



Ville de
Bourgoin-Jallieu

Département de l'Isère

Commune de Bourgoin-Jallieu

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée N°1

Rapport de présentation



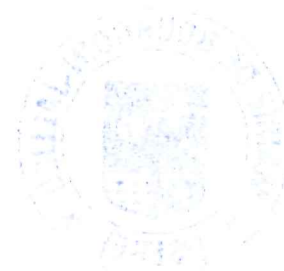


Table des matières

1.	GENERALITES	3
1.1	Choix de la procédure	3
1.2	Incidences sur l'environnement	4
2.	LE CONTEXTE.....	4
2.1.	LE CONTEXTE TERRITORIAL.....	4
2.2.	LE POINT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	5
3.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	7
3.1.	Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur	7
4.	LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	10

1. GENERALITES

Par arrêté municipal, le conseil municipal s'est prononcé sur la prescription de lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bourgoin-Jallieu dont la révision générale a été approuvée en conseil municipal du 19 septembre 2024.

Le projet de modification porte sur le point de modification suivant :

- **Point 1 – adapter le règlement en matière de stationnement en zone Ui**

1.1 Choix de la procédure

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent être modifiés par la mise en place d'une procédure de modification, afin de remanier leurs dispositions, à condition que les changements apportés au PLU n'aient pas pour effet de :

- Porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et à son Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire une zone naturelle (N), une zone agricole (A) ou un espace boisé classé (EBC) ;
- Réduire les protections édictées, par rapport à des risques de nuisances, à la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisme 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.

La procédure envisagée dans le cadre des modifications présentées ci-après est celle de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

En application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, cette procédure permet des évolutions du règlement ayant pour effet :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique, c'est-à-dire celles qui n'ont 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 ;
 - Diminuer les possibilités de construire ;
 - Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Le point de la présente modification simplifiée du PLU de Bourgoin-Jallieu n'entre pas dans le cadre de la modification de droit commun puisqu'ils n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, ni de diminuer les possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

1.2 Incidences sur l'environnement

La partie 4 de la présente notice présente une évaluation synthétique des incidences sur l'environnement.

Le point de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Bourgoin-Jallieu n'engage pas d'impacts notables prévisibles sur les enjeux environnementaux.

2. LE CONTEXTE

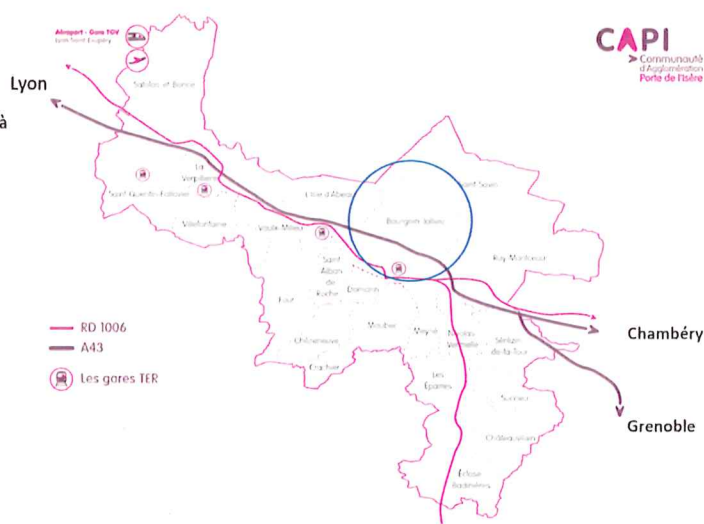
2.1. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Bourgoin-Jallieu fait partie de l'archipel des villes centres (au sens du SCoT) de la CAPI avec La Verpillière, Villefontaine, Saint-Quentin-Fallavier et l'Isle d'Abeau.

La commune la plus peuplée de la CAPI, elle dispose d'une excellente desserte routière, autoroutière et ferroviaire. Située sur l'axe Lyon-Chambéry, à une quarantaine de kilomètres de Lyon, accessible par plusieurs voiries départementales structurantes, entre deux échangeurs autoroutiers de l'A43 situé sur son territoire et par une gare d'intérêt régionale qui la relie à Lyon, Grenoble et Chambéry.

La commune est aussi très proche de l'aéroport international de Lyon Saint-Exupéry situé à 30 kilomètres. Cette situation d'interface a conféré au territoire communal une attractivité exceptionnelle générant ainsi un fort développement depuis les années 1970.

