



Département de l'Isère

**Commune de Bourgoin-Jallieu**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **I. Rapport de présentation**

### **Tome 1 : Diagnostic**



# Sommaire

|                                                                                               |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Éléments introductifs relatifs au contexte réglementaire</b>                               | p.7   |
| Historique et motifs de la révision du Plan local d'urbanisme                                 | p.8   |
| Le cadre juridique et réglementaire                                                           | p.10  |
| La procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme                                          | p.14  |
| Le contenu du PLU                                                                             | p.15  |
| <br><b>Partie 1 -</b>                                                                         |       |
| <b>Bourgoin-Jallieu dans l'aire métropolitaine lyonnaise</b>                                  | p.17  |
| <br>Bourgoin-Jallieu : un grand pôle urbain au sein d'une<br>aire métropolitaine multipolaire | p.18  |
| La Communauté d'agglomération de la Porte de l'Isère : fiche d'identité                       | p.20  |
| Un PLU inscrit dans une cohérence territoriale à plusieurs échelles                           | p.22  |
| Les plans et programmes de la Communauté d'agglomération<br>Porte de l'Isère                  | p.30  |
| <br><b>Partie 2 - Morphologie urbaine :</b>                                                   |       |
| <b>un tissu composite porteur d'identités</b>                                                 | p.33  |
| <br>Historique du développement urbain                                                        | p.35  |
| La structure du tissu urbain                                                                  | p.41  |
| <br><b>Partie 3 - Un patrimoine à reconsidérer</b>                                            | p.59  |
| Caractérisation des ensemble et éléments bâtis patrimoniaux                                   | p.60  |
| Précisions méthodologiques                                                                    | p.61  |
| Les ensembles patrimoniaux sur le territoire communal                                         | p.62  |
| Le tissu rural                                                                                | p.63  |
| Le tissu de faubourg                                                                          | p.73  |
| Le tissu urbain                                                                               | p.80  |
| Les éléments bourgeois disséminés                                                             | p.92  |
| Le tissu pavillonnaire                                                                        | p.94  |
| Le tissu industriel                                                                           | p.102 |
| Le patrimoine d'intérêt collectif                                                             | p.106 |
| Le patrimoine contemporain d'Albert Ribollet                                                  | p.109 |
| Proposition d'élément bâti à préserver                                                        | p.110 |
| Identification d'ensembles urbains et ruraux à caractère patrimonial                          | p.113 |

## **Partie 4 : Composantes sociodémographiques et habitat**

p.115

|                                                                         |       |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|
| Caractéristiques démographiques                                         | p.116 |
| Caractéristiques des ménages                                            | p.118 |
| Profil économique et social des ménages                                 | p.128 |
| Principales caractéristiques du parc de logements                       | p.136 |
| Etat de la mixité sociale dans l'habitat                                | p.144 |
| Le logement des étudiants : état de l'offre actuelle à Bourgoin-Jallieu | p.148 |
| Le marché du logement à Bourgoin-Jallieu et dans la Capi                | p.150 |
| Dynamique constructive et perspectives d'avenir                         | p.154 |
| Comment répondre aux objectifs de production de logements ?             | p.158 |

## **Partie 5 - Dynamiques d'emplois et sites à enjeux pour l'activité économique**

p.165

|                                                                                                                      |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Bourgoin-Jallieu au sein de l'espace économique de la Porte de l'Isère                                               | p.166 |
| Les activités de production                                                                                          | p.168 |
| Les activités de services                                                                                            | p.170 |
| Le commerce et l'artisanat                                                                                           | p.174 |
| L'activité agricole                                                                                                  | p.176 |
| Les lieux de l'activité : une relative correspondance entre implantation géographique et secteur d'activité dominant | p.180 |
| Un potentiel foncier toujours important pour le développement économique                                             | p.192 |

## **Partie 6 - Transports, mobilités et stationnement : une ville à la convergence des échelles**

p.199

|                                                                             |       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|
| Une situation géographique marquée par les infrastructures                  | p.200 |
| Bourgoin-Jallieu dans le Nord-Isère : les déplacements quotidiens           | p.202 |
| La traversée de la ville par l'autoroute A43 : une problématique spécifique | p.204 |



|                                                                                             |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| La gare ferroviaire : un fort potentiel pour le rayonnement et l'attractivité du territoire | p.212 |
| Les transports en commun et les déplacements doux                                           | p.216 |
| Une offre en stationnement confortable mais à rééquilibrer                                  | p.222 |
| Le centre-ville : une transition engagée pour une mobilité active                           | p.224 |

## **Partie 7 - Une forte dotation en équipements : un élément de polarité à l'échelle de l'agglomération et du Nord-Isère**

p.229

|                                                                       |       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| Une commune fortement dotée en équipements de toutes gammes           | p.230 |
| Des équipements d'enseignement permettant de former à tous les âges   | p.232 |
| Une offre conséquente en équipements sociaux                          | p.238 |
| Des équipements culturels répondant aux besoins de la population      | p.240 |
| Des équipements sportifs largement déployés, avec de nouveaux besoins | p.242 |
| Des équipements de santé polarisants à l'échelle du Nord-Isère        | p.244 |

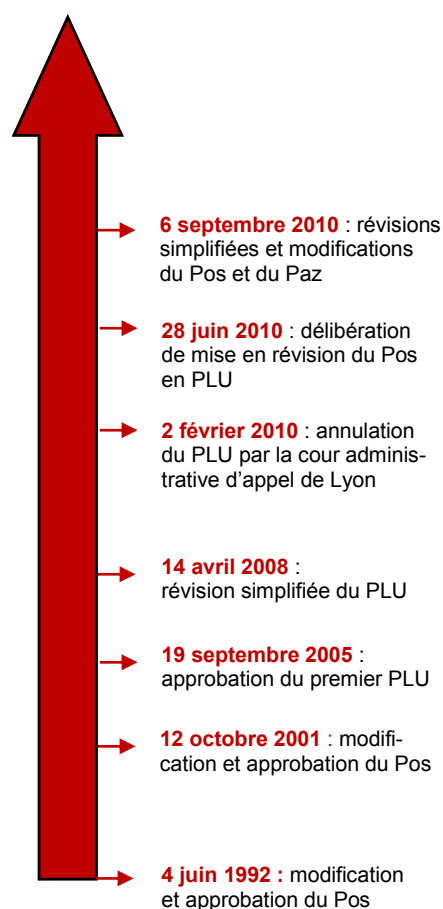




## **Éléments introductifs relatifs au contexte réglementaire**

# Historique et motifs de la révision du Plan local d'urbanisme

Bourgoin-Jallieu : les principales étapes de l'évolution du document d'urbanisme :



## Du Pos au PLU de 2005

Depuis la première approbation du Plan d'Occupation des sols (Pos) le 3 novembre 1980, deux révisions majeures en 1985 et 1992 ont fait évoluer le document d'urbanisme de Bourgoin-Jallieu. Trois modifications ont ensuite été apportées au Pos de 1992 : 1994, 1998 et la dernière le 12 octobre 2001.

Suite à la promulgation de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU), qui a apporté des changements majeur au contexte législatif de la planification, la ville de Bourgoin-Jallieu a décidé de réviser son Pos pour élaborer un Plan local d'urbanisme (PLU).

A l'instar des anciens Pos, le PLU reste un document réglementaire et juridique. Le premier PLU de Bourgoin-Jallieu, approuvé le 19 septembre 2005, portait un projet phare pour le territoire : la mise en place des conditions d'accueil d'un pôle hospitalier et médical. Ce projet devait constituer un équipement majeur à l'échelle du Nord-Isère et participer à l'enrichissement de l'offre à l'échelle de la métropole lyonnaise.

Les principaux objectifs exprimés par le PADD du PLU de 2005 étaient :

- la maîtrise du développement urbain,
- le renforcement des équipements publics,
- la requalification urbaine des quartiers,
- la diversification des modes de déplacements,
- le maintien de la perception de l'espace naturel,
- l'affirmation des zones de protection.

L'arrêt du 2 février 2010 rendu par la cour administrative d'appel de Lyon a annulé la délibération du 19 septembre 2005 approuvant le PLU de la ville de Bourgoin-Jallieu.

Cet arrêt a eu pour conséquence le retour au Pos approuvé le 12 octobre 2001. Ses règles s'avèrent souvent obsolètes. Elles ne tiennent pas compte du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la Bourbre notamment, rendu opposable par arrêté préfectoral du 14 janvier 2008. Plusieurs dossiers sont alors mis en difficulté du fait de cette situation nouvelle. Il s'agit :

- du projet Médipôle,
- du projet Parc des énergies renouvelables (PER),
- de la Zac de la Maladière : secteurs de la Grive et de la Ladrière.

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi Grenelle 1 a complété l'article L123-19 du code de l'urbanisme afin de prévoir « qu'en cas d'annulation du PLU, l'ancien Pos peut faire l'objet de révisions simplifiées pendant deux ans suivant la décision du juge devenue définitive ».

Ainsi, trois révisions simplifiées et trois modifications du Pos et des Plans d'aménagement de zone (Paz) sont approuvées le 6 septembre 2010 pour :

- le Médipôle (révision simplifiée du Pos, modification et révision simplifiée du Paz),
- la Zac de la Maladière (modification du Paz),
- le PER (révision simplifiée du Pos),
- le tènement des silos (modification du Pos).

## Les motifs de la révision

La ville de Bourgoin-Jallieu s'inscrit dans une dynamique territoriale à l'échelle de l'aire métropolitaine lyonnaise. Elle souhaite, dans le cadre d'un PLU innovant, affirmer son positionnement stratégique au sein de la Communauté d'agglomération de la Porte de l'Isère (Capi) et peser sur les projets métropolitains.

Par une politique volontariste et ambitieuse d'aménagement et de développement durable de son territoire, la ville entend, à sa place, contribuer au rayonnement de l'espace métropolitain lyonnais et renforcer sa vocation de cœur d'agglomération du système urbain multipolaire.

Ce document d'urbanisme doit permettre à la ville de franchir un nouveau cap notamment en matière de développement économique, d'équipements de dimension métropolitaine, d'habitat, de transports et de mobilités urbaines, de préservation de l'environnement et du patrimoine.

Le développement du territoire communal est désormais encadré par des schémas, des plans « supra communaux » tels que :

- la Directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise,
- le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de l'Est lyonnais,

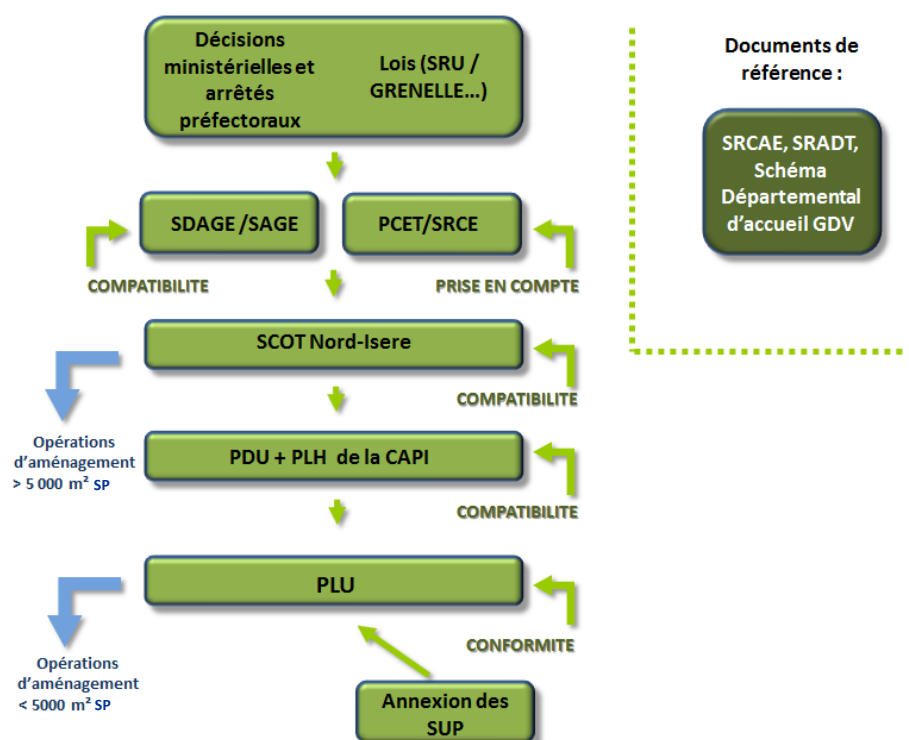
- le Schéma de cohérence territoriale (Scot) Nord-Isère, approuvé le 19 décembre 2012 ,
- le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Bourbre,
- le Programme local de l'habitat (PLH) de la Capi,
- le Plan de déplacements urbains (PDU) de la Capi.

La ville de Bourgoin-Jallieu souhaite réaliser un plan local d'urbanisme qui intègre les politiques traduites dans ces documents d'urbanisme afin de conforter son positionnement au sein de l'agglomération et jouer le rôle qui lui est dévolu en tant que ville centre.

Les lois dites Grenelle plaident en faveur d'un urbanisme durable et global prenant en compte les impacts climatiques et énergétiques des documents de planification.

Le nouveau projet de territoire, décliné par le plan local d'urbanisme, sera structuré et phasé. Il offrira à la collectivité les moyens d'atteindre les objectifs de développement à l'horizon d'environ dix ans. Il proposera des équipements, assurera à la collectivité les réserves foncières nécessaires à la maîtrise de projets d'intérêt général, en intégrant en tout point les enjeux environnementaux.

## Hiérarchie des documents de portée supra communale



# Le cadre juridique et réglementaire

**Le Plan d'occupation des sols, de nouveau opposable suite à l'annulation du PLU en février 2010, n'est plus en phase avec l'état du droit de l'urbanisme. Le présent Plan local d'urbanisme intègre ses évolutions depuis la loi SRU jusqu'au Grenelle de l'environnement.**

## Dates-clés

### Les lois

**27 juillet 2010**

Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche

**12 juillet 2010**

Loi portant Engagement national pour l'environnement (ENE), dite loi Grenelle 2

**3 août 2009**

Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

**13 juillet 2006**

Loi Engagement national pour le logement (ENL)

**2 juillet 2003**

Loi Urbanisme et Habitat (UH)

**13 décembre 2000**

Loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU)

### Les décrets

N° 2012-274 du **28 février 2012**

N° 2011-2054 du **29 décembre 2011**

N° 2011-830 du **12 juillet 2011**

N° 2011-738 et -739 du **28 juin 2011**

### Les ordonnances

N° 2012-11 du **5 janvier 2012**

N° 2011-1916 du **22 décembre 2011**

N° 2011-1539 du **16 novembre 2011**

## Loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU)

La loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 réforme en profondeur l'approche publique de l'évolution et de l'aménagement des communes.

La loi SRU a été principalement rédigée afin de maîtriser le développement urbain et réduire son étalement sur les espaces naturels et agricoles par :

- un renouvellement de la ville sur elle même,
- une meilleure prise en compte des enjeux sociaux,
- une mise en cohérence les démarches publiques portées sur les territoires.

Afin d'apporter une vision de projet unique sur des thématiques plus larges et transversales sur l'ensemble de la commune, la loi SRU a remplacé les Pos par les PLU. Le PLU définit ainsi un projet global pour la commune.

Enfin, avec la suppression du Paz, la loi SRU implique l'intégration des Zac au sein même du règlement du PLU. Il se positionne alors comme le document de référence de toutes les opérations d'aménagement portées sur le territoire communal.

## Lois Urbanisme et habitat (UH), et Engagement national pour le logement (ENL) : pour plus de cohésion sociale

Après la loi SRU, la politique de cohésion sociale et d'insertion par le logement se traduit dans le code de l'urbanisme par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. Elle apporte de nouveaux outils au PLU pour favoriser la construction de logements locatifs et sociaux.

La loi Engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 renforce également les moyens du PLU avec pour principaux objectifs :

- de favoriser la construction,
- d'accroître l'offre de logements à loyer social ou intermédiaire,
- de favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages les plus modestes,
- de renforcer l'amélioration du confort des logements.

### Décret du 5 janvier 2007

Pris pour application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Il a fortement modifié le régime des autorisations d'urbanisme, pour une simplification des procédures. Il a modifié notamment les règles relatives à la déclaration d'achèvement des travaux et au certificat de conformité.

