



Département de l'Isère

Commune de Bourgoin-Jallieu

Modification simplifiée n°3

1. Notice explicative

Complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 27/01/2014

Approuvée le 10 juin 2021

Préambule

La Ville de Bourgoin Jallieu dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 janvier 2014 qui comprend une Evaluation environnementale établie lors de son élaboration à titre volontaire. Modifié en premier lieu le 1er février 2016, le PLU a fait l'objet d'une modification n° 2 approuvée le 11 février 2019, puis d'une mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure de Déclaration de projet adoptée par la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) pour l'aménagement des Sétives.

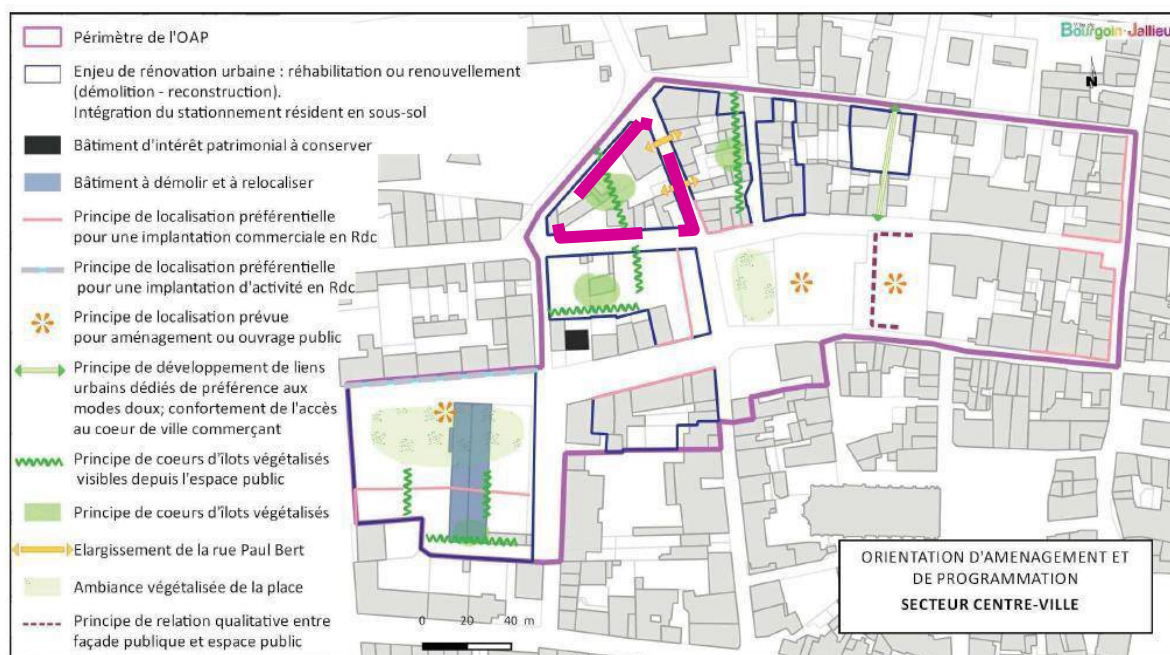
Le PLU a fait l'objet de procédures de modifications simplifiées n°1 et n°2 qui ont été réalisées conjointement, pour être respectivement approuvées le 10 Juillet 2020 et le 17 Février 2020. **Le présent document expose le motif et l'évolution règlementaire de la modification simplifiée n°3 du PLU engagée par la Ville de Bourgoin Jallieu.**

1. Objet de la modification simplifiée n°3

La commune a été sollicitée pour la réalisation d'un **programme mixte** en centre-ville, au sein du quartier Paul Bert. Le projet vise à **requalifier intégralement un îlot bâti** (maisons individuelles et garages) situé entre la rue Bovier Lapierre, la rue Clémenceau et la rue Paul Bert. Le projet s'appuie sur la réalisation de **47 logements** (jusqu'à R+4) répartis en 3 îlots bâtis articulés autour d'un cœur végétal et d'ouvertures visuelles (cheminement et végétation). A l'issue d'échanges avec le porteur de projet il est apparu que la réalisation d'un service supplémentaire pouvait être envisagé.

Il a ainsi été convenu de réaliser en rez-de-chaussée **une maison médicale**.

Ce projet de création de logements avec en rez-de-chaussée une maison médicale s'inscrit au sein du secteur UaaOA8, secteur mixte de la zone urbaine lié au centre-historique. Il est également concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Centre-ville » - quartier Paul Bert, avec pour objectif de **favoriser la mixité fonctionnelle**.



