

# **COMMUNE DE SAINT-QUENTIN-FALLAVIER (Isère)**

---

## **MODIFICATION n° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Enquête publique du 13 septembre au 12 octobre 2022**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**Ce rapport est complété par un document séparé indissociable du présent rapport et  
intitulé  
"Conclusions du commissaire enquêteur"**

Commissaire enquêteur : Claude CARTIER

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>OBJET DE L'ENQUÊTE ET DU PRÉSENT DOCUMENT</b>	<b>3</b>
1.1	LA COMMUNE DE SAINT-QUENTIN-FALLAVIER	3
1.1.1	Rattachement – Géographie – Éléments caractéristiques	3
1.1.2	Occupation des sols	4
1.1.3	Démographie – Habitat	4
1.1.4	Assainissement	5
1.1.5	Activité économique	5
1.1.6	Activité agricole	6
1.1.7	Activité culturelle et sportive – Enseignement	7
1.1.8	Santé – Services	7
1.2	LA SITUATION ACTUELLE	8
1.3	LE PROJET	8
1.3.1	Délibération du Conseil municipal	8
1.3.2	Demande de désignation d'un commissaire enquêteur	8
<b>2</b>	<b>DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	<b>8</b>
2.1	TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
2.2	GÉNÉRALITÉS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE	9
2.3	ROLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (CE)	9
2.4	VALEUR DES CONCLUSIONS DU CE	10
2.5	ACCESSIBILITÉ DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU CE	10
2.6	DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	10
2.7	DATE ET PÉRIMÈTRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	10
2.8	MESURES DE PUBLICITÉ	11
2.8.1	Concertation préalable avec la population	11
2.8.2	Arrêté municipal de mise à l'enquête publique	11
2.8.3	Insertion dans la presse	11
2.8.4	Affichage de l'avis d'enquête	11
2.9	SIÈGE ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	12
<b>3</b>	<b>LE DOSSIER D'ENQUÊTE</b>	<b>12</b>
3.1	COMPOSITION DU DOSSIER	12
3.2	ANALYSE DU CONTENU DU DOSSIER ET ACTIONS INDUITES	12
3.2.1	Recueil des pièces administratives	12
	Avis des PPA	12
	Avis de la MRAE	14
3.2.2	Dossier de modification du PLU	14
<b>4</b>	<b>OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE</b>	<b>16</b>
4.1	OBSERVATIONS RECUEILLIES	16
4.2	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
4.2.1	Observations faites par le public pendant l'enquête	17
4.2.2	Questions du commissaire enquêteur	17
<b>5</b>	<b>LISTE DES ANNEXES</b>	<b>23</b>

# 1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DU PRÉSENT DOCUMENT

## 1.1 LA COMMUNE DE SAINT-QUENTIN-FALLAVIER

### 1.1.1 – Rattachement – Géographie – Éléments caractéristiques

La commune de Saint-Quentin-Fallavier 38070 est une commune de l'Isère en région Auvergne-Rhône-Alpes (AuRA).

Située à la limite du département du Rhône, sur l'axe autoroutier 43 Lyon Grenoble Chambéry, respectivement à 24 km au sud-est de Lyon, à 80 km au nord de Grenoble et à 15 km de l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry au nord.

De par sa situation, elle fait partie de l'aire d'attraction de Lyon.

Administrativement, la commune fait partie de l'arrondissement de La-Tour-du-Pin, canton de La-Verpillière, intégrée au territoire de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI).

Elle est administrée par le maire Michel BACCONIER, à la tête du Conseil municipal depuis 2020.

En 2022 le budget de fonctionnement de la commune est de 14 288 853 €uros et son budget d'investissement de 9 161 169 €uros (*source St-Quentin Mag de mars 2022*).

Adossée à une série de collines en avant des Préalpes, son altitude varie de 206 à 364 mètres.

Elle est située au cœur des terres du Bas-Dauphiné, taillées dans la masse des sédiments molassiques déposés dans la mer au milieu de l'ère tertiaire.

Sa superficie est de 22,83 km<sup>2</sup> (2 283 ha) avec une densité de l'ordre de 264 habitants/km<sup>2</sup>.

Le territoire communal est longé à la pointe de sa partie est par le canal de dessèchement de la Bourbre. Il s'agit d'une rivière d'une longueur de 72,2 km qui traverse une grande partie de la plaine berjalienne et qui conflue avec le Rhône au nord du département de l'Isère.

Le Bivert (ruisseau) se jette dans la Bourbre, présente dans la partie est de la commune. Il alimente également l'étang privé des Allinges.

Un autre étang, l'étang de Fallavier, et le vallon du Layet (207 ha), sont classés Espace Naturel Sensible (ENS) et aussi Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Le site « confluence Bourbre Catelan » est également une ZNIEFF, de même que :

- « Zones humides reliques de la vallée de la Bourbre » au nord-est de la commune ;
- « Etang de Fallavier, Vallon du Layet » au sud-est ;
- « Vallon du Bivet » ;
- « Marais de la Centigonnère ».

Le territoire communal comprend 10 zones humides mais aucun site Natura 2000 n'y figure. Saint-Quentin-Fallavier dispose de quelques éléments patrimoniaux remarquables comme le Château de Fallavier, le Château de Montjay, la Maison Forte des Allinges (inscrite Monument Historique depuis 2010), la Résidence du Parc Levrat au bord de l'Étang de Fallavier, le Château de Sérezin (accueillant la maison de retraite La Chêneiraie aujourd'hui).

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) de l'espace naturel de Fallavier (future AVAP) créé en 1997 et devenu Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saft Quality Food (SQF).

Un captage d'eau potable, le captage du Loup, entré en service en 2007, est situé sur la commune qui par ailleurs, est concernée par les zones « B », « C » et « D » du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) dû à la proximité de l'aéroport Lyon-St Exupéry.

Saint-Quentin-Fallavier est desservie par la voie ferrée, l'autoroute A43, la RD 1006 (ex RN 6) les autocars du Réseau interurbain de l'Isère et les autobus du Réseau urbain Bourgoin-Jallieu - Agglomération nouvelle.

### 1.1.2 Occupation des sols

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (*Ministère de la Transition écologique [consulté le 28 avril 2021]*), est marquée par l'importance des territoires artificialisés (45,6 % en 2018), en augmentation par rapport à 1990 (34,4 %).

La répartition détaillée en 2018 est la suivante :

- zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (37 %),
- terres arables (25,3 %),
- forêts (13 %),
- zones agricoles hétérogènes (11,6 %),
- zones urbanisées (8,6 %),
- prairies (3,1 %),
- eaux continentales (1,5 %).

### 1.1.3 Démographie - Habitat

En 2019, la commune comptait 6 020 habitants, en augmentation de 1,76 % par rapport à 2013. Moyenne en Isère : +2,9 %. Moyenne en France (hors Mayotte) : +2,17 %.

