

Département de l'Isère  
Commune de L'Isle d'Abeau  
Enquête publique n° E23000214/38

**Commune de L'Isle d'Abeau  
Révision du PLU**

**Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

Enquête publique tenue du 26 février au 29 mars 2024

**Enquête publique n° 230058E23000214/38 relative à la révision du PLU de la commune de  
L'Isle d'Abeau (38193)**

**Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

1 - Introduction

2 – Eléments d’analyse sur la forme du dossier et sur la procédure d’enquête publique

3 – Eléments d’analyse sur le projet de révision du PLU

3.1 – Commentaire général sur le projet

3.2 – Eléments d’analyses thématiques

3.2.1- Production de logements et objectifs de densification

3.2.2 - Consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

3.2.3 - Prise en compte des risques naturels dans les documents du PLU

3.2.4 - Evaluation environnementale du projet de PLU

3.2.5 - Prise en compte de l’environnement par le projet de PLU

3.2.6 - Développement économique et attractivité des zones d’activité

3.2.7 – Cadrage des OAP sectorielles

3.2.8 – Développement du photovoltaïque

3.3 – Questions particulières relatives à certaines pièces constitutives du PLU (PADD ;  
règlement écrit ; règlement graphique ; OAP )

4 – Conclusions motivées

5 – Avis du commissaire enquêteur

## Enquête publique n° 230058E23000214/38 relative à la révision du PLU de la commune de L'Isle d'Abeau (38193)

### Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

#### 1 - Introduction

La commune de L'Isle d'Abeau a élaboré un projet de révision de son PLU qui, selon les dispositions du code de l'urbanisme est soumis à enquête publique, selon les modalités prévues au code de l'environnement.

Il s'agit d'une révision complète, concernant l'ensemble du PLU, se traduisant en particulier par une évolution du zonage réglementaire (forte augmentation des zones de protection N, et réduction des zones U et AU), un renforcement de la protection des espaces protégés de la Trame Verte et Bleue, un renforcement de la protection du patrimoine bâti, une évolution du règlement en faveur de la végétalisation et de la maîtrise de l'imperméabilisation, une volonté de mieux maîtriser la densification et de valoriser l'habitat intermédiaire par le biais de la mise en place de dix OAP sectorielles.

L'enquête publique s'est déroulée du 26 février au 29 mars 2024. Cinq permanences se sont tenues pour recueillir les contributions du public, qui ont pu également se faire via un registre numérique, sur le registre papier tenu à disposition du public en mairie, ainsi que par mail ou courriers.

Après clôture de l'enquête publique, un procès verbal de synthèse a été présenté à la mairie le 5 avril 2024. La Mairie a produit un mémoire en réponse, transmis au commissaire enquêteur le 19/04/2024. Les contributions reçues pendant l'enquête publique font l'objet d'une analyse thématique et d'une réponse individualisée du commissaire enquêteur, présentées dans le rapport d'enquête publique et ses annexes.

Les annexes de ce rapport présentent l'ensemble des avis et contributions reçues de la part des personnes publiques avant l'enquête, puis du public pendant la période d'enquête publique. Ces contributions, comprenant le cas échéant deux ou plusieurs observations élémentaires thématiques, sont classées par contributeurs (tableaux de l'annexe 2 : avis des personnes publiques ; annexe 3 : contributions du public), puis par pièces du PLU (règlement écrit, règlement graphique, OAP, annexes) pour lesquelles une modification est demandée, de manière explicite ou implicite, de la part des personnes publiques ou du public (tableaux de l'annexe 4).

Le présent document, prolongeant ce rapport d'enquête, présente les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sur la globalité du projet de révision du PLU.

La formulation de ces conclusions et de cet avis traduit le positionnement du commissaire enquêteur. Celui-ci n'est, dans le cadre de la conduite de l'enquête publique, ni un expert ni un médiateur. Les objectifs du rapport d'enquête publique et du présent document se limitent à :

- rendre compte le plus fidèlement possible et de manière intelligible, c'est à dire synthétique, des avis et contributions produits à l'occasion de l'enquête publique,
- identifier les thématiques communes sur lesquelles se sont exprimées ces contributions, qui constituent autant de champs de discussion à explorer,
- présenter les positions des différents acteurs dans ces champs de discussion,
- esquisser des pistes de solution, et proposer par là même un positionnement pour chacun de ces champs.

L'avis du commissaire enquêteur, produit sur la base de conclusions motivées, se fait dans le cadre imposé par le code de l'environnement et concerne la globalité du projet de révision du PLU.

Le rapport d'enquête publique et ses annexes présentent néanmoins une réponse aux contributions individuelles. Il s'agit dans ce cas plutôt de remarques, ou « commentaires », indiquant la manière dont ces contributions individuelles ont été prises en compte et utilisées dans l'élaboration des conclusions globales, et renvoyant à ces dernières.

Dans la finalisation du projet de révision du PLU, la commune restera bien sûr seul juge de la manière dont elle prendra en compte les conclusions, avis et recommandations du commissaire enquêteur, issus de l'enquête publique.

## **2 – Eléments d'analyse sur la forme du dossier et sur la procédure d'enquête publique**

Il ressort du rapport d'enquête publique, et notamment de ses deux premiers chapitres (Présentation de l'objet de l'enquête et de la révision du PLU envisagée par la commune de L'Isle d'Abeau ; Organisation et déroulement de l'enquête), les éléments de conclusions suivants :

- La composition du dossier d'enquête publique est conforme aux exigences de l'article R.123-8 du code de l'environnement (§ 1.4 rapport d'enquête).
- Le dossier d'enquête, et notamment le rapport de présentation qui en constitue l'une des pièces, expose clairement le contexte territorial ayant conduit la commune de L'Isle d'Abeau à engager une révision du PLU, et énonce précisément l'objet de l'enquête publique (§ 1.5 rapport d'enquête).
- La teneur de la révision du PLU est clairement exposée dans le rapport de présentation (§ 1.5 rapport d'enquête).
- Les procédures réglementaires relevant du code de l'urbanisme (consultation des PPA avant l'ouverture de l'enquête publique) et du code de l'environnement (consultation de la MRAE, organisation et déroulement de l'enquête publique, dispositions relatives à l'information du public) ont été respectées (§ 2.1 à 2.8 du rapport d'enquête).
- Des moyens ont été mis en œuvre par la Mairie, en sus des dispositifs prévus par la réglementation, pour assurer une large publicité à l'enquête publique (§ 2.3 rapport d'enquête).
- Une collaboration tout à fait satisfaisante s'est maintenue entre la Mairie et le commissaire enquêteur, pour préparer l'enquête publique, effectuer une visite des lieux préparatoire, assurer la tenue des permanences, et mettre à la disposition du commissaire enquêteur la totalité des contributions reçues (§ 2.2 et 2.5 rapport d'enquête).
- Les permanences se sont tenues dans une ambiance très courtoise. Le public, qui a également été reçu aux heures d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête et a eu accès à un registre numérique dédié, a ainsi pu formuler ses contributions dans des conditions satisfaisantes (§ 2.5 et 2.6 rapport d'enquête).

## **3 – Eléments d'analyse sur le projet de révision du PLU**

L'examen détaillé du dossier d'enquête, les échanges avec la Mairie, ainsi que la prise en compte des contributions reçues pendant l'enquête publique (contributions du public), ou avant le lancement de celle-ci (avis des personnes publiques), conduisent à formuler un commentaire général sur le projet, à développer des analyses sur plusieurs axes de questionnement issus de l'enquête publique (s.l., c'est à dire englobant les consultations préalables des personnes publiques), et à énoncer des conclusions partielles pour chacun d'entre eux.

Ces axes de questionnement procèdent de l'analyse thématique relative aux avis formulés par les personnes publiques avant le lancement de l'enquête publique (cf. rapport d'enquête publique, pp. 20-21) :

- Production de logements et objectifs de densification (DDT 38, SCoT ),
- Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (DDT 38, SCoT , CDPENAF, MRAE),
- Prise en compte des risques naturels dans les documents du PLU (DDT 38, MRAE),
- Evaluation environnementale du projet de PLU (MRAE),
- Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU, en particulier concernant les pelouses sèches, les boisements, les zones humides et, de manière plus générale, la trame verte et bleue (Département 38, CAPI, MRAE, SCoT ), au travers des différents outils mobilisés (OAP sectorielles, OAP thématiques, règlements écrit et graphiques),
- Développement économique et attractivité des zones d'activité (CCI , SCoT ),
- Développement de l'énergie photovoltaïque.

L'analyse aborde aussi quelques questions particulières, concernant certains secteurs d'aménagement ou certaines pièces du PLU.

### **3.1 – Commentaire général sur le projet**

- La procédure choisie (révision du PLU) est cohérente par rapport à la teneur des évolutions voulues pour le PLU, et conforme au cadre juridique défini par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement (§ 1.3 rapport d'enquête).
- Il y a adéquation entre le contexte territorial et temporel du projet et le choix des objectifs retenus par la commune, inscrits notamment dans le PADD (§ 1.1 et 1.2 rapport d'enquête).
- Il y a adéquation entre les objectifs poursuivis et le choix des outils structurant le projet de PLU (en particulier OAP sectorielles et thématiques). Il y a ainsi une cohérence forte entre les orientations et objectifs du PADD, le choix et la teneur des OAP, et la teneur des règlements écrit et graphique (cf. rapport d'enquête publique, [annexe 1](#)).
- Le projet de PLU s'articule correctement avec les autres documents de planification (SRADDET, SCoT, PLH, PCAET, SAGE...), et il n'a pas été relevé d'avis de personnes publiques comportant une mention de non compatibilité avec ces documents (cf avis DDT 38, CAPI, SCoT , MRAE, [annexe 2](#) du rapport d'enquête).