### Grenelle de l'environnement

Afin de répondre de façon plus équilibrée et durable aux préoccupations environnementales, les lois Grenelle 1 et 2 sont entrées en vigueur respectivement le 3 août 2009 et le 12 juillet 2010.

La loi Grenelle 1 fixe les grandes orientations environnementales du pays. Elle énonce les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de réduction d'émission de gaz à effet de serre et de maîtrise de la consommation énergétique.

Les objectifs du Grenelle de l'environnement impliquent une redéfinition des documents d'urbanisme. La loi Grenelle 2 consacre l'échelon intercommunal comme la règle en matière d'élaboration de PLU. L'échelle communale devient l'exception. Le Scot se voit doté d'outils prescriptifs lui permettant de déterminer des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, avec lesquels les PLU devront être compatibles.

► Le Scot peut notamment imposer aux PLU :

- une valeur minimale en-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application des règles du PLU ;
- des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées pour les constructions, travaux, installations, aménagements.

► Le PLU peut notamment :

- prévoir une densité minimale de construction dans des secteurs délimités, situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés ;
- imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

Le PLU se voit notamment doté :

- de nouvelles obligations (fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers) ;
- d'un élargissement du champ d'application du PADD ;
- de la possibilité de fixer une densité minimale ;
- de la possibilité de fixer des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- de préserver et remettre en état les continuités écologiques..

### **Décrets et ordonnances de 2011 à 2013 portant réforme de l'urbanisme**

#### **Décrets n°2011-738 et 2011-739 du 28 juin 2011**

Ils portent création du comité national et du comité régional trames verte et bleue, et modifient la partie réglementaire du code de l'environnement.

#### **Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011**

Pris pour l'application des articles L. 111 6-2, L. 128-1 et L. 128-2 du code de l'urbanisme, il intègre les dispositions favorisant :

- la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions,
- la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat.

#### **Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011**

Pris pour application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, il est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012. Il a pour conséquence de remplacer les

notions de surface hors œuvre brute (Shob), de surface hors œuvre nette (Shon) et de surface habitable par la notion de surface de plancher, seule référence pouvant désormais être prise en compte pour l'établissement des règles d'urbanisme.

#### **Décret n° 2012-274 du 28 février 2012**

Il porte certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme :

- sur le régime des lotissement,
- sur les délais d'instruction et le contenu de certaines demandes d'autorisation d'urbanisme,
- pour tenir compte des dernières exigences législatives et réglementaires, notamment en matière d'incidences sur les sites Natura 2000, de contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif et d'information sur la puissance électrique nécessaire.



**Ordonnance n° 2011-1539  
du 16 novembre 2011**

Relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

**Ordonnance n° 2011-1916  
du 22 décembre 2011**

Relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

**Ordonnance n°2012-11  
du 5 janvier 2012**

Portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Désormais, quatre procédures principales d'évolution des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU) existent qui sont les suivantes :

- la révision,
- la déclaration de projet,
- la modification,
- la modification simplifiée.

**Décret n° 2013-142**

**du 14 février 2013** pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

**Loi de modernisation  
de l'agriculture et de la pêche**

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a créé, dans chaque département, une Commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA). Elle est dotée d'une fonction consultative concernant toute question relative à la régression des surfaces agricoles et les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces.

Désormais, toute élaboration d'un PLU, situé hors d'un Schéma de cohérence territorial approuvé et impliquant la diminution de l'espace agricole, est soumise à l'avis de cette commission. Face à la multiplication des projets de fermes solaires, cette loi s'est également attachée à réglementer leur développement.

# La procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme

**Le présent chapitre constitue le rappel des étapes de la procédure de révision du Pos pour sa transformation en PLU.**

**Il décrit le déroulement de la procédure entre les délibérations du Conseil municipal initiant la révision du Pos et approuvant le nouveau PLU.**

## **La délibération du Conseil municipal du 28 juin 2010 prescrivant la révision générale du Plan d'occupation des sols**

- Rappel des éléments de connaissance à prendre en compte, transmis par l'Etat et les personnes publiques associées :
  - porté à connaissance de l'Etat,
  - courriers du Préfet, du Conseil général, du directeur régional de l'environnement, et autres Personnes publiques associées (PPA) propres à compléter le porté à connaissance.
- Rappel des conditions dans lesquelles s'est opérée l'association de l'Etat et des autres personnes publiques, notamment dans le cadre de réunions de consultation des personnes publiques associées.
- Rappel des grandes étapes de la procédure :
  - date du débat en conseil municipal sur les orientations générales du PADD,
  - dates de l'enquête publique,
  - conditions de déroulement de l'enquête publique.
- Rappel des conditions de l'arrêt du projet de PLU

# Le contenu du Plan local d'urbanisme

**Le contenu des documents d'urbanisme a été lourdement modifié depuis la loi SRU du 13 décembre 2000 jusqu'à la loi ENE du 12 juillet 2010.**

**La révision générale du Pos, redevenu opposable en 2010, est l'occasion de refondre totalement les pièces qui composent le document.**

## Le rapport de présentation

Le plan local d'urbanisme de Bourgoin-Jallieu faisant l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit être établi conformément aux dispositions de l'article R.123-2-1 du même code :

### Le diagnostic territorial

Il est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

### L'état initial de l'environnement (EIE)

L'EIE présente notamment une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le Schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques.

**L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables** et, le cas échéant, les orientations d'aménagement

et de programmation.

**L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement** et l'exposition de la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

**L'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

**Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement**

Le rapport de présentation expose ces incidences, et en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

Par ailleurs, il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

Il définit également les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article [L. 123-12-2](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Enfin, il comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

## Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Conformément à l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, il définit les orientations générales de la politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques du territoire.

Le PADD de Bourgoin-Jallieu arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de

l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### Les orientations d'aménagement et de programmation

La loi « Engagement National pour l'Environnement », du 12 juillet 2010 a étendu la portée des orientations d'aménagement et de programmation, en prévoyant que l'objet des OAP peut être différent selon qu'il s'agit d'un PLU communal ou d'un PLU intercommunal.

Dans le premier cas, elles ne peuvent contenir que des orientations portant sur l'aménagement et, dans le second cas, elles peuvent contenir en plus des orientations qui ont pour objet l'habitat et les transports et déplacements (au sens de l'article L. 123-1-4, 2 et 3).

Le PLU de Bourgoin-Jallieu couvrant exclusivement l'échelle communale, ses OAP portent uniquement sur l'aménagement.

Il est rappelé que, en vertu de l'article L. 122-1 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 m<sup>2</sup>.

### Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à [l'article L. 121-1](#), du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et

définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

### Les documents graphiques du règlement

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur trois documents graphiques, représentant successivement :

- **Document graphique n°1** : le découpage du territoire communal en zones, ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- **Document graphique n°2** :
  - Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme ;
  - Les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation ;
  - Les « secteurs de mixité sociale » dans lesquels, un nombre minimum de logements « abordables » doit être réalisé dans le cadre de programmes de logements (article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme) ;
  - Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ;
  - les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ;

- Les périmètres de projet d'aménagement global dénommés « secteurs d'attente de projet » dans lesquels, pour une durée au plus de cinq ans en l'attente de l'approbation du projet par la collectivité, la constructibilité est limitée (article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme ;
- Des secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- Les limites d'implantation, sur certaines portions du territoire, des bâtiments et installations ;
- **Document graphique n°3** :
  - Des secteurs où l'existence de risques naturels (indice R et B) justifie que les constructions ou installations de toute nature soient interdites (R) ou soumises à des conditions spéciales (B).
  - Des secteurs où l'existence de risques technologiques justifie que les constructions et/ou installations de toute nature soient interdites ou soumises à des conditions spéciales.
  - Les secteurs affectés par le bruit, selon les termes de l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2011.

### Les annexes

### Les informations complémentaires



## **Partie 1**

# **Bourgoin-Jallieu dans l'aire métropolitaine lyonnaise**

# Bourgoin-Jallieu, un grand pôle urbain dans une aire métropolitaine multipolaire



Vallée urbaine vers l'ouest/Photo Epida

## Contexte géographique

Historiquement ancré dans le Bas-Dauphiné depuis l'époque antique, Bourgoin-Jallieu est reconnue comme la capitale historique de cette partie du territoire isérois.

Sa position centrale sur l'axe Lyon/Grenoble/Chambéry, a permis au bassin bourgoin-jallieu de devenir un pôle résidentiel et économique rayonnant dans tout le nord de l'Isère. En revanche les fonctions administratives d'Etat se sont portées sur La Tour du Pin et Vienne (Sous-Préfectures).

Bourgoin-Jallieu est restée hors du projet de création de la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau même si une partie du territoire communal est restée dans le périmètre opérationnel (Zac de la Maladière/La Grive).

Le développement de la ville nouvelle a été conduit selon le modèle de la ville « archipel » qui a accueilli 40 000 habitants environ (essentiellement répartis sur les communes de Villefontaine et de L'Isle d'Abeau) et offert de nombreux emplois.

Pour la Ville Nouvelle a été fait le choix de ne pas développer un seul pôle central traditionnel et compact, mais de privilégier un modèle multipolaire. Ce choix a favorisé Bourgoin-Jallieu qui est restée ainsi la plus grande commune du territoire (25 000 habitants) et la seule présentant un réel mode de vie urbain traditionnel.

Outre son développement historique et concentrique, Bourgoin-Jallieu se distingue également des communes voisines (L'Isle d'Abeau et de Villefontaine) par sa position en cœur de vallée de la Bourbre. Elle est ainsi traversée par les grands axes de communications, les deux autres principales communes de l'ancienne ville nouvelle étant positionnées sur les plateaux.

Bourgoin-Jallieu se trouve ainsi au cœur de la vallée urbaine. Elle s'étend de Saint-Quentin-Fallavier à La Tour-du-Pin. Elle comprend les villes historiques de cet axe est-ouest ainsi que les principales communes de l'ex ville nouvelle. Le Schéma de cohérence territoriale Nord-Isère (Scot) articule son projet à partir de cette entité géographique.

Il est à noter, qu'à l'échelle de cette vallée urbaine, le Scot inscrit les communes de Bourgoin-Jallieu et de L'Isle d'Abeau dans une même polarité urbaine, tant les liens entre ces deux communes sont étroits.



## Organisation et administration territoriale

En décembre 2006, le Préfet de l'Isère décide la transformation et l'extension du Syndicat d'agglomération nouvelle (San de L'Isle d'Abeau). Organe politique régissant la ville nouvelle, il devient une Communauté d'agglomération. La Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (Capi) a été ainsi créée le 1<sup>er</sup> janvier 2007, autour de 21 communes dont Bourgoin-Jallieu, totalisant 95 952 habitants au recensement de 2008 (RP INSEE).

Cet Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI) gomme alors les anciennes limites de l'Opération d'intérêt national (OIN) de 1971. Il inscrit alors le bassin de vie berjalien et l'ancienne ville nouvelle de L'Isle d'Abeau dans la

même organisation de coopération intercommunale.

La Capi conserve le schéma d'organisation multipolaire hérité de la ville nouvelle. La ville de Bourgoin-Jallieu compte 26 219 habitants en 2009 (INSEE 01/01/2012). Elle accueille ainsi des équipements de niveau intercommunal contribuant à sa fonction de ville centre (hôpital, tribunal, grand stade, cinémas, médiathèque, lycée, ...). Les communes de L'Isle d'Abeau (15 500 habitants environ) et de Villefontaine (19 500 habitants environ) comprennent également des équipements d'agglomération (centres aquatiques, siège administratif de la Capi, pôles universitaires, CCI, ...).

Le rayonnement économique est également complémentaire à l'échelle de la

Capi. Ainsi, l'attractivité des activités berjalliennes se conjugue à celle des autres pôles d'emplois comme le Parc international de Chesnes, le Parc technologique Porte de l'Isère ainsi que des zones commerciales spécifiques de périphérie (zone commerciale des Sayes).

Bourgoin-Jallieu demeure ainsi le centre urbain historique d'une agglomération multipolaire. La Capi trouve elle-même sa place dans une métropole lyonnaise également constituée de plusieurs polarités urbaines structurantes, dont elle est la troisième après le Grand Lyon et Saint Etienne Métropole.

Les intercommunalités de la Capi, du Grand Lyon, de Saint Etienne Métropole et de la Communauté d'agglomération du Pays viennois (CAPV) se retrouvent également dans la même instance de gouvernance à l'échelle métropolitaine nommée « G4 » ou « Eurométropole lyonnaise ».

## Périmètre de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère



### La Capi : chiffres-clés

Habitants :  
**95 952 en 2008**  
Superficie : **240,29 km<sup>2</sup>**  
Densité (2008) : **19,5 habitants au km<sup>2</sup>**  
Variation de la population\* : **1,2**  
Nombre de ménages en 2008 : **36 982**  
Nombre total de logements en 2008 :  
**39 418**  
Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2008 (€) : **22 043**  
Foyers fiscaux imposables en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2008 : **54,2**  
Emploi total (salarié et non) au lieu de travail en 2008 : **46 249**  
Variation de l'emploi total au lieu de travail\* : **1,8**  
Taux de chômage des 15 à 64 ans (2008) : **12,1**

\* taux annuel moyen entre 1999 et 2008 en %  
Sources : Insee 2008, Capi

# La Communauté d'agglomération Porte de l'Isère : fiche d'identité

Par délibération du 6 juillet 2007, la Capi exerce des compétences dites obligatoires, optionnelles et facultatives.

## Les compétences obligatoires

### Développement économique

- création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciale, tertiaire, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires qui sont d'intérêt communautaire ;
- actions de développement économique d'intérêt communautaire.

### Aménagement de l'espace communautaire

- schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ;
- création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ;
- gestion des zones d'aménagement différé existantes ou à créer ;
- participation à un établissement public foncier ou à une structure équivalente ;
- représentation du territoire dans les structures partenariales de projet : Région urbaine de Lyon, aéroport Lyon-Saint Exupéry... ;
- organisation des transports urbains.

### Equilibre social de l'habitat

- programme local de l'habitat et portage du comité local de l'habitat ;
- politique du logement d'intérêt communautaire ;
- actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ;
- réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ;
- action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire ;
- réalisation et gestion des aires pour les gens du voyage.

### Politique de la ville

- dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ;
- dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.



### Les compétences optionnelles

- création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire ;
- création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire ;
- aménagement des sites propres pour transports en commun ;
- construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire ;
- action sociale d'intérêt communautaire.

### Les compétences facultatives

#### Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie :

- collecte et traitement des déchets ménagers ;
- prise en charge d'opérations de maîtrise de l'énergie d'intérêt communautaire ;
- lutte contre la pollution de l'air et les nuisances sonores ;
- création et gestion des zones environnementales sensibles ;
- coordination des plans de prévention des risques des communes

concernées.

#### Assainissement

- construction, extension et gestion des unités de traitement ;
- construction et gestion des réseaux
- gestion des eaux pluviales : réseaux et équipements de surface ;
- contrôle des dispositifs d'assainissement non collectifs.

#### Eau

- gestion de la ressource en eau ; distribution de l'eau ;
- gestion des bornes incendie (alimentation et matériel).

#### Eclairage public et feux tricolores

Réalisation et gestion de tous les réseaux d'éclairage public et de tous les feux tricolores.

#### Sécurité incendie

Participation au service départemental d'incendie et de secours.

# Un PLU inscrit dans une cohérence territoriale à plusieurs échelles

Le Plan local d'urbanisme doit être compatible avec les politiques territoriales existantes et les documents de planification supra communaux menés à des échelles plus larges. Il devra être compatible avec la DTA de l'aire urbaine lyonnaise, le Schéma de cohérence territoriale Nord-Isère et avec les plans et programmes de la Capi.

## La Directive territoriale d'aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise

Initiative : la DTA a été élaborée, sous la responsabilité du Préfet de Région, en association avec les collectivités territoriales et les groupements de communes et approuvée par décret en Conseil d'État. Décret n°2007-45 du 09 janvier 2007.

