

Modification simplifiée n° 2

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

SOMMAIRE

Préambule	p.4
Plan de localisation	p5
Schéma de cohérence des OAP du centre	p6
Parc des Energies Renouvelables (PER)	p7
Weidmann-Procelis	p8
Maladière-Sétives	p9
Pont-de-Jallieu	p10
Porcher Industrie	p11
Chanoine-Engelvin	p13
Lilattes	p14
Centre ville	p15
Gare-pôle multimodal	p16
Rue Pasteur	p 18

PREAMBULE

IDENTIFICATION DE DIX SECTEURS D'OAP SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Ces dix secteurs à enjeux spécifiques répondent à une typologie en quatre groupes :

- Les secteurs stratégiques pour le développement économique de la ville et l'accueil d'entreprises à l'échelle de la ville et du Nord-Isère : « **Parc des Energies Renouvelables (PER)** » et « **Maladière – Sétives** »;
- Les secteurs de grands gisements fonciers en milieu urbain, constituant un potentiel à très forts enjeux pour le renouvellement de la ville selon un principe de renforcement de fonctions urbaines mixtes ou à dominante habitat : « **Weidmann-Procelis** », « **Porcher Industrie** », « **Gare - pôle multimodal** », « **Pont-de-Jallieu** » et « **rue Pasteur** ». Entre également dans cette catégorie le secteur « **Chanoine Engelvin** » pour le développement de l'habitat individuel qualitatif, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, participant d'une mixité de l'habitat équilibrée.
- Les secteurs urbains de cœur de ville, cristallisant des enjeux de centralité, de valorisation du paysage, des espaces publics et des fonctionnalités urbaines : « **Lilattes** », « **Centre-ville** » (ex. « **Paul Bert** »);

PORTÉE DES OAP

La loi « Engagement National pour l'Environnement », du 13 juillet 2010 a étendu la portée des orientations d'aménagement et de programmation, en prévoyant que l'objet des OAP peut porter, en cohérence avec le PADD, sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur,, réhabiliter, restructurer ou aménager, et prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (au sens des articles L.151-6 et 7 du code de l'urbanisme).

Les OAP du PLU de Bourgoin-Jallieu portent sur l'aménagement et comportent, le cas échéant, des éléments de programmation pour la mixité sociale dans l'habitat.

Scot et OAP

Il est rappelé que, en vertu des articles L. 142-1 et R. 122-5 du Code de l'urbanisme, le Document d'orientations générales du Scot Nord-Isère et les documents graphiques dont il est assorti sont opposables aux opérations ou construction d'une surface de plancher supérieure à 5 000 m².

OAP ET RISQUES

Certains secteurs faisant l'objet d'une OAP sont couverts par des risques naturels ou technologiques, qu'il conviendra de prendre en compte dans les opérations d'aménagement. Notamment :

- Secteur « PER » (PPRI, PPRN, canalisation de transport de matière dangereuse)
- Secteur « Pont de Jallieu » (PPRI)
- Secteur « Weidmann-Procelis » (PPRI)
- Secteur « Porcher Industrie » (PPRI)
- Secteur « Lilattes » (PPRI)
- Secteur « Chanoine Engelvin » (PPRN)
- Secteur « Gare-pôle multimodal » (PPRI)
- Secteur « rue Pasteur » (PPRI)

PRINCIPES GENERAUX

- La mutualisation des aires de stationnements est systématiquement recherchée ;
- Les aménagements comptent des espaces verts plantés et végétalisés ;

- Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées ;
- La volumétrie et la typologie des bâtiments favorisent les formes compactes, simples et la mitoyenneté des constructions ;
- L'orientation du bâti est déterminée pour optimiser l'exposition des bâtiments à la lumière naturelle.

Article L151-6, Code de l'urbanisme (extrait)

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

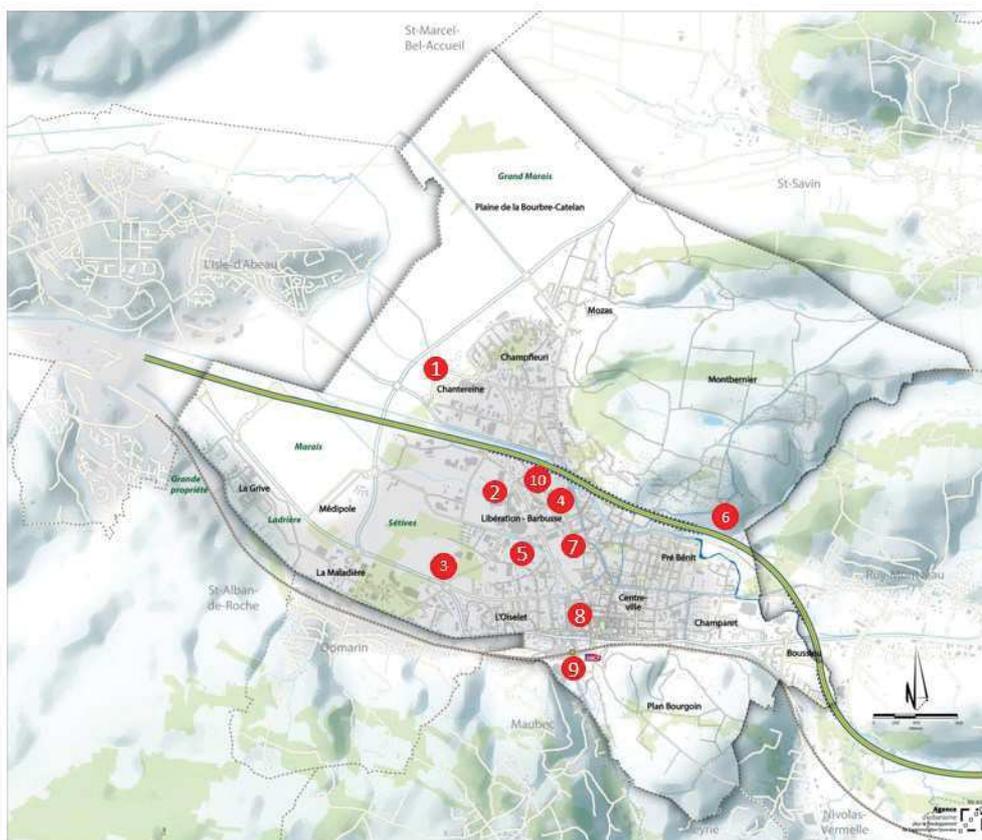
Article L151-7, Code de l'urbanisme (extrait)

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;



PLAN DE LOCALISATION DES OAP DU PLU



- 1/ PER
- 2/ Weidman - Procelis
- 3/ Maladière - Sétives
- 4/ Pont de Jallieu
- 5/ Porcher industrie
- 6/ Chanoine - Engelvin
- 7/ Lilattes
- 8/ Centre - Ville
- 9/ Gare - pôle multimodal
- 10/ Rue Pasteur

Le PADD prévoit que la plupart des zones de développement urbain soient situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, sur des tènements à enjeux, tant par leur taille (>5.000 m²) que par leur localisation proche du centre ville.

Ces tènements font l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Il est pertinent d'analyser comment ces OAP peuvent se compléter et contribuer dans le même sens au développement de la ville.

Nota : la numérotation ci-dessus constitue un repérage visant à repérer géographiquement les OAP. Elle ne constitue pas un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones.

Orientation d'aménagement et de programmation_Secteur « PER » (1)

OBJECTIF :

Accueillir des activités économiques et créer une lisière urbaine qualitative entre le quartier de Champ-Fleuri et la plaine de la Bourbre - Catelan

Description du contexte :

La zone concernée par l'aménagement est délimitée par l'implantation actuelle de Photowatt et le quartier résidentiel de Champ-Fleuri à l'est, la RD 522 à l'ouest, le Rue de Champ-Fleuri au nord et par la route de l'Isle d'Abeau au sud (RD208).

La surface de ce site est d'environ 35,9 hectares.

La ZAC Parc des Energies Renouvelables est en cours de création.

Objectifs :

Le projet d'aménagement et de programmation doit répondre à :

- des enjeux de développement de l'économie et des emplois pour la commune de Bourgoin-Jallieu et pour la Capi ;
- des enjeux environnementaux concernant à la fois les questions hydrauliques

et la biodiversité : les expertises préalables ont mis en évidence des exigences environnementales que le projet devra prendre compte.

- des enjeux sociaux liés notamment au voisinage urbain de la future zone d'activités : le secteur étudié s'articule avec deux autres secteurs supportant des enjeux urbains importants et en interaction avec la ZAC : le quartier résidentiel de Champ-Fleuri et la ZA de Chantereine.

Les orientations de programme

La surface totale de la ZAC en projet est de 35,9 ha environ, dont une partie seulement (20,7 ha) est à vocation d'urbanisation. Une part importante (12,1 ha) sera dévolue aux espaces naturels préservés ou restaurés. Ce projet permettra d'accueillir

sur le site environ 60 000 m² de constructions.

Le programme de la future ZAC comprend deux secteurs d'urbanisation particulières, une zone entre la route de l'Isle d'Abeau et au sud de la Vieille Bourbre permettant d'accueillir des activités tertiaires en vitrine du giratoire de Chantereine et une zone au nord de la Bourbre accueillant l'extension du CFA et des activités de productions. Ces deux espaces urbanisés sont séparés par un espace naturel accompagnant la Bourbre, vitrine environnementale et écologique dans laquelle seront créées des mares.