### **3.2 – Eléments d'analyses thématiques**

#### **3.2.1- Production de logements et objectifs de densification**

Le sujet de la production de logements, lié à celui de la densification de l'habitat, est traité notamment dans les documents constitutifs du dossier d'enquête publique suivants :

- Rapport de présentation, t. I (« Capacités de développement », pp. 183-186),
- Rapport de présentation, t. II (« Le projet démographique et résidentiel », pp.7-16 ; « Consommation foncière, pp.20-21 ; « Dispositions qui favorisent la densification des espaces urbains [...] », pp. 31-41),
- PADD : Orientation n° 1 « Trouver un équilibre entre la nécessaire production de logements, la maîtrise du développement et la qualité résidentielle », pp.5-12.

Ce sujet a fait l'objet d'observations de la DDT 38 et du syndicat mixte du SCoT Nord-Isère, qui ont reçu réponse de la part de la Mairie :

- la DDT demande de compléter l'étude de densification en justifiant la non prise en compte de tènements importants, et de se rapprocher des objectifs du SCoT en matière de création de logements,

- le syndicat mixte du SCoT avance qu'une densité moyenne plus importante pourrait être visée dans certaines OAP, et demande que soit étayée la méthode de calcul du potentiel de logements en renouvellement urbain.

Le détail de ces observations et des réponses de la Mairie est présenté dans le rapport d'enquête publique (pp.13-20 et tableaux de l'annexe 2).

#### *Commentaires du commissaire enquêteur :*

Les questions du rythme de construction de logements et de densification de l'habitat sont étroitement liées, le choix étant fait par la commune d'inscrire une partie importante du projet de construction dans l'enveloppe de la PAU (Partie actuellement urbanisée).

Le choix d'un objectif de nombre de logements à construire est fait en relation avec l'hypothèse retenue quant à la croissance démographique de la commune, la capacité de celle-ci à accompagner cette croissance par la création d'équipements et de services (écoles, équipements sportifs et culturels...), et en considérant les cadrages du SCoT et du PLH en matière de création de logements. L'intensité de la densification et la typologie des logements à créer sont raisonnés en fonction de l'importance des gisements fonciers disponibles, de la structuration actuelle du tissu urbain (répartition des types d'habitat), et de la prise en compte des objectifs inscrits dans le PADD pour promouvoir un habitat de qualité (orientation n° 1 du PADD), préserver le patrimoine, renforcer les qualités paysagères et protéger les qualités environnementales de la commune (orientation n°4 du PADD).

La commune a choisi un objectif plancher de construction de 110 logements par an (880 logements pour la durée du PLU), ce qui correspond à l'objectif du PLH (soit 7 logements/1000 habitants/an). Cet objectif a été porté à 133 logements/an (1 064 logements pour la durée du PLU), en considérant la dynamique que traduisent les autorisations de droit du sol récentes. Cet objectif devrait être atteint, si l'on considère la quantification du potentiel de logements sur l'ensemble des gisements fonciers de la commune, *en prenant en compte le potentiel de construction du secteur de la gare*, classé en zone 2AU (actuellement fermé à la construction, en attendant l'étude CAPI 2024). Une telle dynamique permettrait d'atteindre 1020 à 1090 logements pour la période du PLU.

Ce choix d'un objectif de rythme de construction, reposant sur l'approche multidimensionnelle mentionnée ci-dessus, apparaît judicieux en ce qu'il est :

- cohérent avec une hypothèse réaliste de croissance démographique (+1,2 %/an, supérieure à la croissance de +0,7 % /an observée au cours des dix années précédentes),
- compatible, selon l'analyse de la commune, avec une production d'équipements et de services adaptée aux nouveaux besoins,
- compatible avec les possibilités offertes par le gisement foncier disponible au sein de la PAU (évalué à 15,3 ha) et hors PAU (15,7 ha),
- cohérent avec l'objectif de promotion d'un habitat de qualité, ainsi qu'avec les objectifs paysagers et environnementaux (préservation des fonctionnalités écologiques du territoire) inscrits dans le PADD.

L'objectif de production de logements (133 logements/an) est proche de celui préconisé par le PLH (110 logements/an, retenu comme objectif plancher), mais sensiblement inférieur à celui qui est inscrit dans le SCoT (12 logements/1000 habitants/an, soit 194 logements/an). Ce constat ne doit cependant pas poser de problème d'ordre réglementaire, la compatibilité au SCoT s'évaluant de manière globale, par rapport aux orientations du DOO, et non de manière segmentée, par rapport à chacune des prescriptions du SCoT. Le syndicat mixte du SCoT Nord Isère, dans son avis du 19/12/2023 ne relève d'ailleurs pas de non compatibilité au SCoT du projet communal de PLU.

La répartition spatiale envisagée pour cette création de logements apparaît également bien pensée, et cohérente avec les objectifs du PADD rappelés ci-dessus, dans la mesure où :

- une partie importante de cette création ( a minima 51 %) doit se faire au sein de la PAU, ce qui permet à la commune de s'engager dans une voie de densification et de réduction de la consommation d'espaces NAF (cf. § 3.2.2 ci-après),

- elle repose sur une identification précise et une valorisation des gisements fonciers disponibles au sein de la PAU,

- l'outil principal mobilisé (création d'OAP sectorielles), permet un ciblage des aménagements sur les secteurs porteurs des potentiels de construction les plus importants, et permet d'encadrer ces aménagements par des principes directeurs s'imposant dans un rapport de compatibilité, et permettant par là même de mettre en œuvre les orientations et objectifs du PADD,

- elle doit permettre la création de types de logements diversifiés<sup>1</sup>, avec une part importante de logements intermédiaires, répondant à la diversité des besoins, et susceptibles de s'intégrer de manière satisfaisante aux secteurs bâtis existants (ménagement de zones de transition...),

- les densités à atteindre, au moins dans les secteurs d'OAP (de 20 à 150 logements/ha, avec une moyenne de 43 logements/ha) sont compatibles avec celles qui sont préconisées par le SCoT (40 logements/ha, et 50 logements/ha en centre ville). Par ailleurs, la densification doit être graduée en fonction des typo-morphologies urbaines, de façon à traiter les transitions urbaines et paysagères (densification plus importante à proximité des quartiers d'habitat collectif, plus faible dans les espaces pavillonnaires ; part importante donnée à l'habitat intermédiaire à proximité des quartiers d'habitat individuel ou à caractère historique).

La Mairie a, sur ce sujet, apporté des réponses qui apparaissent satisfaisantes aux avis formulés par la DDT 38 et par le Syndicat mixte du ScoT Nord Isère. Toutefois, il convient de formuler plusieurs observations :

1) Les données relatives à la production de logements et à la densification, réparties entre plusieurs parties du rapport de présentation, ne sont pas des plus aisées à appréhender. Il en est particulier ainsi pour ce qui concerne la répartition du potentiel de constructions entre PAU et hors PAU.

Le tableau suivant, établi en croisant les différents documents mentionnés en tête de paragraphe (en particulier tome II<sup>2</sup> pp. 20 et 37), et en s'appuyant sur les réponses apportées par la Mairie dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, propose une présentation exhaustive de ces données, qui servira également de point d'appui pour les commentaires portés sur la question de la consommation d'espace NAF (voir § 3.2.2 ci-après) :

---

1 Répartition **indicative** mentionnée dans le rapport de présentation tome II, p. 36 : pour un total de 449 logements, 48 individuels, 150 intermédiaires, collectifs 251

2 Le tome I du rapport de présentation correspond à un état des lieux initial, pour la construction du projet de PLU. Les données chiffrées qu'il présente ne peuvent en fait n'être que partiellement croisées avec celle du tome II, présentant le projet en lui-même. La Mairie indique que les seules données chiffrées faisant référence sont celles du t. II du rapport de présentation, et en particulier celles mentionnées dans le tableau récapitulatif p.37 .

	Dans la PAU		Hors PAU		Total PLU		
	Surface (ha)	Nombre logements	Surface (ha)	Nombre logements	Surface (ha)	Nombre logements	Densité (logements/ha)
OAP à vocation résidentielle	7,7 (1)	313	2,4 (2)	136	10,1	449	44
Dents creuses hors OAP	4,6 (3)	185	0	0	4,6	185	40
Divisions parcellaires hors OAP	3 (4)	56	0	0	3	56	19
Zone 2AU de la gare	0	0	13,3	330 à 400 (si opération mixte)	13,3	330 à 400 (si opération mixte)	23 à 30
Total	15,3	554	15,7	476 à 536	31	1020 à 1090	32 à 35
% du PLU	49,4 %	50,8 à 54,3 %	50,6 %	46,6 à 49,2 %	100 %	100 %	
Total hors secteur gare	15,3	554	2,4	136	17,7	690	38
% du PLU hors secteur gare	86,4 %	80,3 %	13,6 %	19,7 %	100 %	100 %	

(1) OAP : 1 – rue du stade ; 2 – avenue du bourg/avenue de Jaliou ; 4- rue du château Delay ; 7 – Bd St Hubert/bd de l'Arbonnas ; 8 – Bd de l'Arbonnas/rue des plantes ; 9 – Bd St Hubert/rue du collège ; 10 – Moriaud.