**Périmètre** : quatre départements (Rhône, Ain, Isère et Loire) et 382 communes.

**Portée juridique** : la DTA s'impose au Scot qui doit être compatible.

**Codification** : articles L113-1 à 113-6 du code de l'urbanisme.

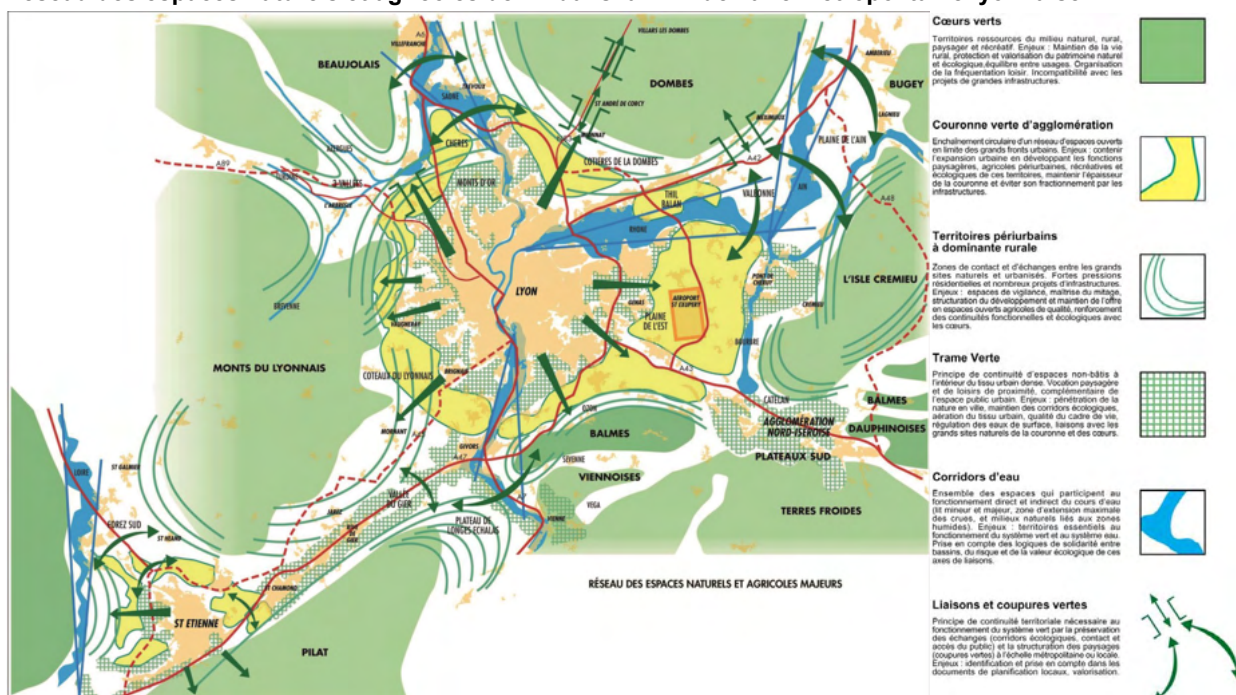
## La Directive territoriale d'aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise (DTA)

La DTA fixe des objectifs visant à renforcer le rayonnement de la métropole -le à l'international et assurer un développement équilibré et solidaire de ses territoires. A ces fins, l'Etat a défini sept objectifs prioritaires :

- reconnaître et soutenir la métropole comme métropole internationale, notamment en contribuant à y développer des fonctions de commandement et de rayonnement ;
- garantir le maintien de toutes les potentialités de développement et d'évolution de la plate-forme multimodale de Lyon-Saint Exupéry ;

- participer à la structuration multipolaire, s'appuyant sur Lyon, Saint-Etienne et Porte de l'Isère ;
- reconquérir les territoires en perte d'attractivité ;
- lutter contre l'étalement urbain et améliorer le cadre de vie ;
- réaliser les contournements autoroutiers et ferroviaires dans le cadre d'un système de transport favorisant le report modal et cohérent avec le projet de développement métropolitain et réaliser la ligne ferroviaire transalpine ;
- mettre en œuvre une politique permettant de conserver et de valoriser les espaces naturels et

## Réseau des espaces naturels et agricoles défini dans la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise



agricoles majeurs tout en les reliant mieux ensemble.

La poursuite de ces objectifs passe par la mise en place d'orientations à valeur prescriptive prises en compte dans le projet arrêté du Schéma de cohérence territoriale Nord-Isère.

## Le Schéma de cohérence territoriale Nord-Isère

### Définitions des grandes orientations d'aménagements sur le territoire Nord-Isère

Dans son projet d'aménagement et de développement durables validé, il définit comme grand fondement « un nouveau modèle de développement urbain ».

Ce modèle se base sur les cinq priorités suivantes :

- mettre l'habitant au cœur du projet et faire de la croissance démographique un levier de la structuration du territoire et de son développement ;
- rechercher les modes de développement urbain valorisant les villes, bourgs et villages et porteur de lien social
- concilier perspectives de développement et préservation des ressources majeures du Nord Isère.
- valoriser les sites d'intérêt métropolitain et soutenir le tissu économique des bassins de vie ;
- améliorer la mobilité vers les pôles régionaux et organiser le développement urbain pour éviter l'asphyxie de ses axes majeurs et de ses villes.

En termes de croissance démographique, le Scot prévoit une croissance de 45 à 75 000 habitants d'ici 2030 ans sur l'ensemble du territoire du Scot.

Le Scot s'appuie sur la géographie du territoire, son organisation et son développement actuel, pour proposer une répartition équilibrée de l'accueil des nouvelles populations et donc des emplois et des équipements.

Le PADD définit ainsi deux grands secteurs : la vallée urbaine, à laquelle appartient Bourgoin-Jallieu, et les territoires ruraux.

La vallée urbaine pourrait accueillir plus de 30 000 habitants de plus d'ici 2030, ce qui signifie construire 950 logements par an, accueillir les équipements nécessaires, créer les conditions d'accueil de nouveaux emplois, puis compléter les réseaux. Elle s'organise autour de trois polarités urbaines majeures :

- Villefontaine/ La Verpillière/Saint-Quentin-Fallavier ;
- Bourgoin-Jallieu/ L'Isle d'Abeau ;
- La Tour du Pin.

Ainsi le PADD précise que les communes du pôle central (Bourgoin-Jallieu et L'Isle d'Abeau) devront « définir un projet d'ensemble ambitieux permettant de conforter une offre d'équipements d'envergure, de densifier leurs espaces urbains sans renoncer à leurs spécificités, de renforcer les liaisons entre les différents pôles fonctionnels et l'offre de services de proximité, de coordonner le développement de leurs quartiers gare et de valoriser les espaces qui les relient. »

En plus du PADD, le Scot est doté d'un Document d'orientations générales (Dog). Le Dog et les documents graphiques dont il est assorti sont opposables au PLU. Il définit, de façon prescriptive, les principes d'aménagements afin de mettre en œuvre les orientations du PADD.

### Schéma de cohérence territoriale Nord-Isère

**Initiative** : le projet est piloté par le syndicat mixte du Scot Nord-Isère. Lors de la conférence des maires du 10 octobre 2000, les élus décident d'élargir le périmètre du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme ((Sdau) établi pour la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau en 1978) aux communes des Balnes dauphinoises, des Vals du Dauphiné et de la région Saint Jeannaise. Le périmètre du Scot est ainsi arrêté par le Préfet de l'Isère le 5 février 2001. Le projet de Scot a été approuvé le 19 décembre 2012.

**Périmètre** : 94 communes (dont Bourgoin Jallieu), 200 000 habitants environ en 2010.

**Portée juridique** : le Scot s'impose au PLU qui doit être compatible.

**Codification** : articles L122-1-1 à L122-19 du code de l'urbanisme.

### Extrait de délibération prise en compte par le conseil syndical du Scot

« La vallée urbaine aura un rôle majeur pour le développement urbain à l'avenir ; son poids démographique dans le Scot devrait passer de 52 % en 2000 à 60 % en 2030 [...]. Les espaces ruraux auront un rôle majeur dans la préservation des espaces de nature de notre territoire. Ils n'ont pas vocation à devenir seulement des quartiers "résidentiels" ; leur croissance démographique sera plus limitée ».

## Orientations et principes d'aménagement du Dog concernant Bourgoin-Jallieu

En termes d'application du projet porté par le Scot, la commune de Bourgoin-Jallieu est une ville centre d'un pôle urbain constitutif de la vallée urbaine. Ainsi les prescriptions la concernant, à prendre en compte dans le PLU communal, relèvent de différents thèmes :

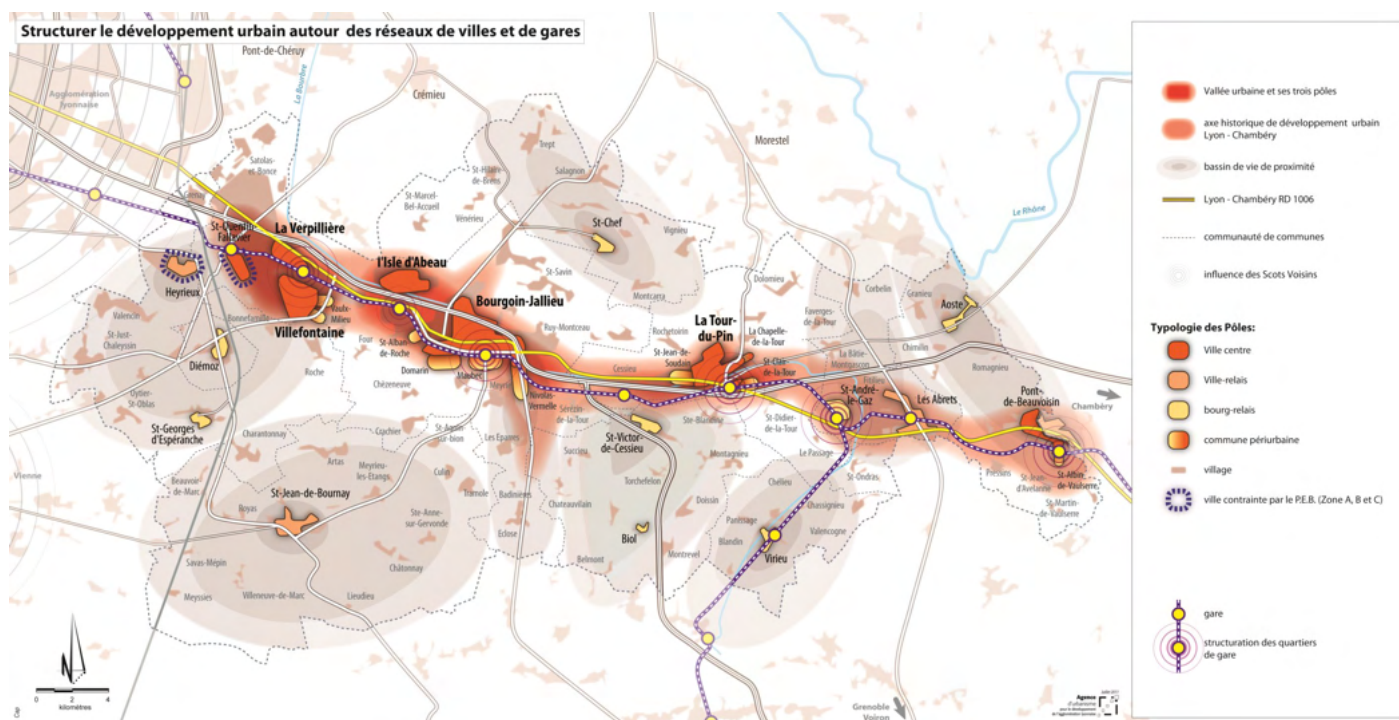
- structuration urbaine,
- environnement et cadre de vie,
- offre de déplacement,
- habitat et équipements,
- économie,
- commerces.

### Structurer le développement urbain

- **recentrer l'urbanisation** dans une enveloppe multifonctionnelle, définie par le PLU, permettant les échanges de proximité en modes doux. Cet objectif nécessite de donner la priorité à la valorisation du centre, la diversification de ses fonctions, la densification du tissu urbain par l'optimisation des disponibilités foncières, la poursuite des actions de rénovation urbaine, la requalification

de l'espace public au profit des modes doux et le traitement des espaces liant L'Isle d'Abeau et Bourgoin-Jallieu (RD1006, 312, ...) ;

- **considérer le quartier gare comme une centralité** complémentaire de la gare de L'Isle d'Abeau ;
- **conditionner les extensions urbaines** par la présence d'équipements proches et de liaisons maillées aux réseaux de transports collectifs (TC) et modes doux existants ainsi qu'au maintien de la trame verte ;
- **conforter les liens fonctionnels et programmatiques entre quartiers et avec les communes péri-urbaines** de Nivolas-Vermelle, Ruy-Monceau, Saint-Alban-de-Roche, Domarin et Maubec par le traitement des espaces urbains de transition et l'organisation des déplacements ;
- **mettre en valeur les spécificités paysagères locales**, qualifier les limites ville-nature et protéger les sites offrant des vues remarquables (ligne de crête, ...).





## Préservation de l'environnement et amélioration du cadre de vie

- **restaurer et/ou maintenir la trame verte** de la vallée urbaine composée des espaces naturels menacés par l'urbanisation (Les Buissières, les Sétives, balmes...), des espaces publics urbains (parcs, mails, ...) et des « espaces de biodiversité » pris en compte par le Scot (Natura 2000, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff), EUEC...) et répertoriés par le Conseil général de l'Isère (Redi, corridors écologiques)... ;
- **délimiter à la parcelle, qualifier chaque espace** constitutif de cette trame verte, et **les protéger de l'urbanisation** (à l'exception des voiries d'intérêt régional, des équipements liés à l'environnement et des projets avec mesures de compensations ne pouvant s'installer sur d'autres sites) ;
- **intégrer le projet de « voie verte métropolitaine des Confluences »** ;
- **protéger les espaces agricoles stratégiques** de Montbernier, de

Plan Bourgoin, des marais, soutenir l'agriculture péri-urbaine, valoriser les spécificités locales et développer les circuits courts. L'installation de « fermes solaires » sont autorisées en zone agricole si elles n'empêchent pas l'activité agricole.

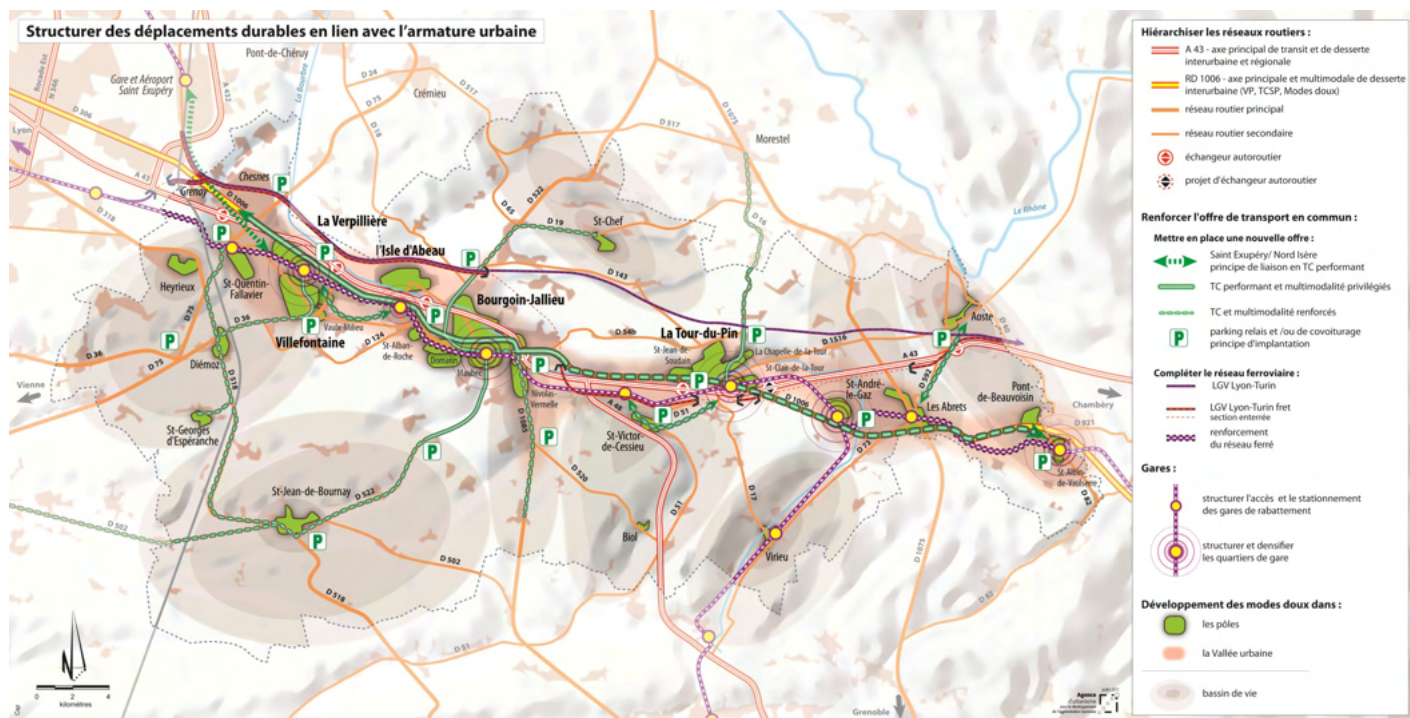
- **privilégier une urbanisation propre à limiter la diffusion de des Gaz à effet de serre (GES) et l'exposition des populations aux risques (PPR) et pollutions**, proposer des orientations d'aménagement limitant l'impact des vagues de chaleur en ville ;
- adapter le développement aux capacités de ressources en eau et protéger les zones de captage d'eau.

