

Nombre de membres :

. afférents au Conseil
Municipal : 33
. en exercice : 33
. présents ou
représentés : 32

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

038-213801939-20260216-2026-016-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/02/2026



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de l'Isère
Commune de l'Isle d'Abeau

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ISLE D'ABEAU**

*

* *

Séance du 16 février 2026

*

* *

L'an deux mil vingt-six et le seize février, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, dont la convocation a été télétransmise le dix février deux mille vingt-six, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de l'Isle d'Abeau (salle Rosa Parks), sous la présidence de monsieur MARION Cyril, Maire

PRESENTS : MARION Cyril - BELIME Gaëlle - BORCHI Roland - GUERIN Emilie - POLSINELLI Robert - BOUISSET Sandrine - POUNOUSSAMY Gérard - SERRANO Mikaëla - ALIAGA Alexandre - BLOND Priscilla - GRATIER Marie - GILLOT-BERTOLUTTI Brigitte - DEBES Céline - PUEO Sandra - DEMAY DE GOUSTINE Jean - THIBAUD Elodie - ETIENNE Ophélie - MELLET Cédric - LEFEBVRE Vincent - JURADO Alain - BILLAUD Rédoine - SIMON Catherine - GOICHOT Céline - THERY Danielle - GRZYWACZ Pascal - VERDEL Véronique - ZWERENZ Marek - GUILLOUD Florence - FERRER Philippe – BANGOURA Nafissatou

POUVOIRS : GROSMAIRE Géraud pouvoir à PUEO Sandra - BALOUMA Nadia pouvoir à DEBES Céline

ABSENT : CALLOT Pascal

SECRETAIRE DE SEANCE : POLSINELLI Robert

Conformément aux dispositions du Code de Justice Administrative, le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble (2 place de Verdun 38000 Grenoble) ou via l'application «Télé-recours Citoyens» sur le site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité, de sa publication, ou le cas échéant, de sa notification. Dans ce même délai, il peut être déposé un recours gracieux auprès du Maire, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux. Ce recours n'est pas suspensif à l'exécution du présent acte.

2026-016 - PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1-2025 **BILAN DE LA MISE À DISPOSITION ET APPROBATION**

Rapporteur : Émilie GUÉRIN

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48 ;

Vu la délibération n°2024-057 du Conseil Municipal en date du 20 juin 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération n°2025-056 du Conseil Municipal en date du 23 juin 2025 validant le principe de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération n°2025-074 du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2025 définissant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1-2025 ;

Vu l'arrêté municipal n°2025-057 du 24 septembre 2025 prescrivant la mise en œuvre du projet de la modification simplifiée n°1-2025 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 juin 2024 ;

Vu la présentation en commission municipale « Urbanisme et Grands Projets Innovants » le 6 février 2026, de la présente délibération portant sur le bilan de la mise à disposition du dossier et de l'approbation de la procédure de modification simplifiée du PLU n° 1-2025 ;

Vu la notification du projet de modification simplifiée n°1-2025 du Plan Local d'Urbanisme de l'Isle d'Abeau aux personnes publiques pour consultation ;

Vu les observations formulées par les personnes publiques associées ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes en date du 10 décembre 2025 ;

Vu le dossier complet mis à disposition du public ;

Vu la mise à disposition du public qui s'est déroulée du mardi 16 décembre 2025 inclus au mardi 20 janvier 2026 inclus ;

Vu l'observation portée au registre mis à disposition ;

Vu le bilan de mise à disposition joint à la présente délibération ;

Considérant la nécessité de tirer le bilan de la mise à disposition du dossier au public et d'approuver la modification simplifiée n°1-2025 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Isle d'Abeau ;

RAPPEL DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE :

Le rapporteur rappelle que l'article L.153-36 du code de l'urbanisme indique que, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Il apparaît nécessaire d'apporter des adaptations relativement légères au règlement écrit et aux règlements graphiques s'inscrivant dans le cadre d'une modification simplifiée.

Les évolutions à apporter au PLU dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1-2025 ont pour objet de modifier le règlement écrit et les règlements graphiques ainsi qu'il suit :

◆ Le règlement écrit afin de :

- Préciser la notion de limite de référence en indiquant « des linéaires de voirie du règlement graphique »,
- Compléter le glossaire sur les notions de « photovoltaïque » et de « travaux de rénovation, réhabilitation et reconstruction »,
- Rectifier une erreur matérielle sur le règlement des hauteurs en zone Ue,
- Préciser la notion de « béton grossier » en ce qui concerne l'aspect des façades,
- Ajouter des libellés sur les finitions attendues sur du béton brut en ce qui concerne l'aspect des façades,
- Préciser l'aspect des tuiles et illustrer les attendus,
- Clarifier les dispositions relatives aux déblais/remblais en les encadrant par un chiffrage des hauteurs,
- Harmoniser les règles relatives aux hauteurs maximales de murs et gabions à l'intérieur des parcelles, lesquels ne constituent ni une clôture, ni un soutènement ni une construction (à limiter à 1.50 m),
- Compléter le dispositif relatif aux éléments techniques en ajoutant un encadrement des pisserettes et hottes en façade,
- Intégrer des teintes pour les éléments techniques en façade sur la base de préconisations de l'architecte conseiller de la commune,
- Préciser l'aspect des toitures terrasses afin d'améliorer leur intégration urbaine pour une meilleure qualité paysagère (elles sont autorisées dans le règlement),
- Autoriser la réduction de la dépassée de toiture en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur,
- Expliciter l'encadrement de l'aspect des ombrières photovoltaïques et l'illustrer,
- Préciser les dispositions relatives au positionnement des panneaux photovoltaïques (notamment sur les toitures à pans, toitures terrasses et en façades) et à la mise en œuvre de tuiles solaires,
- Étendre la protection des murs anciens à ceux qui n'ont pas été identifiés sur le zonage mais qui présentent les mêmes caractéristiques,
- Ajouter des illustrations annoncées mais manquantes,
- Modifier la hauteur maximale des murets supports de dispositifs, en clôture, et préciser le libellé relatif à la limite avec le domaine public,
- Compléter le règlement par des précisions sur les types et couleurs de tuile ainsi que par une palette de teintes,
- Intégrer le maintien des tuiles vernissées lorsqu'elles sont préexistantes sur une construction,
- Compléter la section relative aux palettes à respecter par l'ajout d'une palette de lasures,
- Ajouter un sous-secteur en zone Ue (zone urbaine prévue pour les équipements) réservé au Centre Technique Municipal afin de faciliter l'exercice de ses missions,
- Corriger une erreur matérielle en remplaçant la condition V7 par la condition V3 sur le tableau listant les destinations et autorisations qui s'y rapportent,
- Rajouter une règle relative à la végétalisation des toitures terrasses en attique,
- Réduire l'obligation de retrait des constructions de petit gabarit ou petites volumétries en limite de zones Agricoles et Naturelles,

- Corriger les erreurs matérielles d'écriture concernant les conditions d'implantation en limites séparatives concernant les zones U1a, U1b, U1c et Ux,
- Limiter « l'effet barre » en cadrant les constructions contiguës sur une même parcelle,
- Reprendre la rédaction de la règle concernant la plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement afin d'en faciliter l'application,
- Limiter l'obligation d'espaces végétalisés mutualisés lors des opérations de constructions de cinq logements ou cinq lots aux zones Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc et Uhc, correspondants aux zones denses et moyennement denses,
- Diminuer la densité d'arbres nécessaire pour tout projet en passant à 1 arbre par tranche de 250m² de terrain et intégrer le maintien des arbres existants pour un meilleur respect du patrimoine arbustif déjà présent sur la commune et une meilleure cohérence de la règle sur la composition paysagère des parcelles,
- Limiter l'obligation de perméabilité aux seules places de stationnement et autoriser l'imperméabilisation des voies d'accès à l'intérieur des opérations de construction, afin d'en faciliter la construction et l'entretien,
- Préciser le libellé de la règle relative au séquençage des « façades supérieures à 15 m »,
- Illustrer la notion de pleine terre autour des arbres,
- Clarifier la rédaction de la règle relative à la végétalisation de pleine terre en pied de construction par rapport à la totalité du linéaire de façades,
- Réduire les exigences de végétalisation des limites séparatives par soucis de cohérence (exempter portail, portillons et accès de l'obligation), mais aussi afin de faciliter l'entretien des haies et autres végétations arbustives entre les propriétés,
- Préciser l'obligation d'offre de stationnement relative aux logements sociaux
- Préciser que les aménagements piétons peuvent être mutualisés avec les voies,

♦ Les règlements graphiques pour :

- Ajouter la légende des canalisations de gaz manquante sur les règlements graphiques N°1 et N°2,
- Réduire partiellement la représentation erronée de la zone U d'une parcelle sur le règlement graphique N°1, une partie de cette parcelle étant classée en PAEN,
- Modifier sur le règlement graphique N°1 les linéaires/secteurs débouchant sur un parking/domaine public, notamment afin de permettre la prise en compte de l'obligation de « solarisation »,
- Rectifier l'erreur de localisation du périmètre archéologique sur le règlement graphique N°2,
- Supprimer le périmètre du PAEN sur le règlement graphique N°2, ce périmètre faisant partie des Servitudes d'Utilité Publiques il est déjà annexé au PLU.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :

Le projet de modification simplifiée n°1-2025 du PLU de l'Isle d'Abeau a été notifié aux personnes publiques associées. La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a pris « bonne note de la correction apportée concernant le classement en N de la partie de parcelle classée en U et intégrée au PAEN », les autres objets de la modification ne rentrant pas dans les cadres de saisine habituels, ils ne sont pas soumis à avis de la CDPENAF. Le syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Nord Isère) a confirmé que « la modification simplifiée n°1 du PLU est compatible avec les orientations du SCoT Nord Isère ». La Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI) n'a « pas de remarques particulières sur votre projet de modification simplifiée ».

