

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification n° 2

Commune de **SAINT-ALBAN-DE-ROCHE**

OBSERVATIONS DU MAIRE SUITE A LA REMISE PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR
DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE CONSIGNANT
LES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES LIEES A L'ENQUETE PUBLIQUE



Monsieur le Commissaire-enquêteur,

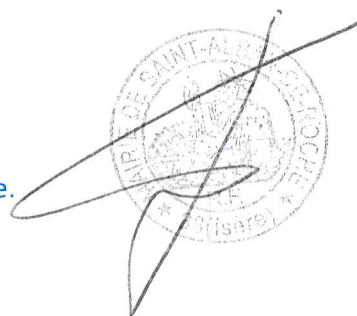
Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, suite à la clôture du registre d'enquête qui s'est déroulée du 8 décembre 2025 au 8 janvier 2026, vous avez présenté le 12 janvier 2026 les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, avec en préalable l'analyse des avis et observations de la MRAe, mission régionale de l'Autorité environnementale et des personnes publiques associées (PPA).

Les principales interrogations du public concernent des demandes de renseignement et de classement en zone constructible de parcelles classées A (agricole) ou N (naturelle) au PLU opposable, l'emplacement réservé n° 8 et sa pertinence pour élargissement de voirie, l'intérêt de maintenir des OAP sur les secteurs classés en urbanisation future, la rédaction de l'article relatif aux clôtures, et la traduction réglementaire de la carte des aléas.

En tant que responsable du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, je vous adresse, dans le délai réglementaire de quinze jours, mes observations concernant les avis des personnes publiques associées et les contributions du public.

A Saint-Alban de Roche, le 26 janvier 2026.

Le Maire,
Christophe Laville.



1 OBSERVATIONS DU MAIRE RELATIVES AUX AVIS DE LA MRAE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1.1 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.

Observation du Maire :

Faisant suite à la demande d'examen au cas par cas, la MRAE, Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable, a rendu un avis conforme le 5 juin 2024 stipulant que le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de SAINT-ALBAN DE ROCHE n'est pas soumis à évaluation environnementale. 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 procédure de modification n° 2 du PLU. Cet avis et la délibération étaient présentés dans le dossier d'enquête.

1.2 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 Maire :

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 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 1er octobre 2024 pour les présentes dispositions.

1.3 Communauté d'Agglomération Porte 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.*

Observation du Maire :

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

1.4 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.

Observation du Maire :

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 une 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.

1.5 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.*

1.6 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.

Observation du Maire (cf points 1.3 et 1.4) :

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

1.7 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).

Observation du Maire :

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.

2 OBSERVATIONS DU MAIRE RELATIVES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1 Observations entendues lors des permanences

A. Madame CHAUVIN, parcelle AE140 route des Combes.

Classée Ub au PLU, légèrement impactée par une zone d'interdiction, aléa glissement de terrain RG2 à l'angle est du terrain. Simple renseignement.

B. Monsieur Patrick MARMONIER – parcelles AE

- 1) AE161-164-165 : sachant que l'OAP n°6 n'a plus lieu d'être, le texte de 2014 doit disparaître dans le nouveau document OAP de 2026 (modification n°2)
- 2) Concernant l'emplacement réservé n°8 (qui est lié à l'OAP n°6 qui disparaît) il n'a d'intérêt que si cette surlargeur va jusqu'à l'école.
- 3) Nous demandons à ce que les parcelles AE162 et 163 soient reclassées en zone constructibles.

Observations du Maire :

- 1) Les principes sont maintenus pour mémoire tel que précisé dans la Notice explicative.
- 2) 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.
- 3) 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 de la révision du PLU.

C. Monsieur Pierre MILLIAT – parcelles AH 24 -25 et 26

Classées N au PLU. Aléa glissement de terrain Bg1, zone de prescriptions.

Demande le classement de ces parcelles en zone constructible au titre des « dents creuses ».

Observation du Maire :

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 de la révision du PLU.

D. Madame CIVIDINO – parcelles AH 158 – 159 – 516 et 518, Villa Rose.

Secteur de constructibilité limitée. Zones Ua et Ub. Zone de prescriptions en partie est, ravinement-ruissellement, Aléa V1.

Parcelle B 67 chemin des Abriots. Classée Uc en partie sud et A en partie nord.

Simple renseignements.

E. Monsieur ASSAILLY, OAP n°7, classée Ua au PLU.

OAP inchangée dans le projet de modification

Simple renseignement.