### Structurer une offre de déplacement durable en lien avec l'armature urbaine

- **encourager le report modal** en permettant la mise en œuvre de lignes de transport collectif structurantes et performantes ainsi que la création de parkings-relais aux entrées des autoroutes notamment ;
- **faciliter les échanges de proximité** en fixant des règles de stationnement

automobile corrélatives à la qualité de desserte en bus, en anticipant les nouveaux liens modes doux à réaliser dans la commune, en adaptant les règles de stationnement pour inciter à la réalisation d'ouvrages souterrains, à la mutualisation des aires de stationnement, à la localisation de parkings-relais en dehors des centres villes et à la création d'espaces de stationnement des cycles ;

- **compléter et hiérarchiser le réseau routier** en portant des projets de requalification d'axes et transformation de la RD312 en boulevard urbain notamment ;
- **réduire les impacts environnementaux des infrastructures** en précisant les orientations d'aménagement d'ensemble relatives aux entrées de villes, en permettant la réalisation d'espaces « tampons » avec les secteurs résidentiels, en limitant l'urbanisation le long de la RD522 et RD1006.



## Besoins en logements et foncier pour logements

|                      | Population       |                      |                      |
|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|
|                      | Pop. légale 2008 | Estimation pop. 2020 | Estimation pop. 2030 |
| <b>Capi</b>          | 95 952           | 111 020              | 125 519              |
| <b>Villes centre</b> | 71 149           | 83 388               | 95 273               |

|                      | Besoin en logements neufs |                       |                  |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|
|                      | Besoins annuels           | Nbre de logts/ 20 ans | Locatifs publics |
| <b>Capi</b>          | 914                       | 18 282                | 1 828            |
| <b>Villes centre</b> | 773                       | 15459                 | 1 546            |

|                      | Besoin en foncier |                      |
|----------------------|-------------------|----------------------|
|                      | Besoins annuels   | Logements sur 20 ans |
| <b>Capi</b>          | 33                | 658                  |
| <b>Villes centre</b> | 24                | 480                  |

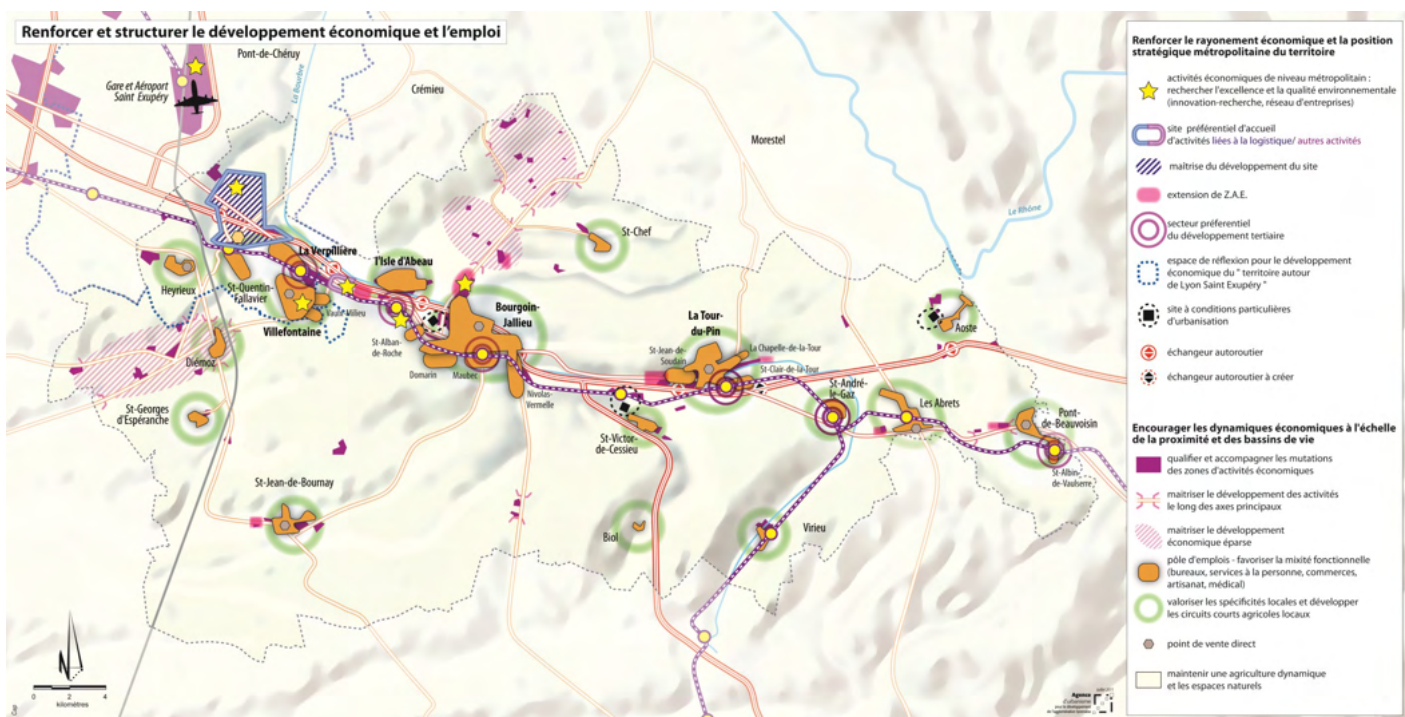
*Source : Scot Nord-Isère - Document d'orientation générale*

*Promouvoir une politique de l'habitat et d'équipements responsable et solidaire*

- **encourager le développement des villes centres** avec un taux de construction moyen par an pour 1 000 habitants, en neuf, pour Bourgoin-Jallieu de **> 12 ‰**
- **limiter l'étalement urbain** en limitant à 10 % du total alloué pour dix ans le nombre de logements autorisés en secteurs urbanisables éloignés du centre ou ne disposant pas d'assainissement collectif ;
- **prioriser le renouvellement urbain mais permettre un report des capacités d'urbanisation en cas d'impossibilité justifiée** dans le centre et en continuité direct, ou en hameau préexistant. Cette urbanisa-

tion en extension ne devra pas porter atteinte aux paysages et à l'activité agricole et devra être desservie par un réseau collectif et séparatif d'assainissement ou justifier d'une solution alternative permettant une densification des constructions.

- **encourager la densité en fixant une densité minimale, pour une ville centre, de 40 logements par hectare** (> 50 dans le centre et le quartier gare, et 10 dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif) ;
- **encourager la réalisation de logements aidés** et la diversification typologique, permettre la mixité fonctionnelle sur un même quartier ainsi que dans un même bâtiment.



*Valoriser l'économie du Nord-Isère et développer l'emploi*

- **l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'activités à rayonnement intercommunal « à moyen terme »** est conditionnée à une optimisation du foncier existant, à un traitement qualitatif à la hauteur de l'ambition stratégique des activités (vocation affichée de la zone, requalification des zones voisines...), à la limitation des accès sur les voiries principales, et pour les sites de plus de 2 000 salariés, au développement d'alternative à la voiture individuelle et à l'implantation de services et d'équipements pour les salariés.
- **renforcer l'intégration environnementale des secteurs d'activités à rayonnement intercommunal** en ayant au préalable effectué un bilan de disponibilités foncières dans les espaces urbains et zones d'activités existants, une analyse de l'intérêt du site du point de vue de son insertion dans son environnement (urbain, naturel, paysagé), une définition de la vocation prioritaire de la zone, des conditions de son aménagement et de sa requalification éventuelle.
- **conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'autres secteurs à rayonnement intercommunal « à court ou moyen terme » non prévus** à une offre foncière insuffisante dans les zones existantes et prévues (y/c les zones urbaines) ou incompatible avec le besoin de l'entreprise, à un intérêt pour le bassin d'emploi et pour la valorisation des espaces urbains, à une prise en compte des préoccupations environnementales (bonne accessibilité existante, proximité des réseaux de transports collectifs et modes doux, préservation des milieux naturels, ...).
- permettre l'accueil d'activités de rayonnement régional ou métropolitain grâce à **l'offre foncière disponible proche de la gare** ;
- **maintenir l'artisanat et les sites d'activités à rayonnement local** en priorité dans l'enveloppe urbaine existante, puis en extension immédiate, sous forme de programmes d'ensembles inférieurs à deux hectares. Les zones voisines doivent être occupées à 85 %. Ces extensions intègrent les préoccupations environnementales et ne génèrent pas un seul linéaire bâti le long des voiries majeures existantes, ni de nouvelles implantations d'opportunité déconnectées des espaces urbains équipés ;
- **développer et diversifier l'attractivité touristique** en mettant en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysagé, en rendant accessible certains éléments de la trame bleue, en améliorant la lisibilité des itinéraires modes doux vers les points touristiques (étang, équipements, ...) et en permettant d'augmenter l'offre quantitative d'hébergement.

**Espaces d'activités à Bourgoin-Jallieu entre 2010 et 2030**

| EPCI | Communes         | Espaces d'activités<br>(2010-2030) | Dans les POS et PLU                            |                                                      |
|------|------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|      |                  |                                    | Disponibilités dans les ZA<br>existantes en ha | Projets de court à moyen terme<br>en ha (1 à 15 ans) |
| CAPI | Bourgoin-Jallieu | La Maladière                       | II                                             |                                                      |
|      |                  | Chamfleury                         | I                                              |                                                      |
|      |                  | Parc des énergies renouvelables    |                                                | 17                                                   |
|      |                  | Gare                               |                                                | 3                                                    |

Source : Scot Nord-Isère - DOG – « Besoins fonciers pour l'activité économique et artisanales » - p.97

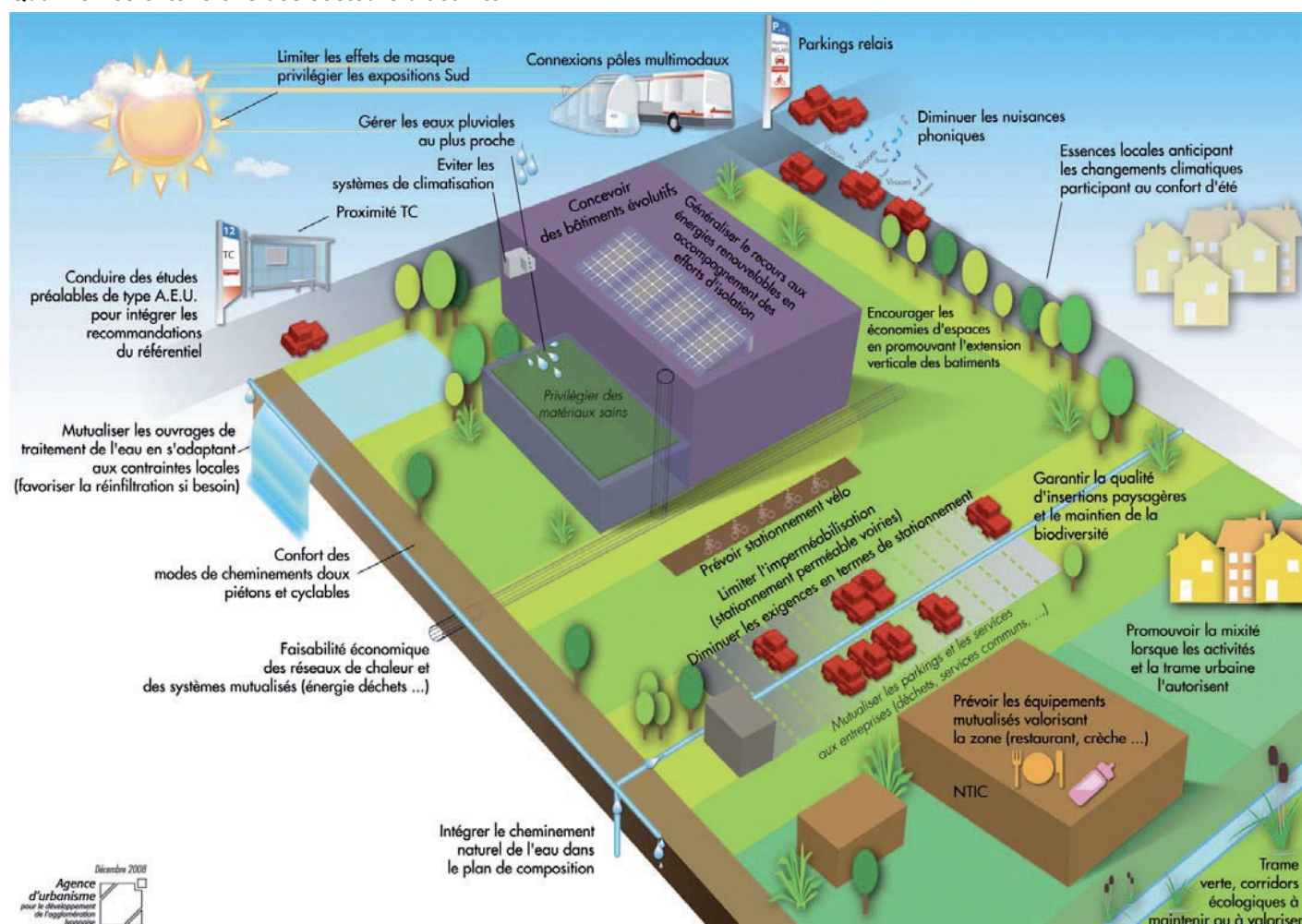


*Promouvoir une offre commerciale de qualité*

- **rapprocher les commerces du quotidien des habitants** en privilégiant leur implantation dans les centres ou à proximité immédiate, dans les quartiers denses, dans les gares et en pied d'immeubles, dans un objectif de temps d'accès à pied de dix à quinze minutes.
- **implanter en priorité les équipements commerciaux occasionnels de petite et moyenne surface dans les centres villes** et ceux de plus grande taille en continuité immédiate ou dans les espaces commerciaux de périphérie existants en les connectant aux réseaux de transports collectifs et modes doux.

- **inscrire le développement commercial dans le cadre d'opérations d'ensemble** s'appuyant sur des équipements « locomotives » dans les centres ou dans les espaces de périphérie existants, renforçant les pôles existants, ne concurrençant pas les centres villes, participant à la restructuration et requalification des entrées de ville, ne générant pas de nouveaux pôles commerciaux isolés, préservant les espaces naturels et se connectant aux réseaux de transport collectifs et modes doux existants.
- **implanter en priorité les équipements commerciaux exceptionnels de petite et moyenne surface dans les centres villes** et ceux de plus grande taille dans le cadre

## Qualifier les extensions des secteurs d'activité





d'opérations d'ensemble, reliées aux quartiers existants par transports collectifs et/ou modes doux, et en complémentarité avec les projets de rénovation urbaine et commerciale. Son accessibilité doit être facilitée vers les grands axes de transport et le projet doit s'insérer durablement dans l'environnement naturel (énergie, emprise réduite...) ;

- fixer des règles assurant une meilleure intégration des opérations commerciales dans les espaces urbains (alignement, volumes, emprises réduite, stationnements en superstructure, enseignes plus discrètes...) et dans leur environnement naturel (gestion de l'eau, paysage...) et permettant une plus grande diversité des fonctions (logements, activités de bureaux...);
- améliorer les conditions de circulation sur la RD1006 et la RD522 en proposant des orientations d'aménagements améliorant les conditions d'accessibilité aux zones existantes.