1793	1800	1806	1821	1831	1836	1841	1846	1851	1856	1861
<b>1 006</b>	<b>1 158</b>	<b>1 213</b>	<b>1 391</b>	<b>1 506</b>	<b>1 530</b>	<b>1 560</b>	<b>1 615</b>	<b>1 640</b>	<b>1 592</b>	<b>1 645</b>

1866	1872	1876	1881	1886	1891	1896	1901	1906	1911	1921
<b>1 665</b>	<b>1 575</b>	<b>1 544</b>	<b>1 505</b>	<b>1 465</b>	<b>1 462</b>	<b>1 467</b>	<b>1 543</b>	<b>1 615</b>	<b>1 566</b>	<b>1 294</b>

1926	1931	1936	1946	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999
<b>1 345</b>	<b>1 312</b>	<b>1 210</b>	<b>1 223</b>	<b>1 373</b>	<b>1 483</b>	<b>1 860</b>	<b>4 069</b>	<b>4 321</b>	<b>4 977</b>	<b>5 841</b>

2006	2011	2016	2019
<b>6 111</b>	<b>5 869</b>	<b>6 099</b>	<b>6 020</b>

De 1962 à 1999 : population sans doubles comptes. Pour les dates suivantes : population municipale.  
(Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999 puis Insee à partir de 2006)

La commune estime aujourd'hui, en 2022, sa population à environ 6 100 habitants.

Depuis 1970, la ville a subi d'énormes changements avec la construction d'HLM et l'émergence de nouveaux quartiers comme Les Furins, Les Moines, La Lieuse, Les Marronniers, Les Salvias.

Depuis 2016, les changements se poursuivent avec la démolition de la salle des fêtes puis de l'ancienne mairie et de la maison des services de la mairie.

En 2019, le nombre total de logements dans la commune était de 2 214, alors qu'il était de 2 089 en 2009 et 1 958 en 1999.

Parmi ces logements :

- 95,3 % étaient des résidences principales, soit 2 110,
- 1,1 % des résidences secondaires, soit 25,
- 3,6 % des logements vacants, soit 79.

Ils étaient pour 72,3 % d'entre eux des maisons individuelles et pour 27 % des appartements.

La proportion des résidences principales, propriétés de leurs occupants était de 62,9 %, en légère augmentation par rapport à 1999 (58,9 %).

La part de logements HLM loués vides (logements sociaux) était de 27,3 % contre 31,2 % en 1999, leur nombre ayant diminué de 580 à 546.

#### 1.1.4 Assainissement

Les eaux usées de la commune sont acheminées puis traitées à la station de Traffeyères. Cette station d'épuration est à cheval sur les communes de Saint-Quentin-Fallavier et de Satolas-et-Bonce. Construite en 2000, elle traite les eaux usées de la commune mais aussi celles de Villefontaine, L'Isle d'Abeau, Four, Vaulx-Milieu et La Verpillière ainsi que du parc d'activités de Chenes.

Dimensionnée pour 85 000 équivalents habitants à sa construction, la station d'épuration traite aujourd'hui 100 000 équivalents habitants.

Une extension est en cours pour augmenter sa capacité jusqu'à 130 000 équivalents habitants, incluant les traitements complémentaires, notamment ceux du phosphore. 4 000 000 m<sup>3</sup> d'eaux usées sont traités chaque année et 6 500 tonnes de boues produites.

Une usine de méthanisation des boues va être construite sur le site de la STEP, le permis de construire ayant été accordé en 2019.

#### 1.1.5 Activité économique

Le gigantesque parc d'activité concerne presque toute la moitié Nord de la commune (environ 1 000 ha). Ce site est constitué du parc de Chesnes issu de 3 ZAC : Tharabie (aujourd'hui clôturée), Chesnes la Noirée, Chesnes Nord et Chesnes Ouest) et d'extensions hors ZAC.

Ce parc regroupe environ 12 000 emplois et héberge, entre autres, 62 établissements visés par la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Au 31 décembre 2010, Saint-Quentin-Fallavier comptait 723 établissements : 19 dans

l'agriculture-sylviculture-pêche, 75 dans l'industrie, 47 dans la construction, 511 dans le commerce-transport-services divers et 71 étaient relatifs au secteur administratif. En 2011, 46 entreprises avaient été créées à Saint-Quentin-Fallavier, dont 18 par des autoentrepreneurs.

En 2021, ce sont 93 entreprises qui ont été créées (source INSEE)

Le tableau de la page suivante recense le nombre d'unités légales au 31 décembre 2019, sachant que l'unité légale est une entité juridique de droit public ou privé. Cette entité juridique pouvant être :

- une personne morale, dont l'existence est reconnue par la loi indépendamment des personnes ou des institutions qui la possèdent ou qui en sont membres ;
- une personne physique, qui, en tant qu'indépendant, peut exercer une activité économique.

Nombre d'unités légales par secteur d'activité au 31 décembre 2019

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>611</b>	<b>100,0</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	49	8,0
Construction	43	7,0
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	248	40,6
Information et communication	15	2,5
Activités financières et d'assurance	36	5,9
Activités immobilières	29	4,7
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	106	17,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	48	7,9
Autres activités de services	37	6,1

**Champs d'activité marchande hors agriculture**  
**INSEE Répertoire des entreprises et des établissements (sirene) au 01/01/2021**

La plateforme industrielle et logistique de Saint-Quentin-Fallavier est considérée comme d'importance internationale qui ne cesse de croître.

L'activité logistique bénéficie de la présence de l'échangeur de l'A43, de la proximité de l'aéroport Saint-Exupéry, et de la ligne SNCF Lyon-Grenoble. Les embranchements frets y sont nombreux, et une future extension vers l'Italie et notamment Turin est toujours d'actualité bien que la mise en service de cette liaison soit sans cesse reportée.

### 1.1.6 Activité agricole

Sept exploitants agricoles sont répertoriés sur la commune, dont deux ont une activité réduite.

Cette activité s'exerce essentiellement sur 3 grands secteurs de cultures sur le territoire communal : à l'Ouest vers la Garenne et les Assataires, au Sud entre le vallon du Bivet et l'étang de Fallavier et à l'extrême Nord. D'autres parcelles de cultures sont disséminées sur l'ensemble de la commune.

Une unité de méthanisation portée par l'EARL les Alouettes sera tout prochainement mise

en service par l'exploitation familiale VIAL de 250 ha qui va de ce fait orienter ses productions vers l'agriculture biologique, en lien avec la coopérative Oxyane.

La production du biogaz injecté dans le réseau de distribution de GRDF serait ainsi équivalente à la consommation annuelle de 2 500 logements et constituerait un revenu complémentaire à l'exploitation agricole (source Les Affiches de Grenoble et du Dauphiné 1<sup>er</sup> juillet 2022)

#### 1.1.7 Activité culturelle et sportive – Enseignement

Saint-Quentin-Fallavier est située dans l'académie de Grenoble.