Le déroulement de l'opération sera plutôt envisagé du sud au nord en fonction des typologies (possibilité de développer en même temps les activités tertiaires à l'angle du giratoire de Chantereine et l'amorce de la nouvelle voirie pour accueillir des activités industrielles).

Les orientations d'aménagement

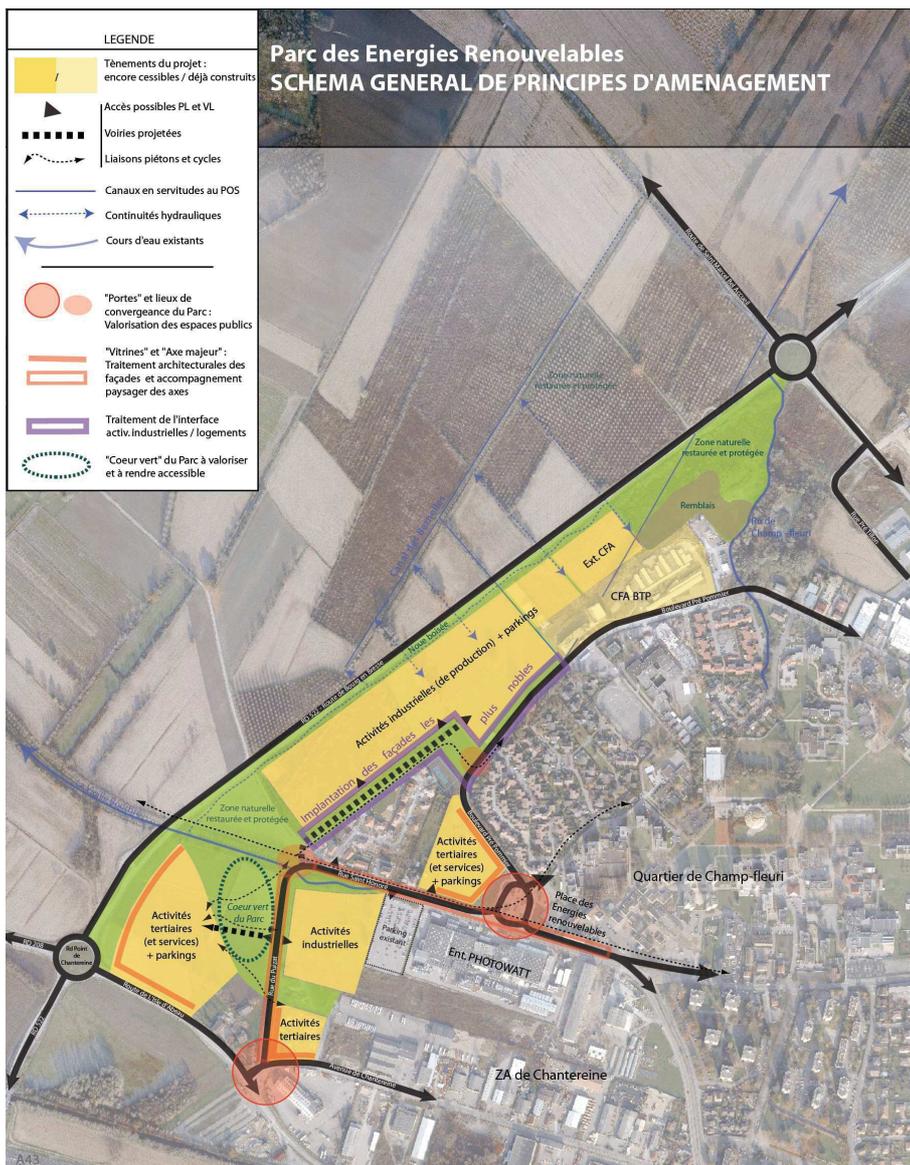
> Gérer l'interface entre activités futures et logements existants

Pour la zone sud, une nouvelle voirie en impasse desservira les constructions. Afin de créer un espace tampon entre les maisons d'habitations existantes et les nouvelles constructions, de larges bandes paysagères seront plantées le long de cette nouvelle voie et le long du boulevard Pré Pommier.

> Traiter de manière qualitative des limites pérennes d'urbanisation et la gestion de la transition ville-nature.

La RD 522 constituera une limite nette à la fin de l'urbanisation. Afin d'assurer une transition entre l'Est urbanisé et l'ouest naturel et agricole du projet, des transparences naturelles et échappées visuelles entre les constructions (nœuds, fossés...) seront conservées à travers les plus grands tenements vers la plaine. Le long de l'axe majeur RD522, une grande attention sera apportée à l'architecture des façades et aux aménagements paysagés. En premier plan une noue importante sera créée qui aura une vocation hydraulique et paysagère. A l'extrémité nord de la ZAC une zone humide sera créée par enlèvement de remblais.

> Réaliser un projet environnemental global respectueux des exigences hydrauliques et écologiques, en préservant de grands espaces protégés destinés à la réalisation d'aménagements hydrauliques et écologiques. Certains de ces espaces, situés au cœur du Parc, contribueront à sa valorisation et auront une fonction



Orientation d'aménagement et de programmation _ Weidmann-Procelis (2)

OBJECTIF :

Accompagner la mutabilité progressive de la zone d'activités vers la construction d'un nouveau quartier, s'inscrivant dans la trame urbaine de la ville de Bourgoin-Jallieu et la prolongeant.

Description du contexte :

Ce site d'activités se situe à l'arrière du pôle commercial Barbusse. Sa desserte se fait depuis le nord, via l'avenue Henri Barbusse et l'avenue des Marronniers.

La perspective de la requalification de l'avenue Barbusse en boulevard urbain conduit à étendre le périmètre de l'OAP au-delà du site Weidmann-Procelis pour englober les franges urbaines du futur boulevard Barbusse. Celles-ci présentent aujourd'hui les façades arrières, voire zones de stockage, des enseignes commerciales qui s'organisent autour d'un parking en surface.

La nécessaire restauration des abords du Bion représente une opportunité de mise en valeur qui pourrait se traduire par un projet de paysage et de développement de cheminements « modes doux ».

Par ailleurs, le site présente des contraintes principalement liées au risque d'inondation (zone RC autour du Bion et zone BC3 et BC4 sur le secteur), limitant voire interdisant la réalisation d'ouvrages en sous-sol.

Orientations :

> Tirer parti de la perspective de requalification de l'avenue Barbusse en boulevard urbain pour :

- renforcer la connexion du site avec le centre-ville et le secteur des Lilattes
- développer la cohérence paysagère d'ensemble et la constitution de façades urbaines de part et d'autre du boulevard : reconstruction progressive de fronts bâtis sur le long terme, tout en préservant des perspectives visuelles vers le Bion et ses abords.

> Améliorer la desserte inter-quartiers :

- Principe de création d'une voie structurante nord-sud afin d'organiser l'accès des véhicules lourds et/ou de livraison, ainsi que la desserte des îlots urbains.
- L'entrée dans le futur quartier serait à souligner au niveau de la liaison avenue des Marronniers / boulevard H. Barbusse par un « espace seuil » (réaménagement de l'espace public, architecture singulière).

> Encadrer avec souplesse la mutabilité progressive du secteur : définition d'une matrice dont la trame d'îlot permettrait d'accompagner l'évolution du secteur vers une programmation plus mixte.

> Encourager une diversification de la programmation urbaine :

- à l'ouest de la nouvelle voie nord-sud, principe de vocation économique mixte : activités à dominante artisanale et de production, de services, de bureaux et d'hébergement hôtelier ; Il est rappelé que le règlement y interdit les nouvelles

constructions à destination de commerce* et le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée en commerce*.

- à l'est du futur boulevard urbain, principe de programmation mixte à long terme, incluant de nouveaux logements.

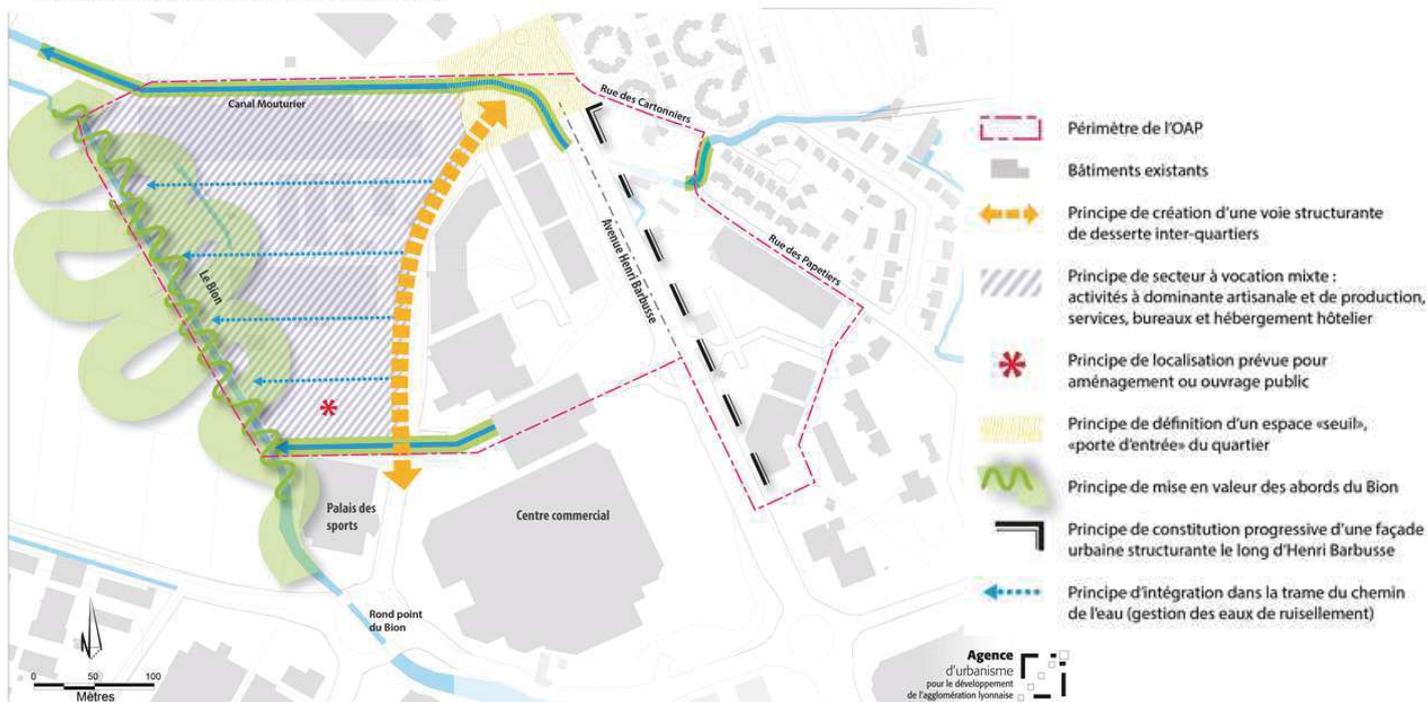
> Faciliter le stationnement des usagers du Palais des Sports : principe de création d'un parking au nord du Palais des Sports.

