidentiel doit mobiliser en priorité les capacités dans le tissu urbain constitué avant de solliciter si besoin les capacités en extension, autour de la centralité. Il prescrit :

*« Repérer dans les PLU/PLUI le potentiel dans l'enveloppe urbaine. Les collectivités doivent procéder à une analyse précise en prenant obligatoirement en compte les dents creuses, les divisions parcellaires, le potentiel mutable, la vacance et la réhabilitation. »*

### 4.2.1 Méthodologie de l'étude de densification

Afin de réaliser l'étude de densification, la méthodologie suivante a été poursuivie :

#### **Etape 1 : délimitation de l'enveloppe bâtie**

On entend par enveloppe bâtie : « toute surface construite ou artificialisée formant un ensemble contigu à instant T. Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses). »

Il convient de souligner que l'enveloppe bâtie ne correspond pas aux zones U et AU du PLU actuellement en vigueur. L'enveloppe bâtie est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale. Elle intègre aussi les surfaces « imperméabilisées », telles que les parkings, les places, etc.

La définition de l'enveloppe bâtie tient également compte des enjeux issus du diagnostic : capacité des réseaux, présence de risques naturels forts, zones humides...

En somme, seules des enveloppes bâties ont été définies sur le village et sur le hameau du Gouvoux. Les autres hameaux de la commune étant peu bâtis et ne disposant pas d'assainissement collectif, leur densification n'est pas considérée.

En réponse au DOO du SCoT, un **secteur de centralité** est également délimité, secteur dans lequel devra se faire l'essentiel de la création de nouveaux logements, équipements et services. Ce secteur est délimité autour de la mairie et intègre les principaux équipements, commerces et bâtiments historiques du centre du village.

*Prescription du SCoT : « Les PLU/PLUI adoptent des dispositions de nature à renforcer les capacités d'accueil de nouveaux logements et de locaux d'activités au sein des secteurs de centralité des communes*

*Pour favoriser l'aspect urbain des bourgs et regrouper l'urbanisation, 80% de la production de logements prévue pour chaque commune à horizon 2040 y seront localisés.*

Le SCoT propose une première ébauche de la centralité qui correspond à un cercle de rayon de 300 mètres autour de la mairie. Cette première approche permet de donner une idée du secteur de centralité mais peut être réadaptée par la commune. En effet, dans le cadre de révision de leur PLU, les communes doivent dessiner avec précision les contours de leur centralité.

Le SCoT définit la centralité comme suit : « *Centralité : secteur central d'une commune, caractérisé de façon cumulative par une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune), la présence d'équipements publics et/ou l'existence d'espaces de convivialité, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ; le tout, c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton.* » (extrait du DOO du SCoT)

Les éléments suivants ont été retenus pour définir la centralité :

✓ **Une taille cohérente avec les zones urbaines de la commune**

La centralité proposée s'étend sur environ 18 ha, ce qui représente 40% de l'enveloppe bâtie du village. Cette superficie est en adéquation avec la première ébauche du SCoT qui identifie un cercle de 300 mètres de rayon, soit une centralité de 28 ha. Cette cohérence dimensionnelle permet d'assurer que la centralité est bien proportionnée par rapport à l'ensemble du village.

✓ **Densité du bâti**

La centralité englobe les secteurs les plus denses du village, où l'on trouve principalement une morphologie bâtie historique. Les constructions y sont édifiées à l'alignement de la voie, sur des petites parcelles et avec des emprises foncières importantes. Par opposition, le reste du village correspond principalement à un tissu de type pavillonnaire, avec des constructions implantées en retrait de la rue et une densité bâtie plus faible.



✓ **Équipements publics et espaces de convivialité**

Le village bénéficie de nombreux équipements et espaces de convivialité, regroupés autour de deux pôles principaux :

- Au nord du village : autour de la Place de la Mairie se trouvent : la mairie, l'école, la salle des fêtes, les terrains de jeux, et la place publique. Ce secteur comprend également une quarantaine

de places de stationnement public et un arrêt de bus, renforçant l'accessibilité et l'attractivité de cette zone.