### Plan Climat Energie Territorial

Suite aux lois Grenelle, la Capi a lancé, le 5 novembre 2010, l'élaboration d'un Plan climat énergie territorial ((PCET) en cours d'élaboration), en partenariat avec les deux intercommunalités voisines : Communautés de communes des Vallons de la Tour et des Collines du Nord Dauphiné.

4 axes stratégiques sont poursuivis :

- **Axe 1 « sobriété »** : l'objectif est de réduire au maximum les consommations nécessaires à garantir nos besoins pour préserver les ressources (énergie fossile, eau, foncier...), de limiter la quantité de déchets et de maximiser l'existant et le changement ;
- **Axe 2 « efficacité »** : l'objectif est de répondre à un besoin le plus efficacement possible ;
- **Axe 3 « alternatif »** : l'objectif est de trouver des alternatives aux sources d'énergie conventionnelles ;
- **Axe 4 « adaptation »** : l'objectif est d'anticiper les effets du changement climatique pour réduire la vulnérabilité de certains milieux et certaines activités.

A partir d'un diagnostic territorial et de ces axes stratégiques, le PCET fixe plusieurs objectifs déclinés en actions (cf. tableau ci-dessous).

### Le Plan climat énergie territorial décliné en actions

|            |                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Sobriété   | Préserver les ressources pour une agriculture biologique et une alimentation locale |
|            | Penser l'aménagement et le bâtiment en préservant les ressources et les usagers     |
|            | Réduire les déchets à la source                                                     |
|            | Réduire les besoins énergétiques des entreprises                                    |
|            | Réduire les kilomètres en 4 roues                                                   |
| Efficacité | Favoriser les échanges, les liens et le changement                                  |
|            | Optimiser les circuits de production, de transformation et de distribution          |
|            | Améliorer le tri et la valorisation des déchets                                     |
|            | Soutenir les filières de construction durable                                       |
|            | Optimiser les circuits d'approvisionnement des entreprises                          |
|            | Mutualiser les moyens de transports                                                 |
| Alternatif | Favoriser les échanges, les liens et le changement                                  |
|            | Utiliser des véhicules moins polluants                                              |
| Adaptation | Développer les énergies renouvelables sur le territoire                             |
|            | Connaître et informer des effets du changement climatique                           |
|            | Préserver les ressources en eau                                                     |
|            | Protéger les espèces                                                                |

# Les plans et programmes de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère

## Le Plan de déplacements urbains

**Initiative** : le Plan de déplacements urbains de la Capi a été arrêté le 19 octobre 2009. Le PDU a pour objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements notamment par une affectation appropriée de la voirie ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie.

**Périmètre** : établi à l'horizon de dix ans, le PDU a pour objectif général la construction d'une politique cohérente et partagée sur l'ensemble de l'agglomération Capi en matière de mobilité.

**Portée juridique** : le PDU doit être compatible avec le Scot et est un document réglementaire avec lequel doit être compatible le PLU.

**Codification** : institué par la Loi d'orientation des transports intérieurs (Loti) du 30 décembre 1982.

### Article L1214-3 du code des transports :

« L'établissement d'un plan de déplacements urbains est obligatoire dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 221-2 du code de l'environnement ou recoupant celles-ci. »

## Le Plan de déplacements urbains (PDU) de la Capi

Les trois grandes orientations stratégiques du PDU sont :

- une offre de transports collectifs et une intermodalité renforcées ;
- un plan d'actions en faveur des modes doux et des personnes à mobilité réduite ;
- un réseau de voirie et une offre de stationnement avant tout optimisés.

Bourgoin-Jallieu est concernée par différentes actions définies dans le PDU :

- permettre la création d'une **ligne de transport public structurante** est/ouest reliant les centres de Villefontaine et de Bourgoin-Jallieu, et donc la réalisation de voies en sites propres et de réaménagement de voiries dans les secteurs critiques (Gambetta, abords du Médipôle...). Anticiper également la réalisation à plus long terme d'un Transport collectif en site propre (TCSP) ;
- développement du transport public « à la demande » ;
- **réaménagement du pôle gare**, comme pôle intermodal attractif et accessible par tous ;
- **encourager l'usage des transports publics et modes doux dans les zones d'activités** ;
- **préserver des emprises foncières en vue du développement de l'infrastructure ferroviaire** ;
- **développer l'usage des modes doux**, en développant les itinéraires cyclables (le long de la Bourbre, de la RD1006, de la voie ferrée...) intégrant notamment la voie verte métropolitaine et l'itinéraire cyclable de la Savoie au Rhône, et en généralisant **la prise en compte des modes doux dans les projets d'aménagement et la cohabitation des différents modes de transport** sur les mêmes espaces (zones 30, sécurisation d'axes...) ;
- permettre le **développement d'un quartier urbain dense, mixte autour de la gare** ;
- **améliorer l'accessibilité des Personnes à mobilité réduite (PMR)** aux équipements et transports publics. Le PDU s'accompagne d'un Schéma directeur d'accessibilité des transports de la Capi, qui identifie les aménagements à réaliser pour rendre plus accessible le réseau ;
- **encourager le covoiturage** en réalisant des parkings-relais aux entrées d'autoroutes notamment ;
- **requalifier** les RD312 et 1085, poursuivre le réaménagement de la RD1006 ;
- **étudier le prolongement** de la RD522 au sud de la RD1006 pour limiter le trafic de transit dans Bourgoin-Jallieu et la liaison directe RD208-A43 (sortie n°7). Anticiper la création de grandes voiries d'agglomération, alternatives à la RD1006, en lien avec le Scot ;

- **réduire la vitesse sur l'A43 et obtenir une tarification préférentielle** à l'échelle de l'agglomération ;
- **proposer une nouvelle politique de stationnement et livraison** dans le centre-ville, pour plus de lisibilité.

#### **Le Programme local de l'habitat de la Capi (2010-2015)**

La position stratégique définie par la Capi dans le PLH est axée sur les points suivants :

- **se positionner dans le contexte métropolitain** en recherchant de nouveaux équilibres entre l'accueil d'actifs, de nouveaux résidents et une offre de parcours complets pour les ménages locaux...);
- **mettre la question du foncier, des projets et de l'aménagement du territoire au cœur des préoccupations** par la mise en œuvre d'objectifs de mixités, d'accessibilités au logement et de protection de l'environnement ;
- **s'intéresser d'avantage à la question de certains publics spécifiques** (personnes âgées, à mobilité réduite, jeunes...).
- **confirmer le bon niveau de partenariat entre tous les acteurs de l'habitat** : la dynamique de connaissance doit se poursuivre par un partage des enjeux et des actions sur l'ensemble du territoire.

Le PLH détermine cinq profils de communes répondants à des contextes territoriaux différents. La ville de Bourgoin-Jallieu est considérée comme le cœur urbain de l'agglomération et la ville centre de référence.

**Sur les 6 000 logements qu'affiche le PLH, 30 % seront à réaliser sur Bourgoin-Jallieu, soit près de 1 800** (45 % en locatif social, 30 % en accession sociale, 20 % en accession intermédiaire et 30 % libres).

L'objectif assigné à la ville correspond donc à un effort de production de 300 logements par an environ.

#### **Le Programme local de l'habitat**

**Initiative** : le Programme local de l'habitat de la Capi a été approuvé en conseil communautaire le 23 mars 2010. Le PLH fixe des orientations et objectifs de réalisation de logements sur la période 2010–2015, à partir de l'analyse de la situation actuelle du marché de l'habitat.

**Périmètre** : établi à l'échelle de la Capi.

**Portée juridique** : le PDU doit être compatible avec le Scot et est un document avec lequel doit être compatible le PLU.

**Codification** : article L302-1 à L302 4 -1 du code de la construction et de l'habitation.

## Enjeux et perspectives

Bourgoin-Jallieu est le centre urbain historique appartenant à une agglomération multipolaire fonctionnant aujourd'hui dans une logique métropolitaine. La Capi représente le 3<sup>e</sup> pôle de développement après le Grand Lyon et Saint-Etienne Métropole.

A travers les documents supra communaux, plusieurs enjeux relatifs à son développement sont exprimés.

Ainsi, en s'appuyant sur une complémentarité de développement à l'échelle du même pôle urbain « L'Isle d'Abeau/Bourgoin-Jallieu », et à l'échelle de la Capi, la ville de Bourgoin-Jallieu doit conforter son attractivité et assoir son rôle moteur dans le développement du territoire.

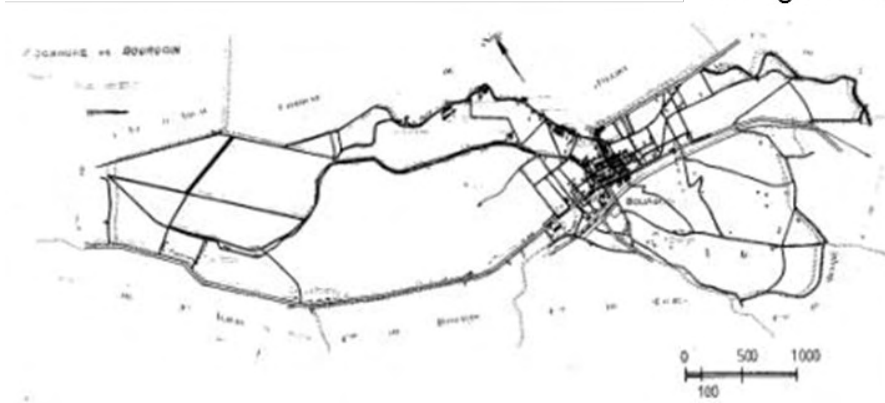
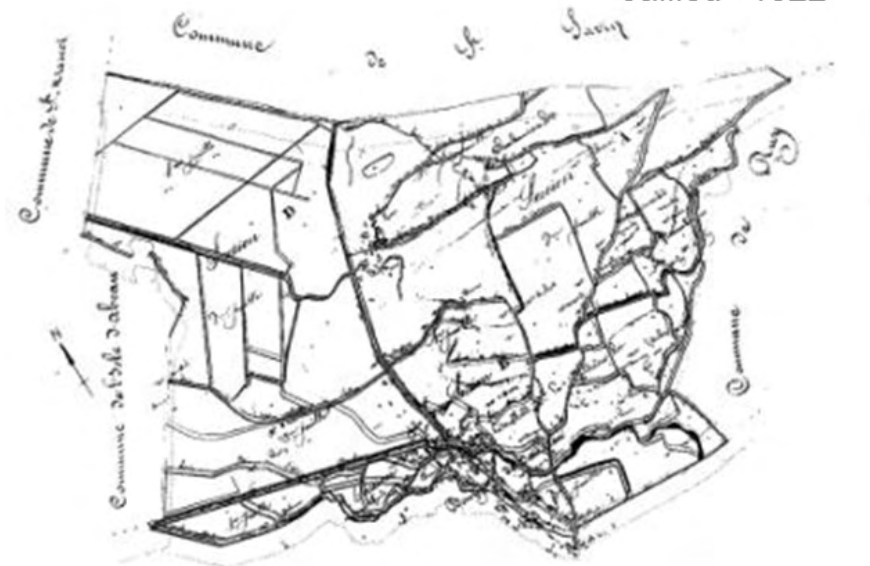
Les différentes crises (environnementales, sociales, économiques) de ce début du XXI<sup>e</sup> siècle appellent la commune à rechercher un nouveau modèle de développement. Plus respectueux et économe des ressources du territoire, il place l'habitant au cœur de son projet.



## **Partie 2**

### **Morphologie urbaine : un tissu composite porteur d'identités**

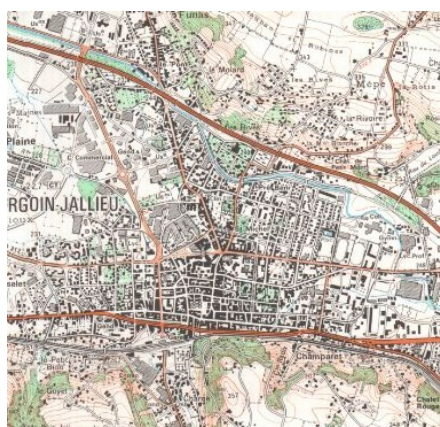




Source : IGN\_ Extrait de la carte topographique 1/25000°\_1950



Source : IGN\_ Extrait de la carte topographique 1/25000°\_1972



Source : IGN\_ Extrait de la carte topographique 1/25000°\_1995



Source : IGN\_ Extrait de la carte topographique 1/25000°\_2005



# HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

## Des origines de la ville aux années 1950

### Période gallo-romaine

D'origine gallo-romaine, Bourgoin occupe un emplacement géographique privilégié sur la voie romaine reliant Vienne à Aoste et l'Italie. A la période moderne, le développement du commerce contribue à la prospérité de la ville. Le canal Mouturier, dérivé de la Bourbre, va engendrer le développement de l'industrialisation, qui débute avec la transformation du chanvre.

### Premières extensions hors les remparts

Au début du XVIII<sup>e</sup> siècle, Bourgoin s'agrandit et construit ses faubourgs hors les murs d'enceinte. La rue de la liberté est prolongée en direction de Jallieu, accentuant les échanges entre les deux communes.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, la situation de carrefour entre Lyon, Chambéry et L'Italie se renforce avec la construction de la nouvelle route de Grenoble, prélude à une importante série de travaux d'urbanisme.

### Nouvelle organisation politique suite à la Révolution française

En 1787, la fondation d'une première fabrique de toiles peintes par Louis Perrégaux annonce l'ère industrielle. En 1790, Bourgoin obtient le siège de l'actuel Tribunal de Grande Instance (également tribunal de commerce) et une élite locale traditionnelle va alors se constituer aux côtés des commerçants et industriels. Quant à la paroisse de Jallieu, réunie à Bourgoin en 1654, elle profite de la Révolution pour récupérer son indépendance.

La nouvelle commune s'organise en un long faubourg industriel le long de l'actuelle rue de la Libération, et comprend, jusqu'à la fusion de 1967 différents hameaux ruraux : Montbernier, Charbonnières, Mozas, Bourselas. Pendant près de deux siècles, les deux communes vivent côte à côte, reliées par un axe de communication principal s'étendant de part et d'autre de la place St Michel et séparées par un large secteur de tènements industriels répartis le long du canal Mouturier.

### La révolution industrielle

Au XIX<sup>e</sup> siècle, de nouveaux bâtiments structurent la cité : la Halle (actuel Espace Grenette), le tribunal (ancienne chapelle des Pénitents) et les murs d'enceintes de Bourgoin disparaissent. L'Asile de vieillards (actuel centre de séjour Jean Moulin), le collège (actuel Conservatoire de musique), la Caisse d'Epargne (rue du Dr. Polosson) sont successivement édifiés. L'hôpital de la rue Victor-Hugo (actuel musée) est transféré sur son emplacement actuel en 1895.

En 1858, la ligne de chemin de fer facilite les échanges avec Lyon, en même temps que l'industrie se développe, engendrant une extension du tissu de faubourg, et la multiplication de tènements industriels, cités ouvrières et maisons patronales.

Le textile, lié à la « Fabrique » lyonnaise, et l'industrie mécanique qui en découle, gouvernent la vie de la cité et participent largement à son attractivité.

Cet essor industriel se développe autour d'activités de filature, fabrique de coton, d'impression sur étoffe, de moulinage, de soierie, de tulle, de cartonnerie, de batteuses, de métiers à tisser.

Dans cette période, le développement de la ville est linéaire à partir du centre historique, son expansion ayant été dans un premier temps canalisée entre la RD1006 et la rue du Pr Tixier.

Il se poursuit au sud et au nord, en continuité avec le tissu de Jallieu.

Le développement de la ville reste

cependant progressif, et tend à renforcer en épaisseur les implantations initiales, à l'exception des grandes implantations industrielles de Brunet-Lecomte et Diederichs.

### Le XX<sup>e</sup> siècle : deux grandes périodes d'urbanisation

Durant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, le dynamisme économique porté par l'industrie textile participe de l'attractivité de Bourgoin-Jallieu, mais son développement urbain sur cette période reste mesuré.

A partir des années 1950, de nouveaux secteurs s'ouvrent à l'urbanisation et de nouveaux quartiers voient le jour.

Pré-Bénit, qui en 1950 se limite à quelques constructions en extension du centre, constitue un quartier structuré et organisé en 1972 (voir extraits cartes IGN).