> Mettre en valeur le Bion et ses abords, tout en facilitant la gestion des eaux de ruissellement : la nécessaire restauration des abords du Bion pourrait constituer une opportunité de mise en valeur par un projet de paysage (ex : promenades vertes, parc paysager...) et de création d'un maillage « modes doux » structurant à l'échelle du territoire communal.

Ces aménagements contribueraient à la qualité urbaine et de vie des usagers du futur quartier, tout en facilitant la gestion des eaux de ruissellement, à condition :

- de préserver l'épaisseur requise autour du Bion, par exemple en aménageant un parc paysager, en lien avec les jardins familiaux et le futur plateau sportif à l'ouest du Bion ;
- d'implanter les futures constructions autour de cours et/ou de jardins qui permettent de filtrer les eaux de ruissellement avant de les rejeter dans le Bion.

SECTEUR «PROCELIS» _ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOURGOIN JALLIEU



Orientation d'aménagement et de programmation_Secteur Sétives (3)

OBJECTIF :

Accueillir des activités économiques et traiter l'entrée de ville ouest de Bourgoin-Jallieu sur la RD1006

Description du contexte :

Le secteur des Sétives est situé :

- au Nord de la RD 1006 et de la zone commerciale de la Maladière-Sud
- au Sud-Est du boisement des Sétives et du Médipôle
- à l'Ouest de l'avenue des marronniers et du nouveau secteur tertiaire de l'Oiselet
- au Sud-Ouest du centre principal de secours (SDIS)

Ces terrains bénéficient d'une accessibilité modes doux et véhicules légers particulièrement performante avec :

- la proximité de l'Autoroute A43 et la présence de la RD 1006
- la présence de voie cycle le long de la RD 1006 au Sud en direction du centre-ville de Bourgoin Jallieu et de la gare.

Objectifs :

L'urbanisation de ce secteur permet d'accueillir de l'activité économique sur les derniers tènements constructibles en entrée de ville et plus globalement sur l'est de l'agglomération, tel qu'identifié dans le schéma d'accueil des entreprises (SAE) dont s'est doté la CAPI en 2012.

Elle constitue également une opportunité de poursuivre le traitement de l'entrée de ville de Bourgoin Jallieu avec :

- une cohérence entière et globale paysagère et urbaine des secteurs de développements réalisés et projetés sur ce secteur,
- une unité d'aménagement des programmations en façade de la RD 1006 en particulier,
- une densité minimale des projets en vue d'une gestion économe du foncier,
- une valorisation de l'interface avec le boisement des Sétives.

Principe de desserte :

Les différents lots seront desservis par une voie nouvelle depuis l'avenue des marronniers avec deux antennes en impasse, l'une parallèle à la RD 1006 et l'autre traversant le Peluq en direction du Nord. A noter, le prolongement de cette dernière jusqu'à la rue Lavoisier reste conditionné aux risques liés à l'entreprise limitrophe existante.

Des cheminements modes doux seront associés à la voirie en vue d'assurer un maillage sur l'avenue des marronniers.

Environnement :

Compte tenu de la sensibilité du site, des dispositions seront prises pour limiter les incidences sur l'environnement ou les compenser.

Hydraulique :

Le projet de développement de la zone est conditionné à la compensation préalable des volumes de rétention des eaux de crues perdus dans le cadre d'un projet global. Le projet intégrera les enjeux liés à la réduction de la vulnérabilité vis-à-vis des différents aléas d'inondations, notamment avec la création de noues accompagnant la voirie interne et de deux bassins de rétention des eaux pluviales.

Le tracé du Peluq sera conservé dans la partie Ouest, dévié et renaturé à l'Est. Le fossé longeant la RD 1006 sera maintenu et mis en valeur avec la requalification des abords assurant la qualité paysagère et environnementale de l'entrée de ville.

Les orientations de programme et d'aménagement

> Continuer à accueillir des activités tertiaires, commerciales* et artisanales ou de services

L'ouverture à l'urbanisation du site vise à répondre aux besoins d'implantations ou de relocalisations en prenant en compte une situation stratégique.

> Offrir une façade urbaine de qualité

Les activités de commerces, service et bureaux seront implantées en façade de la RD 1006, alors que les activités artisanales se reporteront sur le secteur au Nord du Peluq.

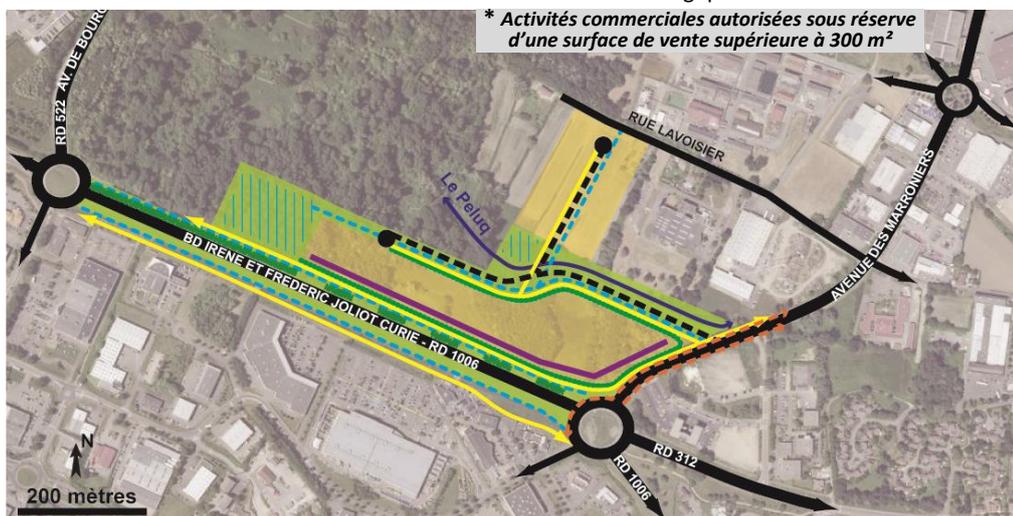
En partie Sud de l'opération, le principe d'alignement des façades Sud des bâtiments contribuera à la structuration urbaine d'entrée de ville. Leur traitement architectural, marqué par un même parti d'aménagement participera à la qualité globale. La bande végétalisée des lots correspondant au recul des constructions par rapport au cheminement modes doux assurera également la valorisation de ses façades perçues depuis la RD 1006 par les fenêtres ménagées dans la haie arborescente liée au fossé.

> Garantir une cohérence paysagère et urbaine générale en entrée de ville

La requalification des abords de la RD 1006 portera sur l'enherbement de l'accotement et son entretien, ainsi que la création de fenêtres paysagères dans la végétation liée au fossé constituant des séquences arborées en premier plan, soulignées par une haie basse limitant les lots et le cheminement modes doux. Ces alignements végétaux structurants seront confortés par les aménagements paysagers de la voirie interne et du boisement des Sétives en arrière-plan, favorisant l'insertion des bâtiments dont la hauteur devra être compatible avec ces éléments, tout en les mettant en scène.

> Assurer des déplacements sécurisés

Le traitement du carrefour avec la rue des marronniers devra assurer la sécurité des mouvements.



Principes d'aménagement

- Parcelle à aménager
- Alignement des façades
- Renaturation du ruisseau Le Peluq

Principes de desserte

- Voie existante
- Voie nouvelle
- Aire de retournement
- Cheminements doux (piéton/cycle)
- Bandes cyclables

Principes de mise en valeur du paysage

- Haie haute avec ouverture ponctuelle (fenêtre paysagère)
- Haie basse en clôture de lot
- Valorisation des espaces végétalisés

Principes de gestion des eaux pluviales

- Noues paysagères
- Bassins paysagers de rétention des eaux pluviales

Orientation d'aménagement et de programmation_ Pont de Jallieu (4)

OBJECTIF :

Conforter la vocation résidentielle de ce secteur dans un site densément végétalisé, en respectant la trame végétale de qualité, tout en permettant de fédérer les entités urbaines voisines et de permettre la réalisation d'un maillage d'espace public nord-sud laissant une large place aux modes doux de déplacement.