La Chambre de Commerce et d'Industrie Nord Isère « n'a pas d'observation à formuler ». L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) « n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernées ». La Direction Départementale des Territoires Service Aménagement Nord-Ouest indique ne formuler aucune remarque. Une annexe liste des remarques générales qui correspondent à un autre territoire, il s'agit d'une coquille ce qui est confirmé par les services de la DDT.

L'avis du Département de l'Isère, bien qu'arrivé hors délai de réponse, donc « réputé favorable » indique que « le Département n'a pas de remarques à formuler ».

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes sollicitée pour un examen au cas par cas sur la modification simplifiée n°1-2025 du PLU de l'Isle d'Abeau a décidé que cette dernière « ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ». Néanmoins, sera pris en compte dans le règlement, comme indiqué sur son avis, « qu'en cas de projet implanté dans la bande de 10 mètres entre une zone U et une zone A ou N, il sera précisé qu'il est nécessaire de maintenir la trame végétale (arbres, haies, arbustes...) et qu'en l'absence de toute végétation pré-existante, sera imposée la création d'un masque végétal d'un minimum d'1,50 m d'épaisseur ». Elle rappelle, en outre la nécessaire prise en compte du risque sanitaire que fait peser le « moustique tigre » sur le territoire communal, par l'information du public au travers du PLU.

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC :

La mise à disposition du dossier au public s'est tenue en Mairie de l'Isle d'Abeau 12 rue de l'Hôtel de Ville 38080 à L'Isle d'Abeau, pour une durée d'un mois, du mardi 16 décembre 2025 inclus au mardi 20 janvier 2026 inclus de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au mercredi, de 10h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 le jeudi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 le vendredi, ainsi que le premier samedi matin du mois de 9h00 à 12h00, ainsi que via un lien de téléchargement, diffusé sur le site internet de la Commune le 16 décembre à 8h30.

Les modalités suivantes de publicité ont été réalisées :

- Parution de l'avis dans l'édition du Dauphiné Libéré en date du 5 décembre 2025.
- Affichage en date du 5 décembre 2025 inclus, sur les panneaux d'affichage extérieurs et sur les vitrages extérieurs et intérieurs de l'accueil du bâtiment de la Mairie sis 12 rue de l'Hôtel de Ville, au sein des groupes scolaires, des gymnases, à la Maison des Habitants, à l'espace Cœur de l'Isle, à l'espace Alain Rossot, à l'espace des solidarités Olympe de Gougues, au Service de Police Municipale, au Point Jeune et sur les espaces vitrés du Service Urbanisme et du bureau des élus du bâtiment de la Mairie, et ce, à compter du 5 décembre 2025 inclus et pendant toute la durée de la mise à disposition.
- L'information de la mise à disposition a été insérée sur le site internet de la ville de l'Isle d'Abeau à compter du 8 décembre 2025, et ce, pendant toute la durée de la mise à disposition, ainsi que sur le réseau social Facebook de la commune.
- Information sur les panneaux lumineux de la commune au cours de la mise à disposition.

Observations portées au registre :

Aucun courrier ou note écrite, courrier électronique, télécopie, n'a été reçu. Une personne s'est déplacée pour consulter le dossier et seulement une observation a été portée sur le registre. Celle-ci émane d'une habitante qui souhaite, pour sa parcelle, le changement de la destination : « habitation » en destination « habitation » et « commerce et activité de service », ce qui ne correspond pas à la procédure de modification simplifiée en cours.

Le bilan complet de la mise à disposition est joint en annexe de la présente délibération.

Ce dossier a été présenté dans le cadre de la Commission Municipale « Urbanisme et Grands Projets Innovants » qui s'est tenue le 6 février 2026 laquelle n'a formulé aucune opposition.

Sur la base de ce bilan, le dossier n'a donc fait l'objet que de :

- L'ajout d'une précision complémentaire, effectuée sur le règlement, et
- L'adjonction d'une fiche informative liée au moustique tigre en annexe,

afin de prendre en compte la demande de l'Autorité Environnementale.

La prise en compte par la commune de ce bilan n'a pas remis en cause l'économie générale du projet de PLU tel qu'il a été communiqué pour avis aux personnes publiques associées et mis à disposition du public.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de la commune de l'Isle d'Abeau de tirer le bilan de la mise à disposition du dossier au public et d'approuver la modification simplifiée n°1-2025 du Plan Local d'Urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'UNANIMITE :

- tire le bilan des observations faites par les personnes publiques associées, l'Autorité Environnementale et le public au cours de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1-2025 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) réalisée entre le 16 décembre 2025 et le 20 janvier 2026, celles-ci n'entraînant qu'un ajout d'une précision complémentaire, sur le règlement écrit (l'une des pièces composant le dossier) et l'adjonction d'une annexe sanitaire relative au moustique tigre,

- approuve le dossier de modification simplifiée n°1-2025 du PLU de la commune de l'Isle d'Abeau tel qu'annexé à la présente délibération,

- informe que, conformément à l'article R.153-20 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

- dit que la présente délibération et le dossier de modification simplifiée n°1-2025 seront transmis au Préfet de l'Isère et seront publiés sur le site Géoportail de l'urbanisme. La délibération sera en outre publiée sur le site Internet de la commune,

- précise que le dossier de modification simplifiée n°1-2025 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Isle d'Abeau sera tenu à la disposition du public à la Mairie de l'Isle d'Abeau aux jours et heures habituels d'ouverture,

- rappelle que la présente délibération deviendra exécutoire dès réception par le Préfet de l'Isère de la délibération et du dossier de modification simplifiée n°1-2025, et après accomplissement de la dernière des mesures de publicité susmentionnées ; la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie étant celle du premier jour où il est effectué,

- autorise le Maire à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents s'y rapportant.

Fait et délibéré à l'Isle d'Abeau, les jour, mois et an que ci-dessus. Au registre sont les signatures. Pour copie conforme.

Le Maire,
Cyril MARION





Modification n°1 – 2025

procédure simplifiée



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE L'ISLE D'ABEAU

Délibérations

Arrêté

Avis des Personnes Publiques Associées

Et de l'Autorité Environnementale



Nombre de membres :

. afférents au Conseil
Municipal : 33
. en exercice : 33
. présents ou
représentés : 33

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

038-213801939-20250623-2025-056-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/07/2025



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de l'Isère
Commune de l'Isle d'Abeau

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ISLE D'ABEAU**

*

* *

Séance du 23 juin 2025

*

* *

L'an deux mil vingt-cinq et le vingt-trois juin, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, dont la convocation a été télétransmise le dix-sept juin deux mille vingt-cinq, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de l'Isle d'Abeau (salle Rosa Parks), sous la présidence de monsieur MARION Cyril, Maire

PRESENTS : MARION Cyril - BELIME Gaëlle - BORGHI Roland - GUERIN Emilie - BOUISSET Sandrine - GROSMARE Gérard - SERRANO Mikaëla - ALIAGA Alexandre - BLOND Priscilla - GILLOT-BERTOLUTTI Brigitte - GRATIER Marie - CALLOT Pascal - POLSINELLI Robert - FERRER Philippe - POUNOUSSAMY Gérard - LAOUADI Youcef - PUEO Sandra - THIBAUD Elodie - MELLET Cédric - LEFEBVRE Vincent - ZWERENZ Marek - GUILLAUD Florence - JURADO Alain - SIMON Catherine - BILLAUD Rédoine - THERY Danielle - VERDEL Véronique - GRZYWACZ Pascal

POUVOIRS : DEBES Céline pouvoir à BORGHI Roland - DEMAY DE GOUSTINE Jean pouvoir à GRATIER Marie - ETIENNE Ophélie pouvoir à BLOND Priscilla - BALOUMA Nadia pouvoir à GILLOT-BERTOLUTTI Brigitte - GOICHOT Céline pouvoir à SIMON Catherine

SECRETAIRE DE SEANCE : GUERIN Emilie

Conformément aux dispositions du Code de Justice Administrative, le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble (2 place de Verdun 38000 Grenoble) ou via l'application «Télé-recours Citoyens» sur le site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité, de sa publication, ou le cas échéant, de sa notification. Dans ce même délai, il peut être déposé un recours gracieux auprès du Maire, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux. Ce recours n'est pas suspensif à l'exécution du présent acte.

