

Préfecture de l'Isère

Enquête Publique n° E25000138/38

*(Référence de la décision du Tribunal Administratif de Grenoble 25 juin 2025)*

Arrêté d'ouverture de l'enquête publique précitée N°AR-U070-2025 *(par la commune de Saint-Victor-de-Morestel -38 en date du 02 septembre 2025)*

Commune de Saint-Victor-de-Morestel - Isère  
Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Victor-de-Morestel (38).

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Etabli par la commissaire enquêtrice le 13 novembre 2025  
A l'attention de Madame le Maire de Saint-Victor-de-Morestel

Commissaire enquêtrice : Madame Pascale Poblet  
*(Par décision du Tribunal administratif de Grenoble datée du 25 juin 2025)*

Enquête publique conduite du 06 octobre au 06 novembre 2025  
Siège de l'enquête publique : Mairie de Saint-Victor-de-Morestel  
17, Place de la Mairie  
38510 Saint-Victor-de-Morestel

Communiqué à Madame le Maire de Saint-Victor-de-Morestel  
Le jeudi 13 novembre 2025



# SOMMAIRE

## A. Rappels

1. Objet de l'enquête
2. Organisation de l'enquête

## B. Synthèse des observations

1. Avis des organismes associés
2. Observations reçues lors de l'enquête
3. Observations de la commissaire enquêtrice

## C. Remise du procès-verbal des observations

## A. Rappels

### 1. Objet de l'enquête

La commune dispose d'un PLU approuvé en 2014. Afin d'adapter celui-ci aux nouveaux besoins de la commune, une révision est envisagée.

Celle-ci portera sur :

- 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 des 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, paysagères et environnementales ;
- Tenir compte de la capacité des réseaux et des ressources naturelles ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les 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.

### 2. Organisation de l'enquête

L'enquête a duré 32 jours, du lundi 06 octobre 2025 au jeudi 06 novembre 2025.

- *Publicité*
  - Un avis au public, faisant connaître l'ouverture de l'enquête et ses modalités, a été publié en caractères apparents quinze jours avant le début de l'enquête et

rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux : le Dauphiné Libéré et les Affiches.

- Un avis a été affiché au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage municipal de la commune.
- L'information a été publiée dans les mêmes délais et sur la même durée sur le site internet de la commune [www.saintvictordemorestel.fr](http://www.saintvictordemorestel.fr)

- *Consultation du dossier*

L'ensemble des pièces du dossier a pu être consulté:

- En version papier aux jours et heures habituels d'ouverture au public au siège de l'enquête : Mairie de Saint-Victor-de-Morestel – 17 Place de la Mairie - 38510 Saint-Victor-de-Morestel
- En version dématérialisée sur le site internet de la commune [www.saintvictordemorestel.fr](http://www.saintvictordemorestel.fr).

- *Recueil des remarques*

Le recueil des remarques a été possible :

- Sur le registre papier à la mairie de Saint-Victor-de-Morestel aux jours et heures d'ouverture habituels des bureaux
- Par courrier adressé à Madame la Commissaire Enquêtrice – 17 Place de la Mairie - 38510 Saint-Victor-de-Morestel
- Par voie électronique sur l'adresse [enquete.poblet@gmail.com](mailto:enquete.poblet@gmail.com)
- Lors des permanences de la commissaire enquêtrice organisées à la mairie de Saint-Victor-de-Morestel :
  - ✓ Mardi 07 octobre 2025 de 16:00 à 18:00
  - ✓ Samedi 18 octobre 2025 de 10:00 à 12:00
  - ✓ Lundi 03 novembre 2025 de 16:00 à 18:00
  - ✓ Jeudi 06 novembre 2025 de 10:00 à 12:00

- *Clôture de l'enquête*

- Le registre papier a été clôturé le jeudi 06 novembre 2025 à 12:00.
- La messagerie dédiée a été clôturée au même moment.

## **B. Synthèse des observations**

Dans le cadre des opérations de clôture de l'enquête, l'article R 123-18 prévoit la consignation par la commissaire enquêtrice, dans un procès-verbal de synthèse, des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête.

Ces observations sont communiquées au porteur de projet, accompagnées des observations, remarques et question de la commissaire enquêtrice. Le porteur de projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses propres observations.

Tel est l'objet du présent rapport.

Les remarques et demandes de la CE sont indiquées en italique à la suite des avis énoncés.

#### 1. Avis des différents organismes associés.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale. L'avis en retour de la MRaE n'a pas pu être rendu dans les délais, comme l'atteste le document inclus dans le dossier d'enquête.