(2) OAP : 3 – St Germain (1,5 ha) ; 6 – Côtière boisée haute (0,9 ha)

(3) Nombreux tènements de petite taille à l'intérieur PAU

(4) Composantes d'unités foncières bâties présentant un potentiel de division parcellaire (permettant des parcelles d'au moins 400 m<sup>2</sup> après division).

Il apparaît donc nécessaire, afin d'éviter toute ambiguïté, de clarifier la présentation de l'ensemble de ces données relatives à la production potentielle de logements, et à leur répartition spatiale, pour l'ensemble des pièces du PLU.

2) Les prévisions de constructions de logements intègrent l'hypothèse, légitime, d'un aménagement mixte du secteur de la gare pendant la période de 8 ans du PLU. Ces prévisions présentent cependant une certaine dimension d'incertitude, en l'attente des conclusions de l'étude de la CAPI prévue en 2024.

3) Il reste possible de s'interroger sur les suites à donner à des préconisations formulées par la DDT et par le Syndicat mixte du SCoT NI (annexe 2.1 du rapport d'enquête, DDT3, ScoT1), en rapport avec la question de la densification.

La principale question porte sur la possibilité de densifier davantage certains sites d'aménagement, en particulier les périmètres d'OAP « périphériques » (1 - rue du Stade, 4- Château Delay, 6 - Côtière boisée haute, 10 - Moriaud), en privilégiant notamment l'habitat intermédiaire.

Une densification plus poussée au sein de la PAU ou en ses marges, sous réserve qu'elle reste compatible avec les orientations et objectifs retenus par la commune (ménagement de zones de transition entre les secteurs à aménager et les secteurs déjà bâtis environnants, préservation de la TVB, intégration paysagère...), permettrait en effet :

- de minorer le poids de l'incertitude liée à l'aménagement du secteur gare, mentionnée ci-dessus,
- d'inscrire la démarche d'aménagement dans une action de long terme sur la consommation foncière et sur l'artificialisation des terres, allant au-delà de la période de 8 ans prévue pour le PLU. Elle permettrait ainsi d'anticiper encore davantage, en économisant le foncier, sur l'atteinte de l'objectif « Zéro artificialisation nette » en 2050.

Par ailleurs, ainsi que le relève la DDT 38, si la densification est bien décrite pour les périmètres d'OAP, elle l'est moins pour les autres secteurs (dents creuses hors OAP...). *Il conviendrait donc d'affiner l'analyse relative aux possibilités de densification pour ces secteurs.*

*En conclusion, les choix de la commune en matière de dynamique de création de logements, de ciblage de cette création en grande partie sur la PAU et, à l'intérieur de celle-ci, sur le périmètre d'une dizaine d'OAP sectorielles, apparaissent pertinents. Il en est globalement de même pour ce qui est des objectifs chiffrés de densification de l'habitat. Il conviendrait cependant de clarifier la présentation des données chiffrées relatives à la création de logements et leur répartition spatiale, et de poursuivre la réflexion pour apprécier les possibilités d'une densification supplémentaire, privilégiant l'habitat intermédiaire au moins sur certains périmètres d'OAP, tout en veillant à garder une cohérence avec les orientations et objectifs inscrits dans le PADD.*

### **3.2.2 - Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**

Le sujet de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est abordé dans les documents suivants du dossier d'enquête publique :

- rapport de présentation, t.I, pp. 181-182
- rapport de présentation, t.II, pp.31-40
- Evaluation environnementale, pp.51-54 ; 81-83 (OAP St Germain) ; pp. 91-93 (Côte boisée haute)
- Diagnostic agricole, pp. 18, 21
- PADD (Objectif 1.4 – Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir de l'enveloppe bâtie actuelle et réduire significativement la consommation foncière), pp. 12-12

Plusieurs structures ont émis des remarques sur ce sujet, dans le cadre des consultations de PPA en amont de l'enquête publique (Annexe 2 du rapport d'enquête publique : DDT 38, SCoT NI, CDPENAF, MRAE) :

- la DDT de l'Isère demande une démonstration précise relative aux objectifs de modération de la consommation d'ENAF et, le cas échéant, une adaptation de ces objectifs (DDT1).
- Le Syndicat mixte du SCoT Nord Isère demande de s'appuyer sur une méthode précise pour calculer la consommation foncière, notamment dans les zones économiques et de revoir l'estimation des surfaces déclassées en A ou N (SCOT1).
- La CDPENAF relève que le projet de PLU prévoit une urbanisation de 31 ha, ce qui correspond à une diminution de consommation foncière de 44 % par rapport à la période 2011-2021. Cette réduction est bien compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience, l'urbanisation du secteur gare étant prévue hors échéance du PLU (CDPENAF1).
- La MRAE indique que le projet semble compatible avec les objectifs nationaux de limitation de consommation d'espaces, mais souligne que cette appréciation doit être relativisée [notamment] compte tenu des incertitudes relatives au secteur de la gare, et de la taille de l'ER prévu pour la ligne Lyon-Turin, que le PLU doit prendre en compte au juste niveau.

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

L'objectif de réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) procède de la loi « Climat et résilience », n° 2021-1104 du 22 août 2021. Son article 194 III 5° définit cette consommation foncière comme la « création ou extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». En prévision de l'atteinte d'un objectif de « zéro artificialisation nette (ZAN) » en 2050, les documents de planification doivent intégrer un objectif de diminution par deux de la consommation foncière par rapport à la période précédente 2011-2021. Cette intégration doit se faire au plus tard le 22/11/2024 pour les documents régionaux (SRADDET...), le 22/02/2027 pour les SCOT et le 22/02/2028 pour les PLU. La démarche adoptée par la commune de l'Isle d'Abeau constitue donc une mise en application de la loi Climat et résilience, sans attendre la mise en compatibilité du SCoT Nord Isère.

La PAU de L'Isle d'Abeau ne comprend pas d'espace agricole. Elle comprend quelques espaces naturels, mais ils ne sont pas concernés par les projets de construction (il n'y a pas de déclassement de zones actuellement N). La consommation d'ENAF ne correspond donc qu'aux programmes de construction envisagés hors PAU.

Cette consommation d'ENAF peut se résumer ainsi :

	Dans la PAU	Hors PAU
OAP à vocation résidentielle	0	2,4
Zone 2AU secteur de la gare	0	13,3
Sites à vocation économique (Vicat, parc d'affaires St Hubert)	0	5
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>20,7</b>
<b>Consommation ENAF (ha/an)</b>	<b>0</b>	<b>2,6</b>
Consommation période 2011-2021 (ha/an)	5,6	
Réduction /période 2011-2021	- 53,6 %	

*Pour ce qui concerne les logements*, la surface devant être consommée par les constructions pour la durée du PLU (8 ans), en comptabilisant la surface d'aménagement du secteur gare (mixte) pendant cette période, est de 15,7 ha (cf tableau § 3.2.1, ci-dessus). La localisation des zones de projets pour atteindre les objectifs de nombre de logements envisagés (1020 – 1090 logements sur la période de 8 ans prévue pour le PLU) traduit bien la volonté de la commune de concentrer une partie importante des constructions à l'intérieur de la PAU, en réduisant fortement la consommation d'espaces NAF. Cette concentration serait encore beaucoup plus importante si, à l'encontre des hypothèses de la commune, l'aménagement du secteur gare ne pouvait se faire pendant les 8 années du PLU : la conformité aux objectifs de la loi ne dépendent donc pas des incertitudes pesant sur le devenir du secteur de la gare.

*Concernant les zones économiques*, la consommation d'ENAF ne correspond qu'à deux sites (Vicat,

parc d'affaires St Hubert), pour une surface de 5 ha. En réponse à l'observation du ScoT NI, la Mairie a indiqué que les zones Ui mises en place correspondent aux parcs d'activité existants (Les Sayes, St Hubert, La gare, Les 3 vallons), et la consommation foncière y apparaît restreinte puisque ces zones Ui sont sur des espaces aménagés et en commercialisation, ou dépendant du foncier des entreprises (Vicat...), et n'ayant plus aucun usage agricole ou vocation naturelle.

Au total, la consommation foncière d'ENAF pour la durée du PLU pourrait être estimée à 20,7 ha, soit 2,8 ha/an, ce qui représente une diminution de - 53,6 % par rapport à la période précédente (2011-2021).

Comme l'indique la Mairie dans son mémoire en réponse, ces estimations de la consommation de foncier ne doivent en rien dépendre de la taille de l'emplacement réservé prévu pour la ligne TGV Lyon-Turin, puisque la consommation de foncier correspondante doit être, selon les termes de la loi Climat et Résilience, affectée à un quota national et non à la commune.

