

**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**

**RAPPORT**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur : Stéphane MAZEREEL

## Sommaire

|       |                                                                              |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | GENERALITES .....                                                            | 3  |
| 1.1   | Objet de l'enquête .....                                                     | 3  |
| 1.2   | Autorité organisatrice, porteur de projet, siège de l'enquête .....          | 3  |
| 1.3   | Cadre général du projet.....                                                 | 3  |
| 1.4   | Cadre juridique .....                                                        | 3  |
| 1.5   | Présentation succincte du projet.....                                        | 3  |
| 1.6   | Composition du dossier d'enquête .....                                       | 4  |
| 2     | ORGANISATION DE L'ENQUÊTE .....                                              | 5  |
| 2.1   | Désignation du commissaire enquêteur.....                                    | 5  |
| 2.2   | Arrêté d'ouverture d'enquête .....                                           | 5  |
| 2.3   | Réunions avec le porteur de projet.....                                      | 5  |
| 2.4   | Mesures de publicité. ....                                                   | 6  |
| 2.4.1 | Affichage légal .....                                                        | 6  |
| 2.4.2 | Insertions légales dans la presse .....                                      | 6  |
| 2.4.3 | Publicité dématérialisée .....                                               | 6  |
| 2.4.4 | Publicités complémentaires (au-delà des exigences légales) .....             | 6  |
| 2.5   | Moyens d'expression.....                                                     | 6  |
| 3     | DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....                                               | 7  |
| 3.1   | Ouverture de l'enquête .....                                                 | 7  |
| 3.2   | Permanences .....                                                            | 7  |
| 3.3   | Réunion publique .....                                                       | 7  |
| 3.4   | Nombre de contributions .....                                                | 7  |
| 3.5   | Clôture de l'enquête .....                                                   | 7  |
| 3.6   | Opérations postérieures à l'enquête.....                                     | 7  |
| 4     | SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES .....                              | 8  |
| 4.1   | Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAE)... | 8  |
| 4.2   | Préfecture de l'Isère .....                                                  | 8  |
| 4.3   | Communauté d'Agglomération des Portes de l'Isère (CAPI) .....                | 9  |
| 4.4   | SCOT Nord-Isère .....                                                        | 9  |
| 4.5   | Commission Locale de l'Eau (CLE) de la Bourbre .....                         | 9  |
| 4.6   | CCI nord-Isère.....                                                          | 9  |
| 4.7   | Département de l'Isère .....                                                 | 10 |
| 5     | ANALYSE DES OBSERVATIONS PRODUITES PENDANT L'ENQUÊTE.....                    | 10 |
| 6     | LISTE DES ANNEXES .....                                                      | 11 |

# **1 GENERALITES**

## **1.1 Objet de l'enquête**

La présente enquête a été sollicitée par la commune de Saint-Alban de Roche – Isère (38)

Elle porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

## **1.2 Autorité organisatrice, porteur de projet, siège de l'enquête**

L'autorité organisatrice et porteur de projet (maître d'ouvrage) est la commune de Saint-Alban de Roche - Isère.

Le siège de la présente enquête publique est situé en mairie de Saint-Alban de Roche, 14 rue de la Roche 38080 Saint-Alban de Roche

## **1.3 Cadre général du projet**

La commune de Saint-Alban de Roche dispose d'un PLU approuvé le 5 mars 2014.

Ce dernier a fait l'objet de :

- Une modification simplifiée n° 1 approuvée le 17 novembre 2014 ;
- Une mise à jour des annexes par arrêté municipal du 13 mai 2015 ;
- Une modification simplifiée n° 2 approuvée le 6 juillet 2015 ;
- Une mise à jour des annexes par arrêté municipal du 18 avril 2017 ;
- Une modification n° 1 approuvée le 4 septembre 2017 ;
- Une modification simplifiée n°3 approuvée le 10 décembre 2019 ;
- Une mise à jour des annexes par arrêté municipal du 9 mars 2020 pour intégrer le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels (PAEN) sur le territoire communal de St-Alban-de-Roche ;
- Une modification simplifiée n°4 approuvée le 14 février 2022 ;
- Une mise à jour des annexes du PLU par arrêté du Maire en date du 14 juin 2022.