La commune administre trois écoles élémentaires communales (l'école les Marronniers, le groupe scolaire les Tilleuls et le groupe scolaire les Moines).

Le Département gère le collège des Allinges.

La commune héberge également une école élémentaire privée (école privée Françoise Dolto) et une garderie.

Elle dispose également d'une maison des associations et centre social, d'une bibliothèque et de la salle de spectacle Georges Sand.

Un musée de la vie rurale a été créé en 1990 par un agriculteur retraité.

La commune s'est dotée récemment d'un complexe moderne de 2 000 m<sup>2</sup> modulables, le Médian.

Le sport se pratique essentiellement sur trois grands sites :

- Le site de Tharabie, avec le complexe sportif dédié aux jeux de raquettes, des terrains de plein air, un skatepark, un boulodrome et une piste de bicross ;
- Le site de Saint-Loup, avec le gymnase, la piscine et un terrain de basket ;
- Le stade de la gare.

#### 1.1.8 Santé – Services

La commune dispose d'un Médicentre qui héberge 22 praticiens dont 5 médecins généralistes, 3 infirmiers, 1 sage-femme.

Et aussi :

- 2 boulangeries ;
- 2 boucherie-charcuteries ;
- 1 café restaurant ;
- 1 pizzeria/traiteur ;
- 2 restaurants kebab ;
- 1 restaurant traditionnel ;
- 2 bureaux de tabac/presse/bar ;
- 4 coiffeurs ;
- 1 salon d'esthéticienne-ongles ;
- 1 chirurgien-dentiste ;
- 1 pharmacie ;
- 1 clinique vétérinaire ;
- 1 auto-école ;
- 1 banque.

Un EHPAD accueille 200 pensionnaires.



## 1.2 LA SITUATION ACTUELLE

Le POS de Saint-Quentin-Fallavier a été transformé en PLU en mars 2009 puis révisé en juin 2020.

Une première modification a ensuite été approuvée lors du Conseil municipal du 20 décembre 2021 suite à une enquête publique qui s'est déroulée du 23 août au 23 septembre 2021.

Aujourd'hui, une seconde modification a été décidée par le Conseil municipal au cours de sa délibération en date du 2 mai 2022, décision qui a donc donné lieu à la présente enquête publique.

## 1.3 LE PROJET

### 1.3.1 Délibération du Conseil municipal

La délibération du Conseil municipal du 2 mai 2022 décide du lancement de la procédure concernant une modification numéro 2 du PLU portant sur :

- Adaptation du règlement des zones centrales Ua et Ub pour respecter les hauteurs du bâti existant et ainsi favoriser une intégration paysagère des nouvelles constructions potentielles aux tissus bâtis existants en limitant la hauteur à R + 3 ;
- Adaptation du règlement sur plusieurs points pour en faciliter l'application ;
- Mise à jour des emplacements réservés en vue de permettre la mise en œuvre des projets de requalification urbaine étudiés ;
- Modification des limites entre la zone Ua et Ud pour rectifier une erreur de zonage et respecter les formes urbaines pavillonnaires existantes ;
- Mise à jour d'éléments informatifs.

### 1.3.2 Demande de désignation d'un commissaire enquêteur

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dans un courrier du 23 mai 2022, le maire de Saint-Quentin-Fallavier a donc demandé au président du Tribunal administratif de Grenoble la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique concernant cette modification du PLU.

Suite à quoi, monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble m'a désigné comme commissaire enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique, par décision en date du 15 juin 2022.

## 2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1 TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement.
- Articles L.123-6 à L.123-20 et R.123-1 R.123-25 du Code de l'urbanisme, relatifs à la procédure d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme et à leur contenu.
- Article L.300-2 relatif aux modalités de la concertation préalable.



## 2.2 GÉNÉRALITÉS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique est une procédure préalable à certaines décisions ou réalisations d'opérations.

Ses objectifs sont d'informer le public, recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions et permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

Doivent être précédés d'une enquête publique la réalisation d'aménagements, d'ouvrages, de travaux, exécutés par des personnes publiques ou privées lorsqu'en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées, ces opérations sont susceptibles d'affecter l'environnement.

La loi "dite Grenelle II" du 12 juillet 2010, dans un souci d'accroître encore la démocratisation de l'enquête publique introduit des précisions dans le Code de l'environnement en son article L.123-1 qui dit : **"L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement [...] Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision."**

## 2.3 ROLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur, nommé par l'autorité administrative compétente (dans le cas présent, monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble), dirige l'enquête publique.

Il étudie le dossier, fixe avec le maître d'ouvrage (ici le Maire de Saint-Quentin-Fallavier) les dates de l'enquête et les permanences au cours desquelles il se tiendra à la disposition du public au siège de l'enquête.

Dans le cas du présent dossier, j'ai pris possession de celui-ci à l'issue de mon deuxième rendez-vous préparatoire avec la responsable du Service Urbanisme en date du 28 juillet 2022 et en ai paraphé les pièces ce même jour.

Au cours de l'enquête publique, le commissaire enquêteur prend en compte les observations, propositions et contre-propositions émises par le public et les personnes publiques associées.

Il communique avec le maître d'ouvrage, les différents services concernés et toute personne ou entité qu'il souhaite entendre.

Après la clôture de l'enquête, il rencontre dans les huit jours, le demandeur maître d'ouvrage (dans le cas présent monsieur le Maire de Saint-Quentin-Fallavier) et lui communique, sous forme d'un PV de synthèse remis en main propre, les observations écrites et orales consignées par le public, augmentées de ses propres questions de commissaire enquêteur en l'invitant à produire un mémoire en réponse, dans un délai de quinze jours, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement.

Puis conformément à l'article R 123-19 du Code de l'environnement relatif à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, le commissaire enquêteur :

- établit un **rapport** qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies (c'est le présent document) ;
- consigne, dans un document séparé, ses **conclusions motivées**, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Ces deux documents, **indissociables**, sont alors transmis par le commissaire enquêteur, avec le dossier d'enquête, au maître d'ouvrage du projet dans les trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

## 2.4 VALEUR DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Selon l'article L.123-12 du Code de l'Environnement, en cas de conclusions défavorables ou réputées comme telles (réserves non levées par le maître d'ouvrage) du commissaire enquêteur, le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension de décision prise malgré ces conclusions, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer en l'état d'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de cette décision.

## 2.5 ACCESSIBILITÉ DES RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le rapport et les conclusions du Commissaire-enquêteur (accompagnés des annexes au rapport) sont tenus à la disposition du public, en mairie et en Préfecture pendant une durée d'au moins un an à partir de la date de clôture de l'enquête.

Les personnes intéressées peuvent obtenir communication de ces documents.

## 2.6 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble m'a désigné comme commissaire enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique par décision en date du 15 juin 2022.

Après m'être assuré du type d'enquête proposée, du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurais pu avoir avec le maître d'ouvrage, j'ai accepté les fonctions de commissaire enquêteur sur cette enquête.