Le dossier du projet de révision du PLU a de même été transmis pour avis à différents organismes concernés et aptes à donner leur avis. Les avis reçus sont rappelés dans ce rapport de synthèse et seront annexés au rapport final.

Les retours de ceux-ci présentent des propositions, des recommandations et des réserves.

- La Direction Départementale des Territoires – Service Aménagement Nord-Ouest: avis favorable assorti des réserves suivantes :
  - Réserve n°1 : intégrer la connaissance du risque lié à l'AZI et la cartographie des lignes d'eau du Rhône dans le rapport de présentation et intégrer les zonages dans le règlement graphique issus de l'AZI et de la cartographie des lignes d'eau du Rhône et réaliser la traduction réglementaire dans le règlement écrit.
  - Réserve n°2 : corriger dans le règlement graphique les délimitations des périmètres de protections rapprochés et éloignés du captage SIE Les Abrets.
  - Réserve n°3 : joindre dans les annexes la liste des servitudes d'utilité publique mise à jour.
  - Réserve n°4 : intégrer dans le rapport de présentation les éléments de diagnostic relatifs aux capacités de stationnement et les possibilités de mutualisation et adapter le règlement écrit des zones UA et AUa concernant le nombre de places de stationnement dès le premier logement pour les cycles.
  - Réserve n°5 : supprimer les protections des boisements situés de part et d'autre des lignes aériennes 63 et 400kV.

La DDT émet aussi des observations :

- La prise en compte des risques sur le règlement graphique (légende)
  - La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (précisions)
  - Les boisements protégés (justification)
  - L'assainissement (mise à jour)
  - La santé (nuisances sonore, qualité de l'air, moustique tigre)
  - Les emplacements réservés (numérotation).
- La Direction Départementale des Territoires – Service Agriculture et Développement Rural :
    - avis simple favorable concernant la consommation d'ENAF
    - avis simple favorable assorti d'une réserve : modifier les règles de hauteur et d'emprise au sol pour les extensions et les annexes pour qu'elles correspondent à la doctrine de la CDPENAF.

- Le département de l'Isère : avis favorable assorti des observations suivantes
  - Mobilités en lien avec les RD
  - Action sociale : état des lieux complet du parc de logements communaux
  - Espaces Naturels Sensibles de la Save : modifier la protection de la zone d'observation
  - Règlement des boisements : annexer la réglementation des boisements au dossier du PLU
  - Très Haut Débit : imposer le raccordement des nouvelles constructions.
  
- Le Syndicat Mixte de la boucle du Rhône en Dauphiné (Symbord) : avis favorable avec des remarques :
  - Préserver et valoriser le patrimoine bâti : clarifier le règlement sur les clôtures et les murs en pierre
  - Le commerce de centralité
  - Les ressources du territoire : capacités résiduelles en eau potable à compléter
  - Différentes remarques de détail sur les documents
  
- Institut National de l'Origine et de la Qualité : les demandes, pas d'autres remarques
  - En cas de changement de destination des bâtiments en zone agricole et/ou naturelle, ils ne devront APS compromettre l'activité agricole
  - En cas de développement de l'urbanisation au contact de parcelles agricoles, des mesures de préservation devront être prévues
  - Il convient de veiller au maintien des sièges d'exploitation en zone agricole afin de garantir leur évolution et leur pérennité.
  
- RTE : remarques
  - Intégrer les dispositions particulières concernant les lignes électriques HTB
  - Incompatibilité avec les espaces boisés classés « Boisement à protéger » et « Haie/alignement d'arbre à protéger » - retrancher certaines zones EBC
  
- Centre National de la Propriété Forestière (avis reçu par courriel via la messagerie de l'enquête suite à un souci de réception de demande d'avis) : avis défavorable pour un premier point, puis réserves ou recommandation, sans précision :
  - dans la mesure où le classement en EBC n'est pas étayé et la multifonctionnalité de la forêt n'est pas prise en compte, ni la résilience de ces espaces face aux changement climatique. Vous avez sur votre commune de nombreux frênes atteint de chalarose qui vont poser des problèmes de sécurité vis à vis des différents infrastructures (téléphone, internet, électricité...) et de sécurité publique.
  - que le règlement précise que la gestion et le renouvellement des forêts pour une meilleure résilience au changement climatique soient autorisés.
  - Le risque incendie : prévoir la possibilité de débroussailler autour des habitations et de prévoir des coupures entre les zones forestières et les zones habitables. Il faudra peut-être dans certains cas prévoir la création de desserte

forestière et de défense incendie qui ne seront pas possible avec un classement en EBC. Tous travaux en EBC, enterrement de ligne, égouts...ne pourront être réalisés qu'en modifiant le PLU.

