

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

---

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

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

## **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (Avis motivé)**

**Ce document est indissociable du rapport du commissaire enquêteur  
et de ses 9 annexes**

Commissaire enquêteur : Claude CARTIER

## SOMMAIRE

1. PRÉPARATION ET ANALYSE.....	3
1.1. Rappel du contexte.....	3
1.2. Mode opératoire.....	3
2. BILAN.....	5
2.1. Avantages.....	5
2.2. Inconvénients.....	5
3. AVIS MOTIVÉ.....	6

## 1. PRÉPARATION ET ANALYSE

### 1.1 Rappel du contexte

J'ai été nommé par monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble le 15 juin 2022 pour conduire l'enquête publique numéro E22000103 / 38 concernant la modification numéro 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Quentin-Fallavier en Isère.

Cette enquête s'est déroulée du 13 septembre 2022 à 14 heures au 12 octobre 2022 à 17 heures et avait pour siège la mairie de Saint-Quentin-Fallavier où étaient déposés le dossier d'enquête et un registre d'enquête en version papier.

La modification du PLU concernait les points suivants :

- 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.

### 1.2 Mode opératoire

- 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,

- après avoir concrétisé cette acceptation par la signature d'une attestation sur l'honneur transmise à monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble le 14 août 2022 certifiant "ne pas avoir d'intérêt au projet à quelque titre que ce soit.",

- après avoir, le 28 juin 2022, rencontré en mairie de Saint-Quentin-Fallavier, monsieur HOULIEZ, adjoint en charge de l'Urbanisme, madame CAILLEAUD, responsable du Service Urbanisme et madame PEREZ, assistante de direction et avoir alors échangé avec ces personnes sur le contenu du dossier et fixé conjointement la période de déroulement de l'enquête et les dates et durées des permanences à tenir,

- après avoir, le 9 juillet 2022 à la demande faite par madame PEREZ par courriel, procédé à la vérification du contenu du projet d'arrêté municipal de mise à l'enquête publique,

- après avoir, le 28 juillet 2022, rencontré en mairie madame CAILLEAUD, et :

- pris possession d'un exemplaire du dossier d'enquête,

- paraphé les pièces du second dossier destiné à être mis à disposition du public durant l'enquête,
  - paraphé les 24 pages du registre d'enquête,
  - effectué, sous la conduite de madame CAILLEAUD, la visite de la commune et plus particulièrement des lieux concernés par les modifications prévues,
- après avoir, ce même 28 juillet en fin de journée transmis par courriel à madame CAILLEAUD un document de présentation de la commune de Saint-Quentin-Fallavier en lui demandant de bien vouloir le corriger puis le valider,
- après avoir reçu en retour de madame CAILLEAUD le 25 août ce document vu et annoté par ses soins,
- après avoir constaté que le dossier d'enquête était, dans sa composition, conforme à la réglementation,
- après avoir étudié le dossier et donc pris connaissance des avis émis sur le dossier par les 3 PPA (SCoT, DDT/préfet, CDPENAF),
- après avoir, d'une part, vérifié que le règlement écrit du PLU, approuvé suite à une première modification en 2021, contient en pages 60 et 61, l'obligation pour les accès automobiles, de "respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou..." et d'autre part, que 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. 3<sup>e</sup> civ., n° 06-12702), ce qui va à l'encontre de l'avis du préfet exprimé sur ce point dans son courrier (DDT) du 29 juin 2022,
- après avoir, le 12 septembre 2022, adressé à madame CAILLEAUD un courriel lui demandant de me communiquer la densité de logements à l'hectare de la zone Ua, Ub du centre après modification prévue du zonage d'une partie de celle-ci et la prise en compte des 2 bâtiments dont la construction est en cours d'achèvement rue du Lac ([annexe 4 de mon rapport d'enquête](#)),
- après avoir vérifié la bonne exécution des mesures légales de publicité faites dans "le Dauphiné libéré" et "les Affiches de Grenoble" ([annexes 2, 3, 5 et 6 de mon rapport d'enquête](#)),
- après avoir tenu en mairie de Saint-Quentin-Fallavier, les 4 permanences prévues ([§ 2.7 de mon rapport d'enquête](#)),
- après avoir, le 12 octobre 2022 à 17 heures, clos le registre d'enquête version papier qui a été mis à la disposition du public en mairie de Saint-Quentin-Fallavier du 13 septembre au 12 octobre 2022,
- après avoir, le 18 octobre 2022, remis en main propre à monsieur le Maire de Saint-Quentin-Fallavier, le procès-verbal de synthèse des observations du public augmenté de mes questions de commissaire enquêteur ([annexe 8 de mon rapport d'enquête](#)) et lui avoir alors demandé de formuler ses observations éventuelles sous forme d'un mémoire en réponse à m'adresser sous quinzaine donc au plus tard le 2 novembre 2022,
- après avoir reçu le 28 octobre 2022 de monsieur le Maire de Saint-Quentin-Fallavier, son mémoire en réponse à mon PV de synthèse,

- après avoir pris connaissance des observations formulées point par point dans ce mémoire et avoir, pour chacune d'elles, donné mon avis,

j'ai fait le bilan des avantages et des inconvénients induits par les modifications prévues dans le dossier d'enquête puis finalement, donné mon avis motivé.