Description du contexte :

Ce secteur est situé au cœur d'une mosaïque peu cohérente de zones urbaines contrastées (résidentielles et économiques) :

→ entre l'hyper-centre de Bourgoin (au sud) et l'ancien bourg de Jallieu (au nord/est), dont le jardin des Lilattes a favorisé le rapprochement.

→ entre la rue de la Libération à l'est (tissu de faubourg mixte et dynamique) et l'avenue H. Barbusse, à l'ouest, qui borde et dessert une grande zone économique et commerciale ainsi que des secteurs résidentiels d'habitat individuel.

L'aménagement de ce site s'inscrit dans une dynamique de reconquête de ce secteur communal d'articulation. Cette dynamique a déjà généré la réalisation d'opérations de renouvellement urbain (opération « Fleur de Soie » par exemple) et un réaménagement progressif des espaces publics reliant le site au centre ville, via le Parc des Lilattes.

Les tènements visés correspondent à de grandes propriétés et à leur parc, longés à l'ouest par le canal Mouturier. Ainsi, la trame végétale existante est riche (ensembles boisés, ripisylve et arbres isolés remarquables) et certains corps bâtis présentent un intérêt patrimonial.

Orientations :

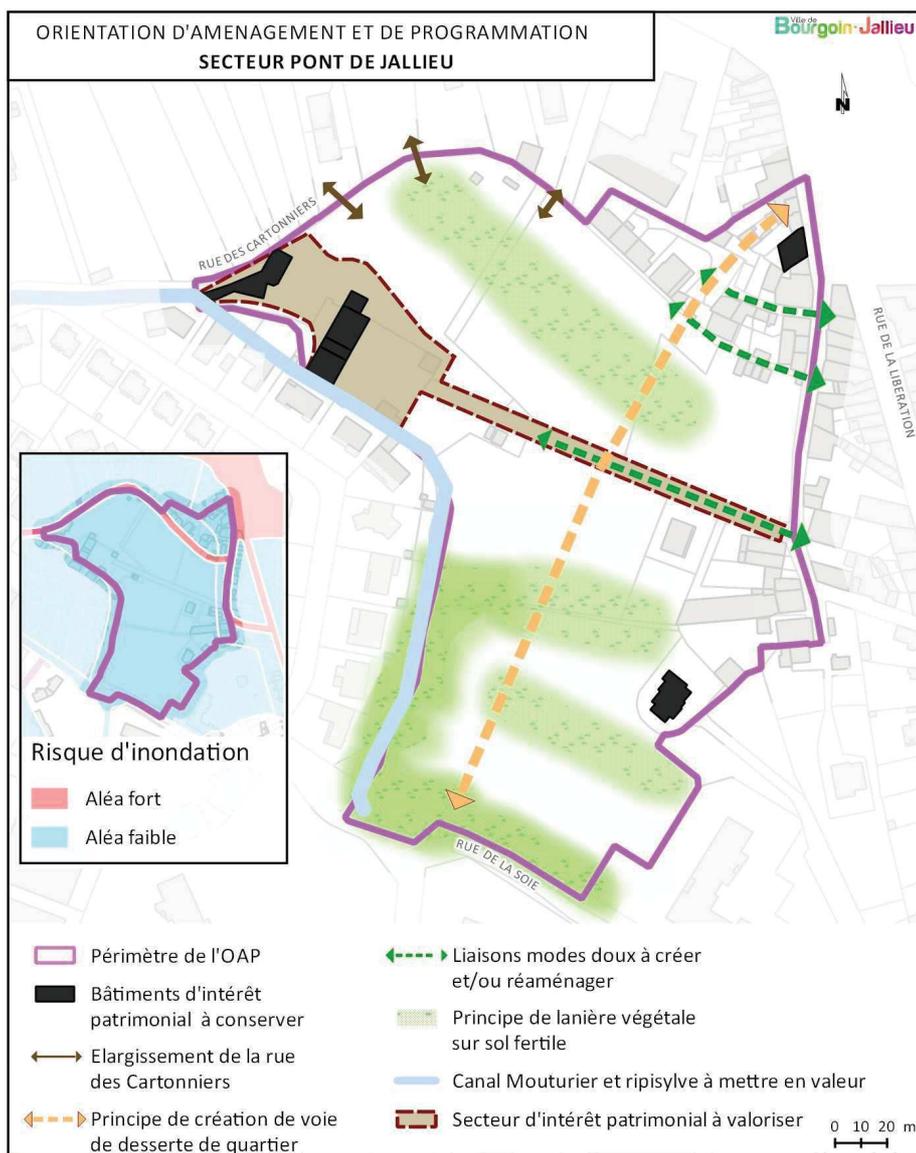
La desserte du site se fera par un nouvel accès principal créé au sud, rue de la Soie. La réalisation d'une voie de desserte depuis cet accès au sud et raccordée au nord (rue de la Libération), permettra un maillage viaire du site sans impasse.

> **Le maillage « modes actifs » sera renforcé** par la réalisation d'itinéraires dédiés, via des cheminements à travers les espaces privatifs et par le réaménagement, avec élargissement possible du chemin des cartonniers.

> **La dimension paysagère et patrimoniale du site, et la préservation de sa fonction hydraulique** seront garanties par la continuité des espaces verts en pleine terre, facteur de confort d'été pour les habitants. Une alternance entre espaces bâtis et lanières végétales (sur sol fertile), sera ainsi recherchée. Les arbres remarquables seront préservés. De plus, les bâtiments présentant un caractère patrimonial seront conservés.

> **L'utilisation d'énergies renouvelables** doit être recherchée pour les opérations. Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées. Ainsi, les logements seront principalement orientés au sud.

> **Pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat**, 10% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.



Orientation d'aménagement et de programmation_Porcher Industrie (5)

OBJECTIF :

Accompagner la mutabilité progressive de la zone d'activités vers la construction d'un quartier mixte, dont la vocation serait de venir prolonger et conforter le centre-ville de Bourgoin-Jallieu.

Description du contexte :

Ce secteur est situé au contact du centre-ville de Bourgoin-Jallieu, entre le tissu urbain mixte (lycée l'Oiselet, tissu pavillonnaire) et le secteur d'activités économiques (dont le pôle commercial Barbusse).

La perspective de la requalification de l'avenue H. Barbusse en boulevard urbain conduit à étendre le périmètre de l'OAP au-delà du site Porcher pour inclure les franges urbaines ce futur boulevard.

La nécessaire restauration des abords du Bion représente une opportunité de mise en valeur, qui pourrait se traduire par un projet de paysage et de développement de cheminements « modes doux », notamment en lien avec la séquence végétale offerte par le parc des Lilattes dans le paysage de l'avenue Barbusse.

Par ailleurs, le secteur présente des contraintes liées au risque d'inondation (zone RC autour du Bion et zone BC4 sur une par-

tie du site) d'une part, et liées à d'anciennes activités d'autre part (présomption de pollution du sol, ouvrages techniques lourds en sous-sol, ...), limitant la réalisation d'ouvrages en sous-sol.

Orientations :

> Encadrer avec souplesse la mutabilité progressive du secteur : définition d'une matrice dont la trame d'îlot permettrait d'accompagner l'évolution du secteur vers une programmation plus mixte, et de gérer la transition vis-à-vis des tissus existants.

> Encourager une diversification de la programmation urbaine pour développer un quartier mixte, qui permettrait de prolonger et conforter le centre-ville de Bourgoin-Jallieu.

> Tirer parti de la perspective de requalification de l'avenue Barbusse en boulevard urbain pour favoriser la constitution, au fil du temps, de façades urbaines de part et d'autre du boulevard.

> Implantation éventuelle de la gare routière scolaire sur le site Porcher :

Le besoin de redimensionner la gare routière scolaire actuelle (bus scolaire du lycée) pourrait impliquer sa relocalisation sur le site, tout en veillant à offrir un parcours apaisé, favorable aux modes doux, entre cette nouvelle gare et le lycée.

> Améliorer la desserte du futur quartier mixte projeté :

- principe d'accroche des nouvelles voies au maillage existant,
- principe de création d'une rue structurante afin d'assurer la desserte des nouveaux programmes mixtes et de la gare routière scolaire projetée, tout en favorisant le report des véhicules lourds et/ou de livraison vers les voies structurantes et limiter ainsi les circulations vers la ville centre (tissu faubourien).

> Mettre en valeur la présence du Bion, (-> suite page suivante)



(<- suite de la page précédente)

en lien avec le Parc des Lilattes à l'ouest, tout en contribuant à la gestion des eaux de ruissellement :

La nécessaire restauration des abords du Bion pourrait constituer une opportunité de mise en valeur, qui pourrait se traduire par un projet de paysage, notamment avec l'aménagement de cheminements modes doux le long du Bion ainsi que la réhabilitation paysagère de la gare routière actuelle.

Ces aménagements permettraient d'offrir davantage de qualité urbaine et de vie aux usagers du futur quartier, tout en prolongeant la trame verte depuis le Parc des Lilattes jusqu'au Bion et au-delà, en lien avec la trame végétale privée à conserver.