## **1.4 Cadre juridique**

- Code de l'Urbanisme, articles L.153-36 et suivants et R.153-8 ;
- Code de l'Environnement, articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-46.

## **1.5 Présentation succincte du projet**

La présente modification n° 2 du PLU a 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 ;
- 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 ;

- De modifier ponctuellement le règlement de la zone Ui pour rendre possible la réalisation d'un équipement de sport et loisirs ;
- D'intégrer des évolutions ponctuelles ou des précisions du règlement écrit liées aux évolutions législatives et à la pratique du document ;
- De traduire réglementairement aux documents graphiques la nouvelle carte des aléas réalisée en août 2025 ;
- De corriger l'erreur matérielle observée au tableau des emplacements réservés.

## 1.6 Composition du dossier d'enquête

Un dossier visant à permettre au public d'acquérir une bonne connaissance du projet a été constitué. Il est composé des éléments suivants :

- Note de présentation et autres informations liées à l'enquête publique
  - A- Note de présentation
    - A1 – Notice de présentation
    - A2 – Auto-évaluation
  - B – Mentions des textes qui régissent l'enquête publique
  - C- Avis émis sur le projet de modification n°2 du PLU
    - C1 – Avis CAPI
    - C2 – Avis SCOT
    - C3 – Avis CLE
    - C4 – Avis Etat
    - C4 – Avis CCI Nord-Isère
  - D- Délibération et arrêté du Maire
    - D1- Délibération relative à la décision de la modification du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation du PLU
    - D2 – Délibération relative à l'absence d'évaluation environnementale du projet de modification du PLU
    - D3 – Avis conforme de la MRAe
    - D4 – Arrêté portant mise à l'enquête publique
- 2- Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
  - 0- SOMMAIRE
  - 1- Notice explicative complétant le rapport de présentation
    - 1.a – Notice explicative
    - 1.b1 – Annexe – carte des aléas / Note de présentation
    - 1.b2 – Annexe – carte des aléas
    - 1.b3 – Annexe – tableau de correspondance aléa-zonage
  - 3- Orientations d'aménagement et de programmation complétant les OAP opposables
  - 4- Règlement
    - 4.1 Règlement (partie écrite) remplaçant le règlement opposable
    - 4.2 Documents graphiques remplaçant les documents graphiques opposables
      - 4.2a – Zonage hors risques naturels Planche NORD
      - 4.2a – Zonage hors risques naturels Planche SUD
      - 4.2b – Zonage avec risques naturels Planche NORD
      - 4.2b – Zonage avec risques naturels Planche SUD
      - 4.2d – Carnet des emplacements réservés (extraits)

Ce dossier, au format papier a été mis à la disposition du public en mairie de Saint-Alban de Roche, 14 rue de la Roche 38080 Saint Alban de Roche, pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture au public.

Il est resté téléchargeable sur le site Internet de la mairie de Saint-Alban de Roche.

*Le document n°1.a notice explicative, présente de manière claire les éléments faisant l'objet de modifications, en surligné vert pour ce qui relève des modifications induites par les évolutions législatives et réglementaires, et jaune pour les choix de la municipalité issus de l'expérience.*

*L'avis de la CCI Nord-Isère est arrivé en mairie le 8 décembre et celui du Département de l'Isère le 16 décembre. Chacun de ces deux avis ont été encartés au dossier et ajoutés au documents mis à disposition sur le site internet le jour de leur arrivée en mairie.*

## **2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur Stéphane MAZEREEL, architecte-urbaniste en retraite, régulièrement inscrit sur la liste 2025 des commissaires-enquêteurs de l'Isère, désigné comme suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, s'est substitué dès les contacts préparatoires à monsieur François TISSIER, désigné titulaire, empêché, pour diligenter cette enquête.

Décision du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 30 juillet 2025.

*Ayant pris en charge l'enquête publique dès les premières réunions préalables j'ai été en responsabilité de la totalité de la procédure.*

### **2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête**

L'enquête a été ouverte par arrêté du maire de Saint-Alban de Roche n° 005/2025 en date du 17 novembre 2025.