*Il apparaît, en conclusion, que les objectifs ambitieux de réduction de la consommation foncière portés par la commune dans le cadre de son projet de PLU sont conformes avec le cadrage imposé par la loi Climat et Résilience d'août 2021, tout en anticipant la révision du ScoT pour mise en compatibilité avec cette loi.*

*Il serait cependant souhaitable, pour étayer davantage la démonstration relative à la diminution de la consommation de foncier, et avoir une vision globale de cette question, de détailler les données de consommation foncière en zones économiques, conformément aux préoccupations exprimées dans l'avis du Syndicat mixte du ScoT Nord-Isère.*

*Par ailleurs, il reste pertinent, conformément aux préconisations de la CDPENAF et de la MRAE, de poursuivre la réflexion pour apprécier les possibilités d'une densification supplémentaire, au moins au niveau de certains périmètres d'OAP, pour anticiper l'atteinte des objectifs de long terme imposés par la loi Climat et Résilience (Zéro artificialisation nette à l'horizon 2050).*

### **3.2.3 - Prise en compte des risques naturels dans les documents du PLU**

Le sujet de la prise en compte des risques naturels est abordé dans plusieurs documents constitutifs du dossier d'enquête publique :

- Rapport de présentation :
  - tome I (pp. 118- 127) : présentation des risques naturels identifiés (risque inondation traité dans le PPRI « Bourbre moyenne », présentation des aléas naturels identifiés sur la commune, présentation succincte des aléas sismicité, retrait et gonflement d'argile, radon),
  - tome II (pp.25-28) : prise en compte par le PLU des risques et nuisances.
- Evaluation environnementale (pp. 55-57) : reprise des éléments du rapport de présentation (tome II, pp.25-28), concernant la prise en compte des risques et nuisances.
- Règlement écrit (pp. 22-35) : prescriptions dans les secteurs soumis aux risques.
- Règlement graphique, plan 2/2 : Risques naturels et autres informations.
- Annexes : Cartographie des aléas et de constructibilité. Phase 1- Carte des aléas, note de présentation.

Le traitement de ce sujet a fait l'objet d'avis transmis avant le lancement de l'enquête publique (et intégrés au dossier d'enquête), de la part de la DDT de l'Isère et de la MRAE. Ces avis et les réponses de la commune ont été présentés dans le rapport d'enquête publique (annexe 2.2).

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

A considérer le dossier d'enquête publique présenté par la commune pour la révision du PLU, ainsi que le mémoire en réponse de la Mairie, il apparaît que la prise en compte des risques naturels est traitée de manière satisfaisante au regard des exigences des textes législatifs et réglementaires :

- parmi ses divers objectifs, le projet de PLU vise, conformément à la loi SRU n°2000-1208 et aux articles L.101-2, 5° et R.123-11 du code de l'urbanisme, la prévention des risques naturels prévisibles,

- le PLU intègre le PPRI « Bourbre moyenne », qui sera annexé dans son intégralité au PLU, et qui s'impose comme Servitude d'Utilité Publique (SUP) en matière réglementaire,

- hors zone couverte par le PPRI, le projet de PLU repose sur une connaissance précise des aléas naturels présents et de leur spatialisation, grâce à l'étude « Cartographie des aléas et de constructibilité » réalisée en 2015 pour le compte de la CAPI, et annexée au dossier d'enquête publique,

- la prise en compte de ces aléas a reçu une traduction réglementaire, dans le règlement écrit ainsi que dans le règlement graphique (plan 2/2).

Les observations de la DDT 38 et de la MRAE représentent de fait plutôt des observations relatives à la *forme des documents* : signalement d'erreurs, ou de lacunes, ou de défauts de présentation nuisant à la lisibilité des documents ou susceptibles de rendre malaisée leur utilisation par les agents instructeurs en matière d'application du droit du sol. Ces observations doivent être prises en compte au mieux, afin de parfaire la forme du PLU. Les réponses de la Mairie au PV de synthèse indiquent qu'elles le seront pour l'essentiel.

*En conclusion, il apparaît que le projet de PLU prend en compte de manière satisfaisante le sujet de la prévention des risques naturels en matière d'urbanisme. Ce projet peut cependant être amélioré dans sa forme, en tirant profit des remarques formulées par la DDT de l'Isère :*

- *en corrigeant les erreurs ponctuelles et en actualisant en tant que de besoin les documents* (grille de traduction aléas/prescriptions à actualiser dans le rapport de présentation, erreur de traduction réglementaire pour l'aléa « crue rapide de rivière » dans le parc St Hubert, mise en cohérence des règles et du zonage risques du règlement graphique...),

- *en modifiant en tant que de besoin la présentation pour assurer la lisibilité du document, et pour faciliter le travail des instructeurs des procédures d'ADS* (carte des aléas du rapport de présentation (t.I, p.28) intégrant les zonage réglementaire associé au PPRI, récapitulatif pour les zones de projet (OAP, ER...) des aléas les concernant et des règles de constructibilité qui leur correspondent...).

### **3.2.4 - Evaluation environnementale du projet de PLU**

Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, composante du dossier soumis à enquête publique, conformément aux articles L.122-4 et R.122-17 du code de l'environnement.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a produit un avis sur la révision du PLU, délibéré le 19 décembre 2023.

La Mairie a transmis une réponse à la MRAE, en date du 16/02/2024.

L'avis de la MRAE, ainsi que la réponse de la Mairie sont inclus dans les pièces du dossier d'enquête publique. Leur teneur a déjà été présentée dans le rapport d'enquête publique.

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

Les observations formulées sur l'évaluation environnementale par la MRAE, dans son avis délibéré du 19/12/2023, sont très nombreuses, couvrant de manière systématique presque la totalité du champ de cette évaluation.

Pour chacun des points soulevés par la MRAE dans son avis, les réponses précises et circonstanciées apportées par la Mairie apparaissent satisfaisantes.

Il convient de remarquer, comme le souligne la Mairie dans sa réponse à la MRAE et conformément à l'article R.122-20 du code de l'environnement, que l'évaluation environnementale doit être proportionnée à l'importance des enjeux.

S'agissant d'un projet de révision du PLU, dont la portée est dores et déjà circonscrite dans le temps (8 ans), qui se caractérise notamment (cf rapport d'enquête publique, § 1.6) par une diminution des zones urbanisées ou à urbaniser, une augmentation très sensible des zones naturelles, un renforcement important de la protection des éléments de la trame verte et bleue (pelouses sèches, espaces arborés...), un renforcement de la protection des zones non imperméabilisées..., l'évaluation environnementale telle qu'elle a été produite apparaît bien proportionnée à l'importance des enjeux.

Le respect d'une juste proportion entre évaluation environnementale et enjeux peut également se formuler en termes d'utilité pour l'action. Cette juste proportion peut se mesurer entre autres par les conséquences que les conclusions de l'évaluation environnementale pourront avoir sur l'orientation du projet en matière d'urbanisme et les *choix opérationnels* qui en découlent. Des approfondissements de l'évaluation environnementale sont sans doute envisageables à l'infini, mais ils ne peuvent avoir de sens que s'ils permettent d'orienter les choix qui structurent le PLU. Ce n'est de toute évidence pas le cas, *par exemple*, pour la réalisation d'un *bilan carbone* du projet de PLU à l'échelle de la commune.

Pour autant, l'une des questions soulevées par la MRAE, concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) au sein de la PAU, mériterait sans doute des éclaircissements supplémentaires de la part de la Mairie. S'il est vrai, comme l'indique cette dernière dans sa réponse écrite à la MRAE, que la PAU ne comporte pas d'espace agricole et que les espaces naturels (classés N) sont inconstructibles, l'affirmation selon laquelle, «la PAU exclut, par construction, les espaces NAF» mériterait d'être discutée (il y a en effet des espaces naturels au sein de la PAU), et la présentation des surfaces consommées au sein de la PAU mériterait éclaircissements.

Par ailleurs, certaines thématiques mentionnées par la MRAE, même si elles ne conduisent pas à revoir l'évaluation environnementale, mériteraient certainement d'être prises en compte dans le cadre du projet de révision du PLU (quid, par exemple, de la possibilité d'orienter les projets sur les périmètres d'OAP dans le sens d'un *bilan carbone* plus favorable, au niveau de la construction et à celui du comportement thermique des bâtiments, en application du 3° de l'article R. 151-8 du code de l'environnement (qualité environnementale des aménagements cadrés par les OAP) ?),

*En conclusion*, les réponses formulées par la commune à l'avis de la MRAE apparaissent satisfaisantes, et l'évaluation environnementale constitutive du dossier d'enquête publique bien proportionnée aux enjeux.

*Il conviendrait cependant que le projet de PLU, dans son rapport de présentation, apporte des éclaircissements sur les surfaces consommées au sein et hors de la PAU.*

*Il serait par ailleurs profitable que la commune conduise une réflexion sur les pistes d'action envisageables pour s'emparer de certaines des thématiques soulevées par la MRAE (réduction de l'impact carbone dans les secteurs de projets cadrés par les OAP...).*

### **3.2.5 - Prise en compte de l'environnement par le projet de PLU**

Le sujet de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU est abordé dans les pièces suivantes du dossier d'enquête publique :

- Rapport de présentation, t. I, pp. 23-25 (Trame verte paysagère), pp.77-116 (Etat initial de l'environnement),

- Rapport de présentation, t.II, pp. 113-119 (Prise en compte de la TVB), pp. 134 (Assainissement et PLU), p.135 (Changement climatique et émission de GES)
- Evaluation environnementale (109 p.)
- PADD, objectif 4.3 « Protéger les qualités environnementales de la commune », pp.22-23
- Règlements écrit et graphique, notamment pour ce qui concerne les éléments du paysage identifiés sur le règlement graphique protégés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du CU (titre II applicable à toutes les zones), le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords (art. 2 des titres III à 6), les équipements et réseaux (art. 3 des titres III à 6).