Par ailleurs, ces aménagements pourraient contribuer à la gestion des eaux de ruissellement, à condition :

- de préserver une épaisseur suffisante autour du Bion, impliquant un retrait des futures constructions sur le site Porcher,
- de privilégier une composition urbaine organisée autour de cours et/ou de jardins privés qui permettent de filtrer les eaux de ruissellement (ex : noues plantées).

Orientation d'aménagement et de programmation _ Chanoine-Engelvin (6)

OBJECTIF :

Compléter la réalisation d'un quartier résidentiel, dans un écrin paysagé de qualité et relié au reste de la commune par la RD 143c.

Description du contexte :

Le site de Chanoine-Engelvin (dit également « Petit Mont ») s'inscrit en rebord du plateau de Montbernier. Ce site domine le vallon du Loudon, comprenant l'étang de Rosière. Légèrement en pente, orientée sud / sud-est, ce site est bordé :

- au nord et à l'ouest par la rue de Belle Rive (RD 143c) et le quartier pavillonnaire de la Rivoire,
- à l'est et au sud par une balme boisée et concernée en partie par des risques de glissements de terrain.

À noter, la présence du château de Petit Mont, en limite sud du site et inscrit dans la pente. Ce château constitue un élément patrimonial remarquable contribuant à la qualité du site.

La trame végétale du secteur, privée et publique, est de grande qualité et variée. Le vallon du Loudon est d'ailleurs en partie concerné par une zone Natura 2000 (balme est), pour sa partie située sur Ruy. La desserte du site est assurée par la RD

143c (reliant à une échelle plus large St-Savin à Bourgoin-Jallieu) et par le chemin de Chanoine Engelvin qui traverse le site et permet de rejoindre le bas du vallon. Une ligne de transport en commun dessert le site, sur la RD 143c.

La présente orientation porte sur deux secteurs d'aménagement :

- le premier correspond aux terrains situés à l'est du chemin de Chanoine Engelvin, couvert par un zonage AUc, urbanisable à court terme.
- le second regroupe les terrains situés à l'ouest du chemin, dont le développement est envisageable à plus long terme.

Orientations :

> Conforter la trame végétale de la balme et inscrire le château dans un écrin paysagé.

> Réaliser un maillage viaire type « rue résidentielle apaisée », inscrit suivant les courbes de niveau et connecté au chemin du Chanoine Engelvin.

Le maillage est connecté en entrée de

l'opération au chemin de chanoine Engelvin, et en sortie sur la RD 143c où un aménagement adapté sera réalisé (mimi-giratoire).

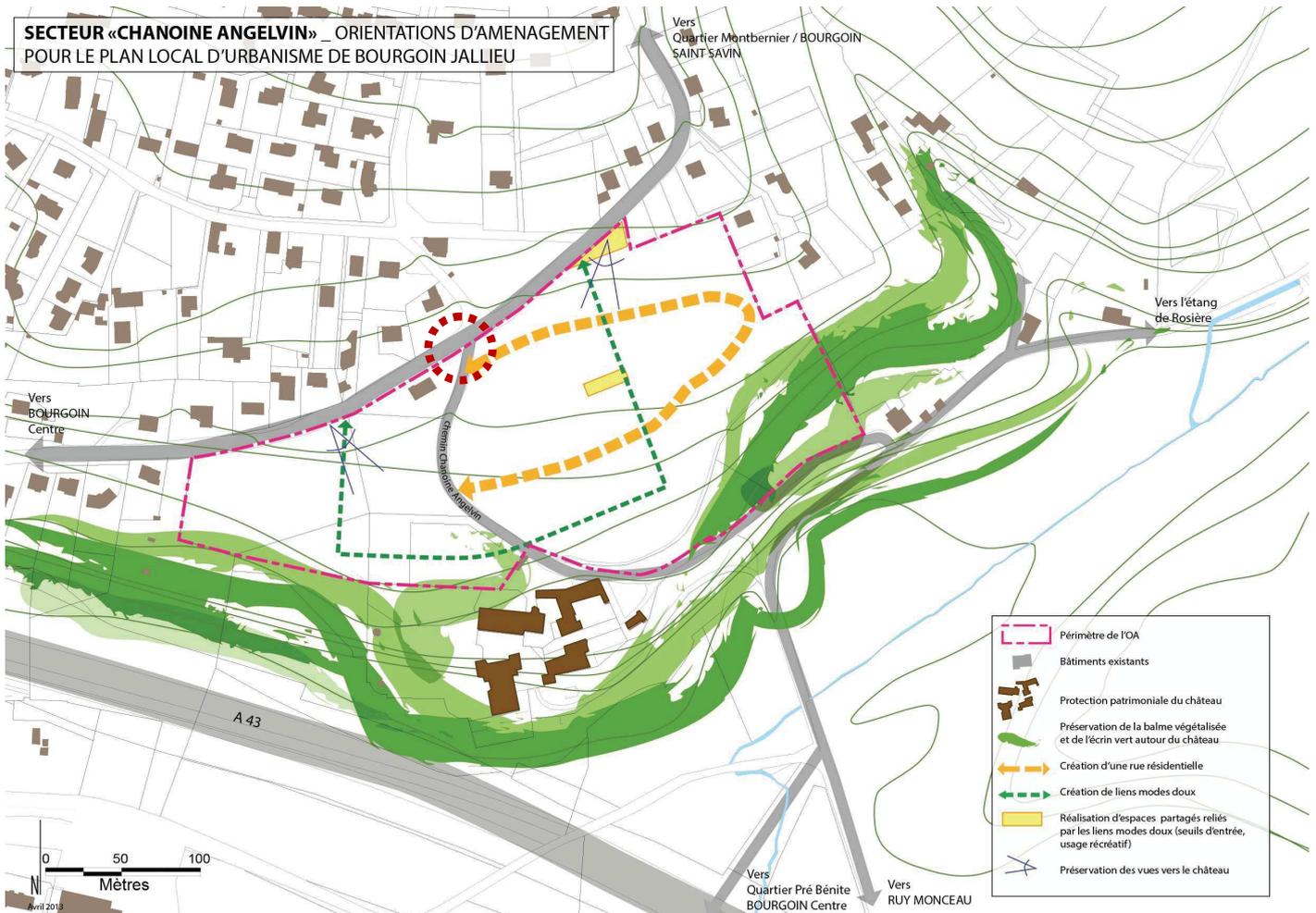
> Aménager un maillage modes doux sécurisés, mettant en valeur le paysage et jalonné d'espaces collectifs.

> Préserver des vues depuis les espaces collectifs et notamment depuis la RD 143c, vers le château et le grand paysage au sud / sud-est.

> Réaliser une trame parcellaire cohérente à l'échelle du site et de son contexte, pour accueillir une programmation de logements individuels groupés et/ou intermédiaires inscrits dans la pente.

> Promouvoir la mixité sociale dans l'habitat

Pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat, 20% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.



Orientation d'aménagement et de programmation _ Lilattes (7)

OBJECTIF :

Renforcer le rôle stratégique du secteur des Lilattes dans le développement mixte et attractif du centre-ville vers le nord. Assurer l'interaction avec les mutations urbaines à venir autour des axes Barbusse et Libération, par le confortement de la mixité des fonctions urbaines autour de l'habitat et des équipements publics, la perméabilité pour les modes-doux et le renforcement d'un paysage très qualitatif.

Description du contexte :

Selon une morphologie urbaine nord sud, il s'inscrit entre la gare ferroviaire, le futur pôle multimodal et l'hôtel de Ville.

Il constitue une **interface entre des entités urbaines aux caractéristiques marquées**, articulées autour d'un équipement majeur de la commune: le **parc des Lilattes**.

Son positionnement est également charnière entre le centre ancien, l'espace urbain mixte autour de l'avenue H. Barbusse, à l'ouest (grande zone économique et commerciale) et des secteurs résidentiels d'habitat individuel.

Le parc des Lilattes, qui a connu dans une période récente d'importants aménagements, s'inscrit aujourd'hui au cœur d'un quartier dont la mutation entamée appelle à la poursuite de **restructurations urbaines qualitatives sur ses franges**.

Les présentes orientations visent à préparer une nouvelle étape de l'évolution du quartier, dans une perspective de renforcement :

- des fonctions urbaines en matière d'habitat, d'équipement et d'activité,
- de liens urbains entre deux axes structurants (axes Libération et Barbusse),
- du front bâti sur l'av. Henri Barbusse.
- de la qualité de vie et d'un changement d'image du secteur à terme.

Orientations générales :

> **Une nouvelle frange habitée en lisière nord du parc, entre l'avenue H. Barbusse et la rue des Lilattes** (accès modes-doux public au parc), constituée d'immeubles collectifs en « lanières et plots » permettra de créer une silhouette urbaine spécifique avec des perspectives paysagères entre les cœurs d'îlots privés végétalisés et le parc.

> **Une nouvelle voie de desserte de l'ensemble du secteur située au nord du parc** reliera le passage Dolbeau et la rue de l'Etissey. Depuis cette voie interne, un accès public piétons permettra d'accéder au parc.

> **Un nouvel ensemble bâti, entre le passage Dolbeau et le parc, orienté est ouest, contribuera à valoriser l'espace d'articulation** reliant le parc, l'axe du faubourg Libération, le square de l'Hôtel de Ville et le parvis de la Maison du Département. Il pourra prévoir la création de RDC actifs (services) donnant sur l'espace public.

> **L'affirmation d'axes structurants par le développement de façades à l'architecture soignée et aux formes urbaines diversifiées, le long de :**

- la rue de l'Etissey au nord (avec la création d'une résidence services seniors),
- l'avenue H. Barbusse à l'ouest.