Cette acceptation a été concrétisée par la signature par mes soins d'une attestation sur l'honneur transmise à Monsieur le Président du Tribunal administratif le 18 juin 2022.

## 2.7 DATE ET PÉRIMÈTRE DE L'ENQUÊTE

Par arrêté municipal numéro ARR.2022.137 en date du 8 juillet 2022, monsieur le Maire a décidé d'organiser une enquête publique en vue de la modification n° 2 du PLU de la commune de Saint-Quentin-Fallavier (Annexe 1).

La durée de cette enquête a été fixée à 30 jours, du 13 septembre au 12 octobre 2022.

J'ai tenu en mairie de Saint-Quentin-Fallavier les 4 permanences suivantes :

- o mardi 13 septembre de 14 à 17 heures ;
- o samedi 24 septembre de 9 à 12 heures ;
- o mardi 4 octobre de 14 à 17 heures ;
- o mercredi 12 octobre de 14 à 17 heures.

Cette enquête a porté réglementairement exclusivement sur la commune de Saint-

Quentin-Fallavier.

## 2.8 MESURES DE PUBLICITÉ

### 2.8.1 **Concertation préalable avec la population**

L'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme définit les modalités d'organisation de la "concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées" et prévoit à l'issue de celle-ci d'en dresser un bilan à joindre au dossier d'enquête publique.

**Avis du commissaire enquêteur**

**Il n'a pas été organisé de réunions de concertation pour cette modification de PLU.**

### 2.8.2 **Insertions dans la presse**

Un avis de mise à l'enquête publique de la modification n° 2 du PLU de Saint-Quentin-Fallavier a été publié dans :

- "Le Dauphiné Libéré" le 25/08/2022 (Annexe 2)
- "Les Affiches de Grenoble" le 26/08/2022 (Annexe 3)

puis

- "Le Dauphiné Libéré" le 15/09/2022 (annexe 5)
- "Les Affiches de Grenoble" le 16/09/2022 (annexe 6)

### 2.8.3 **Affichage de l'avis d'enquête**

Les modalités de cet affichage sont fixées par les articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'environnement.

En ce qui concerne la présente enquête, l'avis de mise à l'enquête publique a été affiché à partir du 29 août jusqu'à la clôture de l'enquête, le 12 octobre 2022..

Cet affichage est attesté par le certificat d'affichage daté du 18 octobre 2022 (annexe 9).

J'ai pu constater par moi-même la réalité de cet affichage sur le tableau d'affichage situé sur le mur de la mairie et sur un panneau situé à proximité de celle-ci.

## 2.9 SIÈGE ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le siège de l'enquête a été la mairie de Saint-Quentin-Fallavier, où se trouvaient les pièces du dossier, l'arrêté de mise à l'enquête publique et le registre d'enquête.

Le public intéressé pouvait prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, c'est à dire :

- du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- et
- le samedi de 9h00 à 12h00.

## 3. LE DOSSIER D'ENQUÊTE

### 3.1 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier présenté doit être conforme à la réglementation, tant sur la forme que sur le fond. Il doit être cohérent avec la situation existante ainsi qu'avec celle projetée.

Il doit être justifié dans ses choix et dans ses incidences.

Il doit comporter les pièces énumérées à l'Article R 123-8 du Code de l'environnement et notamment faire mention " des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée" (Alinéa I-7).

Le présent dossier mis à l'enquête publique comprend :

**-1 Recueil des pièces administratives**, composé de :

- 1.1 Avis des PPA
  - 1.1.1 Avis SCoT
  - 1.1.2 Avis CDPENAF
  - 1.1.3 Envoi PPA
- 1.2 MRAE
  - 1.2.1 Accusé de réception
- 1.3 Pièces enquête publique
  - 1.3.1 publication DL
  - 1.3.2 Désignation CE
- 1.4 Arrêté de modification
- 1.5 Délibération
- 1.6 Publication arrêté de modification

**- 2 Dossier de modification du PLU**, composé de :

- 2.1 Rapport de présentation
- 2.2 Règlement écrit
- 2.3 Règlement graphique

**Avis du commissaire enquêteur**

Au vu des éléments constitutifs énumérés ci-dessus et de leur contenu, il apparaît que le dossier d'enquête est conforme à la réglementation.

## 3.2 ANALYSE DU CONTENU DU DOSSIER ET ACTIONS INDUITES

### 3.2.1 Recueil des pièces administratives

**- Avis des PPA**

Il s'agit d'une part du courrier daté du 5 mai 2022, par lequel le maire de la commune, conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, adresse, pour avis, aux PPA suivantes le dossier modificatif n° 2 du PLU :

- Préfet de l'Isère
- Conseil départemental de l'Isère
- Région Auvergne-Rhône-Alpes
- CCI Nord-Isère
- Chambre d'Agriculture de l'Isère
- SCoT Nord-Isère
- CAPI
- DDT de l'Isère (CDPENAF)
- Maire de Villefontaine

et d'autre part, la réponse des PPA suivantes à cet envoi :

- **SCoT Nord-Isère**

Dans un courrier du 13 juin 2022, le SCoT indique que la modification projetée **“est compatible avec les orientations du SCoT Nord-Isère”**.

Rappelant le rôle de ville-centre de la commune et l’encourageant à poursuivre la réflexion sur la bonne intégration urbaine de la production de logements, il conseille de maintenir l’ambition de production affichée dans le PLU tout en ne méconnaissant pas les risques induits par la gestion du stationnement en rappelant son ambition d’offrir une alternative à la voiture individuelle.

Aussi il souhaite en ce domaine une ambition forte d’économie du foncier en limitant l’imperméabilisation des sols.

○ **Préfet de l’Isère (DDT)**

Dans son courrier du 29 juin 2022, le préfet fait les remarques suivantes :

**- Concernant l’adaptation du règlement des zones centrales Ua et Ub**  
**“Les éléments explicatifs fournis sont insuffisamment étayés pour permettre de justifier l’adaptation du règlement pour limiter à R+3 les hauteurs dans ces zones.”**

Il relève que ceci va à l’encontre des mesures de densification et **“n’est pas cohérent avec certaines orientations du PADD”** dans lequel il est dit *“dans le centre historique : la densification passe par des opérations de renouvellement urbain. La densité de 40 logements/ha pourra être mise en œuvre globalement mais elle sera déclinée en fonction de la diversification des typologies résidentielles recherchées. Le caractère ancien du bâti ne doit pas limiter ces opérations de démolition / reconstruction / densification.”*

Dans le but de disposer d’éléments me permettant d’émettre un avis sur cette remarque concernant la densification de ces zones, j’ai adressé le 12 septembre au maître d’ouvrage un courriel (annexe 4) lui demandant de bien vouloir m’indiquer l’actuelle densité en nombre de logements par hectare de l’ensemble constitué par les zones Ua et Ub du centre en y incluant le nombre de logements créés lors de la construction récente des 2 immeubles rue du Lac et en excluant le secteur de Merlet qu’il est prévu de passer de Ua à Ud.