- Travailler au renouvellement des forêts
- Service Départemental d'Incendie et de secours de l'Isère (SDIS) : pas d'avis précisé, rappel des obligations des communes (40 poteaux incendie dont 22 ne seraient pas conformes en termes de débit sur les 40 poteaux existant sur la commune).

*Commentaire CE :*

*Des réponses et compléments d'information seront apportés par la commune à ces différents avis.*

## 2. Observations reçues lors de l'enquête

Observations reçues selon les différents canaux au terme de l'enquête :

- Sur le registre présent à la Mairie de Saint-Victor-de-Morestel : aucune remarque
- Par courrier adressé ou déposé à la Mairie de Saint-Victor-de-Morestel : 1 courrier remis en permanence.
- Lors des permanences de la CE à la Mairie de Saint-Victor-de-Morestel : 10 visites
- Par courriel à l'adresse électronique dédiée et mise à disposition ([enquete.poblet@gmail.com](mailto:enquete.poblet@gmail.com)) : 5 messages ont été envoyés dont 1 faisant suite à une visite en permanence. Les courriels seront intégralement joints au dossier dans une annexe.

### a. Monsieur Jason Vinit et Mr Patrick Vinit

Permanence du 07 octobre 2025

Habitants de St Victor. Ils possèdent une grange 130 chemin du Sablon, en zone agricole, et souhaitent savoir si celle-ci peut être réhabilitée et si non pour quoi ?

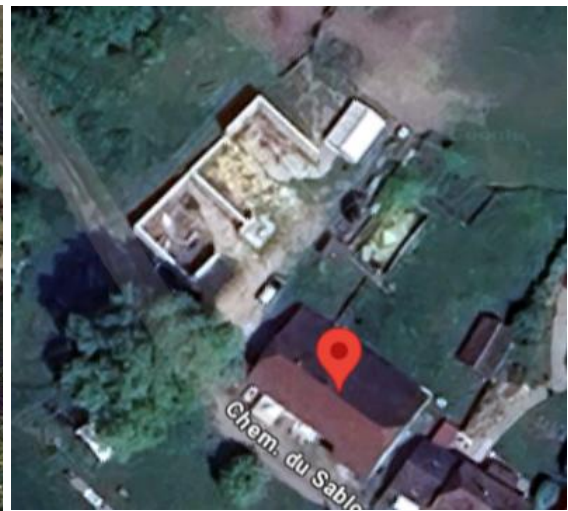
Pour information la grange est ouverte quasiment à 380 degrés mon projet s'il a lieu aurait été de la fermer avec de grande verrière donc je pourrais faire les ouvertures n'importe où et surtout là où la mairie les acceptera .

Et pour information je n'ai pas pour projet d'habiter l'entièreté du bâtiment mais de le diviser en deux une partie pour le stockage

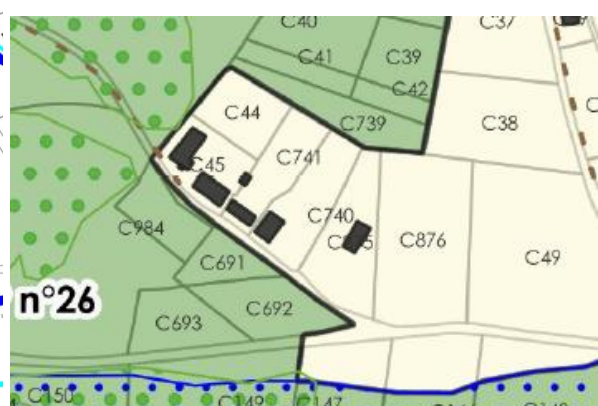
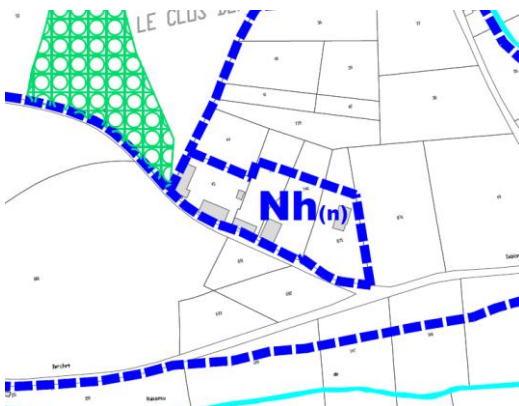
Et l'autre partie qui est à droite de la grue sur une des photos serait mon habitation.