- Superficie : 24,37 km²
- Population municipale en 2022 : 27 651 habitants (données INSEE) estimée à 31 182 habitants en 2026
- Densité de population : environ 1 237 habitants/km²
- Altitude : Entre 210 et 382m
- EPCI : CAPI
- SCOT : SCOT Nord-Isère
- Commune Action Cœur de Ville



2.2. LE POINT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Point 1 : Modification du règlement écrit de la zone Ui (article 7- Stationnement)

- **Justification**

En l'état, le règlement impose en zone Ui

« Règles particulières : Dans les secteurs Uic et Uis, pour tout projet comportant au minimum 75 stationnements, les places de stationnement devront être réalisées en ouvrage (souterrain ou silo) conformément aux modalités d'application de la règle de stationnement en ouvrage → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12.

La mutualisation des places entre plusieurs tènements bâtis est possible sur justifications si ces derniers présentent des vocations et usages différenciés favorisant l'utilisation des places en rotation tout au long de la journée (principe de foisonnement). »

Plusieurs acteurs économiques ont signalé à la collectivité une contrainte réglementaire majeure : l'obligation de réaliser des parkings en ouvrage dès le seuil de 75 places en zones Uic et Uis.

Les surcoûts constructifs induits par cette règle compromettent la viabilité financière des opérations. En relevant ce seuil tout en réaffirmant l'objectif de mutualisation du stationnement, cette modification vise à mieux concilier les exigences de densité urbaine avec les réalités opérationnelles et l'équilibre économique des projets.

L'objet du point de modification est d'assouplir cette règle pour permettre la faisabilité économique des projets.

- **Localisation et contexte**

La présente modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme porte sur la modification du règlement écrit de la zone Ui (article 7 – qui porte sur le stationnement).

- **Traduction réglementaire**

Ce point de modification entraîne la modification de la pièce suivante :

Seul le règlement écrit de la zone Ui est modifié (évolution surlignée en bleue).

Avant modification	Après modification
Article Ui 7 – Stationnement Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement. Règles particulières : Dans les secteurs Uic et Uis, pour tout projet comportant au minimum 75 stationnements, les places de stationnement devront être réalisées en ouvrage (souterrain ou silo) conformément aux modalités d'application de la règle de stationnement en ouvrage → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12. La mutualisation des places entre plusieurs tènements bâtis est possible sur justifications si ces derniers présentent des vocations et usages différenciés favorisant l'utilisation des places en rotation tout au long de la journée (principe de foisonnement).	Article Ui 7 – Stationnement Le stationnement* des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet doit être assuré par des installations propres hors des voies publiques, y compris le stationnement lié aux opérations de chargement et déchargement. Règles particulières : Dans les secteurs Uic et Uis, pour tout projet comportant au minimum 250 stationnements, les places de stationnement devront être réalisées en ouvrage (souterrain ou silo) conformément aux modalités d'application de la règle de stationnement en ouvrage → Partie 2 « Dispositions applicables à toutes les zones », point 12. La mutualisation des places entre plusieurs tènements bâtis est possible sur justifications si ces derniers présentent des vocations et usages différenciés favorisant l'utilisation des places en rotation tout au long de la journée (principe de foisonnement).

3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3.1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 19 septembre 2024. Il n'a fait l'objet d'aucune modification depuis.

Le présent dossier porte sur la modification n°1 de ce PLU dans le cadre d'une procédure dite de modification simplifiée régie par l'article L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Il est à noter : Les orientations relatives au Programme Local de l'Habitat sont intégrées aux orientations générales du PADD dont les grandes orientations suivantes sont mises en avant dans son PADD (projet d'aménagement et de développement durable) ci-dessous :

