

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 25/03/2022 Révision n°2 du PLU de Bourgoin-Jallieu

Animation de la réunion :

PRESENTS	FONCTION
Mr CHRIQUI Vincent	Maire
Mme BACCAM Magguy	Elue BJ en charge de l'urbanisme et du développement durable
Mme RENESSON Sandra	Responsable PAU ville Bourgoin Jallieu

I. PRESENTATION DU PLU

[Intervention de Mr le MAIRE \(voir le diaporama de présentation ci-joint au CR\) : Le diagnostic/les enjeux/le PADD](#)

Le PLU est un document d'orientation et un document réglementaire, c'est une vision de la ville. Il est important pour les particuliers ou les acteurs économiques.

La densité et l'écologie prennent une place importante dans ce nouveau document.

Le PADD a été débattu, aussi nous déjà, dans nos interfaces avec les porteurs de projet, sous le régime du nouveau PLU

Axe 1 Cadre de vie

S'adapter au changement climatique c'est notamment planter des arbres en ville.

La notion de densité acceptable vise 2 objectifs/cibles principaux : la végétalisation et la maîtrise de la densité.

[Ex : encadrer la qualité de la construction, maîtriser son rythme, adapter les hauteurs, prioriser le cadre de vie et la qualité des habitations ou encore imposer des surfaces de pleine terre pour permettre la plantation d'arbre, c'est un des éléments nouveaux dans le PLU.](#)

Axe 2 Démographie et habitat

Nous allons poursuivre l'accueil de la population, mais nous souhaitons réduire le rythme des constructions 2020/2026 à environ 250 logt / en en moyenne.

Il faut savoir qu'un projet met entre 3 et 5 ans pour sortir de terre, les effets des permis accordés ne sont pas immédiats mais phasés dans le temps.

AXE 3 Milieu naturel

La commune a engagé depuis de nombreuses années, une réduction très importante de la consommation d'espaces. Nous poursuivons dans le prochain PLU ces effort.

AXE 4 Mobilités

Nous ne souhaitons pas supprimer le tout voiture, nous voulons offrir une alternative et donner le choix aux habitants de se déplacer en toute sécurité, en créant des nouvelles pistes cyclables par exemple, ou pour fluidifier le stationnement, nous démolissons une partie de la poste pour créer un nouveau parking.

Axe 5 Economie

La priorité est de maintenir l'économie de production, l'artisanat. Le commerce de périphérie ne devra pas faire concurrence aux commerces de centre - ville.

Intervention de Mme BACCAM : les Orientations d'AMENAGEMENT PROGRAMMEES

OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Il s'agit de l'épine dorsale du PLU, des pistes de travail réfléchies à l'échelle de la commune.

Plusieurs actions sont d'ores et déjà engagées comme les micro-forêts dans les écoles, la mobilité, la création d'ilot de fraîcheur, plus de nature en ville.

L'objectif étant par le biais des orientations du PADD dans le PLU d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Nous allons aussi connecter les espaces urbains et les espaces naturels, travailler les continuités écologiques, végétaliser les espaces publics et surtout privés.

OAP CHAMPARET

Nous présentons une nouvelle orientation d'aménagement sur le secteur de Champaret. La mutabilité des terrains et la non maîtrise publique des fonciers a conduit la collectivité à réfléchir au devenir du quartier. Et à l'encadrer.

Les objectifs principaux sont les suivants :

- Réaliser une voirie permettant de desservir la piscine, désenclaver le quartier par l'ouest avec l'aménagement de l'avenue du Dauphiné sur le rond- point du Rivet.
- La RD 1006 sera apaisé avec une volonté d'y introduire une bande paysagée et une piste mode doux qui reliera le Giratoire du Rivet jusqu'au carrefour, avenue d'Italie.

D'ores et déjà des travaux de requalification des espaces publics sont engagés Place du Robinier par exemple.

OAP BARBUSSE

Ce secteur vient en continuité du secteur Dolbeau Lilattes, cette OAP servira à encadrer les mutations possibles des constructions le long de l'avenue.

La requalification de ce secteur passera par l'implantation d'activité mixte et de la requalification de certain carrefour et voirie.