2025-056 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) **VALIDATION DU PRINCIPE DE LA PROCEDURE**

Rapporteur : Émilie GUÉRIN

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu l'examen du dossier en commission municipale « Urbanisme - Grands Projets Innovants » le 13 juin 2025 ;

Le rapporteur rappelle que l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme indique que, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

1°) Dans les cas de majoration des droits à construire conformément à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme ; qui peut prévoir, sous conditions, des secteurs autorisant un dépassement limité ou une majoration de volume constructible, ou encore un dépassement limité de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergie renouvelable ;

2°) Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

3°) Dans les cas prévus au II et au III de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme (à savoir : lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables et lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale).

La procédure de modification simplifiée ne peut être mise en œuvre s'il s'agit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction (résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan), de diminuer ces possibilités de construire ; de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; ou de mettre en compatibilité un PLU tenant lieu de programme local de l'habitat.

Une année après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il apparaît nécessaire de lancer cette procédure en raison de la présence d'erreurs matérielles et besoins d'adaptations relativement marginales du règlement écrit et des documents graphiques, notamment, qui s'inscrivent dans le cadre d'une modification simplifiée ci-avant présentée succinctement.

La présente délibération a pour objet de valider le principe de lancement d'une procédure de modification simplifiée du PLU dont les objectifs seront fixés par arrêté municipal conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

Il est précisé que le projet de modification sera envoyé pour avis aux personnes publiques associées et fera l'objet d'une mise à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci seront enregistrées et conservées en Mairie.

Au terme de cette phase de concertation avec le public, un bilan sera établi. Le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public puis sera présenté au Conseil Municipal et soumis à sa délibération en vue de son approbation.

Le rapporteur propose à l'assemblée :

- d'engager la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU ;
- d'autoriser le recrutement d'un ou des prestataire(s) ou groupement de prestataires (regroupant des domaines tels que bureau d'étude spécialisé en urbanisme – cartographe - avocat spécialisé en contentieux des PLU notamment) à qui seront confiées les missions relatives à la modification simplifiée du PLU ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents se rapportant à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et d'une publication sur le site Internet de la Ville de l'Isle d'Abeau et d'une transmission au contrôle de légalité.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'UNANIMITE :

- décide d'engager la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU ;
- décide de recruter un ou des prestataire(s) ou groupement de prestataires (regroupant des domaines tels que bureau d'étude spécialisé en urbanisme – cartographe - avocat spécialisé en contentieux des PLU notamment) à qui seront confiées les missions relatives à la modification simplifiée du PLU ;
- autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents se rapportant à la présente délibération.

Fait et délibéré à l'Isle d'Abeau, les jour, mois et an que ci-dessus. Au registre sont les signatures. Pour copie conforme.

Le Maire,
Cyril MARION



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

038-213801939-20250623-2025-056-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/07/2025



Plan Local d'Urbanisme

Procédure de

Modification Simplifiée

La procédure de modification simplifiée du PLU

Il s'agit d'une procédure allégée, simplifiée et plus rapide qui permet notamment :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- d'augmenter, dans la limite de 20 %, la constructibilité par des règles de hauteur maximale des constructions, de gabarit, d'emprise au sol notamment;
- de supprimer un ou plusieurs emplacements réservés, ou de réduire leur emprise.
- de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables
- de délimiter des secteurs dans lesquels la construction nouvelle de logements est à usage exclusif de résidence principale



Les limites d'une modification simplifiée du PLU

Il s'agit d'une procédure allégée, simplifiée et plus rapide

S'il ne sera pas possible

- de changer les orientations définies par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ;
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.



ET

- elle impose de veiller à ce que l'évolution de l'ensemble des règles du plan n'aboutisse pas à une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, dans chaque zone.

» Délibération modification simplifiée du PLU

POURQUOI UNE TELLE PROCEDURE ?

Après une année de mise en application, il s'avère que les **règlements écrits** et graphiques comportent des **coquilles » ou erreurs matérielles**.

Par exemple sur **le règlement écrit** Page 69 DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES PAR ZONE :
Il s'agira d'enlever « **et 10m** » (cette indication concerne la zone Uea et est reprise dans la ligne suivante) :

AVANT MODIFICATION :

Ue et Uea	La hauteur maximale des constructions est fixée à : • Dans la zone Ue : 19 mètres en Ue et 10 m • Dans la zone Uea : 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)
--------------	---

APRES MODIFICATION :

Ue et Uea	La hauteur maximale des constructions est fixée à : • Dans la zone Ue : 19 mètres en Ue • Dans la zone Uea : 10 mètres et R+1+combles (ou R+1+Attique)
--------------	--

» Délibération modification simplifiée du PLU

POURQUOI UNE TELLE PROCEDURE ?

Après une année de mise en application, il s'avère que les règlements écrits et **graphiques** comportent des « **coquilles** » ou **erreurs matérielles**.

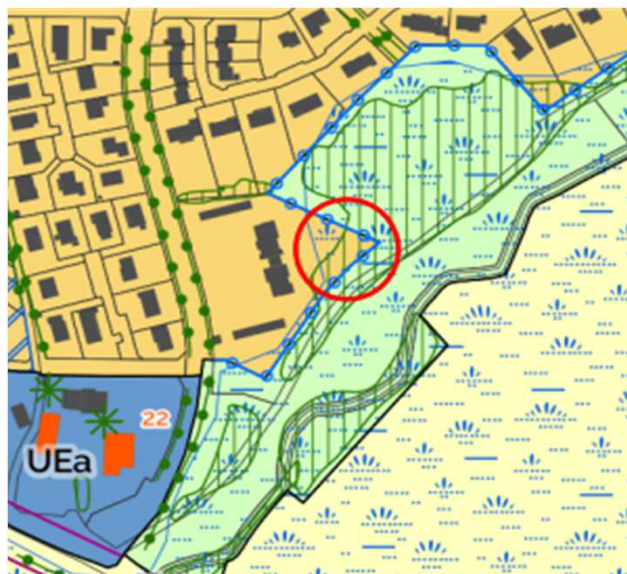
Par exemple sur le **règlement graphique** la parcelle DI 104 est entièrement constructible, alors que le PAEN tend sur la pointe Ouest du tènement et doit donc être intégré

à la zone naturelle :

PAEN



AVANT MODIFICATION PLU :



APRES MODIFICATION PLU



Délibération modification simplifiée du PLU

POURQUOI UNE TELLE PROCEDURE ?

Après une année de mise en application, il s'avère que certaines règles seraient à **préciser** ou **compléter** notamment par un croquis, une photographie, un graphique...

Par exemple sur
le **règlement**
écrit la :

« bonne insertion
des éléments
techniques »

peut être
avantageusement
être complétée de
ce type
d'images et
photographies :

Exemples de dissimulation des appareils techniques depuis l'espace public :



Exemples de dissimulation des appareils technique non visibles depuis l'espace public :



Calendrier Prévisionnel

QUELLE EST LA TEMPORALITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

- DÉLIBÉRATION – ARRÊTÉ
Lancement de la procédure

- REDACTION ET PREPARATION DU DOSSIER co construction avec tous les acteurs et intervenants concernés (Elus, Services, Etat et autres personnes publiques et associées...

- DÉLIBÉRATION PRÉCISANT LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (SCOT, DDT, Chambre d'Agriculture, CDPENAF, Eaux et Forêts...)

- DOSSIER MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC

- AJUSTEMENT DOSSIER : prise en compte des avis et observations

- DÉLIBÉRATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION ET APPROUVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

ARRETE DU MAIRE N° 2025-057

Prescrivant la mise en œuvre du projet de la modification simplifiée n°1-2025

du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Isle d'Abeau

Le Maire de la Commune de L'ISLE D'ABEAU,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48 et R. 153-20 et s. ;

Vu la délibération n°2024-057 du Conseil Municipal en date du 20 juin 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération n°2025-056 du Conseil Municipal en date du 23 juin 2025 validant le principe de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire d'apporter les évolutions suivantes au PLU :

- Concernant le règlement écrit afin :
 - o Préciser la notion de limite de référence en indiquant « des linéaires **de voirie** du règlement graphique »,
 - o Compléter le glossaire sur les notions de « photovoltaïque » et de « travaux de rénovation, réhabilitation et reconstruction »,
 - o Rectifier une erreur matérielle sur le règlement des hauteurs en zone Ue,
 - o Préciser la notion de « béton grossier » en ce qui concerne l'aspect des façades,
 - o Ajouter des libellés sur les finitions attendues sur du béton brut en ce qui concerne l'aspect des façades,
 - o Préciser l'aspect des tuiles et illustrer les attendus,
 - o Clarifier les dispositions relatives aux déblais/remblais en les encadrant par un chiffrage des hauteurs,
 - o Harmoniser les règles relatives aux hauteurs maximales de murs et gabions à l'intérieur des parcelles, lesquels ne constituent ni une clôture, ni un soutènement ni une construction (à limiter à 1.50 m),
 - o Compléter le dispositif relatif aux éléments techniques en ajoutant un encadrement des pisserettes et hottes en façade,
 - o Intégrer des teintes pour les éléments techniques en façade sur la base de préconisations de l'architecte conseiller de la commune,