Plusieurs structures ont émis des observations sur le sujet environnemental, dans le cadre des consultations des personnes publiques en amont de l'enquête publique (cf rapport d'enquête publique, pp. 14-20, et annexe 2), en particulier :

- le Département a évoqué les sujets de la trame « continuité écologique » et de la protection des espaces boisés, en relation avec l'élargissement de la RD1006 (cf annexes 2.1 et 4.2, observation Dpt 1), ainsi que le sujet de la protection des pelouses sèches (cf annexe 4.1, observation Dpt 1)
- la CAPI, invoquant le fonctionnement et l'équilibre financier des ZAC St Hubert, Fondbonnière et Pierre Louve, a demandé une modification des zonages et règlements, en particulier pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux pelouses sèches et aux boisements et espaces végétalisés protégés, ainsi que la suppression de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » (cf annexes 4.1, 4.2 et 4.3, observations CAPI 2.1, 1.1., 1.3, 1.4, 3.3, 3.5, 3.6, 3.11).
- Le Syndicat mixte du ScoT Nord Isère a souligné la pertinence de la traduction des enjeux environnementaux dans le PLU (zones humides, pelouses sèches, corridors), et a demandé à ce que soit pris en compte l'espace utile à enjeu non caractérisé (EUNC) dans le secteur de la gare (cf annexe 2.1, observations SCOT 5).
- La MRAE a formulé de nombreuses remarques sur l'évaluation environnementale, déjà évoquées (§ 3.2.4).

- Remarques et commentaires du commissaire enquêteur :

Il convient de remarquer que, sur l'ensemble des thématiques environnementales mentionnées dans l'évaluation environnementale et le rapport de présentation (gestion des eaux pluviales, assainissement des eaux usées...etc.), les principales remarques de fond émises par les personnes publiques concernent la prise en compte de la trame verte et bleue, dans ses différentes composantes (pelouses sèches, boisements...). Les commentaires qui suivent ne concernent donc que cette thématique centrale.

Il faut cependant souligner la qualité du travail portant sur d'autres thématiques, en particulier celle de la gestion des eaux pluviales (application pour toute construction d'un coefficient de pleine terre végétalisée, modulé selon les zones du PLU, variant par exemple entre 10 % en Ua et 50 % en Ud...). Les tableaux des annexes 2 et 4 du rapport d'enquête publique apportent les éléments d'information relatifs aux sujets qui ne sont pas ici abordés.

**1) Concernant le corridor écologique traversant la RD 1006, évoqué par le Département :**

- Le rétablissement de la fonctionnalité de ce corridor, dont le rôle pour les déplacements de faune selon un axe Nord-Sud est mentionné dans le SRADDET, est de toute première importance : il convient donc de maintenir dans le règlement graphique la trame écologique traversant la RD1006 ;

- il conviendra de dépasser la contradiction mentionnée par le Département en prévoyant des dispositifs de franchissement à la hauteur de l'enjeu, dans le cadre des projets d'aménagement relatifs à l'élargissement de la RD1006.

## **2) Concernant les boisements et autres éléments végétaux protégés au titre de l'article L.151-19 du CU**

- Sur la future emprise de la RD1006 : la Mairie indique dans son mémoire en réponse que les protections mises en place seront retravaillées de façon à éviter les nouvelles emprises d'élargissement de la voie. Toutefois, une continuité végétale aux abords de la voie devra être maintenue pour participer à la perméabilité des espaces nécessaires à la fonctionnalité écologique. Il s'agit donc d'un travail à réaliser sur le règlement graphique (identification des éléments végétaux concernés), sans remise en cause des principes retenus par le PLU en matière de fonctionnalité écologique des milieux.

- Sur certaines parcelles de la ZAC St Hubert (Secteurs SHU 16 et 18, en zone Uib) mentionnées par la CAPI dans son avis (annexe 4.3 du rapport d'enquête publique, observation CAPI 1.1) : il semble qu'une solution raisonnable devrait pouvoir être trouvée facilement pour l'un des deux secteurs (SHU 16, pour lequel il ne s'agit que de permettre un accès). Pour l'autre secteur (SHU18), il est indéniable que la protection prévue pour l'espace boisé, rendant tout aménagement impossible, génère une difficulté pour l'aménageur, puisqu'il s'agit d'un tènement valorisé dans le bilan de la ZAC. Dans ce cas, par cohérence avec les orientations et objectifs inscrits dans le PADD et qui structurent l'ensemble du projet de PLU (objectifs 4.2 – Renforcer les qualités paysagères de la commune, 4.3 – Protéger les qualités environnementales de la commune), il semble difficile de remettre en cause la protection du boisement concerné.

Il convient cependant, à partir de ces deux exemples issus des contributions des personnes publiques, de relever la différence des dispositions prévues par le règlement écrit, mobilisant d'une part l'article L.151-19 CU et d'autre part l'article L.151-23 CU (voir le développement sur la protection des pelouses sèches ci-après) : les règles adossées à l'article L.151-23 CU, pour ce qui concerne les pelouses sèches, envisagent la possibilité de destruction assortie de compensation, alors que les règles de protection adossées à l'article L.151-19 CU ne permettent aucune destruction. Une telle logique d'action est susceptible de générer des difficultés en figeant les situations, quelque que soit l'expertise fine que l'on puisse produire au niveau local. Il apparaît souhaitable de poursuivre la réflexion pour étudier la possibilité d'adopter des logiques semblables pour les dispositions réglementaires relevant des articles L.151-19 CU et L.151-23 CU, en prévoyant dans les deux cas une mobilisation de la séquence « éviter-réduire-compenser », afin de rendre possible la réalisation d'aménagements porteurs d'enjeux forts, sous condition d'une compensation adaptée (replantations...).

## **3) Concernant la protection des pelouses sèches au titre de l'article L.151-23 du CU**

Les « pelouses sèches », mentionnées dans les différentes pièces du PLU et notamment le règlement écrit (titre II, dispositions applicable à toutes les zones, Eléments identifiés au titre de l'article L.11-23, pp.19-20), et identifiées sur le règlement graphique, ont fait l'objet d'un travail d'inventaire floristique et faunistique conduit en 2021-2022 par l'association Porte de l'Isère Environnement (APIE), dans le cadre du Contrat unique pour la protection des milieux de la vallée de la Bourbre.

Il s'agit de l'un des habitats d'intérêt communautaire visés dans l'annexe I de la Directive européenne « Habitat » (Directive 92/43/CEE du Conseil du 21/05/1992), identifié sous le code Corine 34-32, ou EUNIS E1.26.

L'inventaire de ces pelouses sèches a été porté dans la base « Carmen » de données cartographiques gérée par la DREAL [https://carmen.carmencarto.fr/82/CEN38\\_agregation\\_pelouses\\_seches.map#](https://carmen.carmencarto.fr/82/CEN38_agregation_pelouses_seches.map#)

Ces pelouses sèches sont porteuses d'un intérêt patrimonial certain, et assurent des services écosystémiques notamment en termes de réservoir de biodiversité, dont l'effectivité dépend à la fois de l'état écologique de ces milieux et de la qualité de leurs connexions dans le paysage. Elles présentent également un intérêt en terme de diversité des paysages, et jouent un rôle dans l'approvisionnement des ressources profondes en eau. Elles représentent enfin le produit et la trace vivante d'une activité d'élevage extensif autrefois présente sur le site de L'Isle d'Abeau (voir annexe 3 du rapport d'enquête publique, contributions Rn2 et Rn6).

Le maintien de ces pelouses, au sein de la TVB, représente donc un enjeu fort de préservation de la biodiversité, comme l'ont montré les inventaires floristiques et faunistiques réalisés par l'APIE, et présentés dans les documents du projet de PLU (notamment rapport de présentation, t.I, pp. 99-103, ; Evaluation environnementale, pp.81-83, 91-93). *La protection envisagée au titre de l'article L.151-23 CU dans le cadre du projet PLU apparaît donc opportune.*

La protection de ces pelouses soulève cependant des difficultés, mentionnées par la CAPI (cf. annexes 2.1, 4.1 (observation CAPI 2.1), 4.2 (CAPI 1.3 et 1.4), et 4.3 (CAPI 3.5, 3.6 et 3.11)). Elles concernent le territoire de ZAC (Fondbonnière, Saint Hubert), dont la programmation d'aménagement est ancienne et qui sont soumises à des impératifs d'équilibre financier (dépenses de viabilisation/ventes des parcelles viabilisées). La CAPI a, sur cette base, demandé la suppression des protections inscrites dans les règlements écrit et graphique ainsi que dans l'OAP thématique « TVB ». Il apparaît cependant que ce n'est pas le principe même d'une protection des pelouses sèches qui est remis en cause par la CAPI, mais son application à des secteurs où il pose des problèmes pour la réalisation des aménagements programmés au sein des ZAC, et pour l'atteinte de l'équilibre financier de ces ZAC.