Après plusieurs échanges téléphoniques et de courriels avec la mairie, celle-ci m’a finalement adressé le 12 octobre 2022 un courriel (extrait en annexe 7) m’indiquant que la densité de logements sur la zone Ua de près de 13 ha est d’environ 28 logements / hectare.

**Avis du commissaire enquêteur**

Cette densité est aujourd’hui encore fort éloignée de la préconisation de 40 logements/ha du PADD. La densification de cette zone devra donc se poursuivre en faisant en sorte que la *“recherche de qualité dans les constructions (...intimité, ensoleillement, vues,...)”* ne se fasse pas au détriment des constructions existantes.

Aussi, le passage d’une hauteur de R+5 y/c combles aménageables à R+3 y/c combles aménageables me semble être une mesure de bon sens qui pourrait répondre à cette préoccupation.

**- Concernant l’adaptation du règlement visant à en faciliter l’application**

- Le point 1 visant à imposer un recul de 5 mètres pour les accès automobiles dans les zones Ud et Uda est une clause **“illégale puisqu’elle porte atteinte au droit de clore du particulier.”**

**Avis du commissaire enquêteur**

Cette disposition n’est pas **“une clause illégale”**, ce qui, entre autres, est affirmé par une décision de la Cour de cassation du 7 mars 2007 (Cass. 3è civ., n° 06-12702).

D'ailleurs, cette mesure figure déjà dans le règlement écrit du PLU approuvé suite à sa révision en juin 2020.

- Le point 5 qui prévoit "deux places de stationnement par logement créé dans le cadre d'une réhabilitation ne facilite pas les opérations de renouvellement urbain. Il est donc recommandé de ne pas exiger plus d'une place. Le nombre de places exigé pour les commerces est à réduire pour conduire à un ratio acceptable entre la surface de vente du commerce et la surface de stationnement qui lui est liée."

#### Avis du commissaire enquêteur

Ne prévoir qu'une place de stationnement par logement me paraît discutable.

En effet, dans la plupart des foyers, les conjoints ont généralement des activités professionnelles propres en des lieux géographiques différents, pas toujours desservis par les transports en commun de façon satisfaisante, entre autres en termes d'horaires, ce qui implique la nécessité de disposer de deux véhicules.

Et quid de la présence d'enfants majeurs dans le foyer ?

En ce qui concerne les commerces, le terme "**ratio acceptable**" ne veut rien dire et ouvre la porte à toute interprétation pouvant induire des recours.

- **Préfet de l'Isère (CDPENAF)**

Dans un courriel du 7 juin 2022, cette commission indique que **le dossier ne sera pas soumis à son avis.**

#### - MRAE

On trouve ici :

- l'accusé de réception du dossier reçu par la DREAL Rhône-Alpes Service CIDDAE daté du 17 mai 2022,
- la décision de la MRAE après examen au cas par cas, datée du 12 juillet 2022. Cette décision indique que "*le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Quentin-Fallavier [...] n'est pas soumis à évaluation environnementale.*"

#### - Pièces enquête publique

Il s'agit là de :

- deux annonces légales parues dans le Dauphiné libéré les 7 février et 8 mai 2022 annonçant la décision du Conseil municipal de Saint-Quentin-Fallavier de prescrire la modification numéro 2 du PLU de la commune.
- la copie de la nomination du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Grenoble, en date du 15 juin 2022.

#### - Arrêté de modification

Il s'agit de l'arrêté municipal n° ARR.2022.137 en date du 8 juillet 2022 de mise à l'enquête publique de la modification n° 2 du PLU de Saint-Quentin-Fallavier.

#### - Délibération

Il s'agit du PV de délibération du Conseil municipal en date du 2 mai 2022 décidant la prescription de la modification n° 2 du PLU de Saint-Quentin-Fallavier.

#### - Publication arrêté de modification

Il s'agit de l'arrêté municipal n° ARR.2022.21 en date du 2 février 2022 annonçant la prescription d'une procédure de modification n° 2 du PLU.

### 3.2.2 Dossier de modification du PLU



**- Rapport de présentation**

**- LE CONTEXTE**

- Le contexte territorial
- Le champ d'application de la présente modification de droit commun

**- LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

- Les objets de la modification
- Adaptation du règlement des zones Ua et Ub pour respecter les hauteurs du bâti existant
- Adaptation du règlement pour en faciliter l'application
- Mise à jour des emplacements réservés en fonction des projets en cours
- Modification des limites entre la zone Ua et Ud pour respecter les formes existantes
- Mise à jour d'éléments informatifs
- Les impacts de modification sur les surfaces des zones
- Les incidences de la modification sur l'environnement.

**- Règlement écrit**

Les modifications sont matérialisées de la façon suivante :

- caractères de couleur ~~ORANGE barrés~~ => mention supprimée ;
- caractères de couleur BLEUE => mention ajoutée.

- Ainsi en page 59 § 2-1-1- Hauteur des constructions :  
dans les zones Ua et Ub, on passe de ~~R+5~~ à R+3 y compris combles aménageables pour les habitations.
- En page 61 § 2-1-2- Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :  
dans les zones Ud et Uda, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement, "en respectant une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines."

**Avis du commissaire enquêteur**

**Le terme "une certaine continuité" est imprécis et non significatif. Il est susceptible d'interprétation conflictuelle.**

- En page 64 § 2-1-5- Emprise au sol  
Dans la zone C du PEB, le CES ne s'applique pas aux extensions des habitations existantes et autorisées par un permis antérieur au 08/06/2020.  
Il s'applique aux projets d'extensions des habitations existantes autorisées par un permis de construire postérieur au 08/06/2020 (révision du PLU).
- En page 66 et 67 § 2.4 Stationnement
  - dans la zone Ua, l'exigence de ~~1,5 place de stationnement par logement créé par construction neuve à partir de 2 logements créés~~, est supprimée.
  - dans cette même zone, en plus, en cas de réhabilitation, il est prévu :
    - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau
    - 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier
    - 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôt
    - 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale.
  - dans l'ensemble des zones Ub, Uc, Ud, Uda, Uh, les mêmes dispositions sont prévues.
- En page 78 § 2.4 Stationnement



Dans l'ensemble des zones 1AUb, 1AUc, l'exigence de ~~1,5 place de stationnement par logement créé par construction neuve à partir de 2 logements créés~~, est supprimée.

**- Règlement graphique**

Cette section se compose de 6 plans au 1/5000 :

- zonage PLU Nord (plan 1/6)
- zonage PLU Sud (plan 2/6)
- risques naturels Nord (plan 3/6)
- risques naturels Sud (plan 4/6)
- zonage et autres contraintes Nord (plan 5/6)
- zonage et autres contraintes Sud (plan 6/6)

**Avis du commissaire enquêteur**

Compte tenu du nombre de contraintes affectant la commune de Saint-Quentin-Fallavier, le fait de disposer de 3 types de plans présentant ces contraintes pour chaque secteur, Nord et Sud de la commune, constitue un avantage appréciable en termes de lecture et de compréhension.