> **Les espaces publics et les espaces de nature seront reliés par un réseau de cheminements piétons dédiés permettant une perméabilité renforcée est-ouest et nord-sud.**

> **L'utilisation d'énergies renouvelables** doit être recherchée pour les opérations. Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées. L'orientation du bâti doit être déterminée pour optimiser l'exposition des logements à la lumière naturelle.

> **Pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat**, 20% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.



Orientation d'aménagement et de programmation_ Lilattes (7)

Parti général d'aménagement et nouveaux objectifs poursuivis :

- Permettre un renouvellement urbain du secteur en lisière nord du parc des Lilattes
- Renforcer l'armature de la ville en structurant la façade sur l'avenue Henri Barbusse et la lisière du Parc des Lilattes par la recomposition de sa limite nord
- Valoriser ce secteur en créant un quartier résidentiel à la programmation diversifiée (logements et résidence service sénior), favorable à la diversité des parcours résidentiels et à la prise en compte de plusieurs générations,
- Prendre en compte la qualité exceptionnelle de ce secteur en proposant un projet adapté au site permettant de renforcer autour d'un parc habité la présence de la nature en ville, en promouvant la qualité de la composition urbaine, de l'architecture et du paysage.

Schéma d'illustration destiné uniquement à donner à voir des principes d'aménagement



Orientation d'aménagement et de programmation _ Lilattes (7)

Capacité d'accueil :

La surface de plancher maximale destinée aux constructions est de :

24 500 m² pour le secteur A

5000 m² pour le secteur B

2300 m² pour le secteur C

Le parti d'aménagement général retenu :

Un véritable parc habité sera créé dans le prolongement du parc des Lilattes (parc public central et principal de la ville) et assurera l'articulation urbaine et paysagère entre le centre-ville et les quartiers de Pont de Jallieu – Libération.

L'organisation des formes urbaines permettra de répondre aux enjeux urbains, paysagers et environnementaux du secteur :

- Sur l'avenue Henri Barbusse, en mettant en place une façade urbaine interrompue ponctuellement par des fractionnements.

- Sur la rue de l'Etissey, en développant une séquence de façades principales courtes en alternance avec des vues sur les cœurs d'îlots paysagers (venelles-jardins),

- En front de parc, en proposant une architecture de plots d'habitation largement ouverts sur le sud et l'espace public et qui sera entrecoupée par de larges perspectives visuelles sur les jardins intérieurs.

La forme urbaine s'appuiera sur des bâtiments ayant une morphologie bâtie linéaire orientée nord-sud (à l'exception des bâtiments plots composant le front de parc), implantés en retrait des limites de référence. Dans la partie nord-est du site, la morphologie pourrait être adaptée pour intégrer le programme d'une résidence service seniors.

En ce qui concerne la composition architecturale, chaque construction devra prendre en compte dans sa composition plusieurs registres de corps de façade :

- Un registre bas, composant à la fois le soubassement (intégrant les niveaux de stationnement émergents) et le corps de façade principal, à R+4 maximum, qui permettra d'asseoir l'ensemble des constructions en lien avec le projet paysager. -

- Un second registre haut qui favorisera un travail de la ligne de ciel pour chaque construction et permettra l'accueil de logements de qualité ouvert sur de larges terrasses.

Secteur A : situé entre avenue Henri Barbusse, rue de l'Etissey et Parc des Lilattes

Variation des hauteurs, caractéristiques morphologiques et architecturales générales du secteur A

L'organisation générale des constructions produira une forme urbaine proposant une morphologie variée comprenant des bâtiments majoritairement R+5, incluant systématiquement un traitement du couronnement sous la forme d'un simple ou d'un double attique maximum. Des points hauts ponctuels (R+6) seront recherchés en partie sud de la voie de desserte intérieure et seront limités aux trois constructions adressées sur la nouvelle voie de desserte intérieure.

Pour l'ensemble des constructions, il sera mis en place un socle de parking semi-enterré, à l'exception des constructions situées sur l'Avenue Henri Barbusse qui accueilleront un niveau complémentaire de stationnement en rez-de-chaussée. Les corps de façade principaux y compris le rez-de-chaussée seront revêtus d'un parement noble.

Concernant la variation des épannelages et des formes urbaines, trois groupes de construction seront distingués (cf. Schéma d'illustration destiné uniquement à donner à voir des principes d'aménagement présenté en page précédente) :

> Un premier groupe de constructions (sous-secteur 1) composé de trois ensembles bâtis sera compris entre la limite nord du Parc des Lilattes et la limite sud de la nouvelle voie est-ouest de desserte interne, inscrite dans le prolongement du passage Dolbeau.

Il sera composé de deux rangs de constructions séparés, hors socle de stationnement, par trois césures de 6 mètres de large minimum.

En transition directe avec le parc, un premier rang de construction composé de trois plots de logements se développera en R+5 maximum avec une variabilité des hauteurs de plans de façade allant de R+3 à R+5.

Un second rang de trois constructions s'adressera à la nouvelle voie de desserte interne avec une variabilité des hauteurs de plans de façade allant de R+4 à R+6.

> Un second groupe de constructions (sous-secteur 2) composé de deux ensembles s'implantera entre la nouvelle voie de desserte interne et la rue de l'Etissey.

Un premier ensemble sera composé d'un bâtiment situé à l'ouest de la rue intérieure qui rejoint la rue de l'Etissey et se développera en R+5 maximum.

Au-delà du niveau R+3, les deux corps principaux de la construction seront fractionnés par un créneau de 6 mètres minimum de large sur la totalité de la largeur de la construction. Le corps principal intégrera des variations de hauteurs de plans de façades allant de R+3 à R+5.

Un second ensemble situé à l'est de la rue de desserte, pourrait accueillir une résidence services séniors.

> Un troisième groupe de constructions (sous-secteur 3) composé de deux ensembles bâtis implantés sur un double socle de stationnement (incluant sous-sol + RDC) et séparés par une césure de 8 mètres minimum assurera la composition d'une façade urbaine le long de l'Avenue Henri Barbusse.

Un premier ensemble bâti (R+5) s'implantera au nord-ouest de la parcelle, à l'angle de l'Avenue Henri Barbusse et de la rue de l'Etissey. Les deux corps principaux de la construction seront séparés par un créneau de 5 mètres minimum. Le corps principal intégrera des variations de hauteurs de plans de façades de R+3 à R+5.

Un second ensemble bâti (R+5) s'implantera au sud-ouest de la parcelle, à l'angle de l'Avenue Henri Barbusse et de la façade principale donnant sur le Parc des Lilattes. Les deux corps principaux de la construction seront séparés par un créneau de 5 mètres minimum. Le corps principal intégrera des variations de hauteurs de plans de façades de R+3 à R+5.

Le bâtiment « plot » s'intégrera à la composition urbaine d'ensemble afin de participer à la composition de la façade principale du front de parc.

Au-delà du corps de façade principal, les étages supérieurs seront implantés en retrait minimum de 2 mètres.

Secteur B : Situé entre rue de l'Etissey, passage Dolbeau et parc des Lilattes

> Un quatrième groupe de constructions (sous-secteur 4) composé de deux ensembles bâtis répartis de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte interne assurera la transition avec le tissu existant situé le long de la rue des Lilattes et du passage Dolbeau.

Variation des hauteurs, des caractéristiques morphologiques et architecturales

Un premier ensemble bâti composera la

façade sur le front de parc. Une variabilité croissante des épannelages sera autorisée allant de R+5 maximum (R+4+attique) sur le parc à ponctuellement R+4+double attique (R+6) sur la nouvelle voie de desserte interne.

Un second ensemble bâti s'implantera entre la nouvelle voie de desserte interne et la rue de l'Etissey et se développera en R+5 maximum avec une variabilité des épannelages.

Les façades des corps principaux des bâtiments seront marquées par des séquences de retrait partiel des constructions.

Secteurs A et B : Un quartier résidentiel au cœur d'un parc habité en lien avec les espaces publics limitrophes et accessible à tous les modes de déplacement

Une opération d'aménagement d'ensemble à dominante végétale laissant une place importante aux espaces verts réalisés en pleine terre.

Le projet paysager développé sur les espaces libres établira une relation cohérente avec le parc public des Lilattes en créant sur les « venelles-jardins » de larges ouvertures végétales traversantes nord-sud.

Dans le prolongement de la nouvelle voie de desserte interne nord-sud, un mail piéton ouvert au public sera implanté et permettra de créer un accès direct au Parc des Lilattes depuis la rue de l'Etissey.

Le mail piéton, l'allée du Parc, accessible au public garantira les meilleures conditions de déplacement pour l'ensemble des publics et assurera l'intimité des logements situés de part et d'autre en rez-de-chaussée. Aucun logement ne possèdera de jardin privatif clos.

Les « venelles-jardins » traversantes (à l'exception de la résidence services seniors qui proposera un principe d'aménagement paysager organisé autour de patios plantés), orientées principalement nord sud, viendront compléter la trame verte du parc en utilisant trois strates végétales : herbacée, arbustive et arbres de petit à grand développement.

Des espaces de transition paysagers sur les limites de référence de l'opération d'aménagement seront créés :

- Sur le parc des Lilattes et sur la rue de l'Etissey la bande plantée arbustive en pleine terre mesurera 3 mètres minimum
- et sur l'Avenue Henri Barbusse un jardin de représentation sur une largeur de 4 mètres minimum sera créé sur rue. Il sera entièrement paysager et ne comprendra aucun ouvrage technique ou liaison fonctionnelle en émergence.