Entre les années 1950 et 1960 commencent à s'étendre également d'autres secteurs de la commune, tels que l'Oiselet, Champaret, la Rivoire, Boussieu et Champ-Fleuri.

L'expansion spatiale de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle a conquis d'une part le coteau de Montbernier, transformant le paysage par un front bâti exclusivement représenté par de l'habitat individuel sur des parcelles de grande taille, et d'autre part la portion sud-est de la zone humide, aujourd'hui occupée par les zones d'activités de la Maladière, de Chantereine et l'espace Barbusse, le Médipôle, l'UIOM, et plus au nord le futur PER (parc des énergies renouvelables).

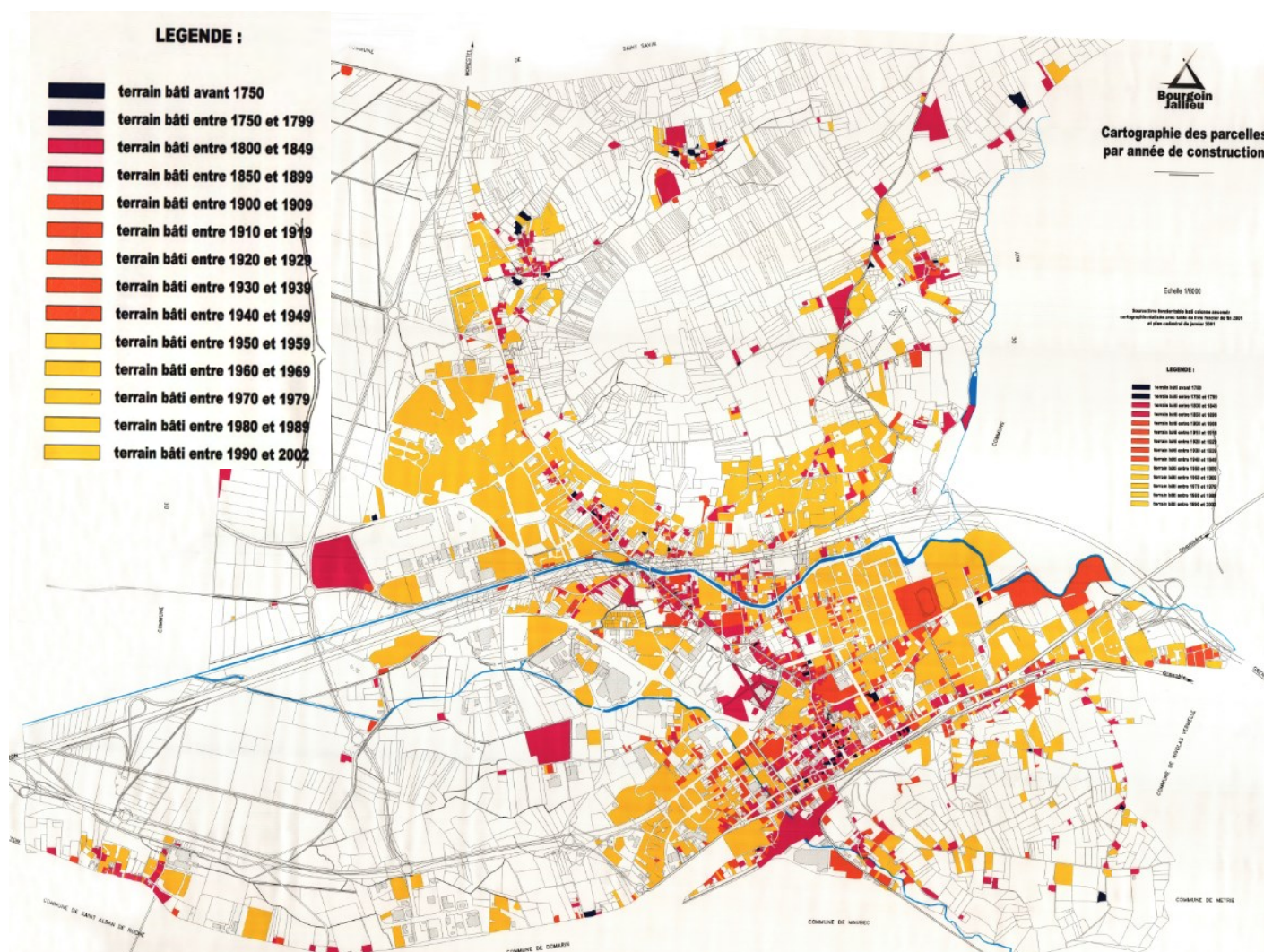


Avant 1928

Le parc de la villa, à droite, fait place à de nouveaux ateliers. Le premier plan correspond maintenant au tracé de l'Avenue Barbusse.



Après 1928



Source : Ville de Bourgoin-Jallieu—Cartographie des parcelles par année de construction—2001

# La fusion de Bourgoin et de Jallieu : point de départ d'un nouveau développement

**Officiellement désunies en 1600, les paroisses de Bourgoin et de Jallieu font l'objet d'une organisation politique partagée au cours du 18ème siècle, jusqu'à leur séparation officielle en deux communes en 1791.**

**Après la seconde guerre mondiale, l'exode rural des années 1950 et 60, l'avènement de la Vème République et la mise en œuvre du principe de libre administration des communes, contribuent au rapprochement des municipalités de Bourgoin et Jallieu, qui sera préparé à partir de 1965 et rendue effective le 1er janvier 1967.**

## Les années 1960 et 1970 : nouveaux besoins et nouvelles formes urbaines

Cette fusion est le point de départ de grands bouleversements dans le paysage de la ville, dont l'évolution sera concomitante du développement de la Ville Nouvelle.

Avec la Loi d'Orientation Foncière (LOF) de 1967 naissent de nouveaux outils d'aménagement et de planification. A Bourgoin-Jallieu, la ZAC devient un outil privilégié pour l'aménagement de grands secteurs d'habitat et d'activités.

## De grands programmes de logements

Le quartier de Champ-Fleuri se développe fortement, d'une part en 1968 avec la construction de 158 logements sociaux et 30 maisons individuelles, puis dans le cadre d'une ZAC, entre 1972 et 1975, qui va permettre la réalisation de plus de 1500 logements et des équipements correspondants.

En 1969, suite à la cession du tènement de l'usine Brunet-Lecomte, le quartier de dalles St-Michel sera érigé sur une superficie représentant environ 20% du centre-ville. S'inscrivant en rupture de la forme urbaine du centre historique, et porté par l'idéal de la Charte d'Athènes, la ZAC Saint-Michel prévoit la réalisation d'un nouveau quartier. Au programme, ce sont 300 garages, 600 parkings au sol, 400 logements, 4 000 m2 de commerces,

1200 m2 de bureaux, une station-service.

## Les derniers développements à l'ouest

Les années 2000 correspondent à une période de développement urbain, avec la programmation des dernières extensions envisageables à l'ouest.

Il s'agit de la seconde phase de développement de la ZAC Maladière, la création du Médipôle, et la projection de la ZAC Parc des Energies Renouvelables, dont la réalisation est envisagée dans la décennie 2010-2020.

## Le renouvellement urbain privilégié pour le développement de l'habitat

Quant aux programmes de logements, le coteau de Montbernier, Mozas et Champ-Fleuri ont été les principaux sites d'extension de l'habitat individuel, tandis que les programmes d'habitat collectif se sont plus majoritairement développés dans le cadre du renouvellement du tissu urbain existant.

Ce mode d'aménagement a été privilégié au cours de cette décennie, 75% des logements environ ayant été produits sans engendrer de consommation supplémentaire d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

## L'unification

25 juin 1965 : Les Conseil municipaux de Bourgoin et Jallieu se réunissent sous la présidence de leur maire dans leurs hôtels de ville respectifs pour voter le projet de fusion de leurs deux communes au 1er janvier 1967.

Présenté de la même manière dans les deux villes, le texte est voté à Bourgoin par 21 voix, une voix pour le 1er janvier 1966 et une abstention et à Jallieu avec 16 voix et 7 abstentions.

Source : Bourgoin-Jallieu 1 histoire commune 1967-2007 \_ Ville de Bourgoin-Jallieu

## L'origine du nom

Il existe deux origines étymologiques possibles du nom de « Bourgoin » :

« Bergusia », inscrit sur une pièce d'or mérovingienne, ou « Breg-Osio », « Porte des montagnes », d'origine à la fois celte et latine.

Quant à celui de Jallieu, il proviendrait de « Jalliicum » : eaux jaillissantes.

Au moment de la fusion, la question du nom de la ville a été évoquée. Bourgalieu ou encore Bourlieu sont proposés, puis abandonnés au profit des deux noms liés par un trait d'union.

Ce sera Bourgoin-Jallieu. Quant aux Bergusiens et aux Jallésiens, ils deviennent Berjalliens.

Source : Bourgoin-Jallieu 1 histoire commune 1967-2007 \_ Ville de Bourgoin-Jallieu



# L'avènement de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau et le développement de l'axe Lyon Grenoble

Née d'une volonté de planifier le développement ambitieux de la métropole lyonnaise, l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la « Ville Nouvelle » de L'Isle d'Abeau, regroupant, 21 communes en 1972, s'est inscrit dans une dynamique de développement de l'axe Lyon-Grenoble-Chambéry, en lien avec la création de l'aéroport Lyon-Saint Exupéry et des autoroutes A43 / A48.

En près de 40 ans, le projet de « Ville à la campagne » à permis la création de plus 16 000 emplois et comptait en 2006, 40 000 habitants environ, mais répartis plus que sur un périmètre réduit à 5 communes.

## Dates importantes

**26 mai 1970:** Confirmation par le CIAT de la création de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau, ainsi que de l'aéroport SATOLAS et de la Zone Industrielle de la Plaine de l'Ain.

**11 août 1972:** décret créant l'OIN « l'Isle d'Abeau, agglomération nouvelle » et le SCANIDA (21 communes)

**6 novembre 1973 :** Mise en service de l'A43.

**20 avril 1975 :** Mise en service de l'aéroport SATOLAS.

**10 mars 1978:** Approbation du SDAU

**27 décembre 1978 :** décret réduisant la périmètre à 8 communes (Bourgoin-Jallieu quitte la Ville Nouvelle)

**13 juillet 1983 :** Loi Rocard modifiant les statuts des Villes Nouvelles, impliquant la sortie de 3 communes.

**15 septembre 1984 :** transformation du SCANIDA en SAN, avec 5 communes.

**1999 :** 39 000 habitants et 18 800 emplois dans le SAN (recensement général de l'INSEE)

**31 décembre 2005 :** fin de l'OIN

**1 janvier 2007 :** fin du SAN et création de la CAPI élargie à 21 communes

## Actes fondateurs et périmètre initial

Dans un contexte d'après guerre, la France connaît un développement démographique et économique sans précédent qu'il faut organiser.

L'agglomération lyonnaise compte déjà 1 million d'habitants, et entame en 1960, un Plan d'Aménagement et d'Organisation Générale (PADOG) afin de définir un schéma d'organisation élargi aux territoires limitrophes et sous l'influence de Lyon (le Nord Isère et la plaine de l'Ain sont concernés).

La DATAR, créée en 1966, répond à cette ambition nationale d'organiser la croissance du territoire. Est alors mise en œuvre une Organisation Régionale d'Etude de l'Aire Métropolitaine (OREAM) Lyon - Saint-Etienne, à la quelle est ajoutée Grenoble en 1968. Le PADOG rentre alors dans le cadre de cette OREAM.

Le schéma de l'OREAM propose, en 1968, afin d'éviter une expansion urbaine en "tache d'huile", la création de deux Villes Nouvelles (proche de en Nord Isère et dans l'Ain) ainsi que le déplacement de l'aéroport de Bron à Satolas.

La décision de principe d'étudier la création de la seule Ville Nouvelle de L'Isle d'Abeau, simultanément à la création de l'aéroport de Satolas, est prise le 8 février 1968, par le Comité Interministériel d'Aménagement du Territoire

(CIAT). L'Etat engage alors une politique d'acquisition foncière.

**Le 26 mai 1970, le CIAT approuve le schéma définitif d'aménagement de la métropole Lyon - Saint-Étienne - Grenoble,** actant ainsi la création du nouvel aéroport de Satolas, de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau, de l'A43, de nouveaux services ferroviaires rapides entre Lyon et Grenoble et du parc industriel de la Plaine de l'Ain.

**L'Opération d'Intérêt National (OIN) « L'Isle d'Abeau, agglomération nouvelle » est décrétée le 11 août 1972.**

L'établissement public chargé de l'aménagement de la ville nouvelle (EPIDA) et le Syndicat Communautaire d'Aménagement de l'Agglomération Nouvelle (SCANIDA) réunissant 21 communes, sont créés en 1972.

Les communes du SCANIDA sont :

Bourgoin-Jallieu, Chamagnieu, Domarin, Four, Frontonas, Grenay, La Verpillière, L'Isle d'Abeau, Panossas, Roche, Ruy, Satolas et Bonce, Saint Alban de Roche, Saint-Chef, Saint Hilaire de Brens, Saint Marcel Bel Accueil, Saint Quentin Fallavier, Saint Savin, Vaulx Milieu, Vénériu, Villefontaine.

## Périmètre opérationnel restreint

Le périmètre de la ville nouvelle a été révisé 1978, et passa de 21 à 8

communes (Bourgoin-Jallieu sort du projet), puis à 5 en 1983.

**En 1984, le SCANIDA devient SAN : Syndicat d'Agglomération Nouvelle**, regroupant les communes de l'Isle d'Abeau, Four, Saint-Quentin-Fallavier, Villefontaine et Vaulx-Milieu.

**L'essentiel des opérations d'aménagement se sont développées sur ces 5 communes**, ainsi que sur deux zones opérationnelles sur des communes voisines : La Maladière sur Bourgoin-Jallieu et Chesnes-Nord sur Saolas-et-Bonce.

### 40 ans de développement

**Un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) a été élaboré en 1971, sur 33 communes du Nord Isère, et fût approuvé en 1978.** Il prévoyait la réalisation d'une agglomération de près de 250 000 habitants à terme (de la Verpillière à Bourgoin-Jallieu), et n'a pas été révisé depuis lors.

Toutefois, les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- **Fixer une part de la croissance** de la métropole lyonnaise en créant un équilibre habitat / emploi / équipements
- **Compléter l'armature urbaine** de la Région et renforcer l'axe Lyon-les Alpes
- **Créer une ville d'innovations** alliant « développement urbain à rayonnement métropolitain » et « ville à la campagne » sur la base de qualités exceptionnelles du site.

Le projet de la « Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau », imaginé dans les années 60, dans un certain contexte économique et une certaine idéologie urbaine - modèle urbain polycentrique, aux centralités hiérarchisées et aux fonctions spatialisées - s'est développé mais dans des contextes très différents.

**Les 5 communes du SAN sont passées de 4 200 habitants en 1968 à près de 40 000 en 2006, et la Ville Nouvelle a trouvé sa place comme pôle d'emplois métropolitain**, le nombre d'emplois pour un actif étant alors supérieur à 1,1 sur ce même

périmètre (même si ses emplois n'attirent pas majoritairement les habitants de la « Ville Nouvelle »).

**La Ville Nouvelle ne doit pas son développement économique, comme prévu initialement, à un desserrement de l'activité industrielle lyonnaise, mais principalement à l'installation d'entreprises exogènes.**

**Le parc résidentiel développé sur la Ville Nouvelle présente une part importante de logements sociaux et de collectifs, ne répondant ainsi qu'à certaines étapes précises des parcours résidentiels.** La Ville Nouvelle connut des flux migratoires importants : elle fût un « pôle attractif » sur les départements du Rhône et de l'Isère et « diffusant » vers les communes voisines.

### Aujourd'hui la Ville Nouvelle...

**Le projet de « Ville Nouvelle » est aujourd'hui terminé. Il se concrétise par une proximité immédiate et appréciée avec la nature, par un tissu économique à rayonnement international, ainsi que par un tissu d'équipements riche et varié.**

Toutefois, les ambitions de croissances affichées au début du projet sur 33 communes (250 000 habitants) ne sont pas atteintes, et ce périmètre ne compte que près de 110 000 habitants à la fin de la Ville Nouvelle.

Ce ralentissement de croissance, les changements des modes de vies, puis les partis d'aménagement, dès lors trop conséquents aux regards de ces changements et sur un territoire vaste, ont contribué à l'émergence d'une « ville-nature », dans laquelle le « manque de densité » et la « forte spécialisation » ont eu pour conséquence un manque d'urbanité et une grande mobilité.