### **2.3 Réunions avec le porteur de projet**

Une réunion avec monsieur Christophe LAVILLE, maire, monsieur Jean-Luc FONTBONNE, adjoint à l'Urbanisme, madame Marina BARBIERE, secrétaire de mairie et moi-même s'est tenue en mairie de Saint-Alban de Roche le jeudi 30 octobre 2025. Au cours de cette réunion, nous avons fixé les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique ainsi que les dates et heures des trois permanences du commissaire enquêteur.

A cette occasion, nous sommes convenus qu'une réunion d'information et d'échange n'était pas nécessaire.

Une seconde réunion s'est tenue en date du jeudi 4 décembre 2025, en présence des mêmes représentants de la mairie de Saint-Alban de Roche et de madame Nathalie PONT du cabinet d'urbanisme UrbA 2P, maître d'œuvre de la modification n°2 du PLU.

Il m'a été présenté le projet et j'ai pu obtenir toutes les précisions nécessaires à sa bonne compréhension.

## 2.4 Mesures de publicité.

### 2.4.1 Affichage légal

L'avis de publicité a fait l'objet d'un affichage sur le panneau d'affichage légal de la mairie de Saint-Alban de Roche à compter du vendredi 21 novembre 2025 et jusqu'au jeudi 8 janvier 2026 inclus.

Ce même avis de publicité a été affiché sur la même période sur les panneaux d'affichage légal dans les hameaux du Fardeau et Combe.

Leur bon affichage a fait l'objet de constats de la police municipale de la commune de l'Isle d'Abeau en dates des 21 novembre 2025, 8 décembre 2025, 23 décembre 2025 et 8 janvier 2026.

Un certificat d'affichage a en outre été produit par la mairie de Saint-Alban de Roche en date du 8 janvier 2026.

### 2.4.2 Insertions légales dans la presse

Avis de la présente enquête avec les dates d'ouverture et de clôture, les modalités de dépôt des contributions du public ainsi que les dates, heures et lieu des permanences du commissaire enquêteur ont été insérés dans les publications suivantes :

- Annonces Légales du Dauphiné Libéré vendredi 21 novembre avec un rappel le mardi 9 décembre 2025 ;
- L'Essor Isère le vendredi 21 novembre avec un rappel vendredi 12 décembre 2025.

### 2.4.3 Publicité dématérialisée

L'avis de publicité a été publié sur le site internet de la commune de Saint-Alban de Roche. Il était possible d'y télécharger les éléments du dossier d'enquête.

### 2.4.4 Publicités complémentaires (au-delà des exigences légales)

L'enquête publique a été mentionnée sur l'application smartphone Panneau Pocket et sur la page Facebook de la commune.

L'avis de publicité a été également affiché dans la mairie sur la porte de l'accueil du public.

## 2.5 Moyens d'expression

Différents moyens d'expression du public ont été ouverts, matérialisés ou dématérialisés.

- Registre d'enquête disponible en mairie de Saint-Alban de Roche ;
- Adresse mail [mairie@saintalbanderoche.fr](mailto:mairie@saintalbanderoche.fr) ;
- Permanences du commissaire enquêteur en mairie, aux dates listées ci-après (§ 3.2) ;
- Courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse postale de la mairie de Saint-Alban de Roche.

Ces différents moyens d'expression étaient explicitement précisés dans l'avis d'enquête publique.

## 3 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 3.1 Ouverture de l'enquête

L'enquête publique s'est ouverte le lundi 8 décembre 2025 à 9h00.

### 3.2 Permanences

Trois permanences du commissaire enquêteur se sont tenues en mairie de Saint-Alban de Roche, 14 rue de la Roche 38080 Saint-Alban-de-Roche, les :

- Vendredi 12 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 17 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 (jour de marché) ;
- Jeudi 8 janvier 2026 de 14h00 à 17h00 (clôture).

Pour chacune de ces permanences, la salle du conseil municipal a été mise à disposition par la mairie pour recevoir le public dans des conditions de confidentialité satisfaisante. Bien qu'en étage, un ascenseur en assurait l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Le lieu des permanences était indiqué dès le porche de la mairie et fléché.

Pour chacune des permanences, la mairie a été ouverte une heure avant l'ouverture habituelle pour assurer une amplitude d'accueil du public plus large.