De fait, le projet de PLU intègre déjà ces difficultés, dans la mesure où le zonage et les prescriptions du règlement écrit (pp. 19-21) ne permettent qu'une protection partielle et différenciée des pelouses sèches (dont certaines sont classées en N (St Germain), d'autres en U (St Germain, rue du Lans) ou 1AU (Côtière boisée haute)). Toutes les pelouses sèches ne doivent donc pas bénéficier du même niveau de protection, ainsi que le souligne dans son avis le Département, qui perçoit à ce sujet une contradiction (annexe 2.1 du rapport d'enquête publique, Dpt5). L'association APIE défend d'ailleurs pour sa part le principe d'une protection totale de ces pelouses (annexe 3, contributions Rn2 et Rn6).

Ce projet de PLU est ainsi marqué en la matière par une *recherche de compromis raisonnable* visant une conciliation entre enjeux potentiellement antagonistes (préservation de la biodiversité/économie du développement urbain). S'agissant d'enjeux qui relèvent de domaines hétérogènes, il ne peut y avoir de solution objectivement optimale : la solution de compromis ne fait que traduire les choix stratégiques retenus et assumés pour agir au niveau du territoire communal. Il reste a priori possible pour les acteurs concernés (Commune, CAPI) de définir une méthodologie partagée pour évaluer l'impact financier de la protection envisagée pour les pelouses sèches<sup>3</sup>, et le cas échéant d'ajuster en conséquence les modalités de protection inscrites dans le règlement, dans le respect des principes et

---

<sup>3</sup> Par exemple : état des lieux pour établir l'état de viabilisation des parcelles et les dépenses correspondantes déjà engagées, estimation de la réduction de la surface de plancher liée à la protection de certaines surfaces de terrain, estimation de la perte de recettes correspondante, bilan financier global et évaluation de l'incidence sur l'équilibre financier de chaque ZAC concernée (Fondbonnière, St Hubert). Le cas échéant, également évaluation de la réduction du potentiel de logements au sein de la PAU liée à la protection mise en place.

objectifs retenus par la commune. Les dispositifs de protection envisagés demeurent, quoiqu'il en soit, pertinents :

- l'identification dans le règlement graphique des pelouses sèches concernées, référencées au niveau régional, ne peut être modifiée.

- le principe d'un zonage différenciant des pelouses sèches en zone N ou U, ou 1AU, est judicieux en ce qu'il permet la conciliation des enjeux mentionnée ci-avant.

- l'inscription, dans le règlement écrit, de règles de protection adossées à l'article L.151-23 CU est pertinente. Il convient à ce sujet de remarquer que ces règles mobilisent le principe de la séquence « Eviter, réduire, compenser », alors que l'évitement ne pourra être que très limité en zones constructibles (U ou 1AU), et que la compensation pour la destruction de pelouses sèches est difficile à mettre en œuvre. Un travail de réflexion devra donc être conduit pour définir des modalités d'aménagement permettant une réduction significative de l'impact en phase travaux et des impacts permanents.

- l'OAP thématique « Trame verte et bleue » devrait être maintenue, compte tenu de l'importance des enjeux de continuité écologique. La teneur et les implications de cette OAP, ayant en particulier l'intérêt de renforcer l'affichage des principes mis en œuvre dans le PLU, devraient cependant être développées et explicitées, ainsi que l'a prévu la commune dans sa réponse à la MRAE. Pour ce qui concerne la forme des documents (rapport de présentation, document « OAP »), une mise en cohérence des données apparaît par ailleurs nécessaire (« coquilles » à corriger).

*En conclusion, le projet de PLU prend en compte de manière très satisfaisante les enjeux environnementaux, notamment pour ce qui concerne la thématique de la continuité écologique et de la préservation de la trame verte et bleue.*

*Le rétablissement de la fonctionnalité du corridor écologique Nord-Sud au niveau de la RD1006, la protection des boisements et autres éléments végétalisés au titre de l'article L.151-19 CU, et la protection des pelouses sèches identifiées au titre de l'article L.151-23 CU apparaissent comme des points forts du PLU, dans son traitement de la question environnementale. Ces objectifs devraient donc être maintenus, la mise en œuvre des aménagements envisagés appelant nécessairement les mesures ERC adaptées à l'importance des enjeux, lorsque ces mesures sont envisageables compte tenu des dispositions réglementaires existantes (dispositifs de franchissement sur la RD1006, mesures compensatoires en cas de destruction de pelouses sèches, en application des règles adossées à l'article L.151-23 CU...).*

*Il serait néanmoins souhaitable de poursuivre le travail collaboratif avec la CAPI pour affiner les termes du compromis visant la conciliation des enjeux environnementaux et urbanistiques, à trouver sur le site de St Germain et sur le périmètre des OAP n° 6 (Côtière boisée haute) et n°5 (rue du Lans). La teneur et les implications de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » devraient par ailleurs être précisées.*

*Enfin, il paraît utile d'engager une réflexion relative aux moyens d'apporter une souplesse dans les prescriptions du règlement écrit adossées à l'article L.151-19 CU (possibilité d'envisager la mise en œuvre de mesures de réduction et de compensation en cas d'impact lié à un aménagement, sur le modèle adopté pour les pelouses sèches au titre de l'article L.151-23 CU ?).*

### **3.2.6 - Développement économique et attractivité des zones d'activité**

Le territoire communal héberge cinq zones d'activité économique, sous compétence CAPI, dont une zone commerciale (parc commercial des Sayes), deux zones d'activité tertiaire (parc d'affaires Saint Hubert, parc d'affaires des 3 Vallons), et deux zones artisanales (Le Lombard, La Croix Blanche).

Le sujet du développement économique est traité notamment dans les pièces suivantes du dossier d'enquête publique :

- PADD : orientation n°3 « L'Isle d'Abeau, une commune active où la diversité économique accompagne le développement démographique », notamment dans son objectif 3.2 « Bien identifier la vocation des sites économiques et faciliter les évolutions des activités industrielles et artisanales déjà présentes ».

- Rapport de présentation, t. I « Les activités économiques », pp. 235-238

- Rapport de présentation, t. II, « Parti d'aménagement : valoriser les conditions d'attractivité et de centralité de la commune », pp. 5-6 ; « Projet économique », pp. 17-18 ; « Protection des linéaires commerciaux des centralités », pp. 132-133

- Règlement écrit : Destinations et sous-destinations des différentes zones (art. 1-U, 1-1AUa, 1-2AU) ; Equipements et réseaux (art. 3-U, 3-1AUa, 3-2AU) ; Stationnements, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction (art. 2-U, 2-1AU, 2-2AU)

- OAP : OAP thématique « Parcs d'activité », pp. 78-79

Trois structures ont formulé des observations et propositions sur le sujet du développement économique et commercial :

- La CCI Nord-Isère approuve l'action visant à augmenter l'attractivité économique ainsi que la valorisation des linéaires marchands de proximité, et propose de rendre possible la création de petits commerces dans le secteur gare. Elle pointe le fait que la hauteur maximale de construction prévue (16 m) est insuffisante pour répondre à l'objectif de densification (annexe 2.3, observations CCI 1 et CCI 3).

- Le syndicat mixte du SCoT Nord Isère a formulé des remarques et observations sur le développement économique (encadrement des constructions par un seuil de Coefficient d'Emprise au Sol (CES), création d'une OAP relative aux activités en extension urbaine, modification des règles concernant les entrepôts en zone Ui) et sur le développement commercial (problème lié à l'implantation d'artisanat et de commerce dans le pôle St Hubert, réglementation de l'extension des commerces de détail en zone Uic (annexe 2.3, observations SCOT 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6).

- La CAPI a formulé des observations sur les règles relatives aux extensions de surfaces commerciales en zones Uia et Uic, et sur l'implantation d'entrepôts et industries en zones Uia et Uib (annexe 2.3, observations CAPI 2.2 et CAPI 2.3).

*Commentaires du commissaire enquêteur :*

Les réponses produites par la Mairie apparaissent satisfaisantes :

Concernant les observations de la CCI :

- Les hauteurs maximales prévues (13 m en Uic, 16 m en Uia et Uib) sont supérieures aux volumétries existantes sur les zones économiques de la commune, et laissent donc une marge d'évolution suffisante pour assurer la densification, tout en maintenant une cohérence paysagère et urbaine sur les sites déjà occupés.

- Il n'apparaît pas souhaitable de voir se développer des cellules commerciales dans le secteur gare, compte tenu de l'impossibilité juridique de distinguer les types de petits commerces et services admis, et de la volonté de valoriser les centralités existantes. Cette position pourra être néanmoins réétudiée au moment du développement d'un quartier gare multifonctionnel.

Concernant les remarques du syndicat mixte du SCoT NI et de la CAPI relatives au développement économique :

- La densification reste possible en zone Ui, et l'introduction d'un CES pourrait avoir un effet contre-productif pour les activités existantes en déterminant des surdimensionnements des extensions.
- La création de nouvelles OAP n'apparaît pas appropriée pour les zones d'activité envisagées en extension urbaine (il s'agit pour l'essentiel de la zone d'activité Vicat, privée).
- Il n'y a pas de volonté de créer de nouvelles activités d'entrepôts en zone Ui, mais seulement de permettre des extensions dans la limite de 30 % de la surface existante (zones Uib et Uic), ou par augmentation des contraintes relatives à la qualité paysagère (zone Uia).