Juillet 2022



Mai 2025



*Commentaire CE :*

*La parcelle supportant cette grange est actuellement classée en zone Nh(n) (groupements d'habitations existantes isolées non liés à l'activité agricole). Elle passe sous le statut A dans le projet actuel.*

*Des photos ont été demandées par la commissaire enquêtrice, envoyées par Mr Vinit par courriel. Cette grange n'a pas été pastillée, contrairement à d'autres du fait certainement de l'inexistence de 3 murs porteurs. Ce point sera à éclaircir avec la commune.*

*Une activité agricole pourrait être liée à cette grange, si elle était réhabilitée. A faire confirmer.*

*Sur un autre point, cette grange n'a pas, ou plus, la configuration d'une habitation. Elle a été détruite par un incendie et est en cours de reconstruction. Le point doit être discuté avec la commune.*

b. Mr Alessandro Biscaccianti

Permanence du 18 octobre 2025

Propriétaire sur une zone UA, il souhaite proposer un permis de construire. Certains termes du règlement écrit demandent des éclaircissements ou pourraient être précisés.

- Article UA5.1

« Les ouvertures doivent assurer une composition équilibrée de la façade, par leur dimension, leur proportion (hauteur/largeur), leur rythme, leur type et leur teinte ».

Il est proposé de rajouter l'élément d'optimisation climatique et le respect d'une cohérence avec les bâtiments environnants, comme pour les teintes.

- «Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes accolées à la construction, les appentis et les vérandas. Dans ce cas, la pente devra être comprise entre 20% et 80%. »

Un toit en tuiles à 20% risque d'engendrer une mauvaise évacuation des eaux. Mieux vaudrait autoriser dans ce cas des toitures en zinc pour les annexes. Un acrotère suffisamment élevé permettrait de plus de cacher le zinc.

- Pour les toitures plates, aucun modèle de rambarde n'est spécifié si le toit sert de terrasse. Cela ouvre la porte à tout. Pas d'autres cas possibles ?
- Le modèle du carport n'est pas mentionné dans le règlement. Si ce type de structure est défendu comme démontable, aucune règle ne s'y appliquera. Ne faut-il pas un point sur ce genre de construction ?

- Article UB4.1

« Toutes les constructions présenteront une volumétrie simple, de plan masse/compact, limitant le développé de façade »

Cet élément ne prend pas en compte la morphologie ni la topologie du terrain. Un terrain tout en long ne pourra être assimilé à un terrain carré pour la longueur des façades. La proposition est de rajouter cet élément lié au terrain.

- Article UB4.5

« L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la surface du terrain considéré par le projet. »

Cet élément n'est pas assez clair : quelle surface faut-il considérer ? et s'il y a déjà des constructions existantes sur le terrain ?

*Commentaire CE :*

*Des remarques pertinentes qui amèneront une réponse par la commune.*

c. Mr Pierre Tromey

Permanence du 18 octobre 2025

Il habite St Victor. Il vient au sujet de la parcelle AC 407.

- Une partie sera constructible, quelle en sera sa surface ?
- Demande à ce que la partie opposée reste constructible. Il a, à ses frais, gardé un accès sur cette parcelle. De plus la succession s'est faite sur des valeurs de terrains constructibles, ce qui modifie les critères.



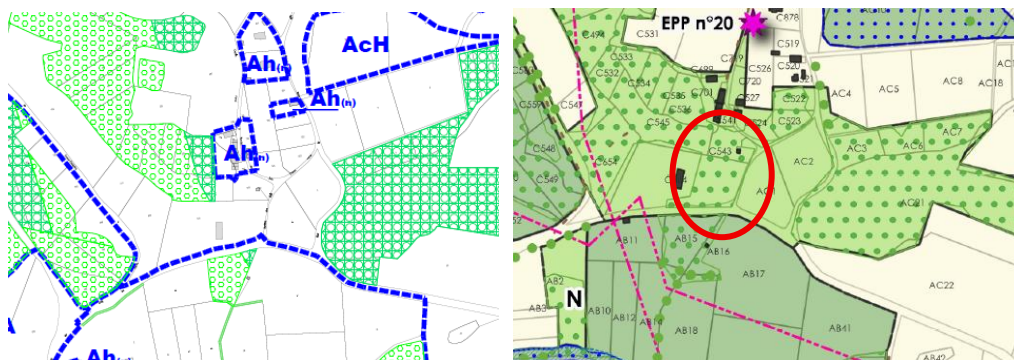
*Commentaire CE :*

*La surface de la partie de la parcelle incluse dans la zone Ub sera à évaluer par la commune. Pour la partie opposée, si le plan est correct, une petite partie de la parcelle reste en zone Ub. Sa surface (à évaluer), peut-elle permettre une construction ? les règles d'implantation pourront être précisées à Mr Tromey dans ce cas.*

d. Monsieur Jean-Claude Morel

Permanence du 18 octobre 2025

Souhaite savoir si sa parcelle montée des buis sera modifiée par la révision du PLU.