**Ce territoire a intégré désormais une nouvelle logique de développement urbain durable, définie à l'échelle de la CAPI et s'inscrivant dans une complémentarité métropolitaine.**

« Le nombre d'emplois localisés dans la ville nouvelle est en forte croissance. Les effectifs salariés du secteur privé se sont ainsi accrus de 71 % sur la période 1993-2001 (+ 5 900 personnes), soit nettement plus que dans l'ensemble du SDAU ou de la zone d'emploi de Lyon. »

Source : Les dossiers Insee Rhône-Alpes n° 142, 2002



Ville Nouvelle \_ SCot Nord Isère / EPIDA







# LA STRUCTURE DU TISSU URBAIN

## Une structure en appui sur le relief et les grands axes de communication

La ville de Bourgoin-Jallieu et ses zones périphériques d'habitat ou d'activités occupent une large bande en fond de vallée dans la partie sud du territoire.

L'urbanisation s'est faite le long des infrastructures qui bordent l'espace urbain.

La RD1006, la RD522, l'autoroute A43 et la ligne de chemin de fer marquent fortement cet espace contraint par les éléments naturels et par le relief : coteaux de Plan-Bourgoin et de Maubec au sud, coteaux et plateau de Montbernier au nord et les zones de marais à l'ouest.

A l'est, le resserrement de l'A43 et de la RD1006, dû également aux éléments de relief, ferme l'espace urbanisé. La voie ferrée, au sud, matérialise concrètement une séparation entre l'espace urbain et les coteaux.

Le tissu urbain s'appuie donc sur les tracés orthogonaux de la RD1006 au sud et de la RD 522, qui, de la vallée du Bion, rejoint la limite occidentale du plateau Nord.

Le réseau des voies respecte cette disposition orthogonale dans toute la partie Sud de l'agglomération, où se trouvent les zones d'habitat

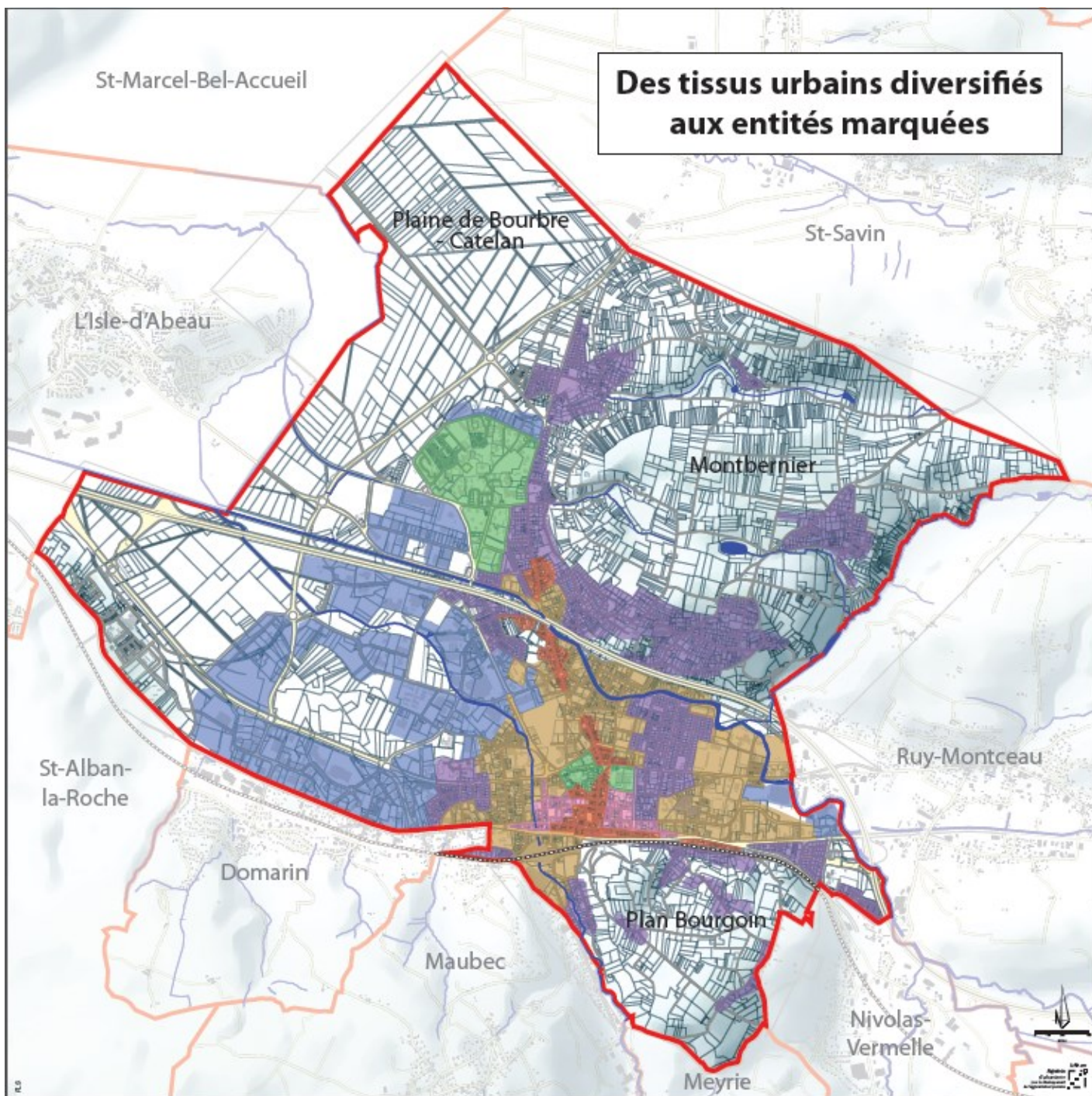
les plus denses, et où se concentre la majeure partie des activités tertiaires.

La structure originelle de la ville se distingue encore assez nettement malgré l'expansion récente de l'urbanisation :

- l'ancienne ville de Bourgoin s'appuyant sur le flan abrupt du plateau agricole de Plan Bourgoin situé au Sud, avec les hameaux de la Grive et la Ladrière à l'Ouest,

- l'ancien village de Jallieu, dont le bourg se développait sur la route menant à Bourgoin et composé des hameaux du Mollard, de Mozas, Charbonnières, Montbernier, et de la Rivoire installés à l'Est sur les replats des coteaux ou sur le plateau.

Les quartiers périphériques au centre sont caractérisés par leurs fonctions dominantes. Le bâti vieillissant tend à se renouveler et de nombreux logements collectifs assez hauts ponctuent cet espace urbanisé. Leur présence dans le paysage, perceptible notamment depuis les coteaux, constitue une des caractéristiques du tissu urbain berjallien.



- Tissu caractéristique du centre ancien au parcellaire organisé autour des axes structurants de la vieille ville
- Tissu du centre ancien organisé autour des perpendiculaires à l'axe central, formant des îlots
- Tissu dominé par l'habitat individuel pavillonnaire ou groupé
- Tissu urbain mixte en extension du centre historique
- Tissu de zones d'activités en extension du tissu urbain
- Tissu de quartiers spécifiques : St-Michel / Champfleuri / ancien CHPO

# Une mosaïque de tissus urbains aisément identifiables

**Le territoire de Bourgoin-Jallieu présente une mosaïque de tissus urbains contrastant les uns avec les autres, issus des périodes successives de son développement.**

**Du centre ancien aux coteaux pavillonnaires, la mixité des fonctions de la ville doit composer avec une spécialisation de certains secteurs géographiques.**

## Le centre-ville

Espace de vie dense et commerçant, il présente la plus grande mixité, tant par la diversité de ses fonctions que dans la variété des formes architecturales qui y sont représentées.

Le tissu le plus ancien, constitué des noyaux historiques de Bourgoin et Jallieu, et des tissus linéaires bordant les avenues de la Liberté/Libération, fait l'objet d'une analyse spécifique au sein de la partie 3 du présent diagnostic « Un patrimoine à reconsidérer »).

Ce centre ancien a reçu deux greffes dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle :

- le quartier St-Michel, témoignage urbanistique et architectural de l'urbanisme de dalle hérité de la Charte d'Athènes,
- le centre hospitalier Pierre Oudot, dont la mutation est aujourd'hui actée, la réalisation du Médipôle à l'entrée ouest de la ville libérant ce tènement de près de 3 hectares.

## Les espaces périphériques du centre-ville

Ils sont issus d'une vague de développement urbain initiée depuis la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup>.

Les quartiers de Champ-Fleuri, de l'Oiselet, Pré-Bénit et Champaret, présentent un caractère composite plutôt marqué. Des équipements sportifs, culturels, de formation ou administratifs y côtoient des formes diversifiées de l'habitat.

Ces espaces périphérique comportent

des secteurs marqués par une fonction particulière dominante :

- zones d'activités artisanales et industrielles : La Plaine, Chanteraine, Champ-fleuri ;
- zones commerciales : boulevard Henri Barbusse, ZAC de la Maladière ;
- zones d'habitat à dominante individuel : Pré Bénit, l'Oiselet ;
- zones d'habitat à dominante collectif : Champaret, Champ-fleuri

Au nord, sur le coteau de Montbernier, sur Mozas et Funas, domine l'habitat de type « individuel pur », dont l'émergence est relativement récente dans l'histoire du développement de la ville.

Sur les plateaux, la présence de l'habitat individuel témoigne de deux tendances sensiblement différentes :

- à Montbernier, il correspond à une forte expansion ayant pris appui sur le hameau historique ;
- à Plan-Bourgoin, il concourt au mitage du plateau du fait de la dispersion de l'habitat pavillonnaire.

A l'ouest, d'importants secteurs d'activités commerciales (Maladière, Barbusse), industrielles et artisanales (Chanteraine, Champ-fleuri), et de santé (Médipôle),

Ces grandes entités urbaines composant le territoire urbanisé de la commune sont représentés par la carte typomorphologique ci-contre.



Bourgoin-Jallieu : le centre ancien





### Un espace urbain spécifique : le quartier St-Michel

(cf : TPFE-Devenir du concept de quartier de dalle applicable au site de St-Michel à Bourgoin-Jallieu - Emmanuelle Henry - avril 1996)

Le quartier St-Michel, construit en plusieurs phases entre la fin des années 1970 et le milieu des années 1980, se compose de deux zones marquées : une zone sud, bénéficiant de liaisons directes avec le centre-ville ancien, notamment par des voies piétonnes inclinées, et une zone nord, se présentant comme une insularité dans la ville.

#### Qualités :

Il bénéficie d'un positionnement géographique en extension ouest du centre-ville historique. Il est caractéristique d'une forme architecturale et urbaine ayant marqué l'histoire de la seconde moitié du XXème siècle : l'urbanisme de dalle.

Il propose des circulations piétonnes, sur la dalle, totalement sécurisées, et intègre des fonctions diversifiées : habitat, services, commerces.

La partie sud du quartier, la plus importante en taille, dispose de liaisons plus fortes avec le reste du centre-ville.

Le retour au sol se fait progressivement et de nombreux systèmes de passages des niveaux inférieurs à supérieurs sont utilisés.

Ce traitement est facilité par la pente naturelle du terrain, le centre-ville étant situé à une altitude plus élevée que le quartier St-Michel.

D'autre part, les immeubles situés en limite sud du quartier (rue Bovier-Lapierre, rue Paul Bert) possèdent un gabarit plus petit que ceux qui sont positionnés au centre du quartier. Aussi, le respect des gabarits des habitations voisines du quartier contribue à son intégration dans la ville ancienne.

#### Faiblesses :

Ce quartier connaît aujourd'hui de nombreux dysfonctionnements :

Le « pont commerçant » reliant les parties nord et sud du quartier est devenu une passerelle dénuée de toute urbanité, et constitue aujourd'hui une frontière visuelle sur le boulevard St-Michel.

La partie nord du quartier constitue

une entité insulaire, très peu reliée au reste de la ville. La relation au sol naturel est brutale, les accès piétons à la dalle rares et peu lisibles. Le long de la rue Théophile Diederichs, le parking occupant le rez-de-chaussée et le premier niveau constitue un rempart opaque.

Par ailleurs, le différentiel de hauteur moyenne des immeubles du quartier avec celle du voisinage immédiat est particulièrement important. Ainsi, la partie nord du quartier St-Michel se trouve isolée du reste de la ville, et donne une image proche de celle des forteresses, les douves étant ici remplacées par les rues encerclant cette zone.

La partie sud du quartier, malgré les points positifs précédemment soulignés, est marquée par plusieurs éléments dépréciant :

La hauteur de l'immeuble implanté en façade du boulevard St-Michel (R+9 à R+10), tend à produire un effet de barrière visuelle.

#### Enjeux et perspectives

- **Retisser un lien visuel et fonctionnel**
  - ⇒ avec le centre historique à l'est
  - ⇒ avec le parc des Lilattes à l'ouest
- **Valoriser la place St-Michel, point fort de connexion nord-sud/est-ouest.**
- **Atténuer l'effet « forteresse » dans le paysage urbain**
- **Adoucir l'effet de rupture/frontière opaque le long de la rue Théophile Diederichs**
- **Rendre ce quartier plus perméable au reste de la ville : étudier les possibilités de maillage au niveau du sol.**





## Le quartier de Pré-Bénit

Caractérisé par une trame viaire orthogonale et une occupation du sol dominée par un tissu pavillonnaire initié dans les années 1950, le quartier de Pré-Bénit accueille également d'importants équipements sportifs (pôle sportif Pierre Rajon, terrain de foot, boulodrome) et scolaires (l'école primaire, collège de Pré-Bénit, Lycée JC Aubry, école primaire...).

La structure du quartier d'habitat pavillonnaire occupant le cœur du quartier se distingue clairement de la morphologie des lotissements apparus dans la dernière partie du XX<sup>ème</sup> siècle. Elle s'organise selon une trame orthogonale structurée autour de l'avenue du Pré-Bénit, en liaison continue avec le reste de la ville. Cette trame définit un groupement des maisons en îlots, et garantit une cohérence d'ensemble par l'alignement souple des constructions aux voies de desserte.

Le parcellaire, plutôt serré (superficie moyenne = 650 m<sup>2</sup>), confère à ce quartier une certaine harmonie liée à la présence simultanée d'une relative densité et d'une forte présence végétale issue des jardins privatifs.

Il intègre à ses franges nord (quai de la Bourbre) et ouest trois ensembles d'immeubles. Alors que le premier ne bénéficie pas d'espaces d'agrément, les seconds sont structurés en « U », ménageant une place centrale d'agrément, conséquence de la libéralisation du sol par la réalisation d'immeubles de hauteur conséquente.



## Principaux atouts :

Lien à la Bourbre / structure urbaine cohérente / forte présence végétale / connexion au centre-ville / proximité des équipements

## Potentiel d'évolution :

Une tendance à la densification de ce quartier est observée depuis environ 10 ans (agrandissement des maisons, construction d'un petit collectif rue des rosiers...), indiquant la nécessité de prendre en compte ce phénomène par l'encadrement des conditions de l'évolution de ce tissu urbain.

**Espaces publics :** deux espaces publics sont identifiés sur le quartier.

Le premier jouxte la caisse d'épargne, est végétalisé et arboré. Le quartier jouxte également le square Réhau, en lien avec le centre-ville.

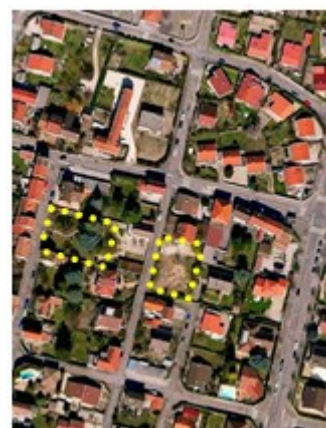
Le second, en bordure du quai de la Bourbre, est un espace vert public de taille conséquente. Il constitue un potentiel de renforcement du lien avec la rivière et les espaces verts accueillant régulièrement le cirque.