A l'exception de la résidence services seniors, afin de garantir la cohérence d'ensemble du projet paysager, les clôtures séparatives seront proscrites dans les « venelles-jardins » traversantes.

Des limites séparatives claires seront prévues par rapport aux voies et emprises publiques :

- clôture barreaudée ou grille de type parc en serrurerie sur le parc des Lilattes, à minima de 1 mètre 20 de haut et implantées directement au sol ne comprenant pas en partie basse de mur bahut ou de partie pleine (favoriser la prise en compte de la biodiversité)
- et lisse basse ou clôture barreaudée pour le traitement des limites sur la voie de desserte, la rue de l'Etissey et

l'avenue Barbusse. Le traitement devra être identique sur tout le linéaire du secteur A et B donnant sur la rue de l'Etissey.

Les clôtures ou élément bas de serrurerie s'intégreront avec les aménagements paysagers et développeront une épaisseur végétale d'essences locales diversifiées

Un quartier accessible intégrant de nouveaux usages et tous les modes de déplacement

La nouvelle voie de desserte interne, à double sens de circulation, reliera le passage Dolbeau à la rue de l'Etissey et aura le profil suivant :

- une largeur de chaussée de 5,5 mètres minimum,
- des places de stationnement en long sur chaque rive, larges de 2.20 mètres minimum
- des trottoirs d'une largeur minimum de 2 mètres.

Cette voie sera à double sens de circulation.

Cette nouvelle voie de desserte interne devra permettre la cohabitation des différents modes de déplacement en garantissant l'accès à l'ensemble des bâtiments (sécurité incendie, déménagement, livraisons...).

Le mail piéton sera aménagé comme une venelle de transition entre la nouvelle voie de desserte intérieure et le parc public des Lilattes.

Pour le secteur A, la majorité des besoins en stationnement sera aménagée en sous-sol des constructions. Les accès à ces par-

kings en sous-sol seront positionnés le long de la nouvelle voie de desserte interne à créer.

L'accès piéton aux constructions sera privilégié depuis les « venelles-jardins » en cœur d'îlot.

Pour le secteur B, la majorité des besoins en stationnement sera aménagée en sous-sol des constructions. Les accès à ces parkings seront positionnés le long de la nouvelle voie de desserte et depuis la rue de l'Etissey.

La mise à disposition de véhicules en auto partage et de vélos en vélopartage sera encouragée.

Secteur C : Situé à l'angle de l'avenue Henri Barbusse et de l'avenue du Grand Tissage

Ce projet viendra parachever une composition urbaine d'ensemble en créant au croisement des Avenues Henri Barbusse et du Grand Tissage, un bâtiment d'angle implanté en retrait des limites de référence.

Orientation d'aménagement et de programmation _ Centre-ville (8)

OBJECTIFS :

Conforter le développement résidentiel et l'attractivité commerciale du centre-ville, permettre l'extension du Tribunal et revaloriser à terme la place des Droits de l'Homme au cœur du réseau des espaces publics centraux, tout en résorbant l'habitat dégradé du secteur Paul Bert.

Description du contexte :

La place Hector Berlioz se trouve au croisement de deux liens urbains majeurs : le premier permet de relier le parc de Beau-regard au sud, le parc des Lilattes et la Bourbre au nord, un second lien urbain se déploie d'est en ouest, entre les axes Liberté et Gambetta, via la rue du Tribunal et la rue Joseph Seigner, en passant par la place du Général de Gaulle.

Constitué d'un tissu urbain « faubourien », hétérogène et partiellement dégradé, le secteur Paul Bert représente pour la ville un enjeu majeur de rénovation urbaine en offrant la possibilité de renforcer l'attractivité et l'accessibilité du centre-ville.

En complément, une réserve foncière est prévue pour permettre l'extension du Tribunal (à l'ouest du bâtiment existant). Ce projet d'extension s'implante sur un terrain présentant une forte déclivité entre la rue du Tribunal, la rue Joseph Seigner (point bas) et la place Hector Berlioz.

Orientations :

> Conforter une programmation urbaine mixte associant : une offre résidentielle de qualité, commerces en rez-de-

chaussée et programme tertiaire (extension du tribunal).

> Conforter et développer l'attractivité commerciale du cœur de ville : favoriser le maintien des commerces existants et le développement de l'offre, de préférence au contact de la place Hector Berlioz afin de tirer parti et de conforter cette polarité commerciale qui accueille une partie du marché.

> Permettre l'extension du Tribunal : l'extension de cet équipement public majeur, situé au cœur du centre-ville, permettrait de répondre à ses propres besoins tout en contribuant la mise en valeur des espaces publics.

> Garantir un traitement qualitatif des façades visibles depuis l'espace public et préserver la cohérence d'ensemble du paysage urbain. A l'exception de la recommandation d'élargissement partiel de la rue Paul Bert, l'implantation des nouvelles constructions s'effectue sur la limite avec l'espace public.

> Résorber l'habitat dégradé en encourageant les opérations de réhabilitation et de démolition/reconstruction. Les nouvelles constructions devraient être de

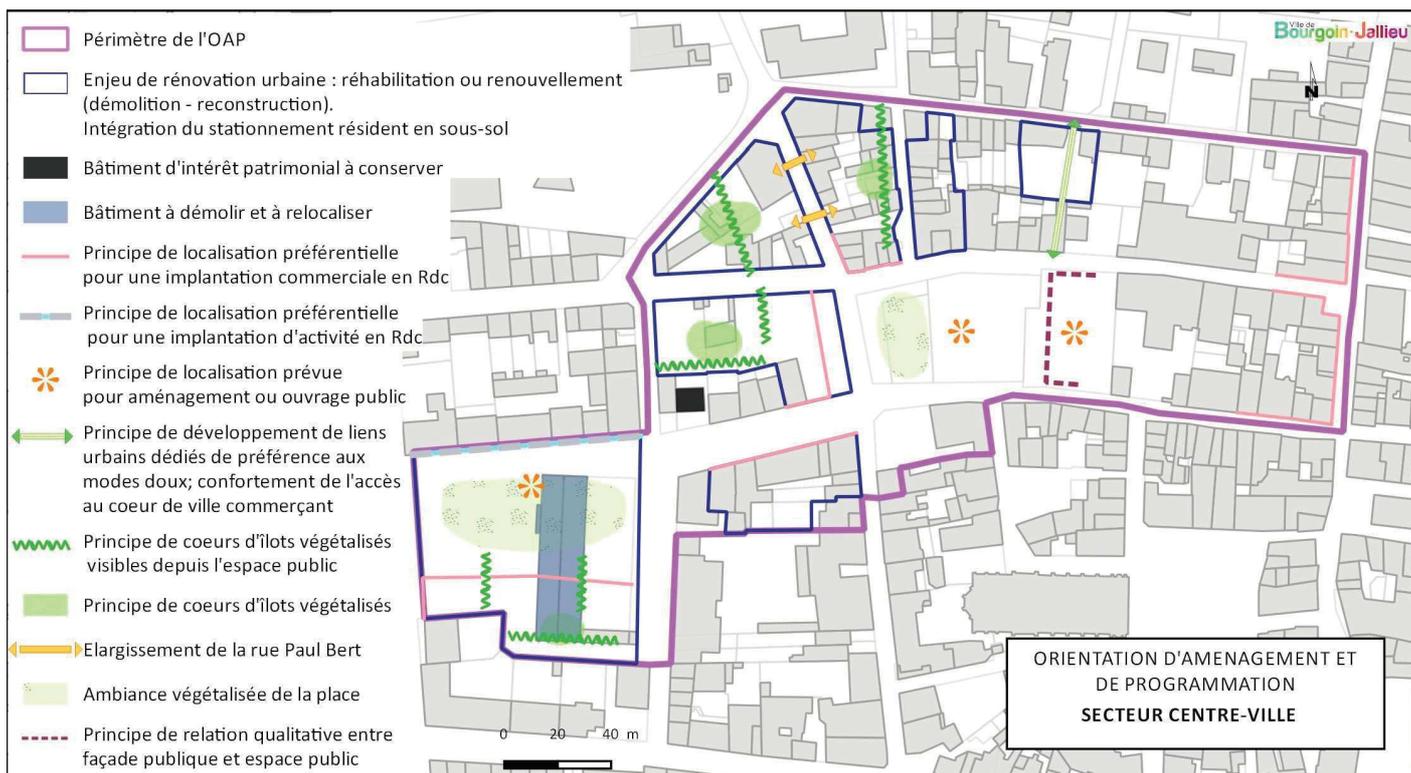
hauteur modérée (R+3 environ) et respecter les caractéristiques du tissu de faubourg. Les nouvelles constructions présenteront des façades séquencées et rythmées par des percements réguliers afin d'éviter un langage architectural qui serait hors d'échelle.

> Faciliter l'accès au cœur de ville pour tous ses usagers :

- En développant le maillage des voies apaisées afin d'assurer une continuité des liens urbains du Nord au Sud (entre les parcs structurants) et d'Est en Ouest (entre la rue de la Liberté et l'avenue Gambetta). Notamment, le prolongement du lien urbain entre la rue Bovier Lapierre, la rue Joseph Seigner et la rue du Tribunal, renforcerait la continuité d'une liaison nord-sud entre la place Carnot et le quartier St Michel.

- En renforçant l'offre de stationnement public à proximité des services et des commerces du centre-ville.