- Préciser l'aspect des toitures terrasses afin d'améliorer leur intégration urbaine pour une meilleure qualité paysagère (elles sont autorisées dans le règlement),
- Autoriser la réduction de la dénivelée de toiture en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur,
- Expliciter l'encadrement de l'aspect des ombrières photovoltaïques et l'illustrer,
- Préciser les dispositions relatives au positionnement des panneaux photovoltaïques (notamment sur les toitures à pans, toitures terrasses et en façades) et à la mise en œuvre de tuiles solaires,
- Étendre la protection des murs anciens à ceux qui n'ont pas été identifiés sur le zonage mais qui présentent les mêmes caractéristiques,
- Ajouter des illustrations annoncées mais manquantes,
- Modifier la hauteur maximale des murets supports de dispositifs, en clôture, et préciser le libellé relatif à la limite avec le domaine public,
- Compléter le règlement par des précisions sur les types et couleurs de tuile ainsi que par une palette de teintes,
- Intégrer le maintien des tuiles vernissées lorsqu'elles sont préexistantes sur une construction,
- Compléter la section relative aux palettes à respecter par l'ajout d'une palette de lasures,
- Ajouter un sous-secteur en zone Ue (zone urbaine prévue pour les équipements) réservé au Centre Technique Municipal afin de faciliter l'exercice de ses missions,
- Corriger une erreur matérielle en remplaçant la condition V7 par la condition V3 sur le tableau listant les destinations et autorisations qui s'y rapportent,
- Rajouter une règle relative à la végétalisation des toitures terrasses en attique,
- Réduire l'obligation de retrait des constructions de petit gabarit ou petites volumétries en limite de zones Agricoles et Naturelles,
- Corriger les erreurs matérielles d'écriture concernant les conditions d'implantation en limites séparatives concernant les zones U1a, U1b, U1c et Ux,
- Limiter « l'effet barre » en cadrant les constructions contiguës sur une même parcelle,
- Reprendre la rédaction de la règle concernant la plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement afin d'en faciliter l'application,
- Limiter l'obligation d'espaces végétalisés mutualisés lors des opérations de constructions de 5 logements ou 5 lots aux zones Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc et Uhc, correspondants aux zones denses et moyennement denses,
- Diminuer la densité d'arbres nécessaire pour tout projet en passant à 1 arbre par tranche de 250m² de terrain et intégrer le maintien des arbres existants pour un meilleur respect du patrimoine arbustif déjà présent sur la commune et une meilleure cohérence de la règle sur la composition paysagère des parcelles,
- Limiter l'obligation de perméabilité aux seules places de stationnement et autoriser l'imperméabilisation des voies d'accès à l'intérieur des opérations de construction, afin d'en faciliter la construction et l'entretien,

- Préciser le libellé de la règle relative au séquençage des « façades supérieures à 15m »,
 - Illustrer la notion de pleine terre autour des arbres,
 - Clarifier la rédaction de la règle relative à la végétalisation de pleine terre en pied de construction par rapport à la totalité du linéaire de façades,
 - Réduire les exigences de végétalisation des limites séparatives par soucis de cohérence (exempter portail, portillons et accès de l'obligation), mais aussi afin de faciliter l'entretien des haies et autres végétations arbustives entre les propriétés,
 - Préciser l'obligation d'offre de stationnement relative aux logements sociaux
 - Préciser que les aménagements piétons peuvent être mutualisés avec les voies,
- Les règlements graphiques pour :
- Ajouter la légende des canalisations de gaz manquante sur les règlements graphiques N°1 et N°2,
 - Réduire partiellement la représentation erronée de la zone U d'une parcelle sur le règlement graphique N°1, une partie de cette parcelle étant classée en PAEN,
 - Modifier sur le règlement graphique N°1 les linéaires/secteurs débouchant sur un parking/domaine public, notamment afin de permettre la prise en compte de l'obligation de « solarisation »,
 - Rectifier l'erreur de localisation du périmètre archéologique sur le règlement graphique N°2,
 - Supprimer le périmètre du PAEN sur le règlement graphique N°2, ce périmètre faisant partie des Servitudes d'Utilité Publiques il est déjà annexé au PLU.

Considérant qu'en application de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation,

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Soit de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant qu'en vertu de l'article L. 153-45, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme.

Considérant que la modification envisagée entre dans le champ d'application de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme avec mise à disposition du projet du public,

Considérant qu'en application de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1-2025 du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'Urbanisme,

Considérant que le dossier de modification simplifiée n°1-2025 du PLU comprenant le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, sera mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, selon les modalités précisées par le Conseil Municipal, qui seront portées à la connaissance du public 8 jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

ARRETE

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°1-2025 du Plan Local d'Urbanisme est engagée ; elle a pour objet de :

- Concernant le règlement écrit :
 - o Préciser la notion de limite de référence en indiquant « des linéaires **de voirie** du règlement graphique »,
 - o Compléter le glossaire sur les notions de « photovoltaïque » et de « travaux de rénovation, réhabilitation et reconstruction »,
 - o Rectifier une erreur matérielle sur le règlement des hauteurs en zone Ue,
 - o Préciser la notion de « béton grossier » en ce qui concerne l'aspect des façades,
 - o Ajouter des libellés sur les finitions attendues sur du béton brut en ce qui concerne l'aspect des façades,
 - o Préciser l'aspect des tuiles et illustrer les attendus,
 - o Clarifier les dispositions relatives aux déblais/remblais en les encadrant par un chiffrage des hauteurs,
 - o Harmoniser les règles relatives aux hauteurs maximales de murs et gabions à l'intérieur des parcelles, lesquels ne constituent ni une clôture, ni un soutènement ni une construction (à limiter à 1.50 m),
 - o Compléter le dispositif relatif aux éléments techniques en ajoutant un encadrement des pisserettes et hottes en façade,
 - o Intégrer des teintes pour les éléments techniques en façade sur la base de préconisations de l'architecte conseiller de la commune
 - o Préciser l'aspect des toitures terrasses afin d'améliorer leur intégration urbaine pour une meilleure qualité paysagère (elles sont autorisées dans le règlement),
 - o Autoriser la réduction de la dépassée de toiture en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur,

- Expliciter l'encadrement de l'aspect des ombrières photovoltaïques et l'illustrer,
- Préciser les dispositions relatives au positionnement des panneaux photovoltaïques (notamment sur les toitures à pans, toitures terrasses et en façades) et à la mise en œuvre de tuiles solaires,
- Étendre la protection des murs anciens à ceux qui n'ont pas été identifiés sur le zonage mais qui présentent les mêmes caractéristiques,
- Ajouter des illustrations annoncées mais manquantes,
- Modifier la hauteur maximale des murets supports de dispositifs, en clôture, et préciser le libellé relatif à la limite avec le domaine public,
- Compléter le règlement par des précisions sur les types et couleurs de tuile ainsi que par une palette de teintes,
- Intégrer le maintien des tuiles vernissées lorsqu'elles sont préexistantes sur une construction,
- Compléter la section relative aux palettes à respecter par l'ajout d'une palette de lasures,
- Ajouter un sous-secteur en zone Ue (zone urbaine prévue pour les équipements) réservé au Centre Technique Municipal afin de faciliter l'exercice de ses missions,
- Corriger une erreur matérielle en remplaçant la condition V7 par la condition V3 sur le tableau listant les destinations et autorisations qui s'y rapportent,
- Rajouter une règle relative à la végétalisation des toitures terrasses en attique,
- Réduire l'obligation de retrait des constructions de petit gabarit ou petites volumétries en limite de zones Agricoles et Naturelles,
- Corriger les erreurs matérielles d'écriture concernant les conditions d'implantation en limites séparatives concernant les zones U1a, U1b, U1c et Ux,
- Limiter « l'effet barre » en cadrant les constructions contiguës sur une même parcelle,
- Reprendre la rédaction de la règle concernant la plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement afin d'en faciliter l'application,
- Limiter l'obligation d'espaces végétalisés mutualisés lors des opérations de constructions de 5 logements ou 5 lots aux zones Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc et Uhc, correspondants aux zones denses et moyennement denses,
- Diminuer la densité d'arbres nécessaire pour tout projet en passant à 1 arbre par tranche de 250m² de terrain et intégrer le maintien des arbres existants pour un meilleur respect du patrimoine arbustif déjà présent sur la commune et une meilleure cohérence de la règle sur la composition paysagère des parcelles,
- Limiter l'obligation de perméabilité aux seules places de stationnement et autoriser l'imperméabilisation des voies d'accès à l'intérieur des opérations de construction, afin d'en faciliter la construction et l'entretien,
- Préciser le libellé de la règle relative au séquençage des « façades supérieures à 15m »,
- Illustrer la notion de pleine terre autour des arbres,
- Clarifier la rédaction de la règle relative à la végétalisation de pleine terre en pied de construction par rapport à la totalité du linéaire de façades,

- Réduire les exigences de végétalisation des limites séparatives par soucis de cohérence (exempter portail, portillons et accès de l'obligation), mais aussi afin de faciliter l'entretien des haies et autres végétations arbustives entre les propriétés,
 - Préciser l'obligation d'offre de stationnement relative aux logements sociaux
 - Préciser que les aménagements piétons peuvent être mutualisés avec les voies,
- En ce qui concerne les règlements graphiques :
- Ajouter la légende des canalisations de gaz manquante sur les règlements graphiques N°1 et N°2,
 - Réduire partiellement la représentation erronée de la zone U d'une parcelle sur le règlement graphique N°1, une partie de cette parcelle étant classée en PAEN,
 - Modifier sur le règlement graphique N°1 les linéaires/secteurs débouchant sur un parking/domaine public, notamment afin de permettre la prise en compte de l'obligation de « solarisation »,
 - Rectifier l'erreur de localisation du périmètre archéologique sur le règlement graphique N°2,
 - Supprimer le périmètre du PAEN sur le règlement graphique N°2, ce périmètre faisant partie des Servitudes d'Utilité Publiques il est déjà annexé au PLU.