## 4 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE

### 4.1 OBSERVATIONS RECUEILLIES

Pendant la durée de l'enquête publique, le public s'est exprimé de la façon suivante :

#### 4.1.1 Observations verbales

- le 4 octobre 2022, lors de ma permanence, une personne (anonyme) vient s'enquérir de ce que signifie exactement "R+5 (combles aménageables compris)", en terme de hauteur des constructions, disposition qui fait l'objet d'un projet de modification dans le présent dossier.

#### 4.1.2 Observations écrites sur le registre papier

- le 24 septembre 2022, lors de ma permanence, madame GIRARDET vient exprimer verbalement son mécontentement et son dépit concernant la construction de 2 immeubles de hauteur R+5 qui sont en cours de construction en vis-à-vis immédiat au sud de l'immeuble où elle demeure et qui suppriment ainsi la vue et une importante part d'ensoleillement. Elle écrit qu'elle reviendra prochainement pour déposer ses observations par écrit.
- le 4 octobre 2022, une dame (anonyme) passe lors de ma permanence pour demander ce qu'on entend quand on parle d'une hauteur de construction de R+3 y compris les combles aménageables.
- le 12 octobre 2022, une dame (anonyme) écrit "*Je remercie le commissaire enquêteur et le service Urbanisme pour les réponses apportées à mes questions concernant le PLU d'une façon générale.*"
- le 12 octobre 2022, un monsieur (anonyme) habitant de la commune, écrit qu'il trouve dommageable la permission de clôturer les propriétés en bord de voiries à une hauteur supérieure à 1,80 m tant du point de vue esthétique que fonctionnel. Par ailleurs, il dit constater que certains bâtis en reconstruction ou rénovation sont potentiellement source de conflit de voisinage du fait d'élévations ou modifications conséquentes

dans des secteurs où les habitats sont proches et même en zone rurale.

#### **4.1.3 Observations faites par documents papier déposés lors des permanences**

- le 12 octobre, madame GIRARDET, en tant que présidente de l'association des Tilleuls, dépose un courrier/pétition daté du 20 septembre et signé par 22 personnes. Il y est dit que, *“dans le cadre de la modification n° 2 du PLU, la commune reconnaît une erreur en zone U sur la hauteur des constructions.”* s'appuyant pour cela sur le fait que le présent projet de modification fait passer la hauteur maximale des constructions de R+5 à R+3. On y lit que les récentes constructions R+5 en cours situées rue du Lac induisent des troubles anormaux de voisinage *“avec perte d'intimité, de vue, de luminosité, d'ensoleillement”* pour les occupants de l'immeuble R+3 situé en face de ces nouvelles constructions. Il est indiqué que le promoteur destinataire d'un courrier de l'association en juin 2022, n'a pas répondu. Les signataires attendent *“un geste de la commune pour trouver une solution ou bien un dédommagement amiable”* pour chacun d'eux. Un extrait de la page 6 du PADD exposant les critères d'attractivité résidentielle devant accompagner les constructions nouvelles.

#### **4.1.4 Observations faites par voie électronique**

- Dans un courrier daté du 3 octobre 2022, RTE écrit *“Après étude du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Quentin-Fallavier, il s'avère que les ouvrages RTE ne sont pas concernés par la modification n°2 du document d'urbanisme.”* Cet organisme exprime néanmoins un certain nombre de remarques et observations qui auraient probablement leur place lors d'une prochaine révision du PLU.

## **4.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

A l'issue de l'enquête publique qui s'est terminée le 12 octobre 2022 à 17 heures et conformément au contenu de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, j'ai remis au maître d'ouvrage, monsieur le maire de Saint-Quentin-Fallavier le 18 octobre 2022, un procès-verbal de synthèse des observations faites par le public, complété par mes questions de commissaire enquêteur, (annexe 8) en l'invitant à produire sous quinze jours ses observations éventuelles sous forme d'un mémoire en réponse.

Monsieur le maire m'a adressé sa réponse par courriel le 28 octobre 2022.

Suite à quoi, je reproduis ci-après une par une les observations du public en les faisant suivre de la réponse apportée par le maître d'ouvrage, Monsieur le Maire (**en police de caractère Times New Roman**) puis de mon avis de commissaire-enquêteur (*en italique*).

#### **4.2.1 Observations faites par le public durant l'enquête**

- OP1** – Pourquoi, bien que cette possibilité soit inscrite dans le règlement du PLU actuel, avoir laissé construire rue du Lac, deux immeubles “R+5 y compris combles aménageables” en vis-à-vis direct et à très courte distance des immeubles existants “R+3”, privant ainsi ces derniers de la quasi-totalité de la vue et de l'ensoleillement dont ils jouissaient auparavant ? Le PADD (page 6) met pourtant l'accent sur la nécessité *“d'accompagner la production de*

logements par une recherche de qualité dans les constructions (qualité environnementale, efficacité énergétique, **intimité, ensoleillement, vues, ...**)”.

Est-ce à dire que ces objectifs peuvent être atteints au détriment des logements existants et de leurs occupants ?

Il se pourrait que la commune se soit rendu compte de cette situation puisqu'elle prévoit de limiter dorénavant à "R+3 y compris combles aménageables" la hauteur des constructions dans les zones Ua et Ub, ce qui semble être une mesure de bon sens.

Mais qu'en est-il d'un éventuel dédommagement qui pourrait être accordé aux signataires de la lettre/pétition datée du 20 septembre 2022 ?

#### Réponse du maître d'ouvrage

Cette question est sans objet avec la présente modification n°2 du PLU.

L'autorisation pour l'immeuble rue du Lac a été accordée avant la mise en place du PLU approuvé le 08/06/2020. Lequel PLU n'est pas rétroactif.

Les élus seront vigilants à ce que le promoteur végétalise les jardinières de la façade Nord en R+1 afin d'améliorer la perception visuelle.

#### Avis du commissaire enquêteur

*Tout à fait conscient du fait que les 2 immeubles en cours d'achèvement rue du Lac ont été autorisés antérieurement à la présente proposition de modification du règlement concernant la hauteur maximale autorisée en zone Ua, j'ai néanmoins entendu au cours de mes permanences les doléances des riverains auxquels j'ai indiqué que le règlement d'urbanisme alors en vigueur avait été respecté.*

*La modification aujourd'hui proposée qui me paraît être de bon sens devrait permettre d'éviter que se reproduise la décision de construire des immeubles en rupture avec la typologie des constructions environnantes existantes, les privant ainsi de vue, d'intimité et d'ensoleillement, ainsi que le préconise – il est vrai pour les nouvelles constructions – le PADD dans ses recommandations.*

**OP2** - Le fait d'autoriser les propriétaires à édifier des clôtures en bordure de voirie en "mur plein" d'une hauteur de 1,80 m (règlement écrit page 101 § 1.4/ Clôtures) est dommageable tant en terme d'esthétique que de fonctionnalité.