*Commentaire CE :*

*La parcelle serait la C543 ou C544 (à préciser). Dans les deux cas, zone N avec boisements à protéger. Il y a bien eu modification de statut, car les parcelles étaient en zone A précédemment. Précisions à apporter par la commune. Quant à la zone boisée, l'état de la parcelle peut laisser planer une interrogation.*



e. Mr Michael Chamousset, accompagné de Mr Louis-Pierre Eard-Aminthas  
Permanence du 03 novembre 2025, puis courriel le 05 novembre.

- Souhaite rénover une grange sur sa parcelle en zone agricole, est-ce possible ?  
Dans son courriel :  
Demande son classement en zone urbaine ou à tout le moins que soit confirmé clairement la faisabilité des opérations de réhabilitation et de transformation des granges afin qu'il puisse stocker du matériel agricole.
- Parcelle AB 0048 : a demandé en 2022 un permis pour une piscine sur sa parcelle, qui a été accordé. Suite aux premiers coups de pelle, le sol s'est avéré du rocher. Le site de la piscine a alors été déplacé à côté de l'emplacement initial, sur une zone boisée classée, mais sans demande d'autorisation. Sur la révision actuelle, cette zone en NBC a été passée en zone NRE. Il est à noter que la borne incendie la plus proche de la maison est trop loin, la piscine permettant d'avoir une réserve incendie (consulter le rapport SDIS qui date de 2020).  
Proposition de compenser avec d'autres terrains.  
Voir l'avis du CNPF.  
Dans son courriel :
  - Le classement de la partie comprenant la piscine en zone N et non Nre sauf à ce que la possibilité de réaliser des piscines dans la zone Nre soit confirmé ou clairement indiqué dans le règlement écrit de la zone Nre.
  - La suppression pour cette même partie de l'EBC ;
  - La suppression de l'EBC pour le pourtour de sa maison d'habitation.
- La ligne 400000V passe au-dessus de ce terrain. RTE demande un nettoyage au sol sous la ligne, ce qui est fait correctement. Mais pas partout.

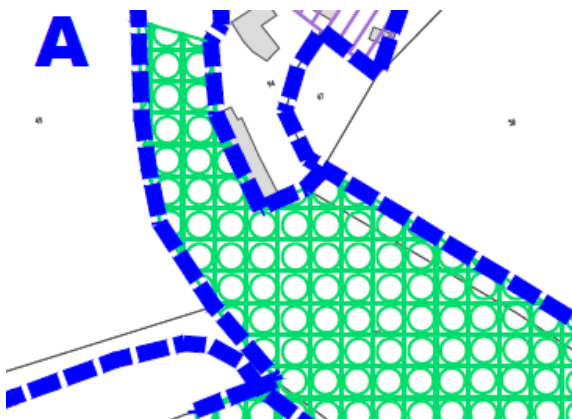
*Commentaire CE :*

*La possibilité de la réfection de la grange doit être discutée. Vu la photo, elle doit être dans cet état depuis plus de 10 ans, ce qui ne va pas dans le sens du texte proposé. Malgré tout, un statut d'agriculteur pourrait permettre une réfection pour usage agricole, à vérifier.*

*Mr Chamousset m'a bien parlé d'une remise en état à l'identique et non d'une réhabilitation en vue d'une habitation.*



*Au sujet de la piscine, Mr Chamousset s'accorde à dire qu'il n'a pas fait les choses dans les règles lorsqu'il a déplacé le site de sa piscine en 2022. Autant déplacer cette construction sur une zone de même statut qu'initialement prévu aurait pu être traité par une simple modification de permis de construire, autant la déplacer sur une zone N en espace boisé classé sans autorisation n'est pas admissible.*



*PLU 2014 N Boisé classé*



*Projet de révision : Nre Boisé - classé*



*Avril 2020*



*Actuellement*

*A ce jour, la piscine est une réalité, ce qui entraine un désaccord important avec la commune. Le sujet sera discuté avec la commune.*

*Cependant, il conviendra de prendre en compte l'insatisfaction du CNPF quant à la justification des EBC. A savoir aussi si le boisement privé de Mr Chamousset fait l'objet d'un document de gestion, ce qui n'est pas précisé dans le moratoire envoyé par courriel.*

*Enfin, pour information, le projet de règlement autorise la construction de piscine sur la zone N, avec quelques contraintes.*

f. Mr Bruno Durand et Madame Martine Durand

Permanence du 03 novembre 2025

Parcelle AC383. Un permis de construire a été déposé en 2003 puis annulé. A ce jour, la parcelle n'est plus constructible. Demande si elle peut être reconsidérée constructible.