- Au sud du village : l'église et la place de l'église constituent un autre pôle central, avec une quinzaine de places de stationnement public, dont trois réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR), et un arrêt de bus.

Ces deux pôles sont reliés par la Grande rue du Bourg, artère historique autour de laquelle le village s'est développé. En intégrant ces pôles et l'axe qui les relie, le périmètre de centralité assure une continuité spatiale et fonctionnelle, créant ainsi un espace cohérent et accessible pour les habitants.

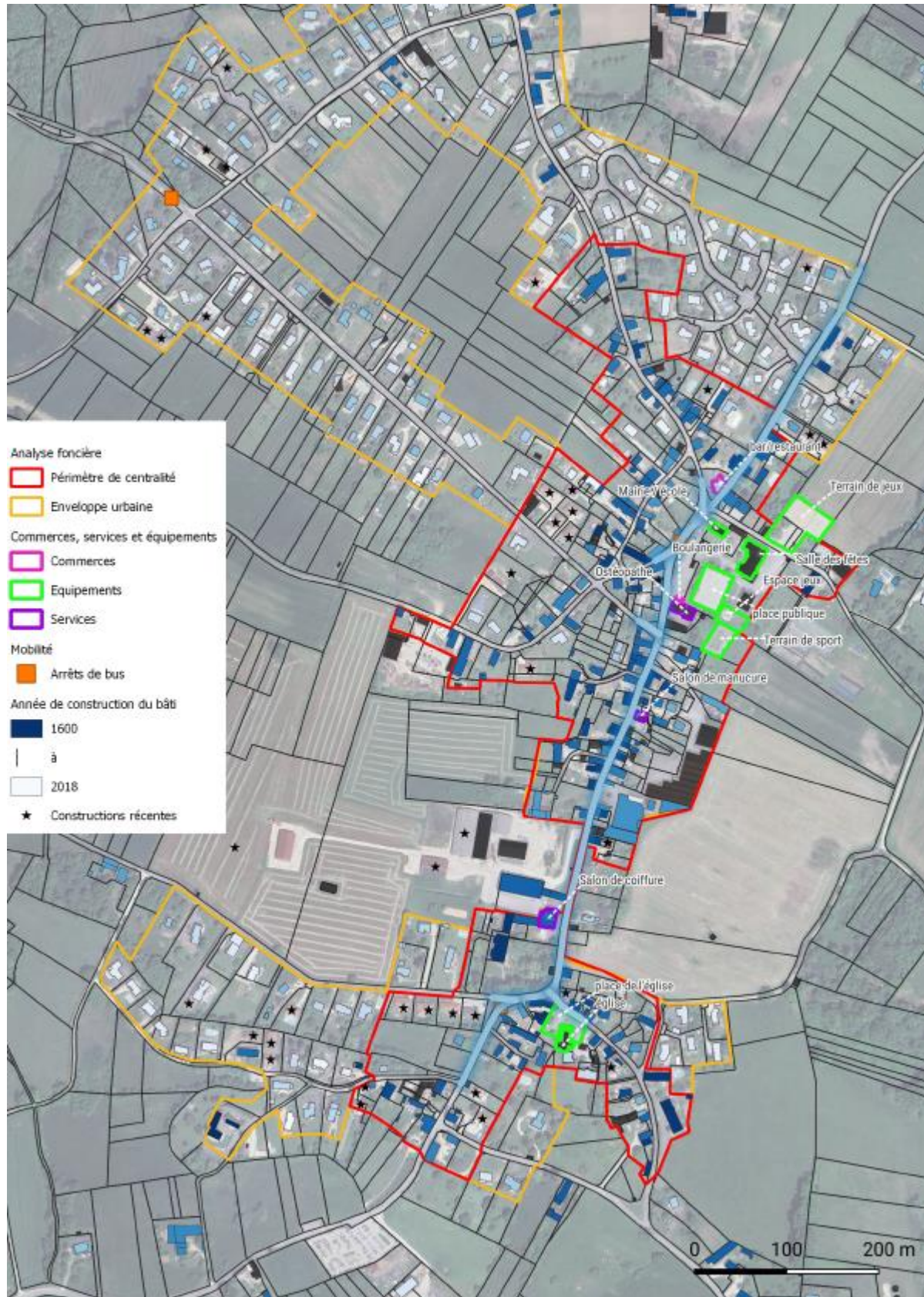
#### ✓ **Mixité des fonctions**

La centralité proposée intègre divers commerces et services qui enrichissent la vie locale. On y trouve un bar/restaurant, une boulangerie, un cabinet d'ostéopathie, un salon de coiffure et un salon de manucure. Ces activités sont situées à proximité des pôles d'équipements publics, renforçant ainsi la mixité fonctionnelle du secteur. En regroupant habitat, commerces et services, la centralité devient un véritable lieu de vie et d'interaction sociale, contribuant à l'attractivité et à la vitalité économique du village.

#### ✓ **Déplacements piétons**

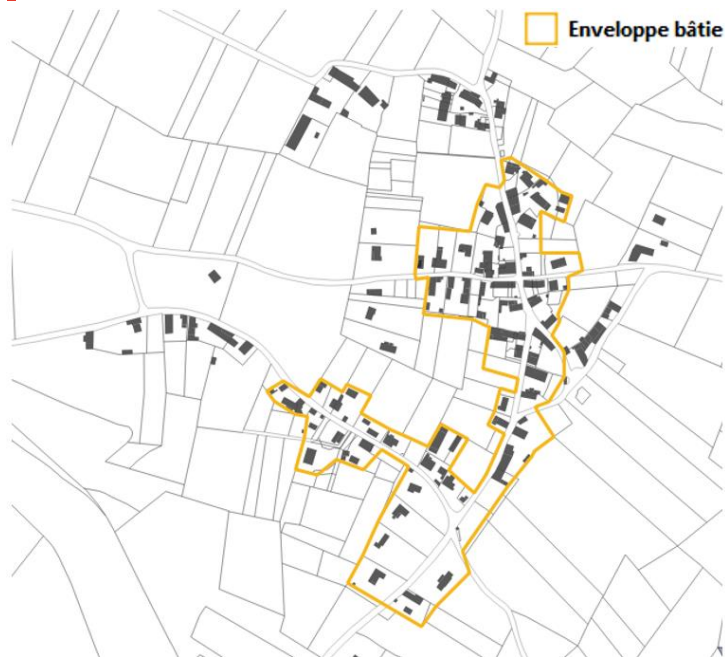
La commune souhaite développer et sécuriser les connexions piétonnes dans le centre du village. Une étude en cours porte sur l'aménagement de la Grande rue du Bourg et de la Rue de la Rivoire (*secteurs en bleu sur la carte ci-dessous*). Les premiers