## 2. BILAN

### 2.1 Avantages

- Dans les zones Ua et Ub du centre-ville, la hauteur maximale des constructions serait limitée à R+3 y compris combles aménageables au lieu de R+5 actuellement.  
Cette disposition 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 (c/f rue du Lac).
- Modification du zonage dans la partie Sud de la zone Ua dans le secteur de Merlet qui passerait en Ud, eu égard à la typologie de l'habitat existant et de la taille des parcelles qui la composent.
- Suppression de l'incohérence entre l'article du titre 2, U1 chapitre 1.1.2. et l'article du titre 6, chapitre 1.1.3. du règlement écrit en ce qui concerne la hauteur autorisée des déblais remblais.  
Cette hauteur doit être limitée à 1,50 mètre.
- Modification de la hauteur des clôtures dans les zones d'activités qui, compte tenu des conditions exigées par les compagnies d'assurance, doit être au minimum de 2 mètres.
- Dans les zones Ud et Uda, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement afin de ne pas perturber la circulation sur le domaine public.  
Bien que cette disposition ne fasse pas l'objet d'une quelconque modification il convient de rappeler que cette disposition est tout à fait légale (§ 3.2.1 de mon rapport d'enquête)
- Dans les zones C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,15 maximum ne s'applique qu'aux nouvelles habitations et aux projets d'extensions des habitations existantes si elles ont été autorisées par un permis de construire postérieur au 8 juin 2020.
- Dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uda, Uh, 1AUb et 1AUc, le nombre de places de stationnement minimum est porté à 2 par logement.  
Des données chiffrées sont ajoutées en ce qui concerne les constructions autres que celles destinées à l'habitation.
- Le dossier prévoit la mise à jour de la liste des emplacements réservés en fonction de l'évolution des projets de la commune, notamment en ce qui concerne les déplacements en mode actif.

### 2.2 Inconvénients

- Dans les zones Ud et Uda les constructions doivent être édifiées avec un recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Et il est précisé en respectant “**une certaine continuité**” avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.

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

Soit on exige la continuité, soit on ne l’exige pas.

- Dans le contexte actuel de réchauffement climatique dont la pérennisation est susceptible de générer des périodes caniculaires, il est dommage que ne soit pas envisagée dans le règlement écrit, la suppression de l’interdiction de la couleur blanche pour les façades et les toitures des bâtiments.

### 3. AVIS MOTIVÉ

Au vu des avantages et inconvénients listés ci-dessus, j’émet sur ce dossier de modification numéro 2 du PLU de Saint-Quentin-Fallavier un

## **avis favorable**

accompagné des 5 recommandations suivantes :

#### **Recommandation n° 1 :**

Dans le règlement écrit, dans les zones Ud et Uda, en ce qui concerne l’implantation des constructions avec un recul de 3 mètres de l’alignement, conserver la formulation initiale “dans la continuité du bâti existant”.

#### **Recommandation n° 2 :**

Dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud, Uda, Uh, 1AUb et 1AUc, maintenir à 2 le nombre de places de stationnement minimum par logement, que celui-ci résulte d’une construction neuve ou d’une réhabilitation.

#### **Recommandation n° 3 :**

Hors zones d’activités, modifier les dispositions applicables aux clôtures sur voirie, en limitant la hauteur du muret plein et en précisant qu’il pourra être surmonté d’un système à claire voie, la hauteur totale de l’ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m.

#### **Recommandation n° 4 :**

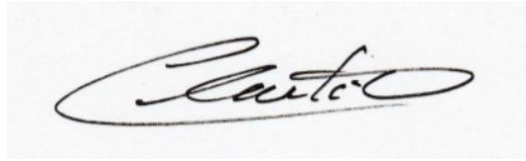
Pour situer la position de la commune en terme de densité de logements à l’hectare en zone Ua recommandé dans le PADD, soit 40 logements, il sera nécessaire de calculer la densité moyenne pondérée dans l’ensemble de la zone Ua en intégrant aussi les 35 logements programmés à moyen terme.

#### **Recommandation n° 5 :**

Si la suppression de l’interdiction de la couleur blanche pour les façades et toitures des bâtiments n’est pas appliquée dans l’immédiat dans le cadre de cette modification, il serait opportun de l’envisager dans un très proche avenir.

Fait le 21 octobre 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cartier', enclosed within a large, elegant cursive flourish that loops back to the start.

Claude CARTIER