Article 2 : Le dossier du projet de modification simplifiée n°1-2025 du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification, avec l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées du PLU pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, seront définies par délibération du Conseil Municipal, qui seront portées à la connaissance du public 8 jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article 3 : Conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai de un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Article 4 : Monsieur le Maire de l'Isle d'Abeau est chargé de l'application du présent arrêté.



Fait à l'Isle d'Abeau, le
24 septembre 2025

Le Maire,
Cyril MARION

Nombre de membres :

- . afférents au Conseil
Municipal : 33
- . en exercice : 33
- . présents ou
représentés : 32

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

038-213801939-20251006-2025-074-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/10/2025



REPUBLIQUE FRANCAISE
Département de l'Isère
Commune de l'Isle d'Abeau

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE L'ISLE D'ABEAU

*

* *

Séance du 6 octobre 2025

*

* *

L'an deux mil vingt-cinq et le six octobre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, dont la convocation a été télétransmise le trente septembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de l'Isle d'Abeau (salle Rosa Parks), sous la présidence de monsieur MARION Cyril, Maire

PRESENTS : MARION Cyril - BELIME Gaëlle - BORCHI Roland - GUERIN Emilie - BOUISSET Sandrine - GROSMARE Gérard - SERRANO Mikaëla - ALIAGA Alexandre - BLOND Priscilla - GRATIER Marie - POLSINELLI Robert - FERRER Philippe - POUNOUSSAMY Gérard - LAOUADI Youcef - PUEO Sandra - DEMAY DE GOUSTINE Jean - THIBAUD Elodie - MELLET Cédric - ZWERENZ Marek - GUILLOUD Florence - JURADO Alain - SIMON Catherine - BILLAUD Rédoine - GOICHOT Céline - VERDEL Véronique

POUVOIRS : GILLOT-BERTOLUTTI Brigitte pouvoir à POLSINELLI Robert - DEBES Céline pouvoir à GRATIER Marie - BALOUMA Nadia pouvoir à THIBAUD Elodie - ETIENNE Ophélie pouvoir à PUEO Sandra - LEFEBVRE Vincent pouvoir à LAOUADI Youcef - THERY Danielle pouvoir à SIMON Catherine - GRZYWACZ Pascal pouvoir à VERDEL Véronique

ABSENT : CALLOT Pascal

SECRETAIRE DE SEANCE : GROSMARE Gérard

Conformément aux dispositions du Code de Justice Administrative, le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble (2 place de Verdun 38000 Grenoble) ou via l'application «Télé-recours Citoyens» sur le site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au contrôle de légalité, de sa publication, ou le cas échéant, de sa notification. Dans ce même délai, il peut être déposé un recours gracieux auprès du Maire, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux. Ce recours n'est pas suspensif à l'exécution du présent acte.

2025-074 - PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – DEFINITION DES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1- 2025

Rapporteur : Émilie GUÉRIN

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48 ;

Vu la délibération n°2024-057 du Conseil Municipal en date du 20 juin 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération n°2025-056 du Conseil Municipal en date du 23 juin 2025 validant le principe de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu l'arrêté municipal n°2025-057 prescrivant la mise en œuvre du projet de la modification simplifiée n°1-2025 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 juin 2024 ;

Vu la présentation du dossier à la commission municipale « Urbanisme - Grands Projets Innovants » le 26 septembre 2025 ;

Le rapporteur rappelle que l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme indique que, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les cas énoncés dans la délibération n°2025-056 du Conseil Municipal en date du 23 juin 2025 ci-dessus visée. Pour information, cette procédure simplifiée est réservée à la correction d'erreurs matérielles ou à des rectifications mineures qui n'entraînent ni une diminution des droits à construire ni une augmentation substantielle de ces droits.

Le projet de modification simplifiée n°1-2025 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 juin 2024 a pour objet de modifier le règlement et le zonage ainsi qu'il suit :

Le règlement écrit afin de :

- préciser la notion de limite de référence en indiquant « des linéaires **de voirie** du règlement graphique »,
- compléter le glossaire sur les notions de « photovoltaïque » et de « travaux de rénovation, réhabilitation et reconstruction »,
- rectifier une erreur matérielle sur le règlement des hauteurs en zone Ue,
- préciser la notion de « béton grossier » en ce qui concerne l'aspect des façades,
- ajouter des libellés sur les finitions attendues sur du béton brut en ce qui concerne l'aspect des façades,
- préciser l'aspect des tuiles et illustrer les attendus,
- clarifier les dispositions relatives aux déblais/remblais en les encadrant par un chiffrage des hauteurs,
- harmoniser les règles relatives aux hauteurs maximales de murs et gabions à l'intérieur des parcelles, lesquels ne constituent ni une clôture, ni un soutènement ni une construction (à limiter à 1,50 m),
- compléter le dispositif relatif aux éléments techniques en ajoutant un encadrement des pisserettes et hottes en façade,

- intégrer des teintes pour les éléments techniques en façade sur la base de préconisations de l'architecte conseiller de la commune,
- préciser l'aspect des toitures terrasses afin d'améliorer leur intégration urbaine pour une meilleure qualité paysagère (elles sont autorisées dans le règlement),
- autoriser la réduction de la dépassée de toiture en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur,
- expliciter l'encadrement de l'aspect des ombrières photovoltaïques et l'illustrer,
- préciser les dispositions relatives au positionnement des panneaux photovoltaïques (notamment sur les toitures à pans, toitures terrasses et en façades) et à la mise en œuvre de tuiles solaires,
- étendre la protection des murs anciens à ceux qui n'ont pas été identifiés sur le zonage mais qui présentent les mêmes caractéristiques,
- ajouter des illustrations annoncées mais manquantes,
- modifier la hauteur maximale des murets supports de dispositifs, en clôture, et préciser le libellé relatif à la limite avec le domaine public,
- compléter le règlement par des précisions sur les types et couleurs de tuile ainsi que par une palette de teintes,
- intégrer le maintien des tuiles vernissées lorsqu'elles sont préexistantes sur une construction,
- compléter la section relative aux palettes à respecter par l'ajout d'une palette de lasures,
- ajouter un sous-secteur en zone Ue (zone urbaine prévue pour les équipements) réservé au Centre Technique Municipal afin de faciliter l'exercice de ses missions,
- corriger une erreur matérielle en remplaçant la condition V7 par la condition V3 sur le tableau listant les destinations et autorisations qui s'y rapportent,
- rajouter une règle relative à la végétalisation des toitures terrasses en attique,
- réduire l'obligation de retrait des constructions de petit gabarit ou petites volumétries en limite de zones Agricoles et Naturelles,
- corriger les erreurs matérielles d'écriture concernant les conditions d'implantation en limites séparatives concernant les zones U1a, U1b, U1c et Ux,
- limiter « l'effet barre » en cadrant les constructions contiguës sur une même parcelle,
- reprendre la rédaction de la règle concernant la plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement afin d'en faciliter l'application,
- limiter l'obligation d'espaces végétalisés mutualisés lors des opérations de constructions de cinq logements ou cinq lots aux zones Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc et Uhc, correspondant aux zones denses et moyennement denses,
- diminuer la densité d'arbres nécessaire pour tout projet en passant à un arbre par tranche de 250m² de terrain et intégrer le maintien des arbres existants pour un meilleur respect du patrimoine arbustif déjà présent sur la commune et une meilleure cohérence de la règle sur la composition paysagère des parcelles,
- limiter l'obligation de perméabilité aux seules places de stationnement et autoriser l'imperméabilisation des voies d'accès à l'intérieur des opérations de construction, afin d'en faciliter la construction et l'entretien,
- préciser le libellé de la règle relative au séquençage des « façades supérieures à 15m »,
- illustrer la notion de pleine terre autour des arbres,
- clarifier la rédaction de la règle relative à la végétalisation de pleine terre en pied de construction par rapport à la totalité du linéaire de façades,
- réduire les exigences de végétalisation des limites séparatives par soucis de cohérence (exempter portail, portillons et accès de l'obligation), mais aussi afin de faciliter l'entretien des haies et autres végétations arbustives entre les propriétés,
- préciser l'obligation d'offre de stationnement relative aux logements sociaux,
- préciser que les aménagements piétons peuvent être mutualisés avec les voies.