rendus de cette étude proposent des aménagements visant à sécuriser les déplacements (trottoirs, ralentisseurs, passages piétons, espaces sécurisés devant les arrêts de bus). Ces infrastructures piétonnes renforceront la sécurité et la fluidité des déplacements dans le périmètre de centralité, favorisant ainsi une mobilité douce et durable. La centralité autour de cet axe devient donc non seulement cohérente mais essentielle pour un développement urbain harmonieux.

**Enveloppe bâtie autour du centre-bourg et secteur de centralité**



Source : Verdi Ingénierie

### Enveloppe bâtie autour du hameau du Gouvoux



Source : Verdi Ingénierie

### Etape 2 : recensement des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe

Une fois les enveloppes délimitées, le travail consiste à recenser les disponibilités foncières bâties et non bâties en distinguant :

- ▶ Les dents creuses : espace non construit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une parcelle de taille « réduite » entourée d'habitations/constructions.
- ▶ Les divisions parcellaires : il s'agit de parcelles déjà partiellement bâties présentant une grande superficie et dont le jardin pourrait faire l'objet d'une division en vue d'accueillir un ou plusieurs logements.
- ▶ Les secteurs de renouvellement urbain/réhabilitation : il s'agit de parcelles déjà bâties concernées par des projets réhabilitations/changements de destination ou par des opérations de démolition/reconstruction.