Par ailleurs, lors de reconstruction ou rénovation de bâtis, certaines élévations ou modifications conséquentes sont sources de conflits de voisinage du fait de la proximité des habitations.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Il sera proposé d'abaisser la hauteur maximale de la clôture sur voie, mesurée par rapport au sol de la voie, à 1 mètre de muret plein maximum qui pourra être surmonté d'un système à claire voie (grille, dispositifs ajourés dont la proportion de vides est plus importante que les pleins). La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m.

#### Avis du commissaire enquêteur

*Je prends acte de cette décision du maître d'ouvrage qui devrait permettre que dans les rues, on n'ait pas l'impression de se mouvoir entre les murs d'une prison.*

### **4.2.2 Questions du commissaire enquêteur**

**QC1** – Dans son courrier du 29 juin 2022, à propos du point 5, le préfet écrit :

*"Le nombre de places exigé pour les commerces est à réduire pour conduire à un **ratio***

**acceptable** entre la surface de vente du commerce et la surface de stationnement qui lui est liée.”

Comment interprétez-vous le terme “**ratio acceptable**” et quelle valeur allez-vous lui attribuer de façon à limiter au maximum les risques potentiels de contentieux ?

Réponse du maître d’ouvrage

Le PLU suit en cela le PDU en vigueur au niveau de la CAPI qui exige 1 place pour 5 employés. Le nombre d’employés ne peut pas être estimé au moment de l’instruction de l’ADS. Aussi le PLU a converti ce nombre d’employés en surface. On compte environ 12m<sup>2</sup> par place de stationnement que multiplie 5 employés, cela représenterait en réalité 60m<sup>2</sup> de stationnement au minimum : le PLU a donc déjà réduit les exigences par rapport au PDU et a anticipé la demande de l’État.

De plus les places de commerces sont mutualisables en dehors des heures d’ouverture du commerce.

Avis du commissaire enquêteur

*Dont acte.*

**QC2** – Dans le règlement écrit du PLU, page 61, § 2.1.2 Dans les zones Ud et Uda : vous prévoyez de remplacer la formulation “**dans la continuité du bâti existant**” par “**en respectant une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.**”

Le terme “**une certaine continuité**” laissant libre cours à toutes les interprétations possibles, comment comptez-vous arbitrer les litiges pouvant naître de ces interprétations ?

Réponse du maître d’ouvrage

Sur de nombreux secteurs il n’y a pas de continuité dans les implantations. D’où la difficulté à suivre la règle telle qu’écrite initialement.

Les élus proposent de conserver la formulation initiale “dans la continuité du bâti existant” pour limiter les risques de litiges.

Avis du commissaire enquêteur

*Le terme “une certaine continuité” est vague et non significatif (“Que l’on ne veut pas préciser” d’après Larousse).*

*J’approuve la décision du maître d’ouvrage de conserver la formulation initiale car, soit on exige la continuité, soit on ne l’exige pas.*

**QC3** – Bien qu’aucun de ces points ne soit abordé dans le présent projet de modification du PLU et ne peut donc faire l’objet d’une modification dans l’immédiat, ne serait-il pas judicieux compte tenu du réchauffement climatique qui semble devoir perdurer, de penser à revenir sur l’interdiction de la couleur blanche pour les façades et les toitures des bâtiments ?

Réponse du maître d’ouvrage

Le changement climatique est effectivement une problématique prégnante. La couleur blanche n’est pas la seule à présenter un faible albédo (L’albédo mesure la capacité d’une surface à renvoyer l’énergie solaire incidente). Ce taux varie de 0 à 1, avec 0 une situation pour laquelle l’ensemble de l’énergie incidente est absorbé (cas d’une surface totalement noire) et 1 pour une surface qui renvoie la totalité de l’énergie incidente (par exemple un miroir). Plus l’émissivité est faible (proche de 0), moins le matériau réémet de chaleur.

De nombreuses couleurs claires et non blanches permettent un résultat équivalent sous nos climats.

Le blanc n'est pas une couleur traditionnelle sur la commune, les couleurs sont plutôt de ton terre/pierre. Aussi il est tout à fait possible avec de nombreux enduits clairs sans être blancs de répondre aux enjeux du changement climatique. On rappelle par ailleurs que la lutte contre le réchauffement des constructions en période estivale passe d'abord par une meilleure isolation des façades, toitures et menuiseries et par une végétalisation accrue des pieds de construction. Ce que le PLU, lors de son élaboration, avait déjà pris en compte en imposant des espaces de pleine terre végétalisée.

Et effectivement ce sujet ne fait pas partie des points de la modification en cours.

Avis du commissaire enquêteur

*Je prends acte de la sensibilisation du maître d'ouvrage aux problématiques que posera dans l'avenir le changement climatique qui est aujourd'hui au centre de tous les propos, tant des décideurs que des médias.*

*J'entends que cette sensibilisation s'est déjà traduite par l'imposition d'espaces " de pleine terre végétalisée".*

*Je note bien que, ainsi que le rappelle le maître d'ouvrage " Le blanc n'est pas une couleur traditionnelle sur la commune" mais peut-être faudra-t-il un jour remettre en cause quelques-unes de nos traditions au regard des lois de la physique si l'on veut réellement tenter de faire face aux défis que l'on nous annonce.*

*Ainsi, l'autorisation de la couleur blanche constituerait à mes yeux une rupture avec des pratiques traditionnelles qui risquent de devenir caduques dans un proche avenir, rupture à laquelle il serait opportun de réfléchir.*

#### **4.2.3 Autres sujets abordés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse**

Le maître d'ouvrage apporte ici des réponses aux remarques faites par le préfet dans son courrier du 29 juin 2022 :

**Concernant l'adaptation du règlement des zones centrales Ua et Ub :**

« L'incidence de la modification sur la production de logements n'est pas abordée ni quantifiée alors que le rapport de présentation du PLU identifie un potentiel de 80 à 100 logements en renouvellement urbain (démolition/reconstruction) dans les zones Ua, soit près d'un quart de la production de logements attendue. »

Réponse de la commune :

Le nombre de logements quantifiés dans la zone Ua (qui représente une surface de 130000 m<sup>2</sup>) étaient de 308 logements au moment de la révision de notre PLU approuvé le 08 juin 2020, soit une densité d'environ 24 logements/ha.

Depuis la révision, deux programmes de logements collectifs ont été construits totalisant déjà 49 nouveaux logements sur les 80 à 100 logements annoncés dans le PADD sur ce secteur. Le total des logements actuel est donc porté à 357 logements, soit une densité d'environ 28 logements/ha.

Le programme réalisé appelé « jardin de ville » situé 165 rue du jardin de ville, comptabilise 17 logements pour une densité de 354 logements/ha.