> Favoriser le développement de cœurs d'îlots végétalisés plantés en pleine terre visibles depuis l'espace public, afin de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur et contribuer à la qualité du paysage urbain.



Orientation d'aménagement et de programmation_Secteur Gare (9)

OBJECTIF :

Tirer parti du rôle croissant de la gare de Bourgoin-Jallieu à l'échelle métropolitaine et de sa localisation à proximité immédiate du centre-ville pour développer un nouveau quartier de gare attractif, **bien connecté au cœur de ville et doté d'un pôle multimodal complet**, tout en pacifiant les axes routiers aux abords de la gare.

Description du contexte :

Seule gare à l'échelle de la CAPI à être située en bordure de centre-ville ancien, la gare de Bourgoin-Jallieu constitue un relai métropolitain important, à 20 minutes de Lyon. La Région prévoit une forte hausse de sa fréquentation (4%) d'ici 2030.

Cependant, l'insertion urbaine de cette gare construite au 19^e siècle entre les coteaux et le centre-ville est insuffisante.

Doté d'un important gisement foncier, **le secteur gare offre une véritable opportunité de reconquête urbaine** : développement d'un quartier attractif aux fonctions diversifiées, bien intégré à son contexte

urbain et paysager et qui mette l'accent sur une offre de transport multimodale renforcée, en vue notamment de fluidifier le trafic routier.

Il est à noter que le secteur présente des contraintes liées au risque d'inondation.

Orientations :

> **Conforter un pôle multimodal structuré autour de la gare**, notamment au moyen d'une offre de parking-relais qui pourrait être développée pour répondre à la demande de rabattement.

> **Développer la qualité urbaine et la mixité des fonctions du quartier de gare :**

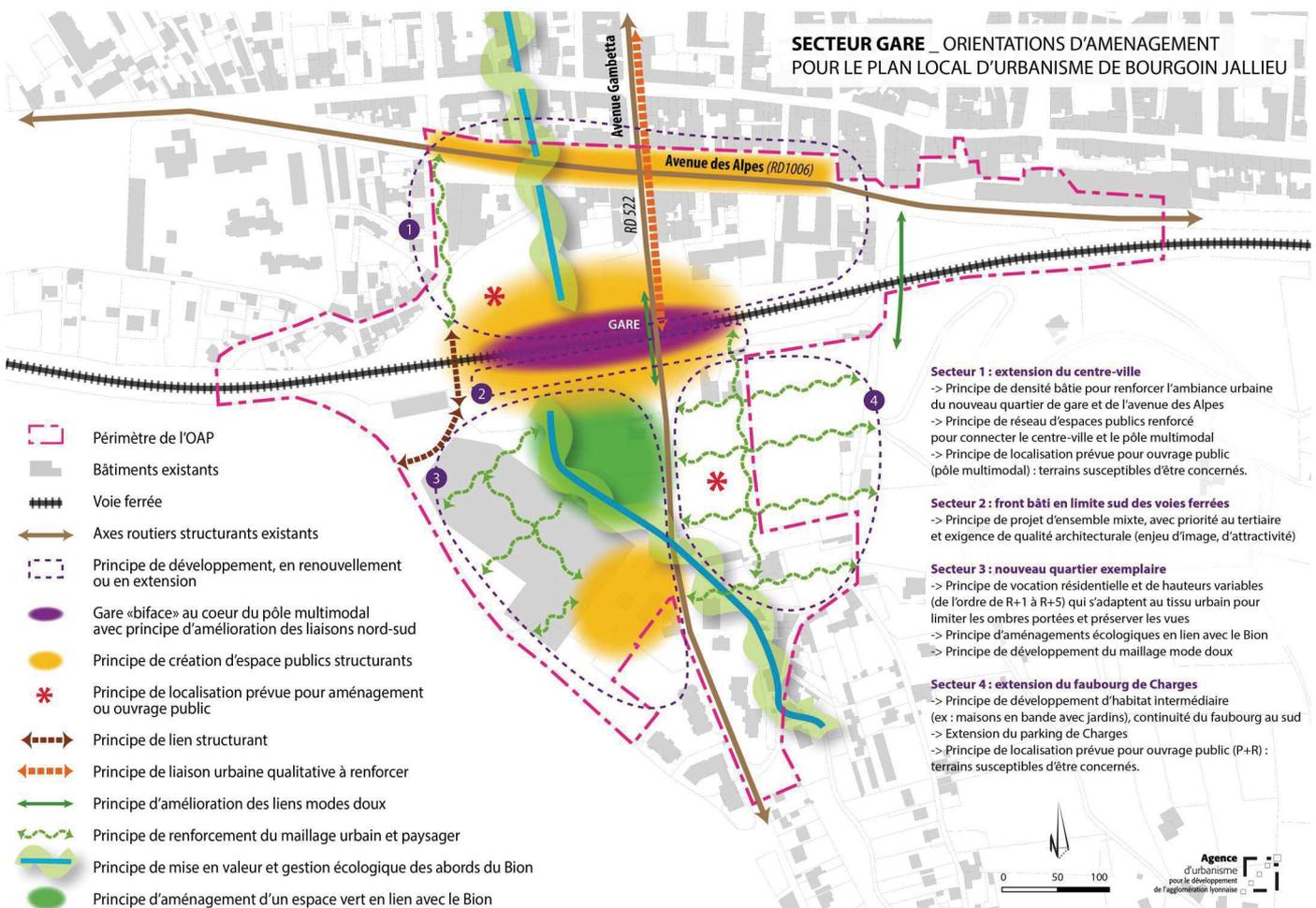
- Un traitement qualitatif du paysage urbain sera à privilégier, en particulier pour les façades adressées sur l'espace public ou visibles depuis la voie ferrée.

- La programmation urbaine peut être mixte, à dominante tertiaire et résidentielle.

- Le renouvellement du secteur au sud-ouest de la gare pourrait permettre le développement d'un maillage qualitatif.

> **Renforcer la lisibilité de la gare/pôle multimodal ainsi que ses liens avec le centre-ville** : l'intégration

(-> suite page suivante)



(-< suite de la page précédente)

urbaine et l'accessibilité de ce pôle multimodal peuvent être améliorées par :

- une requalification des espaces publics du secteur,
- le renforcement des liaisons urbaines qui mettent en relation la gare et le centre-ville (parmi lesquelles l'avenue Gambetta, l'avenue des Alpes et les traversées piétonnes en sous-sol).

> Pacifier les axes structurants aux abords de la gare :

- Envisager un fonctionnement biface du pôle multimodal afin de réduire les besoins de franchissement des voies ferrées. Deux P+R pourraient ainsi être implantés, l'un au nord et l'autre au sud de la gare pour une meilleure répartition des flux.
- Un nouveau franchissement des voies pourrait être aménagé à l'ouest de la gare, afin de mieux répartir et fluidifier la circulation associée à la traversée des voies ferrées (actuellement concentrée sur la RD 522 et son croisement avec la RD 1006).

> Valoriser la présence du Bion

Cet élément identitaire fort pourrait être mis en valeur par la création d'un parc. Cela contribuerait à la valorisation paysagère et urbaine du nouveau quartier de gare, tout en permettant d'envisager une gestion écologique du risque de crue et des eaux de ruissellement.

Orientation d'aménagement et de programmation_ Rue Pasteur (10)

OBJECTIF :

Conforter la vocation résidentielle de ce secteur, dans un tissu urbain de faubourg, au parcellaire en lanière identitaire. L'aménagement de ce site devra permettre de répondre à la volonté de conforter des secteurs résidentiels apaisés, avec une présence marquée d'une trame paysagère fertile, dans le prolongement direct et à proximité du centre-ville de Bourgoin-Jallieu.

Description du contexte :

Ce site d'OAP est marqué par un parcellaire en lanière profonde, bâti en limite de la rue Pasteur. Ce parcellaire est caractéristique du tissu faubourien de l'ancienne commune de Jallieu et correspond plus précisément à un secteur historiquement composé de jardins horticoles ou de maraichage (les constructions se limitant le long des rues) en transition avec la plaine humide.

Depuis les années 1960, ce secteur de jardins et cette trame faubourienne se sont recomposés et urbanisés. Le développement pavillonnaire à proximité, et le développement économique et commercial (secteur H. Barbusse), ont profondément modifié le paysage.

Ce site d'OAP correspond au dernier grand tènement libre où cette trame historique est visible.

L'aménagement de ce site s'inscrit donc dans une dynamique de développement plus respectueuse de cette identité berjalienne.

Orientations :

> La desserte viaire du site peut se faire par plusieurs points d'accroches au réseau viaire existant : rue Pasteur, Allée et rue des cartonniers.

> Les aires de stationnements privatives seront regroupées et implantées sur le site, au plus proche des accès aux voies publiques, afin de limiter la circulation automobile dans le cœur du site.

> Un élargissement du chemin des cartonniers doit rester possible (pour un usage public et pour « modes actifs »).

> Le développement se fera sous forme de logements intermédiaires et/ou d'individuels groupés

> Les constructions seront implantées en réinterprétant le principe de la trame parcellaire historique existante. Les façades des logements seront principalement orientées au sud-est.

> Pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat, 10% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.

> Le paysage « horticole » caractéristique sera conforté par la création de lanières végétales continues et alternant avec le bâti, pour permettre notamment la création de jardins collectifs ou privatifs en plein terre. Les ensembles boisés existants et remarquables seront conservés.

> L'utilisation d'énergies renouvelables doit être recherchée pour les opérations. Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées.