### 3.3 Réunion publique

En accord avec monsieur le maire de Saint-Alban de Roche, il n'a pas été organisé de réunion d'information et d'échange.

### 3.4 Nombre de contributions

Il a été reçu :

- 12 contributions sur le registre papier en mairie joint en annexe ;
- 2 courriers à l'attention du commissaire-enquêteur dont un reçu par mail.

### 3.5 Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été close le jeudi 8 janvier 2026 à 17h00 à l'issue de la troisième et dernière permanence du commissaire enquêteur, soit trente-deux jours après son ouverture.

### 3.6 Opérations postérieures à l'enquête

|                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Remise au porteur de projet du procès-verbal de synthèse                       | 12 janvier 2026 |
| Réception du mémoire en réponse du porteur de projet                           | 27 janvier 2026 |
| Remise au porteur de projet du rapport, et des conclusions motivées et avis    | 5 février 2026  |
| Envoi au Tribunal Administratif du rapport et des conclusions motivées et avis | 6 février 2026  |

## 4 SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

Les services suivants ont été consultés :

### 4.1 Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAE)

Avis n° 2024-ARA-AC-3427, avis conforme délibéré le 5 juin 2024.

Dans son avis (p.4) l'avis de la MRAE stipule :

*La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Alban de Roche (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.*

Observations du porteur de projet :

*Par délibération n° 2025/04/033 le Conseil municipal a entériné le 22 septembre 2025 la non-réalisation d'évaluation environnementale dans le cadre de (la) procédure de modification n°2 du PLU. Cet avis (de la MRAE) et la délibération étaient présentés dans le dossier d'enquête.*

### 4.2 Préfecture de l'Isère

Madame la Préfète du département de l'Isère, par courrier en date du 4 décembre 2025, émet sur le projet deux remarques concernant la maîtrise du développement urbain et la prise en compte des risques naturels.

Observations du porteur de projet :

*Cette procédure de modification n°2 du PLU 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).*

*L'avis de l'Etat a été adressé concomitamment à la réception du rapport de présentation de la carte des aléas joint au dossier d'enquête. Ce document justifie les différents aléas et la méthode utilisée. Il est présenté avec la carte des aléas dans les annexes de la Notice explicative complétant le rapport de présentation du PLU (pièce 1).*

*S'agissant de la traduction réglementaire de la carte des aléas en secteurs de risques naturels avec prescriptions (elle) se base sur la doctrine, elle est établie à partir de la table de correspondance « prise en compte des risques naturels en ADS et dans les PLU(i) à partir de cartes d'aléas... qualifiés... sur la base du CCTP-type « carte des aléas V3 de mai 2023 », version V1 de mai 2024 pour le zonage réglementaire, et le « Règlement-type PPRN correspondant aux cartes des aléas construites sur le modèle du CCTP-Type V3 de mai 2023 » Version 3.0 du 1<sup>er</sup> octobre 2024 pour les présentes dispositions.*

### 4.3 Communauté d'Agglomération des Portes de l'Isère (CAPI)

La CAPI, par courrier en date du 25 novembre 2025, a formulé son avis sur la modification n°2 du PLU.

*Elle émet un avis un avis défavorable sur l'ouverture à l'implantation des activités de sport et de loisirs sur l'ensemble du zonage Ui.*

*La CAPI prend acte que l'objectif de construction de nouveaux logements prévu au PLU a donc été atteint (...) pour la période 2013-2023 et que le projet de PLU est compatible avec le PLH 3.*

Observations du porteur de projet :

*La commune prend acte de cet avis défavorable, partagé après analyse. Ce point sera retiré du dossier soumis à approbation du Conseil municipal.*

### 4.4 SCOT Nord-Isère

Le SCoT Nord-Isère, par courrier en date du 24 novembre 2025, *confirme que la modification n°2 du PLU est compatible avec le SCoT.* Il émet toutefois certaines remarques.