Le programme en cours de finalisation appelé « les terrasses du centre » situé 25 et 29 rue du lac, comptabilise 32 logements pour une densité de 210 logements/ha.

De plus, sur le secteur de la rue de merlet et de la rue du commerce, où trois logements individuels ont déjà été déconstruits, de petits ensembles d’habitats collectifs en R+2 et R+3, qui recréeront à minima 35 logements, sont programmés à moyen terme.

La densité moyenne sur ce périmètre d’environ 3000 m<sup>2</sup>, sera donc de 85 logements/ha, ce qui répondra largement aux objectifs fixés de 40 logements/ha sans avoir recours à des hauteurs de bâti supérieures à R+3, hauteurs qui ne seraient pas en cohérence avec le tissu existant du centre historique de Saint-Quentin-Fallavier.

Requalification du Centre-Bourg - Saint-Quentin-Fallavier - Atelier N°1 - Phase 3

## La Cure - Programmations

### PROGRAMMATIONS



### SYNTHESE

- Des hauteurs de constructions moyennes en R+2, cohérente avec le tissu existant
- 22 logements supplémentaires : Création de 35 logements / Démolition 13 logements
- Des bâtiments à conserver (la Cure et l'annexe) permettant d'installer un pôle médical et des professions libérales
- Les commerces sont proscrits
- La réalisation d'un cheminement PMR confortable et paysagé offrant des espaces extérieurs partagés pour les futurs habitants

### CREATION BATIMENTS

Typologie logement	N° Bâtiment	Niveaux	SDP	Nbre logements
Maisons de ville	1	2	183	3
		1	26	2
	2	2	138	2
	3	2	125	2
	4	2	155	2
	5	3	196	3
	6	3	212	3
Logements intermédiaires	7	2	146	2
	9	3	500	8
		2	122	2
	10	3	371	6
	2	113	2	
<b>TOTAL</b>			<b>2284</b>	<b>35</b>

### Bâtiments conservés à réhabiliter

Equipements	N° Bâtiment	Niveaux	SDP	
Equipements	8	2	181	> la Cure
		1	55	> annexe
			<b>236</b>	

### DEMOLITION BATIMENTS

	N° Bâtiment	Niveaux	SDP	Nbre logements
bâtiments démolis	1	2	184	1
	2	2	213	1
	3	2	166	1
	4	1	72	1
	5	2	139	1
	6	2	141	1
	7	2	568	5
	8	2	298	2

13

### Avis du commissaire enquêteur

*Au terme d'échanges avec la maîtrise d'ouvrage au cours de l'enquête, qui m'indiquait le chiffre d'environ 28 logements/ha j'ai déjà exprimé mon avis ci-dessus en page 13, à savoir : Cette densité est aujourd'hui encore fort éloignée de la préconisation de 40 logements/ha du PADD.*

*La densification de cette zone devra donc se poursuivre en faisant en sorte que la "recherche de qualité dans les constructions (...intimité, ensoleillement, vues,...)" ne se fasse pas au détriment des constructions existantes.*

*Il est regrettable que le maître d'ouvrage n'indique pas quel sera la densité globale en zone Ua à l'issue de la construction prévue à moyen terme de "à minima 35 logements" sur le secteur de la rue de merlet et de la rue du commerce.*

*Le seul chiffre significatif en terme de densité de logements à l'hectare de la zone Ua serait la moyenne pondérée de la totalité des densités partielles des différents secteurs la composant.*

**Concernant les adaptations du règlement visant à en faciliter l'application**

« Le point 1 prévoit d'imposer un recul de 5 m pour les accès automobiles dans les zones Ud et Uda. Cette clause est illégale puisqu'elle porte atteinte au droit de clore du particulier »

Réponse de la commune :

Le recul de 5 mètres ne fait pas partie des points de la modification en cours. Il a été introduit lors de la révision de notre PLU approuvée le 08 juin 2020 et n'a fait l'objet d'aucune remarque pendant la procédure de révision.

Avis du commissaire enquêteur

*Sur ce point également, j'ai donné mon avis ci-dessus en page 14, à savoir : Cette disposition n'est pas "une clause illégale", ce qui, entre autres, est affirmé par une décision de la Cour de cassation du 7 mars 2007 (Cass. 3è civ., n° 06-12702). D'ailleurs, cette mesure figure déjà dans le règlement écrit du PLU approuvé suite à sa révision en juin 2020.*

**« Le point 5 modifie les exigences en termes de places de stationnement dans les différentes zones du PLU. L'exigence de deux places de stationnements par logement créé dans le cadre d'une réhabilitation ne facilite pas les opérations de renouvellement urbain. Il est donc recommandé de ne pas exiger plus d'une place. »**

Réponse de la commune :

Les élus conviennent qu'imposer 2 places de stationnements par logement créé dans le cadre d'une réhabilitation peut compliquer les opérations de renouvellement urbain.

Ils proposent donc de conserver la règle initiale soit 1 place de stationnement par logement créé dans le cadre d'une réhabilitation.

Avis du commissaire enquêteur

*Sur cette remarque aussi, j'ai donné mon avis ci-dessus en page 14 :*

*Ne prévoir qu'une place de stationnement par logement me paraît discutable.*

*En effet, dans la plupart des foyers, les deux conjoints ont généralement des activités professionnelles propres en des lieux géographiques différents, pas toujours desservis par les transports en commun de façon satisfaisante, entre autres en termes d'horaires, ce qui implique la nécessité de disposer de deux véhicules.*

*Je ne prends pas ici en compte la présence éventuelle d'un ou plusieurs enfants majeurs donc en âge de posséder leur propre véhicule.*

*Ceci me semble valable aussi bien pour les constructions neuves que pour celles construites en réhabilitation.*

*Pourquoi faire une différence ?*

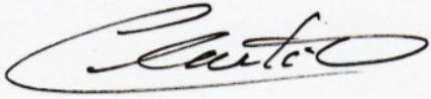


## 5 – LISTE DES ANNEXES

Numéro	Contenu
Annexe 1	Arrêté municipal ARR.2022.137 de mise à l'enquête publique du 08/07/2022
Annexe 2	Publication avis d'enquête dans le Dauphiné libéré du 25/08/2022
Annexe 3	Publication avis d'enquête dans les Affiches de Grenoble du 26/08/2022
Annexe 4	Courriel du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage du 12/09/2022
Annexe 5	Publication avis d'enquête dans le Dauphiné libéré du 15/09/2022
Annexe 6	Publication avis d'enquête dans les Affiches de Grenoble du 16/09/2022
Annexe 7	Extrait de courriel du maître d'ouvrage au commissaire enquêteur du 12/10/2022
Annexe 8	Procès-verbal de synthèse des observations du public du 18/10/2022
Annexe 9	Certificat d'affichage de la mairie en date du 18/10/2022

Fait le 31 octobre 2022

Le Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cartier', written in a cursive style.

Claude CARTIER