

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de l'Isère

ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Saint-Alban-de-Roche**

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 8 DECEMBRE 2025 AU 8 JANVIER 2026
INCLUS**

Arrêté du maire de la Saint-Alban-de-Roche n° 005/2025

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur : Stéphane MAZEREEL

Sommaire

1	OBJECTIFS DU PROJET	2
2	CONCLUSIONS MOTIVEES	3
2.1	Sur les contributions du public	3
2.2	Sur les points de la modification du PLU.....	3
2.3	Sur les autres avis exprimés	5
2.4	Recommandation	5
3	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	6

1 OBJECTIFS DU PROJET

Le projet de modification n°2 du PLU de Saint-Alban de Roche vise des objectifs limités.

Selon les dires du maître d'ouvrage, il *a pour principal objectif de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT Nord-Isère dans la limite de ce qu'il est possible de faire en attendant la prochaine révision. Celle-ci pourra être engagée par la nouvelle équipe municipale dans le courant de l'année 2026 (prévision au budget).*

Dès lors, certaines demandes, notamment celles qui portent sur le classement en zone constructible de parcelles classées A (agricoles) ou N (naturelles) ne peuvent être prises en compte.

Il n'est pas apparu au cours de l'enquête d'opposition aux dispositions de cette modification de PLU. Les contributions du public portent sur des points spécifiques sans remettre en cause la cohérence du projet.

Le point de règlement relatif à la zone Ui pour rendre possible la réalisation d'un équipement de sport et loisirs a reçu un avis défavorable de la CAPI et de la CCI Nord-Isère. La municipalité, après analyse, partage ce point de vue et envisage de ne pas retenir ce point dans la version du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

2 CONCLUSIONS MOTIVEES

2.1 Sur les contributions du public

De manière habituelle s'agissant d'une évolution d'un PLU, plusieurs personnes sont venues en permanences dans le simple but de se renseigner sur des parcelles. Elles n'ont pas toutes pour autant formulé de demande particulière.

Les demandes portant sur le reclassement de parcelles de A ou N en zone constructible ne peuvent être prises en compte. En effet, outre que le classement des parcelles concernées ne fait pas partie des objets de la modification comme le précise le porteur de projet dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée Agricole ou Naturelle d'un PLU ne peut intervenir que dans le cadre d'une procédure de révision.

Ces demandes, éventuellement reformulées par les demandeurs, ne pourront être réexaminées que lors d'une prochaine évolution du PLU. Le porteur de projet s'est toutefois engagé à les étudier dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

Bien que ne relevant pas d'un des points du projet de modification n°2 du PLU, **la remarque concernant l'emplacement réservé n°8** pour élargissement de la route de Combe **est pertinente**. Cet ER de voirie au profit de la commune semble n'avoir de sens que si l'élargissement est continu sur au moins une section cohérente de la voirie et pas uniquement au droit de quelques parcelles.

Il apparaît donc souhaitable que ce point soit étudié lors de la prochaine révision du PLU.

Sur la présence des OAP dans les pièces du dossier d'enquête, celles-ci apparaissent à titre d'information mais n'ont effectivement plus de pertinence immédiate dès lors que les parcelles sont classées AU « strictes » dans le projet de PLU.

Leur maintien « pour mémoire » dans le dossier mériterait d'être mieux explicité. Et ce d'autant que si ces OAP étaient réintroduites dans une évolution future du PLU dès lors que les tènements concernés seraient ouverts à l'urbanisation, elles seraient susceptibles d'être réinterrogées.

2.2 Sur les points de la modification du PLU

Le projet de modification n° 2 du PLU a notamment pour objet :

- *De clarifier les objectifs de nouveaux logements à horizon 2025 comme indiqué dans la grille d'évaluation du PLU par rapport au SCOT Nord-Isère, afin de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT sur ce point.*

Cet objectif se traduit par le passage des zones AU sous conditions, couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en zone d'urbanisation différées (AU strictes.)

Seule une contribution évoque une de ces OAP, non pour en contester la suppression, mais pour insister sur la nécessité de les retirer du document.

La traduction dans le projet de modification du PLU des objectifs de nouveaux logements ne fait donc pas l'objet de contestation.

- ***D'actualiser et de préciser dans les pièces du PLU (diagnostic du rapport de présentation et OAP), les enjeux de biodiversité et plus particulièrement ceux liés à la trame verte et bleue et aux corridors, pour une prise en compte renforcée de cette thématique dans le document.***

Aucune contribution n'a porté sur ce sujet, même s'il a été abordé lors de certaines demandes de renseignements sur des parcelles.

- ***De modifier ponctuellement le règlement de la zone Ui pour rendre possible la réalisation d'un équipement de sport et loisirs.***

La modification du règlement de la zone Ui pour permettre la réalisation d'équipements de sport et loisirs, troisième item de la modification, a été critiquée tant par la CAPI que par la CCI Nord-Isère dans leurs avis respectifs. Il fait également l'objet d'une remarque émise par le SCoT Nord-Isère.

La CCI motive cette objection par le fait qu'elle peut conduire à une mutation des activités productives vers ces activités, dans des proportions non souhaitées.