Les règlements graphiques pour :

- ajouter la légende des canalisations de gaz manquante sur les règlements graphiques n°1 et n°2,
- réduire partiellement la représentation erronée de la zone U d'une parcelle sur le règlement graphique n°1, une partie de cette parcelle étant classée en PAEN,
- modifier sur le règlement graphique n°1 les linéaires/secteurs débouchant sur un parking/domaine public, notamment afin de permettre la prise en compte de l'obligation de « solarisation »,
- rectifier l'erreur de localisation du périmètre archéologique sur le règlement graphique n°2,
- supprimer le périmètre du PAEN sur le règlement graphique n°2, ce périmètre faisant partie des Servitudes d'Utilité Publiques il est déjà annexé au PLU.

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, le 20 juin 2024, il apparaît nécessaire d'apporter des évolutions conformément aux propositions évoquées dans la délibération n°2025-056 ainsi que dans l'arrêté municipal n°2025-057 ci-dessus rappelés.

Il est précisé que le projet de modification sera envoyé pour avis aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Celles-ci seront enregistrées et conservées en Mairie.

Il est proposé à l'assemblée de fixer les modalités de concertation suivantes :

Le dossier de modification simplifiée du P.L.U. sera mis à disposition du public en mairie pendant un mois du mardi 16 décembre 2025 inclus au mardi 20 janvier 2026 inclus de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au mercredi, de 10h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 le jeudi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 le vendredi, ainsi que le premier samedi matin du mois de 9h00 à 12h00.

Au terme de cette phase de concertation du public, un bilan sera établi. Le projet sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

En outre cette mise à disposition sera annoncée par un journal de la presse locale diffusé dans le département, par le site internet de la Mairie et par affichage sur le panneau extérieur de la Mairie ainsi que ceux des groupes scolaires de la commune, de la Maison des Habitants Michel Colucci et de l'Espace des Solidarités Olympe de Gougues.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide des modalités suivantes de mise à disposition :

- le projet de modification simplifiée n°1-2025 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de l'Isle d'Abeau, l'exposé de ses motifs ainsi que, le cas échéant, les avis des Personnes Publiques Associées consultées, sera mis à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois du mardi 16 décembre 2025 inclus au mardi 20 janvier 2026 inclus de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au mercredi, de 10h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 le jeudi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 le vendredi, ainsi que le premier samedi matin

du mois de 9h00 à 12h00, ainsi que via un lien de téléchargement, qui sera diffusé sur le site internet de la Commune dont l'adresse est la suivante : www.mairie-ida.fr,

- la publication d'un avis informant le public de la mise à disposition, au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition et pendant toute sa durée,
- la mise à disposition d'un registre en Mairie permettant au public de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée n°1-2025 du PLU de l'Isle d'Abeau. Il sera tenu à la disposition du public, aux jours et heures ci-dessus précisés, pendant toute la durée de la mise à disposition,
- les contributions du public pourront également être communiquées sur l'adresse électronique contact@mairie-ida.com, sur un formulaire de contact via le site internet de la mairie ou par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de l'Isle d'Abeau, 12 rue de l'Hôtel de Ville - CS 45006 - 38081 l'Isle d'Abeau cedex.

A l'expiration du délai de mise à disposition du public, le bilan sera présenté en Conseil Municipal qui en délibèrera en vue d'approuver le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des avis des personnes associées consultées.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et d'une publication sur le site Internet de la Ville.

Où l'exposé ci-dessus, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte, à l'UNANIMITE, les propositions du rapporteur.

Fait et délibéré à l'Isle d'Abeau, les jour, mois et an que ci-dessus. Au registre sont les signatures. Pour copie conforme.

Le Maire,
Cyril MARION



À l'Isle d'Abeau, le 26.11.25

DIRECTION GENERALE ADJOINTE services techniques / aménagement / transports

Direction Aménagement – Urbanisme – Mobilités

Service Urbanisme

Affaire suivie par : Patricia DUSSAPT

Mail : pdussapt@capi38.fr

Réf : 2025-11-25-1-DP

Monsieur Cyril MARION

Maire

Commune de L'Isle d'Abeau

12 rue de l'hôtel de ville

CS45006

38081 L'Isle d'Abeau cedex

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de L'Isle d'Abeau

Monsieur le Maire

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, vous nous avez transmis un exemplaire du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme le 20/10/2025, afin que la CAPI puisse formuler un avis.

Après un examen attentif de votre dossier, les services de la CAPI n'ont pas de remarques particulières sur votre projet de modification simplifiée.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation,

Patrick MARGIER

Vice-Président Délégué à l'Urbanisme

MAIRIE DE L'ISLE D'ABEAU
Direction Générale des Services

04 JUL 2025

Accusé Réception

LRB

MAIRIE de L'ISLE D'ABEAU
M. Cyril MARION
MAIRE
12, Rue de l'Hôtel de Ville
CS 45006
38081 L'ISLE D'ABEAU

Villefontaine, le 28 novembre 2025

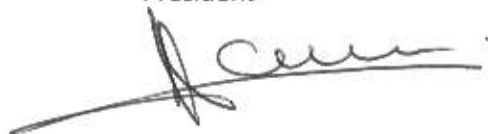
Objet : Avis de la CCI Nord Isère sur la modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de L'Isle d'Abeau.

Monsieur le Maire,

La CCI Nord Isère a bien pris connaissance de la modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune et n'a pas d'observation à formuler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Christophe CARRON
Président



MAIRIE DE L'ISLE D'ABEAU
Direction Générale des Services

05 DEC. 2025

Accusé-Réception



Objet:

TR: Projet de modification simplifiée n°1 du PLUde L'isle d'Abeau / CDPENAF

De : CDPENAF38 - DDT 38/SADR

Envoyé : mardi 28 octobre 2025 08:09

À :

Objet : Re: Projet de modification simplifiée n°1 du PLUde L'isle d'Abeau / CDPENAF

Bonjour madame,

Je vous remercie pour l'envoi de votre notice de présentation, toutefois, après lecture attentive du projet, il s'avère que les objets de la modification listés à la page n°4 de votre notice ne sont pas soumis à avis de la CDPENAF car ils ne rentrent pas dans les cadres de saisine habituels (*Article L.151-13 du CU, Article L.151-12 du CU, Article L.112-1-1 du CRPM*).

Nous prenons bonne note de la correction apportée concernant le classement en N de la partie de parcelle classée en U et intégrée au PAEN.

Vous en souhaitant bonne réception,
Cordialement,
Bonne journée.

Lise QUERREC

Gestionnaire Foncier

SADR/FT

Direction Départementale des Territoires de l'Isère

17 Bd Joseph Vallier 38000 GRENOBLE

Tel : +33 456594649 - Mobile : 07 78 10 61 98

www.agriculture.gouv.fr



1 Direction Départementale des Territoires de l'Isère

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**PRÉFÈTE
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires

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

Grenoble, le 05/12/25

La préfète
à
Monsieur le Maire

Objet : Avis de l'État sur la modification n° 1 du plan local de l'urbanisme de L'Isle d'Abeau
Réf : D-SANO-2025-295

Par courriel du 7 octobre 2025, vous m'avez transmis le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Ce projet de modification a pour principaux objectifs de :

1. adapter le règlement écrit sur plusieurs points : en matière d'intégration des panneaux photovoltaïques, concernant l'aspect extérieur des constructions et les isolations par l'extérieur,
2. préciser le règlement écrit sur les conditions de végétalisation et de maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces à aménager et les règles d'implantations par rapport aux limites de références, aux limites séparatives et sur les questions de stationnement,
3. corriger le règlement écrit et graphique concernant des erreurs matérielles sur le règlement graphique : cohérence entre la zone U et le PAEN ainsi que des erreurs de report des zones archéologiques,
4. de préciser le règlement graphique et écrit concernant plusieurs règles d'implantations par rapport aux limites de références, aux limites séparatives et sur les questions de stationnement,
5. créer un secteur de UEd permettant les évolutions du centre technique municipal,
6. supprimer du zonage les éléments relevant des servitudes qui sont par ailleurs présentes dans le PLU.

À l'issue de l'analyse réalisée par les services de l'État, votre projet de modification n'appelle aucune remarque de ma part.

MAIRIE DE L'ISLE D'ABEAU
Direction Générale des Services

15 DEC. 2025

Accusé Réception

LRB

La préfète

Pour la Préfète, par délégation,
le Secrétaire Général

Mahamadou DIARRA

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

MS-

ANNEXE 1 REMARQUES DE L'ÉTAT

sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de L'Isle d'Abeau

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.

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 RÇc4 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.

Monsieur Cyril MARION
Maire de L'Isle-d'Abeau
MAIRIE
12 rue de l'Hôtel de Ville
BP 3
38080 L'ISLE-D'ABEAU

Bourgoin Jallieu, le 08 décembre 2025

Dossier suivi par : Laurent Bonnaire
Ref : 065_2025/TPA/SA/MM/LB

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier par lequel, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué le dossier de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune.