Concernant les remarques du SM du SCoT relatives au développement commercial :

- Il ne devrait pas y avoir d'autre activité que « restaurant » et « services recevant de la clientèle », dans un quartier (Saint Hubert), où le manque s'en fait sentir.
- Les recommandations sur l'écriture des règles en Uic (référence à un seuil minimal de surface de vente ; encadrement des extensions de commerces de détail) seront prises en compte par la commune.

*En conclusion, les composantes du projet de PLU relatives au développement économique et commercial apparaissent satisfaisantes, au regard des pièces du dossier d'enquête publique et des réponses apportées par la Mairie aux remarques et observations de la CCI Nord Isère, du Syndicat mixte du SCoT Nord Isère, et de la CAPI.*

*Il apparaît néanmoins souhaitable d'indiquer plus nettement, dans le rapport de présentation et dans le règlement, comment sera encouragée la densification des installations en zones Ui, de mieux expliciter les intentions de la commune et détailler les règles dont elle compte se doter pour encadrer le développement des activités d'entrepôts en zone Ui. Il conviendra également, comme prévu dans le mémoire en réponse de la Mairie, de prendre en compte les recommandations du Syndicat mixte du SCoT NI relatives à l'écriture des règles en zone Uic (référence à un seuil minimal de surface de vente ; encadrement des extensions de commerces de détail).*

### **3.2.7 – Cadrage des OAP sectorielles**

Les OAP sont décrites dans le rapport de présentation (tome I, pp. 43-56), et font l'objet d'un document spécifique dans le dossier du PLU.

Le sujet de l'OAP thématique « Trame verte et bleue », ainsi que le cas des OAP sectorielles concernées par une protection au titre de l'article L.151-23 CU (pelouses sèches : OAP n°5 « Rue du Lans », OAP n°6 « Côtère boisée haute » ) ont déjà été évoqués plus haut (§ 3.2.5).

Une ambiguïté devrait être levée concernant l'OAP n°3 « St Germain », pour laquelle a été mentionnée de manière erronée, lors de la consultation des personnes publiques, une question relative à la protection de pelouses sèches (cf. § 3.2.5).

De nombreuses remarques d'ordre technique ont été émises par la CAPI concernant l'ensemble des autres OAP sectorielles (emplacement des accès ou de cheminements piétons, densité, typologies d'habitats...etc.). Elles devraient trouver une réponse technique de la part de la Mairie, en concertation avec la CAPI, dans le cadre de la finalisation du projet de PLU.

Ne sera donc évoqué ici que le cas de l'OAP sectorielle n°10 « Moriaud », qui a fait l'objet, lors de l'enquête publique, de demandes d'information (annexe 3 rapport d'enquête publique, contributions P6,P7) et d'expressions d'oppositions (contributions P4, P5). Ces oppositions mentionnent plusieurs inquiétudes et invoquent un certain nombre de dangers liés au projet :

- impacts sur la constructibilité des parcelles privées, liés aux projets de parking mutualisé, ou à la préservation d'un alignement d'arbres,

- remise en cause du caractère privé de l'accès au site,
- risques de nuisances liées à l'existence d'un parking mutualisé,
- risques de surfréquentation automobile,
- incompatibilité par rapport à un projet de lotissement ayant déjà fait l'objet d'un permis d'aménager,
- conséquences globales sur la qualité de vie dans le quartier, et risque de dépréciation des biens.

*Remarques du commissaire enquêteur :*

- Le périmètre de l'OAP Moriaud correspond à un secteur potentiel de gisement foncier encore disponible relativement important, situé à proximité immédiate du hameau historique, soit un secteur porteur d'un enjeu fort de préservation du patrimoine architectural et historique . Il apparaît donc pleinement justifié, de la part de la commune, de prévoir un dispositif d'encadrement de l'urbanisation sur ce secteur, en cohérence avec les objectifs 1.4 (« Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir de l'enveloppe bâtie actuelle et réduire significativement la consommation foncière »), 4.1 (« Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune ») et 4.2 (« Renforcer les qualités paysagères de la commune »), inscrits dans le projet de PADD.

- Les remarques critiques exprimées à l'occasion de l'enquête publique à l'encontre du projet de l'OAP « Moriaud » témoignent sans aucun doute d'un besoin d'information et d'explication supplémentaires de la part de la commune sur ce que représente une OAP et sur les implications de l'instauration d'un périmètre d'OAP sur les propriétés privées concernées. La mise en œuvre d'une OAP semble perçue, à tort, comme une démarche d'expropriation remettant en cause les droits des propriétaires privés. Il devrait donc être nécessaire de rappeler, lors de la finalisation du projet de PLU et à l'issue de son approbation par la commune, que l'OAP ne fait que définir des orientations et des principes d'aménagement, auxquels s'applique un principe de compatibilité pour des opérations d'aménagement consécutives aux éventuelles mises en vente des biens fonciers, sans remise en cause des prérogatives liées aux droits de propriété existants.

- Il est sans doute souhaitable, pour limiter le risque d'incompréhensions, que le projet de PLU présente une version modifiée du plan indicatif de l'OAP « Moriaud » (document OAP, p. 53 ; rapport de présentation, t.II, p.54), montrant que la disposition spatiale des constructions et aménagements peut s'adapter avec une certaine souplesse aux contraintes existantes :

- sans remettre en cause les principes envisagés en matière de fonctionnement urbain (espace(s) de stationnement mutualisé(s) en lien direct avec la rue), d'intégration urbaine et paysagère (respect de la physionomie de l'ancien hameau et de sa structuration en lanières, importance de la trame végétale isolant le projet des logements existants), et de programmation (logements individuels, groupés ou intermédiaires, pour un ensemble de 22 logements et une densité de 27 logements/ha),

- en maintenant la poursuite de l'objectif d'une qualité de vie satisfaisante dans le quartier.

*En conclusion, le projet d'une OAP sectorielle sur le quartier du Moriaud apparaît pertinent, et en cohérence avec les objectifs du PADD qui structurent le projet de PLU. Il serait néanmoins souhaitable d'adapter le plan indicatif de l'OAP (p.53 du document OAP), sans remise en cause des orientations et principes de l'OAP. Il sera par ailleurs nécessaire de poursuivre une communication adaptée sur le PLU lors de son approbation, afin de lever toutes les incompréhensions relatives aux implications et impacts des OAP sur les propriétés privées.*

### 3.2.8 – Développement du photovoltaïque

La question de l'implantation des panneaux solaires est traitée dans le règlement écrit du projet de PLU (Titre 2 – Dispositions applicables à toutes les zones ; 5- Prescriptions en matière d'insertion architecturale, urbaine et environnementale des constructions, pp.48-49).

Le sujet de la réglementation applicable aux panneaux solaires, et plus globalement celui du développement des énergies renouvelables, a été évoqué dans le cadre de la consultation des personnes publiques par la DDT (annexe 2.1 du rapport d'enquête publique, DDT6) et, dans le cadre de l'enquête publique (annexe 2.2, observations Rn1-a et RN9-b).

Le règlement écrit du PLU prévoit effectivement (p. 48) que les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits. En réponse à l'observation de la DDT sur ce sujet, la Mairie a fait remarquer que le règlement avait déjà été assoupli, et a indiqué que des assouplissements supplémentaires seraient néanmoins étudiés.

La question du développement de l'énergie photovoltaïque a également été évoquée par la CAPI, mentionnant le problème posé par la protection d'alignement d'arbres au titre de l'article L.151-19 CU pour la pose d'ombrières photovoltaïques en deux sites de la commune (parking de la piscine sur l'esplanade de Fondbonnière ; siège de la CAPI).

La Mairie a indiqué dans son mémoire en réponse que ces protections d'arbres seraient maintenues, les alignements d'arbres présents sur l'esplanade de Fondbonnière étant en outre protégés au titre de l'article L.350-3 du code de l'environnement (protection des allées et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique).

#### *Commentaires du commissaire enquêteur.*

La demande d'assouplissement du règlement relatif à l'implantation de panneaux photovoltaïques (observations DDT6, Enquête publique Rn1-a, Rn9-b), notamment au sol, apparaît recevable dans son principe. La Mairie indique de manière très bien argumentée, dans son mémoire en réponse, les raisons de cette interdiction mentionnée dans le titre II (toutes zones) du règlement (pp. 48-49) : maintien de la vocation agricole des terres en zone A, limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des surfaces en zones U. L'argumentation apparaît très pertinente, mais il reste possible de se demander s'il ne conviendrait pas néanmoins d'assouplir la règle, uniquement en zone U, pour tenir compte de l'existence éventuelle de situations locales spécifiques non prévues au moment de l'élaboration du PLU (par exemple : adoption d'un principe général d'interdiction, avec dérogations envisageables à étudier au cas par cas, en fonction de l'impact en matière d'artificialisation et d'imperméabilisation?). Il paraît donc souhaitable que la demande d'assouplissement exprimée par la DDT et lors de l'enquête publique, puisse être étudiée lors de la phase de finalisation du projet de PLU.