Localisation de l'îlot concerné par le projet de requalification avec création d'une maison médicale en rez-de-chaussée et de logements (en rose tireté)

Bien que la commune présente un taux d'équipements de santé important (12,9 équipements pour 1000 habitants) lié à la présence du Médipole situé à l'extérieur de la ville (entrée Ouest), elle souhaite poursuivre l'accueil de professionnels de santé en centre-ville, pour ne pas créer de déséquilibre entre les quartiers. La création d'une maison médicale permettrait alors de **conforter l'offre existante en centre-ville** de Bourgoin-Jallieu, pôle urbain à l'échelle de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI) et de répondre aux craintes actuelles liées à la pénurie de médecins pour les communes voisines notamment. En effet, les équipements de santé de la commune ne sont pas exclusivement utilisés par des berjalliens et de nombreux habitants des communes voisines se rendent à Bourgoin-Jallieu afin de profiter notamment de ce type de services. Cela **renforcerait alors les besoins locaux en équipements de santé adaptés**, avec un projet qui s'inscrirait dans une continuité de commerces et services existants.

Cette modification permet de répondre :

- Au projet du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui indique dans sa première orientation que Bourgoin-Jallieu est une « ville centre conciliant développement urbain et qualité de vie » et qu'elle confortera cette situation en « favorisant la proximité des fonctions urbaines » ;
- A l'objectif de l'OAP « centre-ville » visant à « Conforter le développement résidentiel et l'attractivité commerciale du centre-ville [...] tout en résorbant l'habitat dégradé du secteur Paul Bert » ; et plus précisément l'orientation visant à « conforter une programmation urbaine mixte associant : offre résidentielle de qualité, commerces en rez-de-chaussée et programme tertiaire » ;
- A la définition du secteur Uaa au sein du règlement à savoir : « La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles. Elle comprend le secteur Ua correspondant aux zones urbanisées denses du centre-ville, dont les sous-secteurs Uaa liés au centre historique » [...].

Le secteur UaaOA8 est soumis au sein du règlement écrit, à la servitude de mixité sociale (SMS) (Art. L. 151-15 du Code de l'Urbanisme). En effet, l'article 2 de la zone U, page 29 du règlement écrit, précise que :

« 10. Dans les secteurs Uboa2, UabOA4, Uboa5, Uboa7, UaaOA8, UaOA9, UacOA9, Uboa9, UabOA10, et concernés par les « orientations d'aménagement et de programmation », définis également « secteurs de mixité sociale » sauf pour le secteur UeOA1, les aménagements et constructions devront être compatibles avec les schémas et principes inscrits aux « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, et devront respecter les servitudes liées au programme de logements à réaliser conformément au « carnet des secteurs de mixité sociale » (pièce du PLU « annexe 4.1a »). »*

L'annexe du règlement écrit, pièce 4.1a « Liste des secteurs de mixité sociale – SMS » impose que **le secteur UaaOA8 – Paul Bert, présente un pourcentage minimum de 10% de logements sociaux locatifs (LS).**

2. Modifications apportées :

Ainsi, pour atteindre les objectifs de mixité fonctionnelle envisagée, tout en atteignant celui de la mixité sociale (10% de logements sociaux locatifs), il convient d'appliquer et d'apprécier le respect de la règle relative à la SMS à l'échelle de l'OAP. Afin d'assurer l'effectivité et le respect de la SMS, la commune mettra en place un dispositif de suivi pour avoir une vision claire des besoins en logements locatifs sociaux sur les futures opérations de renouvellement urbain.

La présente modification simplifiée n°3 du PLU porte donc sur une modification du règlement écrit, pièce 4.1, précisant à l'article U2, alinéa 10 : « Pour le secteur UaaOA8, l'application de la servitude de mixité sociale (SMS) s'apprécie et est comptabilisée à l'échelle de l'OAP ».

3. Procédure

Le projet de modification n'ayant pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Ce projet correspond à l'application Code de l'Urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41.

Ainsi, la modification simplifiée n°3 du PLU visant à permettre l'implantation d'une maison médicale en rez-de-chaussée tout en **requalifiant intégralement un îlot bâti** (maisons individuelles et garages) situé entre la rue Bovier Lapierre, la rue Clémenceau et la rue Paul Bert, induit l'adaptation de l'article U2 aliéna 11 et une précision dans l'OAP OA8.

Désormais pour cette OAP, l'application de la servitude de mixité sociale (SMS) s'apprécie et est comptabilisée à l'échelle de l'OAP.

Cette adaptation ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et n'a pas d'impact sur l'environnement.