F. Monsieur Denis BERANGER, 30 montée Croix Blanche à Saint-Alban de Roche.

A l'article U10 p.144, au sujet des clôtures. Je relève le terme « occultant » pour les clôtures qui ne sont pas des murs. Ce terme semble inapproprié car il interdirait de fait les palissades en bois qui sont plus écologiques que les murs en béton. Si le terme peut être retenu pour les bâches et toiles diverses, il serait souhaitable qu'une précision soit faite pour les panneaux de bois de clôture.

Observation du Maire :

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 palissade en bois ou les clôtures en bois peuvent être admises sous conditions 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.

G. M. et Mme REMY-STEINMETZ

Cf. courrier du 29 décembre 2025 joint au registre.

Renouvellent leur demande de classement en zone constructible de tout ou partie des parcelles B 133 et 134 actuellement classées A, au titre des dents creuses.

Observation du Maire :

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 de la révision du PLU.

H. M. PETREQUIN Christian, 28 montée de la Ladrière à Saint-Alban de Roche.

Parcelle AD 43 – Zone Ub au PLU. Pour partie en zone d'interdiction et pour partie en zone de prescriptions. Projet de division en vue de construire.

Simple renseignement.

I. Mrs DEMAUVE Fabrice et Damien.

Parcelle B 714 classée A au PLU

Parcelle AD 97 classée A au PLU, partiellement couverte par un Espace Boisé Classé.

Parcelle AD 103, classée A au PLU.
Simple renseignement.

J. Mrs GABIER (père et fils) – parcelles B 137 et 138.
B 138 classée Ua, pas d'aléa.
B 137 partiellement classée Ua (nord) et A (sud), pas d'aléa.
Simple renseignement.

K. M. GERMAIN – parcelles B 702 et 734 – association « Les Curtes ».
Classées A, partiellement en zone de prescriptions Bv1a.
D'une superficie insuffisante pour être classée agricole.

Observation du Maire :

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 de la révision du PLU.

L. M. et Mme LAGALY, 28 chemin du Bois à Saint-Alban de Roche, parcelles C 67 et C 68.
Identifiées à la carte des aléas en glissement de terrain aléa faible à moyen – traduction règlementaire en zone de prescriptions sur la C 68, et partiellement en zone d'interdiction sur la parcelle C 67.
S'interrogeant, au vu de leur connaissance de la nature du terrain, constatée notamment lors de la construction de la maison (1981), rocher et pudding, de l'identification des aléas.

Observation du Maire :

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

2.2 Autres contributions

M. Courrier de madame Marie-France REMY, arrivé par mail en date du 23 décembre 2025 (document n°1 annexé au registre).

*Cette dernière est propriétaire de la parcelle cadastrée numéro 133, située 10 chemin des Abriots, lieu-dit « Les Curtes », actuellement classée en zone agricole (A). Elle sollicite le classement en zone constructible d'une partie limitée de cette parcelle, correspondant à la moitié située en bordure de la voie publique (partie haute), le reste du terrain demeurant classé en zone agricole.
La parcelle est située en limite directe des zones UC et UA, en continuité immédiate du tissu urbain existant. La partie concernée est en façade de voirie et ne présente aucune vocation agricole réelle. Les réseaux publics sont présents à proximité immédiate.*

Observation du Maire :

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 de la révision du PLU.

N. Courrier de monsieur Jean-Luc FONTBONNE, adjoint à l'urbanisme de la commune de Saint-Alban de Roche, en date du 5 janvier 2026 (voir document n°2 annexé au registre d'enquête.)

(...) Le document graphique traduisant les risques naturels (pièce 4.2.b) fait état d'un secteur « inconstructible sauf exceptions » de type RG2 sur une partie de la parcelle B534 située chemin des Abriots.

Or, cette parcelle située en zone Uc au PLU a fait l'objet d'un permis d'aménager n°PA0383522310001 délivré le 21 septembre 2023 pour la création d'un lotissement de 4 lots, dont la DAACT a été déposée le 11 avril 2025.

La carte des aléas, quant à elle, fait état, sur cette même partie, d'un risque de type G2a correspondant à un risque moyen de glissement de terrain. (...)

Ainsi, compte-tenu du classement en zone Uc et de son aménagement (lotissement de 4 lots), la parcelle B534 peut être considérée comme zone urbanisée. Nous souhaitons donc que la traduction de l'aléa soit revue en Bg2.

Observation du Maire :

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