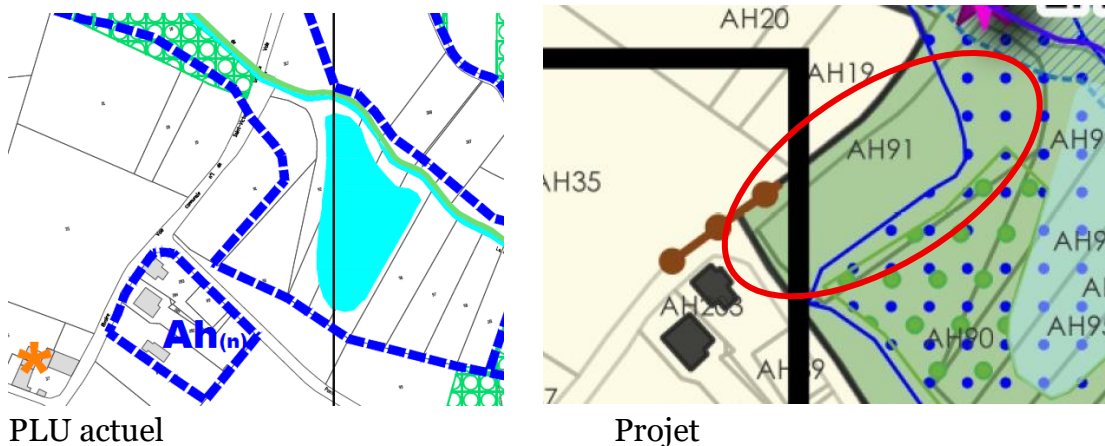


*Commentaire CE :*

*Cette parcelle est en zone A dans le PLU actuel et donc au moins depuis 2014. Il semble difficile, dans le contexte actuel, de modifier ce statut dans le projet actuel. Cette information a d'ores et déjà été donnée à Mr et Mme Durand en permanence.*

g. Mme Christiane Chapiron, Mme Renée Messin (représentent aussi Mme Michèle Berthet et Mr Jean-Paul Messin)

Concerne la parcelle AH 91. Demandent à reconsidérer le zonage de cette parcelle.



*Commentaire CE :*

*Cette parcelle est en zone A dans le PLU actuel et donc au moins depuis 2014. Il semble difficile, dans le contexte actuel et avec les modifications projetées, de modifier le statut dans le projet actuel. Cette information a d'ores et déjà été donnée à Mr et Mme Durand en permanence.*

h. Mr Louis Felix

Permanence du 03 novembre 2025

Habite l'impasse des Tisserands. Le terrain derrière sa maison est inclus dans une OAP (n°1). Il s'inquiète du devenir de cette parcelle s'il n'est pas vendeur. Et s'il l'était, n'est pas d'accord avec le type de construction prévue à cet endroit (ensemble en R+1).



*Commentaire CE :*

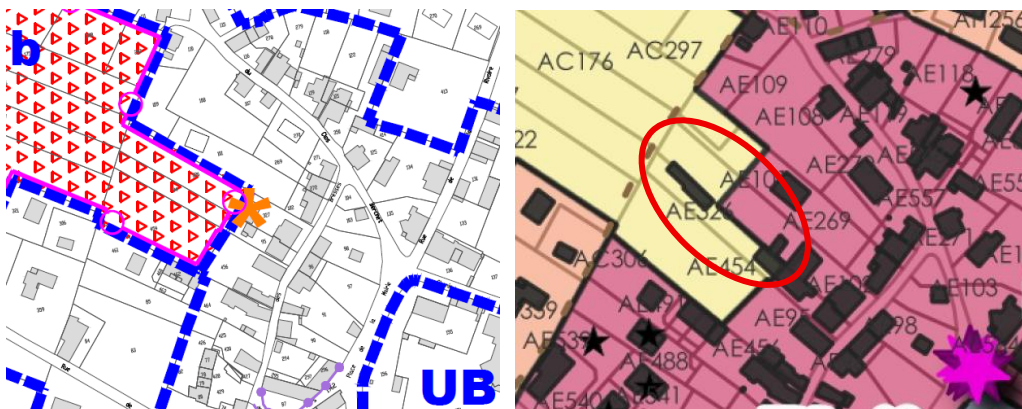
*Une OAP est effectivement inscrite dans le projet sur la parcelle de Mr Félix. Dans l'état actuel du projet, la commune ne pourra pas obliger Mr Felix à vendre. Cette information a été donnée en permanence.*

*Quant à la modélisation de l'OAP, les remarques de Mr Felix en permanence peuvent être intéressantes à traiter par la commune en vue de la faisabilité de l'OAP. A discuter.*

i. Mr Denis Carrara

Permanence du 06 novembre 2025

Il a acheté un terrain constructible en 1998 (Parcelle AC326). Depuis elle est passée non constructible. Est-il possible de revoir ce classement ?



