



**PRÉFÈTE
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires

Marie-Laure JAS
Service aménagement Nord-Ouest
Unité Aménagement territorial
Chargé de mission en aménagement territorial

Grenoble, le **04 DEC. 2025**

La préfète
à
Monsieur Le Maire de Saint-Alban-de-Roche

Objet : Analyse de l'État sur la modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Alban-de-Roche.
Réf : D-SANO-2025-306

Par courrier du 21 octobre 2025, vous m'avez notifié le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de votre commune, la complétude du dossier date du 20 novembre 2025.

La modification n°2 du PLU de Sain-Alban-de-Roche vise à :

- clarifier les objectifs de nouveaux logements à horizon 2025 afin de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT Nord-Isère, en reclassant des secteurs d'OAP en zone AU stricte et en inscrivant un secteur d'inconstructibilité limité ;
- actualiser et préciser les pièces du PLU, en intégrant les dispositions du SRADDET, du SCOT Nord-Isère et du diagnostic des continuités écologiques issu de l'étude préalable au contrat vert et bleu de la Bourbre ;
- modifier ponctuellement le règlement de la zone Ui pour rendre possible la réalisation d'un équipement clos et couvert de sport et loisirs ;
- intégrer des évolutions ponctuelles ou des précisions du règlement écrit liées aux évolutions législatives et à la pratique du document (limites séparatives, desserte des voies publiques, hauteur des constructions en zone Uh, aspect extérieurs des constructions, stationnement) ;
- traduire réglementairement la nouvelle carte des aléas réalisée en août 2025 dans les pièces du PLU (règlement graphique et règlement écrit) ;
- corriger l'erreur matérielle observée au tableau des emplacements réservés.

À l'issue de l'analyse réalisée par les services de l'État, j'émet sur le projet de modification du PLU les remarques suivantes qui sont détaillées en annexe :

Remarque n°1 : dans le cadre de la modification simplifiée du SCOT Nord-Isère récemment engagée, il conviendrait d'engager une révision générale du PLU dans des délais raisonnables en vue de redéfinir des capacités d'urbanisation cohérentes avec les besoins en logements à l'échelle globale de la commune.

Remarque n°2 : il conviendrait de mieux prendre en compte les risques naturels dans la carte d'aléas, la note de présentation, le règlement écrit, le règlement graphique et les annexes.

En l'absence de note de présentation de la carte des aléas, j'attire également votre attention sur le fait qu'il est impossible de m'assurer de l'existence d'une bande de précaution au droit du lit perché du ruisseau des Moulins. Il est rappelé que tous les projets sur les secteurs en zone de risques devront prendre en compte la note de présentation dans leur aménagement.

Depuis le 1er janvier 2023, le caractère exécutoire du document est conditionné à sa publication sur le Géoportail et à sa transmission au préfet. L'affichage de la délibération pendant un mois minimum et la publication dans un journal local d'annonces légales restent néanmoins toujours nécessaires.

Mes services et plus particulièrement la Direction Départementale des Territoires (service aménagement nord-ouest) restent à votre disposition pour vous aider à prendre en compte ces réserves ainsi que les remarques formulées lors de l'enquête publique.

La préfète

Pour la Préfète, par délégation,
Le Secrétaire général


Mahamadou DIARRA

copie : Monsieur le sous-préfet de La Tour-du-Pin

**ANNEXE 1
REMARQUES DE L'ÉTAT**

sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Alban-de-Roche

La prise en compte de ces remarques permet d'assurer la légalité du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Vu pour être annexé à ma
lettre en date de ce jour,
Grenoble, le 04 DEC. 2025

Pour la Préfète, par délégation
le Secrétaire général

Mahamadou DIARRA

I – MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le projet vise à modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs d'OAP pour les reclasser en zone AU stricte. Ainsi, les possibilités d'urbanisation sur la commune sont limitées au seul secteur Uaoa7 et à la densification limitée du tissu urbain classé en zone U.

Dans le cadre de la modification simplifiée du SCOT Nord-Isère récemment engagé, il conviendrait d'engager une révision générale du PLU dans des délais raisonnables en vue de redéfinir des capacités d'urbanisation cohérente avec les besoins en logement à l'échelle globale de la commune.

II. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Carte d'aléas

En l'absence de note de présentation de la carte des aléas, j'attire également votre attention sur le fait qu'il est impossible de m'assurer de l'existence d'une bande de précaution au droit du lit perché du ruisseau des Moulins. Il est rappelé que tous les projets sur les secteurs en zone de risques devront prendre en compte la note de présentation dans leur aménagement.

Note de présentation

Au paragraphe III.2, la modification apportée concernant le règlement des risques n'est pas claire. Si l'on comprend qu'un renvoi est fait au Chapitre I du Titre II des dispositions générales, il n'est pas clairement annoncé que toutes les règles liées aux risques seront reprises dans ce chapitre.

Le paragraphe IV.1 porte à confusion. La carte des aléas de 2025 n'est pas introduite et il est fait référence à la carte d'aléas de 2023 et celle de 2012.

Il conviendrait de reprendre ce paragraphe en expliquant que la carte de 2023 a été mise à jour en 2025, en indiquant le CCTP pris en compte et les autres documents qui sont liés (grille de traduction et règlement-type).

Règlement écrit

Le paragraphe concernant les études préalables est présent (page.29). Étant donné qu'il n'y a pas de PPRN approuvé, ce chapitre n'a pas lieu d'être présent dans un règlement de PLU. Il conviendrait de le retirer du règlement du PLU.

Page. 31, le règlement intègre la dernière version du calcul du RESI. Étant donné qu'il n'y a pas de document opposable, cette mise à jour est possible et clarifie davantage sa mise en œuvre.

Concernant les différents chapitre des prescriptions, RCn4, ..., Bc1 et Bc2, ..., Bt1, ..., RG3 et RG2..., il conviendrait de mieux distinguer les projets nouveaux et les projets sur existant afin de faciliter la lecture et la mise en application du règlement "risques". Cela permettrait de mieux identifier les interdictions des projets sur l'existant, en cohérence avec les projets nouveaux interdits.

À noter que les projets sans prescriptions ne sont pas repris dans le règlement du PLU (les travaux dans le cadre de l'article L. 211-7 et suivants du CE, et les travaux de réduction des risques) mais cela ne semble pas rédhibitoire.

Il conviendrait de vérifier que les zones réglementaires présentes dans le zonage du PLU sont décrites dans le règlement écrit du PLU et que le règlement écrit s'appuie uniquement sur la version v3 du 1er octobre 2023 du règlement-type.

Règlement graphique

La traduction de la carte des aléas en zonage réglementaire serait à reprendre, notamment par rapport au niveau d'urbanisation choisi.

Par exemple :

- sur le secteur du Merdaret, l'aléa fort C3 est traduit en zonage réglementaire RCc3 correspondant à un niveau d'urbanisation de centre urbain, ce qui n'est pas le cas ; il doit être traduit en zonage réglementaire RCu3 ;
- sur le secteur du David, un zonage RCc4 est noté mais aucun aléa C4 n'est visible sur la carte des aléas. Il manque de plus, l'étiquette sur la zone traduite en RCc4 au sud ;
- sur le secteur des Fardeaux sud, l'aléa fort C3 est traduit en zonage réglementaire RCc3 correspondant à un niveau d'urbanisation de centre urbain, ce qui n'est pas le cas ; il doit être traduit en zonage réglementaire RCu3 ;
- sur le secteur de la combe Bugnon, il manque les étiquettes des zones rouges ;
- sur le secteur de la Combe, une zone Bv2 est en rouge au lieu de bleu ;
- à l'est de la combe Bugnon, la traduction réglementaire des aléas V2G1 a été simplifiée en RV2 au lieu de RV2g1.

Il conviendrait de vérifier les couleurs des zones, leur étiquetage et la traduction réglementaire des aléas selon un niveau d'urbanisation cohérent. La définition d'un centre urbain ne peut pas à priori correspondre à une zone « Ub » du PLU.

Annexes

La carte des aléas ne vaut pas SUP. Elle ne peut pas être dans les annexes du PLU. Le dossier complet de la carte des aléas (note de présentation et carte) doit être en annexe de la note de présentation du PLU.

Le tableau de traduction des aléas en zonage réglementaire ne peut être inséré tel quel.

Il conviendrait d'ajouter la note de présentation de la carte des aléas, et de mettre le tout en annexe de la note de présentation du PLU.

Il conviendrait d'adapter le tableau de traduction des aléas en zonage réglementaire à la commune, en retirant les phénomènes non présents sur son territoire par exemple.