OAP LILATTE DOLBEAU

Nous prévoyons environ 380 logements dans ce nouveau quartier, ce qui est important: C'est pourquoi, la Ville reste très attentive aux réponses à apporter en matière d'équipements publics (scolaires, voiries...)

C'est pourquoi, nous allons phaser les constructions dans l'attente de requalifier la voirie.

OAP OISELET

C'est un secteur pour accueillir de l'équipements, des logements avec des projets de qualité qui répondent à une densité acceptable **peu dense** et s'harmonise avec le secteur résidentiel en proximité directe.

OAP LA GRIVE

L'objectif est de permettre la construction de petites maisons, dans le tissu pavillonnaire du quartier, ce qui est une denrée rare sur Bourgoin Jallieu. Nous encadrons les typologies : maisons individuelles et groupées intermédiaires.

II. QUESTIONS DU PUBLIC

1. Sur le cadre de vie, lotissement Engelvin : infiltration des eaux pluviales pris en compte mais il y a des problèmes de sorties de véhicules, de flux sur le chemin du Chanoine Engelvin : ça ne coûte rien à la collectivité mais ça rapporte en taxes foncières...

Réponses : **la collectivité investit plus de 300 000€ pour les réseaux et sécurisation de la voirie.**

Est-ce que les nouvelles constructions vont nuire ?

La commune souhaite réguler le rythme de la construction sur l'ensemble de la commune en mettant la priorité sur les secteurs comme la gare ou Dolbeau Lilatte, c'est pourquoi nous allons rendre inconstructible la partie sud de ce secteur.

Notre choix est aujourd'hui de phaser les constructions et résister à une pression immobilière très importante, si nous ne limitons pas fortement les constructions, nous serions à 800 ou 1000 logements supplémentaires au vu des projets aujourd'hui.

2. Les infrastructures, les écoles et cantines : ce n'est pas une obligation de la maire ?

Réponse :

Apporter une solution de restauration scolaire à tous les enfants n'est pas une obligation pour une commune, Nous avons une forte demande des besoins et la Ville a énormément investi dans de nombreux équipements et extensions : la Grive, Pre-bénit, Oiselet, Jean Rostand...

La Municipalité va continuer à investir dans le cadre du plan école et une réflexion est en cours sur le passage en self.

3. Vous avez prévu une nouvelle OAP sur Montbernier, pouvez-vous détailler ?

Réponse : Nous sommes obligés de prévoir des OAP pour les ensembles de plus de 5000m². Cette OAP répond juste à une demande règlementaire, mais nous n'aurons pas plus de 2-3 logements sur cette parcelle.

4. Vous dites que vous serez vigilants sur les constructions dans les quartiers résidentiels ?

Réponse : le nouveau PLU veillera à encadrer les secteurs de constructions en lisière de secteur plus dense (frange de zone pavillonnaire de faible densité). Les hauteurs seront adaptées pour éviter les effets de blocs devant les maisons (densité acceptable)

5. Que se passera-t-il dans les 2 quartiers « politique de la ville » ?

Réponse : sur Champaret nous allons baisser les hauteurs, équilibrer les logements avec une mixité : accession à la propriété. Nous continuons sur ce mandat à améliorer les espaces publics à Champfleuri comme à Champaret.

6. Sur Champaret : il ne reste pas de terrains constructibles ?

Réponse : l'OAP englobe les terrains le long RD 1006. Il reste des terrains bâtis qui sont amenés à muter. Nous allons donc encadrer les constructions potentielles.

7. Je vois beaucoup de façades décrépies : est-ce qu'il y aurait un guichet ouvert pour aider à la réfection des façades ? Ex : rue J moulin, rue de l'Hotel de ville

Réponse : c'est une question qui dépasse le PLU, mais qui est intégrée au plan d'actions cœur de ville : travail sur les façades, qualité d'habitat

8. Quai Sophie Durand : il va y avoir une voie verte, cela implique la destruction de notre garage. On aimerait grappiller quelques m² pour sauvegarder l'atelier. On est en zone inondable, donc on ne peut pas reconstruire à un coût raisonnable. C'est une préemption, on n'est pas consulté. 13m pour une piste cyclable cela fait beaucoup. On voudrait juste garder 1.50m et un mur.