### Etape 3 : analyse du caractère « réellement constructible »

La troisième étape a consisté à s'assurer du caractère « réellement constructible » des gisements identifiés. Certains potentiels sont exclus en raison de leur taille, leur configuration, la topographie... Il s'agit également d'exclure les espaces verts et espaces patrimoniaux qui seront protégés dans le futur PLU par des outils de protection au plan de zonage.

Sur le hameau du Gouvoux, aucun gisement n'est retenu – au regard du potentiel de densification important du village et au regard des objectifs du SCoT (produire 80% des logements dans la centralité), il a été acté d'autoriser uniquement des évolutions des habitations existantes (extensions et annexes).

#### Etape 4 : estimation du potentiel de logements réalisables au sein de ces différentes disponibilités.

Le nombre de logements a été défini en tenant compte du tissu bâti environnant (petite dent creuse notamment), mais également des densités moyennes définies par le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Le SCoT distingue trois familles de densité :

- Habitat individuel « pur » : 15 log/ha minimum
- Habitat groupé (ou intermédiaire) : 25 à 35 log/ha minimum
- Habitat urbain (petits immeubles) : 50 log/ha

Les PLU et les projets d'aménagements doivent mettre en œuvre les valeurs d'optimisation de la façon suivante :

	Individuel pur	Habitat groupé	Habitat collectif
<b>Polarités de bassins de vie</b>	30% maxi	30% ou plus	40% ou plus
<b>Pôles relais</b>	30%	40%	30%
<b>Pôles de proximité</b>	40%	40%	20%
<b>Villages</b>	60%	40%	

Source : DOO du SCoT

Des pondérations ont été appliquées sur les divisions parcellaires. Cette pondération repose sur la réalité du territoire et sur l'analyse des demandes d'urbanisme de ces dernières années. Il paraît peu pertinent de considérer que 100% des propriétaires disposant d'un grand jardin font détacher une partie de leur parcelle pour accueillir un ou plusieurs logements.

Un seul coefficient de pondération est appliqué (-50%) et correspond à l'hypothèse que seulement la moitié des divisions parcellaires se feront réellement sur le pas de temps du PLU. Ce taux a été défini en s'appuyant sur l'analyse des demandes d'urbanisme de ces dernières années. En effet, au cours des 13 ans passés, 16 logements ont été produits par divisions parcellaires, soit 33% de la production de logements. Compte-tenu des exigences réglementaires et de la rareté du foncier, ce phénomène est amené à se développer dans les années à venir. Il n'a donc pas été retenu 30% (comme l'analyse des PC des dernières années) mais 50%.

### Estimation du nombre de logements potentiels sur chaque gisement



## 4.2.2 Résultats de l'étude de densification

Ce travail a permis d'identifier un potentiel de **52 logements neufs** au sein du village dont :

- 88 % par mobilisation de dents creuses
- 12 % par prise en compte de divisions parcellaires

*Il convient de préciser que l'étude de densification constitue un travail théorique visant à estimer le potentiel de logements réalisables (dimensionnement du PLU); les gisements identifiés ci-après ne constituent en rien une obligation pour le propriétaire à vendre ou construire sa parcelle. Les chiffres indiqués correspondent au potentiel de logements pris en compte dans le dimensionnement du PLU.*

### Synthèse de l'étude de densification et du projet communal

	SURFACE	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMES		DENSITE MOYENNE
	Total	Total	<i>Dont centralité</i>	
Dents creuses	<b>2,8 ha</b>	<b>46 logts</b>	<i>31 logts</i>	16 logt/ha
Divisions parcellaires	<b>0,8 ha</b>	<b>12 logts retenu</b> <b>6 logts</b>	<i>4 logts retenus</i>	
<b>TOTAL</b>	<b>3,6 ha</b>	<b>52 logts</b>	<i><b>35 logts</b></i>	