La commune de Saint-Alban de Roche, dans son mémoire en réponse, affirme qu'après analyse elle partage ces avis et propose de retirer ce point du dossier soumis à approbation du Conseil municipal.

Ces avis négatifs de la CAPI et de la CCI ont été portés à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête et n'ont fait l'objet d'aucune remarque.

Je ne vois aucune objection à l'abandon de ce point du projet de modification n°2 du PLU dans le dossier soumis à approbation du Conseil municipal.

- ***D'intégrer des évolutions ponctuelles ou des précisions du règlement écrit liées aux évolutions législatives et à la pratique du document.***

Une remarque a été portée par un contributeur concernant la rédaction de l'article U10 relatif aux clôtures.

Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet précise que *les systèmes occultants visés par cette interdiction sont les aménagements peu qualitatifs notamment par rapport à leur pérennité dans le temps et/ou ne s'inscrivant pas dans l'environnement urbain existant.*

Cette précision me semble répondre à la préoccupation énoncée dans la contribution. Il reviendra au service instructeur des demandes d'autorisation du sol d'appliquer cette règle avec discernement et en conformité avec les principes définis.

- ***De traduire réglementairement aux documents graphiques la nouvelle carte des aléas réalisée en août 2025.***

Deux contributions portent sur ce sujet, l'une de la mairie pour demander une correction sur la carte de traduction réglementaire, et une autre de particuliers qui s'interrogent, au vu de leur connaissance de la constitution de leur terrain, des aléas qui y sont mentionnés.

Dans son mémoire en réponse, le porteur de projet envisage de transmettre au bureau d'études l'interrogation sur l'aléa contesté ainsi que de voir procédé à la correction de la traduction réglementaire sur un terrain objet d'un permis d'aménager.

Je n'ai pas d'opposition a ces dispositions.

D'une manière générale, j'ai pu constater une méconnaissance du public de l'existence de ces cartes d'aléas et des incidences qu'elles peuvent avoir sur la constructibilité des parcelles par la traduction réglementaire qui en est faite.

Lors de mes permanences, c'est dans la quasi-totalité des cas moi-même qui ai évoqué ce sujet lors des demandes de renseignements sur les parcelles. Sauf exception, il apparaît toutefois une assez large adhésion par les habitants aux aléas reportés sur la carte.

Cela m'amène au constat d'un manque de communication de la part des pouvoirs publics sur ce sujet.

- ***De corriger l'erreur matérielle observée au tableau des emplacements réservés.***

Une contribution évoque l'emplacement réservé n°8 pour élargissement de la route de Combe. Si la question posée est pertinente, elle ne porte pas sur l'erreur matérielle objet de la correction.

Il convient donc de profiter de la présente modification du PLU pour corriger cette erreur matérielle.

Comme stipulé par le porteur de projet dans son mémoire en réponse, la question de la pertinence de l'ER n°8 devra être examinée lors d'une prochaine évolution du PLU.

2.3 Sur les autres avis exprimés

- Le **Département de l'Isère** a souhaité être concerté lors de la réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de constructibilité limitée qui sera desservi par une route départementale (RD124, montée de la Ladrière).

La mairie de Saint-Alban de Roche s'engage à associer le Département de l'Isère à la révision du PLU d'une part, mais également au préalable de la demande d'autorisation d'urbanisme.

- Avis de la **CAPi**, de la **CCI Nord-Isère** et remarque du **SCoT Nord-Isère** concernant la modification du règlement de la zone Ui pour permettre la réalisation d'équipements de sport et loisirs

Cf chapitre 2.2.

Ces avis sont donc pris en compte par le porteur de projet.

2.4 Recommandation

Ces divers avis et contributions m'amènent à formuler la recommandation suivante :

- La commune de Saint-Alban de Roche, avec l'appui de la CAPi, pourrait utilement mettre en place une information du public sur la nouvelle carte des aléas et sa traduction réglementaire. Outre l'importance de la connaissance du risque par la

population pour mieux s'en prémunir, cette carte entraîne des conséquences sur la constructibilité des parcelles.

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après analyse du projet tel que décrit dans le dossier d'enquête ;

Après avoir entendu les représentants du porteur du projet et leur maître d'œuvre ;

Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées ou consultées ;

Après avoir tenu trois permanences en mairie de Saint-Alban de Roche ;

Après avoir pris connaissance des documents remis dans le cadre de l'enquête et des contributions inscrites sur le registre ;

Après avoir rédigé mon procès-verbal de synthèse et l'avoir remis au porteur de projet ;

Après avoir pris connaissance du mémoire en réponse du porteur de projet sur mon procès-verbal de synthèse ;

Après avoir rédigé mon rapport d'enquête ;

Considérant que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Alban de Roche va dans le sens de l'intérêt général.

Je soussigné Stéphane MAZEREEL, commissaire enquêteur désigné par décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 30 juillet 2025, émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Alban de Roche, soumis à enquête publique du 8 décembre 2025 au 8 janvier 2026.

Le présent avis favorable n'est assorti d'aucune réserve.

Fait à Roche, Isère, le 5 février 2026

Le commissaire enquêteur

Stéphane MAZEREEL