Réponse : Ce garage a été construit sur domaine public, il déborde aujourd'hui sur l'emprise réservée à la voie verte. Nous vous invitons à reprendre contact avec les élus en charge de ce projet.

9. Lutte contre changement climatique : on parle de sobriété : pouvez-vous donner des exemples ?
Réponse : [Difficile de répondre à une question aussi large. Nos politiques publics prennent en compte tout un ensemble de domaines Transport, énergies renouvelables, modes doux, rabattements vers la gare qui répond à ce sujet.](#)

10. Merci d'avoir supprimé le projet de ZAC Parc des Energies Renouvelables.
Il y a une émission de CO₂ qui provient de la production du béton. Est-ce que le PLU peut réglementer les matériaux ? Ex de Four qui a réalisé un bâtiment en matériaux autre que du béton.

Réponse : [Le PLU n'encadre pas les matériaux, ce n'est pas son rôle. Nous avons au cours du dernier mandat pris l'initiative de travailler avec l'école d'architecture de Grenoble sur une construction en pisé \(éco construction\) pour le bâtiment de restauration de l'école Jean Rostand, afin d'initier sur la ville d'autre mode construction moins consommateur de CO₂.](#)

11. Zonages agricoles ; on n'est plus que 9 exploitants. On travaille avec la CAPI sur une extension du PAEN. Est-ce qu'on pourrait se mettre en lien avec la mairie ?

Réponse : [La CAPI pilote la démarche dans laquelle nous avons demandé d'être inscrit. La révision du PLU ne touche à aucune zone agricole du territoire.](#)

12. Le foncier coûte cher, est-ce qu'on peut inscrire du logement abordable, BRS dans le PLU ?

Réponse : La commune profite de la révision du PLU pour réfléchir à répartir au mieux la réalisation de logements sociaux dans les quartiers, nous souhaitons accueillir de jeune ménage (primo accédant), sans doute en privilégiant l'accession sociale à la propriété, à soutenir la réalisation de programme accueillant une part de logement abordable. Cette problématique est bien l'une de nos priorités.

13. Propriétaire d'une surface agricole sur les terrains PORCHER. Ancienne municipalité a bloqué l'urbanisation pendant 5 ans. On nous a dit qu'il y a un blocage de la région pour le projet de gare routière. Ça prend la totalité 12 000m².

Réponse : Oui, c'est une réserve pour la gare routière de Barbusse. De nombreuses discussions ont eu lieu avec le Département qui avait la compétence. Puis la loi NOTRE a transféré les compétences à la Région ce qui a ralenti le dossier. Nous allons relancer la Région...telle est la situation actuelle. Pour la ville, la gare routière reste d'actualité.

14. Président asso riverains av Mal Leclerc : nous sommes soucieux des différences de niveaux de hauteur avec des R+5 ; il y a la densité mais aussi la sécurité (circulation) avec des halls qui donnent sur l'avenue. Qu'est-ce que l'avenue va devenir ?

Réponse : Effectivement on voit la mutation progressive du quartier le long de l'avenue. On a la volonté d'encadrer une densité acceptable. Il y a certains axes sur lesquels il y a des mutations. Nous négocions avec les opérateurs pour faire appliquer le nouveau PLU qui n'est pas encore en vigueur, afin de réduire les hauteurs (suppression de la hauteur à 18.5m pour passer à 17m) ; à l'automne, nous présenterons les évolutions du zonage.

15. Conservation du patrimoine ancien. Il faut loger du monde et il faut aussi conserver ce patrimoine pour les générations futures.

Réponse : Nous prévoyons de renforcer le classement des protections dans le nouveau PLU.

16 Présentation du quartier Pont Saint Michel ? Pouvons-nous avoir le compte-rendu de la réunion ?

Réponse : La Ville a organisé des réunions spécifiques sur la thématique du Pont Saint-Michel en dehors de celle du PLU. Le diaporama de la présentation pourra vous l'être envoyé à votre demande.