Orientations	Objectifs
Améliorer la qualité du cadre de vie pour la santé ainsi que le bien-être des habitants tout en favorisant l'adaptation au changement climatique	• Rechercher une « densité urbaine acceptable », tout en favorisant une qualité urbaine, architecturale et environnementale • Poursuivre la protection et valorisation du patrimoine bâti (dont industriel) de Bourgoin-Jallieu qui fonde l'identité de la ville • Renforcer la présence de la Nature en ville (végétal et eau) dans un objectif de réduction des îlots de chaleur, y compris dans le centre-ville • Adapter et anticiper les besoins de la commune en prévoyant les espaces nécessaires au bon fonctionnement des équipements et services • Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores en milieu urbain et préserver des zones de calme • Accompagner la politique de gestion des déchets, respectueuse de l'environnement
2. Renforcer l'attractivité résidentielle en adéquation avec le territoire de Bourgoin-Jallieu	• Organiser le développement urbain dans le temps du PLU, afin de garantir un équilibre entre les objectifs de production de logement et les capacités du territoire • Poursuivre l'ambition d'équilibre et de diversification des produits « logement », tout en promouvant l'efficacité énergétique • Améliorer la qualité du parc de logements, en accompagnant les opérations d'amélioration du confort des logements et la réhabilitation du parc existant • Répondre aux besoins spécifiques
3. Répondre aux enjeux environnementaux et amorcer la transition écologique avec une organisation du territoire plus économe d'espace et d'énergie	• Maîtriser une organisation urbaine compacte • Poursuivre la protection et la mise en valeur des grandes entités naturelles support de biodiversité et de loisirs • Intégrer une gestion durable des ressources naturelles et prendre en compte les contraintes du territoire
4. Organiser des mobilités plus sobres en énergie pour limiter les gaz à effet de serre	• Aménager l'accès tous modes au pôle d'attractivité de la gare • Mettre en adéquation les lieux de développement et les réseaux de transports en commun et modes doux • Optimiser l'offre de stationnement pour répondre aux enjeux d'une ville durable • Favoriser les modes alternatifs à la voiture en ménageant des réseaux sécurisés au profit des cycles et piétons, en particulier
5. Assurer les conditions d'un dynamisme économique, créateur d'une mixité d'emplois	• Redynamiser le centre-ville vers une polarité artisanale et commerciale d'envergure, à l'échelle de la CAPI • Conforter l'équilibre commercial, entre le centre-ville, les quartiers et les zones commerciales de périphérie afin d'accueillir des entreprises diversifiées et complémentaires • Offrir des capacités de développement suffisantes au profit d'une économie de production (artisanat, industrie ...) pour répondre aux besoins des entreprises • Faire de Bourgoin-Jallieu un point d'étape touristique et d'affaires • Accompagner la diversification de l'activité agricole

Les dispositions du règlement en application des orientations du PADD prévoient plusieurs types de zones en fonction des destinations :

	Secteur	Sous-secteur	Présentation	Superficie	Total
U Habitat	Ua	Ua	Zone urbaine dense de centre-ville	45 ha	607,22 ha
		Uaa	Zone urbaine du centre historique	18,79 ha	
		Uab	Zone urbaine centrale de faubourgs	41,17 ha	
	Ub	Ub	Zone urbaine en confortement centre- ville	207,04 ha	
		Uba	Avenue du Professeur Tixier, Rue du Bugey et Rue des Cartonniers	5,41 ha	
		Ubzh	Zones humides en zone Ub	1,43 ha	
	Uc	Uc	Secteurs résidentiels de logements individuels et petits collectifs	281 ha	
		Uca	Secteurs résidentiels de logements individuels et petits collectifs (R+3)	0,7 ha	
		Uczh	Zones humides en zone Uc	0,004 ha	
	Uh	Uh	Hameaux	13,56 ha	
U Equipements	Ue	Ue	Secteurs d'équipements collectifs	54,81 ha	54,14 ha
		Uezh	Zones humides en zone Ue	0,34 ha	
	Ur	Ur	Barrière de péage ouest	0,81 ha	
U Economie	Ui	Ui	Activités secondaires et tertiaires	160,29 ha	289,13 ha
		Uizh	Zones humides classées Ui	6,56 ha	
	Uic	Uic	Artisanat, commerces et services	41,11 ha	
		Uico	Commerces de gros	33,8 ha	
	Uir	Uir	Restauration	6,53 ha	
	Uie	Uie	Santé et accompagnement	23,15 ha	
	Uis	Uis	Commerces et services	14,99 ha	
		Uiszh	Zones humides classées Uis	1,11 ha	
AU Habitat	1AU	1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	14,3 ha	288,03
		1AUzh	Zone classée en 1AU située en zone humide	0,098 ha	
A Agricole	A	A	Zone agricole « classique »	781,43 ha	890,14 ha
		Ai	Gestion d'activités artisanales préexistantes	1,21 ha	
		As	Caractère environnemental et/ou patrimonial	107,5 ha	
N Naturelle	N	N	Zone naturelle « classique »	86,67 ha	601,03 ha
		NI	Equipements de sports et de loisirs.	4,96 ha	
		Ns	Aménagements compatibles avec les enjeux du milieu naturel	484,65 ha	
		Na	Confortement des exploitations existantes. Il s'agit d'un STECAL	0,25 ha	
		Nrb	Renaturation de la Bourbre	24,77 ha	

Compatibilité de la procédure avec le PADD :

La commune de Bourgoin-Jallieu fait le choix dans l'axe 5 de son PADD d'assurer les conditions d'un dynamisme économique, créateur d'une mixité d'emplois.