Observations du porteur de projet :

*Les capacités résiduelles des zones du PLU après approbation de la modification n°2 du PLU ne sont que très peu significatives. En effet, conjointement à la procédure d'évolution du PLU, le Conseil municipal a délibéré pour délimiter un secteur de réflexion en entrée Nord-Est du centre-bourg correspondant à un gisement foncier stratégique. L'objectif est de préserver ce secteur afin de définir des principes d'aménagement et de programmation à travers une OAP dite sectorielle. Ce bilan des capacités sera détaillé dans le diagnostic communal de la révision. L'objectif de la modification n°2 du PLU étant en l'attente de limiter au maximum tout nouveau logement.*

*Concernant les évolutions introduites à la zone Ui avec en particulier le risque de développement de commerces accessoires aux équipements de sport et loisirs, la Commune, après analyse notamment des avis défavorables de la CAPI et de la CCI, mais aussi de la vigilance soulevée par le syndicat mixte du SCoT, souhaite retirer ce point du dossier soumis à approbation du Conseil municipal.*

### 4.5 Commission Locale de l'Eau (CLE) de la Bourbre

Le secrétariat technique de la CLE de la Bourbre, a rendu un *avis favorable concernant la modification n°2 du PLU de Saint-Alban de Roche.*

### 4.6 CCI nord-Isère

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Nord-Isère a émis un *avis défavorable à l'autorisation d'équipements clos et couverts de sport et de loisirs dans les zones Ui* au motif *qu'elle peut conduire à une mutation des activités productives vers ces activités, dans des proportions non souhaitées.*

Observations du porteur de projet :

*La Commune prend acte de cet avis défavorable, partagé après analyse. Ce point sera retiré du dossier soumis à approbation du Conseil municipal.*

#### **4.7 Département de l'Isère**

*Le Département de l'Isère, par courrier en date du 4 décembre 2025, 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).*

Observations du porteur de projet :

*Le département de l'Isère sera associé à la révision du PLU d'une part, mais également au préalable de la demande d'autorisation d'urbanisme.*

### **5 ANALYSE DES OBSERVATIONS PRODUITES PENDANT L'ENQUÊTE**

*Les observations formulées dans les contributions sont de différentes natures.*

**Les simples renseignements.** De manière habituelle dans une enquête publique relative à un Plan Local d'Urbanisme, des personnes viennent se renseigner sur le statut de leur propriété ;

**Les demandes de reclassement de parcelles en zone constructible** de parcelles classées A (agricoles) ou N (naturelles) ;

Observations du porteur de projet :

*Ces demandes ne relèvent pas d'un point du projet de modification n°2 du PLU. Elles ne peu(ven)t donc pas être prise(s) en compte à ce stade de la procédure. Celle(s)-ci (sont) toutefois notée(s) afin d'être étudiée(s) dans le cadre de la révision du PLU.*

**Une demande relative à la rédaction de l'article U10 relatif aux clôtures ;**

Observations du porteur de projet :

*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 (bâche, canisse...) Les palissades en bois ou les clôtures en bois peuvent être admises sous condition du type proposé et sous réserve de justifier d'une bonne insertion paysagère. Ce point pourra être précisé dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLU.*

**Une demande relative à l'emplacement réservé n°8** au profit de la commune pour élargissement de voirie ;

Observations du porteur de projet :

*Cette demande ne relève pas d'un point du projet de modification n°2 du PLU. Elle ne peut donc pas être prise en compte à ce stade de la procédure. Celle-ci est toutefois notée afin d'être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.*

**Une demande relative à la suppression d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur modifié en AU au projet de PLU ;**

Observations du porteur de projet :

*Les principes sont maintenus pour mémoire tel que précisé dans la notice explicative.*

**Des demandes relatives à la carte des aléas ;**

Observations du porteur de projet :

*Cette remarque sera communiquée au bureau d'études expert pour vérification de l'aléa ;*

**et à sa traduction règlementaire,** demande de la mairie de Saint-Alban de Roche ;

Observations du porteur de projet :

*Nous souhaitons que cette remarque puisse être prise en compte dans le cadre de l'approbation de la modification n°2 du PLU.*

## **6 LISTE DES ANNEXES**

1. Procès-verbal de synthèse ;
2. Mémoire en réponse du porteur de projet ;

**En application de l'article R.123-19 du Code de l'Environnement, mes conclusions sont présentées dans un document séparé.**

Fait à Roche, Isère, le 5 février 2026

Le commissaire enquêteur

**Stéphane MAZEREEL**