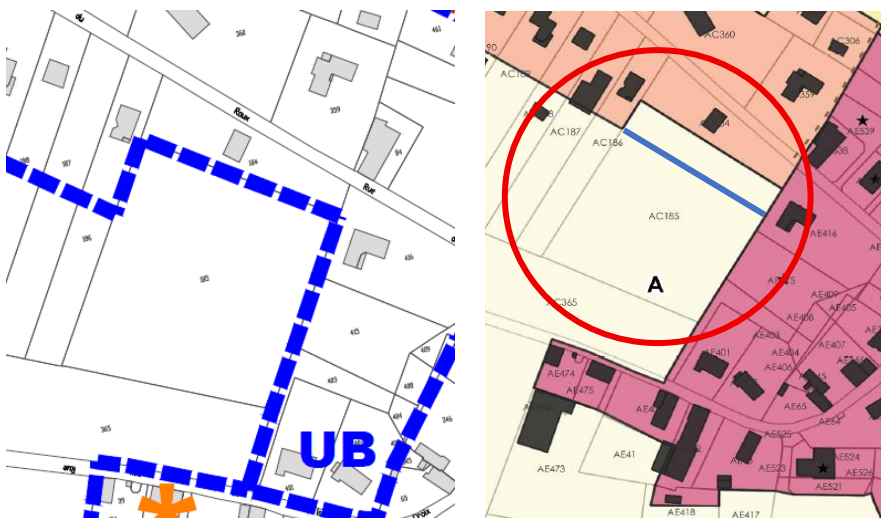
*Commentaire CE :*

*Le document graphique de 2014 montrerait une parcelle en 1AUb, soit en secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat localisé à la Plaine de Rouxbourg. Le projet actuel modifie en grande partie cette zone en lui apportant le statut Ap, zone agricole marquée par des enjeux paysagers, mais modifie aussi son tracé, remettant en zone Ua une partie de la parcelle concernée, si je lis bien. Ceci est à confirmer par la commune, et si c'est bien le cas, à voir les limites de cette zone. C'est cette information que j'ai soumise à Mr Carrana quand il s'est présenté lors de la permanence, à voir si le plan est bien lisible dans ce sens.*

j. Mme Marie-Joseph Gauthier et Mme Pascale Peyrillous-Gauthier

Permanence du 06 novembre 2025

La parcelle AC 185 n'est pas constructible. Serait-il possible d'envisager de rendre une partie de la parcelle constructible, en tirant droit avec la parcelle voisine ?



*Commentaire CE :*

*Cette parcelle est contigüe au tissu urbain du centre bourg. Elle a malgré tout déjà été classée en A lors de l'établissement du PLU en 2014. La logique veut que ce statut soit conservé. Le tiré droit des nouvelles zones à urbaniser peut être discuter.*

k. Mme Willienne Legouverneur

Courriel du 09 octobre 2025

Le projet est de diviser le terrain sur la parcelle 914 située impasse de Chenavas, afin d'accueillir une construction à usage locatif. Sollicite que la division parcellaire et la constructibilité du terrain soient compatibles avec les règles d'urbanisme.



#### Commentaire CE :

*La parcelle de Mme Legouverneur est actuellement en zone A, limite d'une zone Ah (Groupements d'habitations existantes isolées), une partie de celle-ci ayant été exclue de la zone Ah. Cet état de fait existe donc depuis 2014. L'ensemble de la parcelle passe dans le projet actuel en zone A, ce qui ne change pas le statut de la partie de la parcelle dont fait état à priori Mme Legouverneur. Seules les contraintes pour les extensions et/ou annexes apparaissent dans le projet actuel, ceci pouvant concerner la maison déjà existante. Le changement de statut ne semble pas approprié.*

#### 1. Mr et Mme Laurent

Courriel du 13 octobre 2025

Propriétaires de deux parcelles cadastrées AC 297 et AC 308, pour une superficie totale de 1994 M2;