Concernant ce dossier, le Département n'a pas de remarques à formuler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Directeur du Territoire Porte des Alpes



Sébastien Goethals

MAIRIE DE L'ISLE D'ABEAU
Direction Générale des Services

18 DEC 2025

Accusé Réception
LRB



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : VAUDELIN Gilles
Téléphone : 04 75 41 84 66
Mail : g.vaudelin@inao.gouv.fr

V/Réf : URBA 25/065-CM-SB
Affaire suivie par : S. BELLEVILLE

N/Réf : GV-LB 2025-0077 L

Monsieur le Maire
Hôte de Ville
12 rue de l'Hôtel de Ville
CS 45006
38081 L'ISLE d'ABEAU Cedex

Valence, le 05 décembre 2025

**Objet : PLU_modification simplifiée
Commune de L'Isle-d'Abeau**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 21 octobre 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU sur votre commune.

La commune de L'Isle-d'Abeau est située dans les aires de production de l'Indication Géographique Protégée (IGP) "Isère" ainsi que de l'Indication Géographique Boissons Spiritueuses (IGBS) "Génépi des Alpes",

Pour information, les données SIG des aires géographiques de ces SIQO sont disponibles en Open Source sous le lien suivant :

<https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/delimitation-des-aires-geographiques-des-siqo>

Des données sur la place des produits sous Signe d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO = AOP/AOC, IGP, STG, Label Rouge et AB) dans l'économie agricole du territoire sont par ailleurs disponibles à l'échelle des EPCI sur le site : <https://datasiqo.fr/>

On ne recense aucun opérateur sur la commune.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La modification simplifiée porte sur des ajustements des règlements écrit et graphique et des corrections d'erreurs matérielles.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

MAIRIE DE L'ISLE D'ABEAU
Direction Générale des Services

08 DEC 2025

Accusé Réception
URB

Pour la Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Valérie KELLER



Copie : DDT 38 - 17 Bd Joseph Vallier - BP 45 - 38040 GRENOBLE Cedex 9

INAO - Délégation territoriale Sud-Est - Site de Valence
Tél : 04 75 41 06 37
Z.I. des Auréats 17 rue Jacquard - 26000 VALENCE

21 NOV. 2025

Accusé-Réception


Bourgoin-Jallieu, le 14 novembre 2025

Monsieur Cyril MARION
Maire de l'Isle d'Abeau
Hôtel de Ville
12 rue de l'Hôtel de Ville - CS 45006
38081 L'ISLE D'ABEAU cedex

Copie pour information à CAPI

Dossier suivi par : Morgan Brisebras (04.74.33.52.71- m.brisebras@scot-nordisere.fr)

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de l'Isle d'Abeau

 Monsieur Le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, vous avez transmis un exemplaire du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de l'Isle d'Abeau pour solliciter l'avis du Syndicat Mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord-Isère. Conformément à ses délégations, le bureau syndical s'est réuni le 12 novembre 2025, et le quorum atteint, a procédé à un examen attentif du dossier. A ce titre, il transmet son avis fondé sur le SCoT approuvé le 12 juin 2019.

La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU a pour objet de :

- Adapter les règles en matière d'intégration des panneaux photovoltaïques ;
- Adapter le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions sur plusieurs points ;
- Préciser les conditions de végétalisation, et de maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces à aménager pour en faciliter l'application ;
- Préciser le règlement écrit et graphique sur plusieurs règles d'implantations par rapport aux limites de références, aux limites séparatives, sur les questions de stationnement ;
- Corriger des erreurs matérielles ;
- Créer un secteur de Ue permettant les évolutions du centre technique municipal ;
- Supprimer du zonage les éléments relevant des servitudes qui sont par ailleurs présentes dans le PLU.

Au regard du contenu du dossier transmis, la modification simplifiée n° 1 du PLU est compatible avec les orientations du SCoT Nord Isère.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'information et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

et la plus cordiale

Le Président

Jean-Paul BONNETAIN



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification simplifiée n°1 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Isle-d'Abeau (38)**

Avis n° 2025-ARA-AC-4131-N8399

Avis conforme délibéré le 10 décembre 2025

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 10 décembre 2025 sous la coordination de Emilie Rasooly, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Emilie Rasooly attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024, 10 avril 2025, 7 juillet 2025, 7 octobre 2025 et 8 décembre 2025 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-4131-N8399, présentée le 05 novembre 2025 par la commune de l'Isle-d'Abeau (38), relative à la modification simplifiée n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 07 novembre 2025 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de l'Isère en date du 17 novembre 2025 ;

Considérant que la commune de l'Isle-d'Abeau (Isère) compte 17 096 habitants (insee 2022) sur une surface de 9,1 km², que le taux de variation annuel moyen de sa population entre 2016 et 2022 est de + 1 %, qu'elle fait partie de la communauté d'agglomération Porte de l'Isère et qu'elle est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) Nord-Isère, dont l'armature urbaine l'identifie comme ville-centre ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet :

- d'adapter les règlements écrit en matière d'intégration des panneaux photovoltaïques ;
- d'adapter le règlement écrit concernant l'aspect extérieur des constructions, s'agissant des clôtures, des toitures, des façades, des tuiles, des palettes de couleurs, des éléments techniques et des hauteurs de murs de soutènement ;
- de préciser dans le règlement écrit les conditions de végétalisation et de maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces à aménager ;
- de faire évoluer les règlements écrit et graphique s'agissant des règles d'implantations par rapport aux limites de références :
 - en précisant les règles relatives à la césure des grandes longueurs de façade ;
 - en précisant la notion de réhabilitation ;
 - en précisant la définition de la limite de référence, et en supprimant du règlement graphique certaines de ces limites le long de quelques aires de stationnement ;
 - en assouplissant les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre les zones U ou AU d'une part et les zones A et N d'autre part, s'agissant des zones Ue, Ued et Uea, et en exemptant de la règle les constructions de petite volumétrie et les piscines ;
 - en précisant les règles relatives à l'implantation de constructions contiguës ;
 - en précisant le nombre de place de stationnement à produire pour les logements sociaux ;
 - en précisant les modalités d'intégration des modes doux aux voies nouvelles ;
- de corriger des erreurs matérielles s'agissant :
 - d'erreurs de frappe dans le règlement écrit ;
 - de la cohérence entre la zone U et le PAEN¹ (consistant un classement en N de 790 m² de parcelle actuellement classée en U et intégrée au PAEN) ;
 - des erreurs de report des zones de présomption de prescription archéologique ;
- de créer un secteur Ued permettant les évolutions du centre technique municipal ;
- de supprimer du zonage les éléments relevant des servitudes qui sont par ailleurs présentes dans le PLU ;

Considérant que la modification simplifiée du PLU comprend en partie des points ayant pour objectif de préciser l'écriture de certaines dispositions dans les règlements écrit et graphique, afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ou de répondre à des besoins d'évolutions ;

Considérant que le secteur Ued créé par la présente procédure est localisé en dehors des zones de protection ou d'inventaire reconnues en matière de biodiversité, de milieux naturels et de patrimoine (hormis Znieff de type II pour une partie) ;

Considérant que la collectivité indique qu'en cas de projet implanté dans la bande de 10 mètres entre une zone U et une zone A ou N, il sera précisé que qu'il est nécessaire de maintenir la trame végétale (arbres,

¹ Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains : périmètre de protection renforcée qui s'applique aux zones A et N des PLU, confortant leur vocation agricole et naturelle au-delà des révisions et modifications de SCoT ou de PLU.

haies, arbustes...) et qu'en l'absence de toute végétation pré-existante, sera imposée la création d'un masque végétal d'un minimum d'1,50 m d'épaisseur ;

Considérant que le projet de modification simplifiée ne prévoit aucune extension de zone urbaine impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N ;

Considérant que les évolutions du PLU proposées dans le cadre de sa modification simplifiée ne sont pas susceptibles d'impact notable sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, ni sur les risques naturels, le paysage, l'air, et les besoins en eau et assainissement du territoire concerné ;

Rappelant qu'en matière de prise en compte des risques sanitaires, le territoire communal² comme la majorité du territoire du département de l'Isère a été colonisé par l'*Aedes albopictus* (dénommé « moustique-tigre », potentiel vecteur de maladies comme la Dengue, le Chikungunya et Zika) ; le risque induit d'apparition de pathologies autochtones constitue un véritable enjeu de santé publique à prendre en compte dans l'aménagement du territoire ; il revient donc au PLU de présenter des informations ou un dispositif visant à réduire le risque de prolifération de cette espèce exotique envahissante par des mesures spécifiques conduisant à éviter la stagnation de l'eau favorable au développement des moustiques ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de l'Isle-d'Abeau (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 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de l'Isle-d'Abeau (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.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

2 L'auto-évaluation aborde les enjeux du radon, de l'aléa lié au retrait et gonflement des argiles, du moustique tigre, de l'ambrosie, des chenilles processionnaires, du plomb, de la renouée du Japon, des pollens et des PFAS, tout en précisant que le PLU n'a pas vocation à traiter ces thématiques. Or bien au contraire, en application des articles L.101-2 4° et 5° et R.151-3 du code de l'urbanisme le PLU doit s'en emparer en tant qu'outil de planification qui encadre les opérations de construction. Ainsi, par exemple, une prise en compte durable et efficiente du risque lié au moustique tigre nécessite une réflexion lors de la conception des projets d'urbanisme pour ne pas créer d'espaces pouvant constituer des gîtes larvaires.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Emilie RASOOLY
e.rasooly

Signature numérique de
Emilie RASOOLY e.rasooly

Date : 2025.12.10

17:57:35 +01'00'

Rasooly Emilie



Bilan de la mise à disposition du projet

Généralités concernant la procédure de mise à disposition du dossier

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme, « le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, ..., ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition » « A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le Maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Rappel de l'objet de la mise à disposition

Il apparaît nécessaire d'apporter des adaptations relativement légères au règlement écrit et aux règlements graphiques s'inscrivant dans le cadre d'une modification simplifiée.