Concernant les arbres dont la protection est prévue au titre de l'article L.151-19 CU, il semble qu'une position plus souple que celle prévue par la Mairie, quoique conforme aux objectifs de protection de la trame verte et aux dispositions du code de l'environnement, et permettant une conciliation des enjeux de préservation de la trame verte et de développement des énergies renouvelables, pourrait être envisagée :

- sur le parking de la CAPI (parcelle ED 0180), l'ombrière photovoltaïque prévue devrait être implantée dans la partie ouest, et ne devrait être gênée que par la présence d'un groupe de petits aulnes : en cas de destruction, il devrait être très facile d'envisager leur remplacement en un autre emplacement,

- sur le parking de la piscine, esplanade de Fondbonnière (parcelles DX 0139 et 0217), il s'agit effectivement d'un alignement d'arbres, mais la solution de compensation évoquée par la CAPI (implantation d'arbres dans la zone centrale de l'esplanade, permettant d'ombrager le cheminement

piéton) paraît s'inscrire dans le domaine du raisonnable, et devrait pouvoir trouver une réponse positive dans le cadre du projet de PLU finalisé.

*En conclusion, il apparaît pertinent d'envisager des assouplissements concernant les règles d'implantation au sol des panneaux solaires, et d'adapter le règlement graphique en modifiant à la marge l'identification des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 CU, ou de modifier légèrement le règlement écrit (Titre 2 – Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19, « Arbres isolés, alignements végétaux, haies », p. 18) pour insérer une clause de compensation en cas de destruction liée, par exemple, à l'implantation d'ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.*

### **3.3 – Questions particulières relatives à certaines pièces constitutives du PLU (PADD ; règlement écrit ; règlement graphique ; OAP)**

Les avis produits par les personnes publiques avant l'enquête publique, et un certain nombre de contributions reçues pendant l'enquête publique, traduisent une demande, explicite ou implicite, d'adaptations des pièces constitutives du PLU, notamment les règlements écrit ou graphique, et les OAP sectorielles ou thématiques.

Il ne saurait être question d'évoquer ici toutes ces demandes dans le détail, dans le cadre d'une présentation de conclusions synthétiques. Ce détail est présenté dans les tableaux de l'annexe 4 du rapport d'enquête publique.

Certaines des contributions reçues comportent plusieurs observations, qui soulèvent des questions thématiques plus générales, ou renvoient à des demandes d'adaptations portant sur différentes pièces du PLU. Il convient alors de se référer aux analyses thématiques mentionnées plus haut (§ 3.2), ou aux différents tableaux de l'annexe 4 du rapport d'enquête publique.

Ainsi, par exemple, l'avis du Département du 26/12/2023, évoquant l'élargissement de la RD 1006, mentionne plusieurs questions relatives aux implications de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » (cf. § 3.2.5 ci-dessus), au règlement écrit (cf. tableau de l'annexe 4.1 du rapport d'enquête publique), au règlement graphique (cf. tableau de l'annexe 4.2 du rapport d'enquête publique).

## **4 – Conclusions du commissaire enquêteur**

Les conclusions du commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête publique, *motivées par les développements précédents*, sont les suivantes :

### Concernant la forme du dossier, les procédures suivies et le déroulement de l'enquête publique

C1 - La forme du dossier, ainsi que les procédures suivies dans le déroulement de l'enquête publique sont conformes aux exigences du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Les procédures adoptées ont permis d'assurer une large publicité à l'enquête publique, et ont permis au public de formuler ses contributions dans des conditions satisfaisantes (cf. § 2 – *Éléments d'analyse sur la forme du dossier et sur la procédure d'enquête publique*, pp.3-4).

### Concernant le contenu du dossier

C2 – Le dossier d'enquête expose clairement le contexte territorial ayant conduit la commune à engager une révision du PLU, énonce précisément l'objet de l'enquête publique, ainsi que la logique et la teneur de la révision du PLU (cf. § 2 - *Éléments d'analyse sur la forme du dossier et sur la procédure d'enquête publique*, pp.3-4).

Concernant la cohérence globale du projet :

C3 – Il y a une bonne cohérence entre l'analyse du contexte territorial, les orientations et objectifs du PADD, le choix et la teneur des OAP et la teneur des règlements écrit et graphique, ainsi qu'une articulation satisfaisante et une compatibilité avec les autres documents de planification (cf. § 3.1 – *Commentaire général sur le projet, pp.4-5*)

Concernant les questions thématiques soulevées par le projet (cf. § 3.2 – *Éléments d'analyses thématiques*)

C4 - Les choix de la commune en matière de dynamique de création de logements, de ciblage de cette création en grande partie sur la PAU et, à l'intérieur de celle-ci, principalement sur le périmètre d'une dizaine d'OAP sectorielles, apparaissent pertinents. Il conviendrait cependant de clarifier la présentation des données chiffrées relatives à la création de logements et leur répartition spatiale, et de poursuivre la réflexion pour apprécier les possibilités d'une densification supplémentaire (cf. § 3.2.1, pp.5-8).

C5 - Les objectifs ambitieux de réduction de la consommation foncière portés par la commune dans le cadre de son projet de PLU sont conformes avec le cadrage imposé par la loi Climat et Résilience d'août 2021, tout en anticipant la révision du ScoT pour mise en compatibilité avec cette loi. Il serait cependant souhaitable de détailler les données de consommation foncière en zones économiques, et de poursuivre la réflexion sur les possibilités d'une densification supplémentaire de l'habitat (cf. § 3.2.2, pp.8-9).

C6 - Le projet de PLU prend en compte de manière satisfaisante le sujet de la prévention des risques naturels en matière d'urbanisme. Ce projet devrait cependant pouvoir être amélioré dans sa forme, en corrigeant certaines erreurs ponctuelles, en actualisant les documents, et en modifiant partiellement la présentation pour faciliter le travail des instructeurs des procédures d'ADS (cf § 3.2.3, pp. 9-10).

C7- L'évaluation environnementale constitutive du dossier d'enquête publique est bien proportionnée aux enjeux (cf § 3.2.4, pp.10-12).

C8 - Le projet de PLU prend en compte de manière très satisfaisante les enjeux environnementaux, notamment pour ce qui concerne la thématique de la continuité écologique et de la préservation de la trame verte et bleue (rétablissement de la fonctionnalité du corridor écologique Nord-Sud au niveau de la RD1006, protection des pelouses sèches identifiées au titre de l'article L.151-23 CU, préservation des boisements au titre de l'article L.151-19 CU...), tout en définissant une solution de compromis avec les objectifs de construction de logements et de densification de l'habitat au sein de la PAU. Ces objectifs de protection devraient donc être maintenus, la mise en œuvre des aménagements envisagés appelant nécessairement les mesures ERC adaptées à l'importance des enjeux. Il pourrait cependant être judicieux d'harmoniser les règles de protection adossées aux article L. 151-19 et 23 CU (possibilité d'envisager des mesures ERC). La teneur et les implications de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » devraient par ailleurs être précisées (cf. § § 3.2.5, pp.12-14) .

C9 - Les composantes du projet de PLU relatives au développement économique et commercial apparaissent satisfaisantes. Il conviendrait cependant d'indiquer plus nettement comment sera encouragée la densification des installations et comment sera encadré le développement des activités d'entrepôts en zones Ui (cf.§ 3.2.6, pp.14-15).

C10 - Le projet d'une OAP sectorielle sur le quartier du Moriaud apparaît pertinent, et en cohérence avec les objectifs du PADD qui structurent le projet de PLU. Il serait néanmoins souhaitable d'adapter le plan indicatif de cette OAP, sans remise en cause des orientations et principes de cette dernière (cf. § 3.2.7, pp.15-17).

C11 - Il apparaît pertinent d'envisager des assouplissements concernant les règles d'implantation des panneaux solaires, et de lever la contradiction entre protection de la trame verte et développement du photovoltaïque, en modifiant à la marge le règlement graphique ou en adaptant le règlement écrit pour insérer une clause de compensation en cas de destruction liée à l'implantation d'ouvrages liés, par exemple, à la production d'énergie renouvelable (cf. § 3.2.8, pp.17-18).

## **5 - Avis et recommandations du commissaire enquêteur,**

Sur la base des conclusions motivées précédentes, le commissaire enquêteur formule un **avis favorable** au projet de révision du PLU de L'Isle d'Abeau.

Cet avis favorable est assorti des **recommandations suivantes** :

R1 - Il conviendrait de clarifier la présentation des données chiffrées relatives à la création de logements et leur répartition spatiale, notamment hors PAU, et de poursuivre la réflexion pour apprécier les possibilités d'une densification supplémentaire.

R2 – Concernant la prise en compte des risques naturels, le projet devrait être amélioré dans sa forme, en corrigeant certaines erreurs ponctuelles, en actualisant les documents et en modifiant partiellement la présentation pour faciliter le travail des instructeurs des procédures d'ADS (autorisations du droit des sols).

R3 - La teneur et les implications de l'OAP thématique « Trame verte et bleue » devraient être précisées.

R4 – Concernant le développement économique et commercial, il conviendrait d'indiquer plus nettement comment sera encouragée la densification des installations et comment sera encadré le développement des activités d'entrepôts en zones Ui.

R5 – Il conviendrait d'adapter le plan indicatif de l'OAP sectorielle sur le quartier du Moriaud, sans remise en cause de ses orientations et principes .

R6 - Il conviendrait d'envisager des assouplissements concernant les règles d'implantation des panneaux solaires, et de lever la contradiction entre protection de la trame verte et développement du photovoltaïque, en modifiant à la marge le règlement graphique ou en adaptant le règlement écrit pour insérer une clause de compensation en cas de destruction liée à des aménagements porteurs d'enjeux forts, ou l'implantation d'ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Fait à L'Isle d'Abeau, le 26 avril 2024

Le commissaire enquêteur

**Philippe Nouvel**