

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