Point n°1

La modification du règlement de la zone Ui (article 7) n'affecte en rien la compatibilité du document avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cette modification n'a pas d'impact sur les orientations stratégiques du PADD, qui restent pleinement valides et opérationnelles.

La modification simplifiée, qui modifie le règlement de la zone Ui (article 7) portant sur le stationnement, ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

La présente procédure de modification simplifiée est compatible avec le PADD du PLU en vigueur.

3.2 Le Schéma de cohérence Territorial (SCoT) nord Isère

Le SCoT étant un document intégrateur, il est chargé d'intégrer les documents de planification de rangs supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET). Ainsi, la présente procédure de modification simplifiée doit justifier de sa compatibilité avec le SCoT.

Seules les orientations et les objectifs ayant un lien direct ou indirect avec la procédure de modification simplifiée n°1 sont présentés ci-dessous.

Le Document d'Orientations et d'Objectif du SCoT Nord Isère, approuvé le 12 juin 2019, est organisé autour de 6 axes dont :

- **Structurer le développement urbain autour de l'axe Lyon-Chambéry :**

Le SCoT donne un rôle à chaque commune au regard de ses fonctions dans l'organisation du bassin de vie et organise le développement urbain autour de pôles majeurs, qui concentrent population, emplois et équipements. La définition d'une enveloppe urbaine contribue à préserver les espaces naturels et agricoles. L'urbanisation est contenue par la densification des espaces existants et l'instauration de coupures vertes. L'enjeu de la sobriété foncière et l'adaptation au changement climatique sont une priorité.

- **Concilier l'attractivité économique et résidentielle avec la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Le SCoT promeut un développement économe en espace, qui préserve l'environnement et le cadre de vie des habitants. Il protège la trame verte et bleue, composée de 10 corridors écologiques, de zones humides et d'espaces naturels, afin de préserver la biodiversité, les paysages et de limiter les risques naturels. Le rythme de développement du territoire tient compte de la ressource en eau, des équipements de traitement et des milieux récepteurs.

Compatibilité avec le SCoT : La présente procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nord Isère.

Elle est compatible avec les objectifs stratégiques du document et n'impacte pas les grands équilibres territoriaux.

Le point n°1 de la procédure de modification simplifiée visant à modifier l'article A7 – qui porte sur le Stationnement est compatible avec le SCOT en vigueur.

4. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Par rapport au PLU en vigueur la présente modification n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement naturel, ne réduit aucune protection des espaces naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable. Elle ne concerne aucun corridor écologique ni zone humide.

Thématique	Effet neutre de la modification par rapport au PLU en vigueur	Impact positif	Impact négatif
Protection des milieux naturels et TVB			
Valorisation des paysages et du patrimoine			
Protection des espaces agricoles			
Consommation foncière			
Qualité de l'air			
Mobilité			
Ressource en eau			
Émission de GES			
Energie			

Par ailleurs, la modification du PLU fait l'objet d'une autoévaluation dans le cadre de la saisine de la MRAE au cas par cas. Cette autoévaluation détaille l'analyse des incidences sur l'environnement de la façon suivante, dans le cadre de l'objet unique de la modification.

Champs de l'auto-évaluation	
-----------------------------	--

Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000 et ZNIEFF)	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels Valorisation des paysages et du patrimoine Les évolutions du règlement visent à améliorer les conditions d'intégration paysagère des panneaux photovoltaïques sur les constructions tout en élargissant les possibilités d'implantation. L'impact est donc positif
La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui n'impliquent aucun impact sur les milieux naturels ou agricole
La gestion des eaux pluviales	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'assainissement	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
L'eau potable	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les sols pollués, les déchets	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique
Les risques et nuisances	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique L'air, l'énergie et le climat La modification renforce les possibilités d'implantation des dispositifs photovoltaïques en toiture tout en les encadrant. L'impact est donc positif
L'agriculture	Il s'agit de modifications techniques du règlement qui ne concerne pas cette thématique