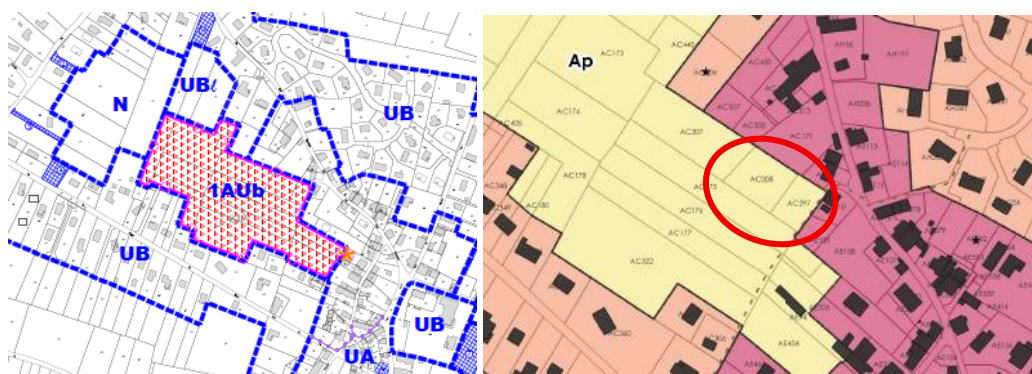
Dans le PLU de 2014, ces parcelles étaient classées en zone AU, à urbaniser.

Compte tenu de la possibilité d'un projet de construction déjà envisagé avec la précédente mandature, souhaitent que ces deux parcelles restent constructibles.

Précisions :

1) ces parcelles sont accessibles par le chemin du Roux et par une servitude

2) lors des précédentes municipalités, des permis de construire ont été accordés sur les parcelles 359, 306 et 321 avec le même accès/sortie par ce même chemin du Roux.



*Commentaire CE :*

*Ces deux parcelles sont actuellement en zone 1AUb, soit en secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat localisé à la Plaine de Roux-bourg. Le projet actuel modifie leur statut en Ap, zone agricole marquée par des enjeux paysagers. Les contraintes actuelles dans le domaine d'urbanisation ont déterminé des choix de la commune. Leur point de vue pourra être exposé suite à la demande de Mr et Mme Laurent.*

m. Mme Sylvie Malein

Courriel du 14 octobre 2025

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLU de ma commune je relève une mention à priori illégale dans l'annexe nuancier menuiseries.

Selon le guide de février 2024 ci-joint de la DGALN, pages 6 et 7, le PLU ne saurait proscrire l'utilisation de tel ou tel matériau.

A l'heure où la rénovation énergétique est primordiale il serait fort ennuyeux d'interdire le PVC ou l'aluminium.

Je n'ai trouvé aucun texte et aucune jurisprudence pouvant fonder juridiquement une telle mention.

*Commentaire CE :*

*Une réponse et si besoin une correction seront apportées par la commune.*

n. Denis Bastard-Rosset

Courriel du 26 octobre 2025

Je suis propriétaire d'un terrain et d'un hangar mitoyen avec Mrs Droin, situé Impasse des Combes, à St Victor de Morestel. Je m'interroge, par rapport à la révision du PLU, sur les possibilités de rénovation de ce hangar situé jusqu'à présent sur une zone constructible.

Il est situé sur la section AE Parcelle 20 , contenance 01a. 16 ca, UA (100%), le reste du terrain est sur la parcelle 19, contenance 05 a. 05 ca A(59%) UA (41%)



*Commentaire CE :*

*La rénovation de ce hangar, et même sa réhabilitation en habitation semble tout à fait possible. Une partie de la parcelle AE 19 pourra, elle aussi, supporter une construction nouvelle selon le règlement de la zone UA.*

### 3. Observations de la commissaire enquêtrice

Le document de justifications est très appréciable. Il amène questions sur les documents et les choix de la commune :

- Les raisons de l'intégration d'une partie de la parcelle AE 418 et AE 521 à la zone UA, non justifiée dans le document contrairement aux autres zones intégrées.



- De même cette extension de la zone UA



- Hameau des Gouvoux : il conviendrait de rappeler la différence entre la zone UH et une zone A classique, permettant de justifier le rajout de cette parcelle en ergot.



- L'entretien durant lequel sera remis ce PV permettra d'éclaircir certains points qui apparaîtront dans le rapport. D'autres points demanderont éventuellement réponse lors de cet entretien.

### **C. Remise du procès-verbal des observations**

Le présent procès-verbal de synthèse des observations formulées au cours du déroulement de l'enquête, établi à l'issue de celle-ci, est communiqué au porteur de projet en application des dispositions réglementaires précitées.

Fait à Saint-Victor-de-Morestel le 13/11/2025  
La commissaire enquêtrice  
Pascale Poblet

A handwritten signature in dark blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a small dot.