Les évolutions à apporter au PLU dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°1-2025 ont pour objet de modifier le règlement écrit et les règlements graphiques ainsi qu'il suit :

- Le règlement écrit afin de :
 - Préciser la notion de limite de référence en indiquant « des linéaires de voirie du règlement graphique »,
 - Compléter le glossaire sur les notions de « photovoltaïque » et de « travaux de rénovation, réhabilitation et reconstruction »,
 - Rectifier une erreur matérielle sur le règlement des hauteurs en zone Ue,
 - Préciser la notion de « béton grossier » en ce qui concerne l'aspect des façades,
 - Ajouter des libellés sur les finitions attendues sur du béton brut en ce qui concerne l'aspect des façades,
 - Préciser l'aspect des tuiles et illustrer les attendus,
 - Clarifier les dispositions relatives aux déblais/remblais en les encadrant par un chiffrage des hauteurs,
 - Harmoniser les règles relatives aux hauteurs maximales de murs et gabions à l'intérieur des parcelles, lesquels ne constituent ni une clôture, ni un soutènement ni une construction (à limiter à 1.50 m),
 - Compléter le dispositif relatif aux éléments techniques en ajoutant un encadrement des pisserettes et hottes en façade,
 - Intégrer des teintes pour les éléments techniques en façade sur la base de préconisations de l'architecte conseiller de la commune,

- Préciser l'aspect des toitures terrasses afin d'améliorer leur intégration urbaine pour une meilleure qualité paysagère (elles sont autorisées dans le règlement),
- Autoriser la réduction de la dénivelée de toiture en cas d'Isolation Thermique par l'Extérieur,
- Expliciter l'encadrement de l'aspect des ombrières photovoltaïques et l'illustrer,
- Préciser les dispositions relatives au positionnement des panneaux photovoltaïques (notamment sur les toitures à pans, toitures terrasses et en façades) et à la mise en œuvre de tuiles solaires,
- Étendre la protection des murs anciens à ceux qui n'ont pas été identifiés sur le zonage mais qui présentent les mêmes caractéristiques,
- Ajouter des illustrations annoncées mais manquantes,
- Modifier la hauteur maximale des murets supports de dispositifs, en clôture, et préciser le libellé relatif à la limite avec le domaine public,
- Compléter le règlement par des précisions sur les types et couleurs de tuile ainsi que par une palette de teintes,
- Intégrer le maintien des tuiles vernissées lorsqu'elles sont préexistantes sur une construction,
- Compléter la section relative aux palettes à respecter par l'ajout d'une palette de lasures,
- Ajouter un sous-secteur en zone Ue (zone urbaine prévue pour les équipements) réservé au Centre Technique Municipal afin de faciliter l'exercice de ses missions,
- Corriger une erreur matérielle en remplaçant la condition V7 par la condition V3 sur le tableau listant les destinations et autorisations qui s'y rapportent,
- Rajouter une règle relative à la végétalisation des toitures terrasses en attique,
- Réduire l'obligation de retrait des constructions de petit gabarit ou petites volumétries en limite de zones Agricoles et Naturelles,
- Corriger les erreurs matérielles d'écriture concernant les conditions d'implantation en limites séparatives concernant les zones U1a, U1b, U1c et Ux,
- Limiter « l'effet barre » en cadrant les constructions contiguës sur une même parcelle,
- Reprendre la rédaction de la règle concernant la plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement afin d'en faciliter l'application,
- Limiter l'obligation d'espaces végétalisés mutualisés lors des opérations de constructions de 5 logements ou 5 lots aux zones Ua, Uac, Ub, Uc, Ucc et Uhc, correspondants aux zones denses et moyennement denses,
- Diminuer la densité d'arbres nécessaire pour tout projet en passant à 1 arbre par tranche de 250m² de terrain et intégrer le maintien des arbres existants pour un meilleur respect du patrimoine arbustif déjà présent sur la commune et une meilleure cohérence de la règle sur la composition paysagère des parcelles,
- Limiter l'obligation de perméabilité aux seules places de stationnement et autoriser l'imperméabilisation des voies d'accès à l'intérieur des opérations de construction, afin d'en faciliter la construction et l'entretien,
- Préciser le libellé de la règle relative au séquençage des « façades supérieures à 15m »,
- Illustrer la notion de pleine terre autour des arbres,
- Clarifier la rédaction de la règle relative à la végétalisation de pleine terre en pied de construction par rapport à la totalité du linéaire de façades,
- Réduire les exigences de végétalisation des limites séparatives par soucis de cohérence (exempter portail, portillons et accès de l'obligation), mais aussi afin de faciliter l'entretien des haies et autres végétations arbustives entre les propriétés,
- Préciser l'obligation d'offre de stationnement relative aux logements sociaux
- Préciser que les aménagements piétons peuvent être mutualisés avec les voies,

- Les règlements graphiques pour :

- Ajouter la légende des canalisations de gaz manquante sur les règlements graphiques N°1 et N°2,
- Réduire partiellement la représentation erronée de la zone U d'une parcelle sur le règlement graphique N°1, une partie de cette parcelle étant classée en PAEN,
- Modifier sur le règlement graphique N°1 les linéaires/secteurs débouchant sur un parking/domaine public, notamment afin de permettre la prise en compte de l'obligation de « solarisation »,
- Rectifier l'erreur de localisation du périmètre archéologique sur le règlement graphique N°2,
- Supprimer le périmètre du PAEN sur le règlement graphique N°2, ce périmètre faisant partie des Servitudes d'Utilité Publiques il est déjà annexé au PLU.

Dates de mise à disposition

La mise à disposition du dossier au public et du registre destiné à recevoir les observations du public – à vingt-trois feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Maire - s'est tenue en Mairie de l'Isle d'Abeau 12, rue de l'Hôtel de Ville 38080 L'Isle d'Abeau, du mardi 16 décembre 2025 inclus au mardi 20 janvier 2026 inclus de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 du lundi au mercredi et le vendredi, le jeudi de 10h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le premier samedi du mois, le matin de 9h00 à 12h00.

Publicité et information du public

- Parution de l'avis dans l'édition du Dauphiné Libéré en date du 5 décembre 2025.
- Affichage en date du 5 décembre 2025 inclus, sur les panneaux d'affichage extérieurs et sur les vitrages extérieurs et intérieurs de l'accueil du bâtiment de la Mairie sis 12, rue de l'Hôtel de Ville, au sein des groupes scolaires, des gymnases, à la Maison des Habitants, à l'espace Cœur de l'Isle, à l'espace Alain ROSSOT, à l'espace des solidarités Olympe de Gouges, au Service de Police Municipale, au Point Jeune et sur les espaces vitrés du Service Urbanisme et du bureau des élus du bâtiment de la Mairie, et ce, à compter du 5 décembre 2025 inclus et pendant toute la durée de la mise à disposition..
- L'information de la mise à disposition a été insérée sur le site internet de la ville de l'Isle d'Abeau à compter du 8 décembre 2025, et ce, pendant toute la durée de la mise à disposition ainsi que sur le réseau social Facebook de la commune,
- Information sur les panneaux lumineux de la commune au cours de la mise à disposition,

Déroulement de la mise à disposition

L'intérêt porté par la population est faible et pour la seule visite, n'a pas précisément concerné l'objet de l'enquête, mais des questions réglementaires relatives à une parcelle privée :

- Le 9 janvier 2026 – Madame Amandine BOUVIER, habitant 18 rue du Pacifique, est venue consulter le dossier de mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1-2025 du PLU, et a rédigé un avis sur le registre sollicitant le changement de zonage de sa parcelle afin de lui permettre de

créer son entreprise de pâtisserie à son domicile. Cette demande ne rentre pas dans le cadre de la modification simplifiée n°1-2025 du PLU et contrevient aux exigences du SCOT en ce qui concerne l'installation de nouveaux commerces en zone résidentielle UC.

Au terme du délai de mise à disposition du dossier, le mardi 20 janvier 2026 à 17h30, il a été constaté qu'aucun courrier ou note écrite, courrier électronique, télécopie n'avait été reçu, et que seulement une observation avait été consignée sur le registre, puis ce dernier a été clos.

En conclusion, seule Madame Amandine BOUVIER s'est prononcée, non sur l'objet de la modification simplifiée n°1-2025, mais a formé une demande d'évolution du zonage de sa parcelle privée. Cependant, la conjoncture actuelle relative à l'accueil de commerce en zone résidentielle ne permet pas de répondre favorablement à cette sollicitation.