## Enjeux et perspectives

- **Maintien de la continuité avec le centre-ville**
- **préservation de la cohérence de la forme urbaine de l'ancien tissu pavillonnaire et sa trame orthogonale**
- **valoriser le lien avec la Bourbre**
- **valoriser les espaces publics.**



*En bordure de la RD54b, au sud du lycée Aubry, l'opération « Les jardins de Laborial » est un programme de 234 logements, dont 40 aidés. Il participe à une structuration plus habitée, plus urbaine de cette entrée de ville est de la commune*



*Au cœur du tissu pavillonnaire des années 1950, certaines parcelles de taille importante constituent un potentiel pour une densification dont le mouvement s'intensifie progressivement. Le PLU devra veiller à ce que cette évolution puisse se faire dans le respect de l'identité formelle du lieu, caractérisé par la présence végétale, l'alignement du bâti, la structure viaire en damier, et le gabarit des constructions (hauteur moyenne, type de toitures...).*



## Le quartier de Champaret

Il est situé en extension est du centre-ville. S'il peut être considéré comme mixte, cette mixité n'est cependant pas intégrée mais successive, et caractérisée par trois séquences :

A l'ouest, entre la rue du Mal Leclerc et les rues Jean Moulin et Bachelet, il se compose d'un tissu de maisons de ville alignées, de maisons individuelles isolées et d'immeubles collectifs. Ce tissu intègre une forte présence végétale du fait de l'importance des espaces verts privés et privatifs.

Dans sa partie centrale, sa structure

évolue pour faire place à des secteurs d'équipements, d'activités et d'habitat collectif organisés en unités ou plus grands ensembles, se prolongeant jusqu'en bordure de la RD1006 à l'est.

Quelques parcelles accueillent encore de l'habitat individuel. Les espaces verts d'agrément en cœur d'îlots d'immeubles participent à une bonne couverture végétale de cette portion du quartier.

Sa partie est est occupée en grande partie par des activités économiques, jusqu'au droit du rond-point du Rivet. L'une d'entre elle constitue une forte emprise mutable (tènement Mermoz) en bordure de Bourbre, mais son classe-

ment en zone violette inconstructible au PPRI (à moins d'une révision de ce dernier) ne permet aucune construction sur site.

### Principaux atouts

Des fonctionnalités mixtes et présence d'équipements structurants et de proximité, commerces et services. Une forte présence végétale.

### Potentiel d'évolution

Une place plus importante peut être accordée aux déplacements doux ; Une emprise foncière à l'est de la rue du Dauphiné, liée au fonctionnement de l'entreprise Pathéon. Son potentiel de mutabilité semble faible : terrain de sport aménagé (zone bleue BC1 au PPRI).

### Enjeux et perspectives

- Cohérence à retrouver dans le tissu urbain
- Maintien du potentiel de mutabilité et de densification, notamment à l'ouest
- Préservation des éléments remarquables du patrimoine bâti
- Préservation des ambiances vertes.



Le centre commercial et « la tour » de Champaret, au cœur du quartier



Le tènement « Mermoz », d'une superficie d'environ 4 ha, soumis à risque fort d'inondation (zone rouge BC3 au PPRI), ce qui implique, à moins d'une étude hydraulique sous maîtrise d'ouvrage publique entraînant une révision du PPRI, une interdiction de toute construction, hormis les locaux sanitaires <20 m<sup>2</sup> accompagnant des espaces de jeux et de sports.



## Le quartier de l'Oiselet

Il constitue l'extension ouest du centre-ville, et présente des caractéristiques morphologiques proches de celles de la partie résidentielle du quartier Pré-Bénit.

Sa structure est cependant plus hétérogène, et la mixité de ses fonctions caractérise ce quartier où cohabitent habitat pavillonnaire et collectif, établissements d'enseignement, activités économiques.

Il est structuré par deux axes est-ouest secondaires que sont l'avenue Alsace-Lorraine et le Bd Joliot-Curie.

Alors que dans sa partie est, les rues Jean Jaurès et Edouard Marion structurent un tissu ancien dominé par le pavillonnaire ancien et quelques maisons bourgeoises, sa partie ouest accueille des lotissements d'habitat individuel plus récents que voisine un tissu artisanal ancien en mutation partielle.

### Principaux atouts

Des fonctionnalités mixtes et la présence forte d'équipements structurants et de proximité, des services  
Une forte présence végétale  
Un tissu pavillonnaire ancien et plus récent, cohérent dans son évolution spatiale.

### Potentiel d'évolution

Une place plus importante peut être



accordée pour les déplacements doux, notamment sur les voies de desserte et voies inter quartiers ;

La rue Edouard Marion dispose d'un potentiel foncier mutable, notamment dans la perspective d'une mobilité future des services techniques de la ville.

### Enjeux et perspectives

- **Constitution d'un front urbain structurant autour de l'avenue des alpes ;**
- **Préservation de l'ambiance**

**pavillonnaire ;**

- **Préservation de l'ambiance « verte » du quartier**
- **Valorisation des abords du Bion dans aménagements futurs**
- **Renforcement du réseau cyclable**

*Rue Edouard Marion, l'évolution potentielle de la composition des parcelles pourrait aboutir à une restructuration du tissu urbain, dont la cohérence avec le contexte paysager et architectural mériterait une attention particulière.*





## Le secteur Barbusse

Bénéficiant d'une excellente desserte par l'avenue Henri Barbusse, dont il tire son nom, ce secteur de la ville se caractérise par son hétérogénéité. Celle-ci s'exprime par la diversité des fonctions urbaines représentées et leur absence de dialogue.

### A l'est de l'avenue

L'habitat pavillonnaire en lotissements autocentrés, sans lien avec leur contexte. Ils côtoient la gendarmerie, elle-même fonctionnant en vase clos.

Deux autres fonctions sont représentées de ce côté du secteur. Les activités associatives et sportives d'une part (gymnase la Fraternelle, locaux associatifs Dolbeau) et concessions-garages automobiles (Renault/Ford).

### A l'ouest de l'avenue

Le centre commercial Leclerc et les activités qui l'accompagnent occupent toute la moitié ouest du secteur. Ils sont générateurs de nombreux flux de chalandise.

L'entreprise Weidman-Procelis constitue, dans son prolongement, la transition géographique avec la zone d'activités de la Plaine, à l'ouest.

## Principaux atouts

Une dominante d'activités commerciales génératrices d'une forte attractivité ;

Un traitement de l'avenue H.Barbusse faisant une place aux différents modes de déplacements.

Un programme de sécurisation et de qualification des abords en voie de réalisation ;

## Potentiels d'évolution

- Un renforcement de la présence végétale, notamment sur les grands espaces minéralisés (parkings)
- Une valorisation du traitement architectural et paysager
- Une prise en compte du risque inondation prononcé au droit de Leclerc
- Un potentiel de mutabilité important sur les sites :
  - ⇒ du tènement Procelis, qui constitue un potentiel important pour la reconstitution d'un quartier actifs autour de l'av. H. Barbusse :

⇒ Du tènement Porcher, dont la proximité forte au centre-ville permet de poser la question d'une mixité potentielle d'occupation du site dans l'avenir, où la fonction habitat accompagnerait la dominante d'activités économique :

- Une connexion verte entre les Lilattes et les potentiels espaces ouverts du secteur « Pont de Jallieu ».

## Enjeux

- **Restructuration formelle et fonctionnelle des espaces au nord-ouest du centre-ville, autour d'une avenue H. Barbusse requalifiée.**
- **Une mixité plus intégrée des fonctions urbaines (habitat/activités)**
- **Valorisation du Bion dans les aménagements futurs**



Le tènement « Porcher » : un potentiel très important pour la valorisation du secteur



## Le quartier de Champ-Fleuri

Son développement s'est fait dans un premier temps par le sud, à partir des années 1960. Le secteur nord a été ensuite réalisé dans le cadre d'une ZAC, à partir de 1975.

Ce quartier fait l'objet d'une séparation physique d'avec le reste de la Ville du fait d'une double barrière créée par l'autoroute A 43 et la Bourbre. De plus, son encadrement par la RD522 à l'ouest et le relief de Mozas à l'est accentue son caractère insulaire.

La population du quartier représente à la fois environ un quart de la population de Bourgoin-Jallieu, la moitié du parc HLM de la Ville, et une forte proportion d'habitat social.

La morphologie du quartier se révèle segmentée et hétérogène qui ne dispose pas de centralité avec un urbanisme de type « grand ensemble » datant des années soixante-dix aux nombreux dysfonctionnements et un fort déclin de son activité commerciale.

Le quartier de Champ-Fleuri fait aujourd'hui l'objet d'un programme de rénovation urbaine porté par l'ANRU, dont les objectifs généraux sont :

- Intégrer le quartier à la Ville et favoriser son attractivité
- Créer une vraie centralité de quartier
- Favoriser la mixité et l'attractivité de l'habitat
- Conforter la vocation verte du quartier
- Hiérarchiser et mettre en cohérence les fonctions des espaces extérieurs et de circulation

Le programme comprend :

- La démolition de 99 logements compensés par la reconstitution de 99 logements en PLUS-CD dont 31 sur site.
- 154 nouveaux logements sont prévus et répartis en :
  - ⇒ 25 logements intermédiaires (dotés de jardins ou de terrasses...)
  - ⇒ 24 logements en petits immeubles de 2 étages
  - ⇒ 105 logements en immeubles de 4 étages

586 logements seront réhabilités et 619 feront l'objet de résidentialisation.

Il prévoit également :

- la réalisation de voies de désenclavement et le réaménagement avec modes doux de voiries existantes ;
- l'aménagement et la requalification des espaces publics ;
- la création d'un parc urbain en entrée de quartier ;
- la création d'une place et la recomposition du centre commercial.

**Nota :** Le projet de rénovation urbaine du quartier de Champ-Fleuri est également décrit dans le chapitre 3 «composantes sociodémographiques et habitat »



*Avenue de Champ-Fleuri : entre pavillonnaire ancien et immeubles de logements collectifs.*







### Le quartier de la gare

Situé au sud du centre-ville, à l'extrémité nord d'une combe creusée par le Bion, entre la RD1006 et la voie ferrée d'une part, et au sud de la voie ferrée d'autre part. Il s'agit aujourd'hui plus d'un secteur urbain que d'un véritable quartier.

Situé aux pieds des plateaux de Maubec et de Plan Bourgoin, le terrain est enclavé et fortement contraint par le relief. Le site bénéficie de la proximité du jardin de ville de Bourgoin-Jallieu.

Le quartier est marqué par deux barrières liées à la présence d'infrastructures qui limitent les échanges nord/sud.

La voie ferrée reliant Lyon Part-Dieu à Saint André Le Gaz constitue une rupture. Elle contraint fortement la circulation automobile et piétonnière. Seuls deux points de franchissement, le passage souterrain de la RD 522 et le pont routier pour rejoindre la rue Joseph Bedor, permettent d'accéder aux magasins généraux.

La RD 1006, l'avenue des Alpes, dont la



largeur et le traitement à dominante routière ne facilitent pas la traversée et donc l'accroche au centre-ville, pourtant à proximité immédiate. Ainsi le quartier de la gare fait un peu figure d'un îlot quelque peu déconnecté. Sa requalification vers plus d'urbanité est à l'étude.

Il s'agit d'un quartier où les déplacements sont contraints par le relief et par les infrastructures déjà existantes.

Au sud, le secteur des magasins généraux est marqué par la présence de nombreux bâtiments de logistique et industriels, dont la majorité sont actuellement vétustes et non utilisés. La ville de Bourgoin-Jallieu a racheté progressivement ces parcelles dans le but de faire muter ces terrains stratégiques, situés à proximité immédiate de la gare et du centre-ville. Par ailleurs, le secteur des magasins généraux est mal aisé d'accès. La rue Joseph Bedor apparaît comme une voie de desserte secondaire car son raccordement au réseau principal vers le nord est difficile.

Le nord se caractérise par une typologie d'habitat de faubourg entre la gare et l'avenue des Alpes. Au-delà débute le centre ancien, plus dense mais de hauteurs toujours comprises entre R+1 et R+2. Ce secteur concentre aussi un certain nombre d'équipement culturels et de loisirs : l'ancien cinéma Le Royal, la halle de sports, le centre culturel et l'école de musique ainsi que le théâtre Jean Villard.

Il comporte aussi la zone d'activités de Maubec qui constitue l'entrée de ville avec un paysage peu qualitatif.

### Principaux atouts

- La situation géographique ;
- Une gare régionale ;
- La proximité immédiate de l'hyper centre

### Potentiels dévolution / enjeux

- Le potentiel de renouvellement urbain et de requalification de l'entrée sud de la ville ;
- L'opportunité de recomposer un pôle multimodal de dimension métropolitaine ;
- Potentiel d'amélioration de l'accessibilité aux PMR, ainsi qu'aux usagers des parkings situés au sud de la voie ferrée ;
- Potentiel de sécurisation des circulations « modes doux ».



## Le quartier de la Grive

Situé à l'extrémité ouest du territoire communal, à l'interface des territoires de l'Isle d'Abeau, Saint Alban de Roche, le quartier de la Grive est historiquement structuré autour de la RD312, ancienne route de Lyon constituant la ligne de partage entre Bourgoin-Jallieu et Saint-Alban de Roche.

Il est constitué d'un tissu ancien de faubourg, « village rue » caractérisé par un bâti de maisons de ville implantées à l'alignement.

L'épaisseur du tissu de faubourg est constitué de maisons individuelles implantées à l'arrière des alignements bâtis.

C'est au sud de la rue des Silos que le quartier a connu une seconde vague de développement, initiée dans les années 1980 avec le lotissement de la rue des Palombes, puis dans une période très récente en cours d'achèvement, autour de la rue Louis Braille.

Ce nouveau quartier est caractérisé par la mixité des formes du bâti. Immeubles d'habitat collectif, habitat individuel pur et groupé se partagent l'espace.

## Principaux atouts

- Un secteur en développement, avec des programmes d'habitat mixtes.
- Une qualification de l'entrée de ville par un caractère urbain plus affirmé à proximité de la RD312.
- Une proximité d'équipements (petits commerces, école).
- Une présence végétale affirmée (espaces verts et zone naturelle de Ladière),
- Un secteur limitrophe de St-Alban de Roche, commune avec laquelle les projets relatifs à la voirie doivent être menés de concert pour une cohérence d'aménagement.
- Une proximité à la gare de l'Isle d'Abeau

## Potentiels dévolution / enjeux

- La connexion modes doux du quartier historique ;
- La qualification de la RD312, et l'adaptation de son gabarit à l'évolution du quartier, qui accueille de plus en plus d'habitants.
- Limiter les nuisances de la RD312
- La préservation d'un espace végétalisé à proximité de l'école.





## Le quartier de Boussieu

### Situation

Situé à l'extrémité est du territoire communal, à l'interface des territoires de Nivolas-Vermelle et Ruy-Montceau, le quartier de Boussieu incarne par son implantation géographique la notion de frange.

Ses frontières sont plus le fait des infrastructures de déplacement que des limites communales.

A l'est, il butte contre le passage de l'autoroute A43, tandis que la RD1006 marque sa limite nord.

La RD1085, située en pied du coteau de Plan Bourgoin, définit sa limite sud-ouest.

Entre la partie sud de la zone d'activités du Rivet et les équipements du quartier (école, foyer), la barrière de péage de la sortie d'autoroute (Bourgoin centre) marque fortement le paysage et le potentiel de valorisation du quartier. Les enjeux d'échelle supra-communale liés à cette infrastructure tendent d'ailleurs à renforcer le passage de véhicules sur le site.

### Forme urbaine

Le quartier de Boussieu est constitué d'un tissu ancien marqué par un type particulier d'implantation bâtie.

Outre la structure pavillonnaire, son extrémité sud-est se caractérise par des constructions de logements de deux à trois niveaux, alignés en fond de parcelle. Vestige des logements d'ouvrières de l'usine Schwarzenbach (voir analyse dans le chapitre 3), ce type d'implantation est intéressant par les avantages qu'il représente en matière d'économie d'espace, d'énergie et de préservation d'un tissu végétal en milieu urbain.

### Principaux atouts

- Accessibilité à l'autoroute,
- Présence d'équipements et commerces,
- Tissu pavillonnaire
- Valeur patrimoniale importante des anciens bâtiments d'hébergement « Schwarzenbach »

### Potentiels dévolution / enjeux

- Renforcement des liens physiques avec les quartiers et équipements alentours,
- Poursuite des ménagements de cheminements doux,
- Accueil d'une plateforme pour le co-voiturage, de dimension intercommunale,



## Des espaces publics au fort potentiel d'animation de la vie urbaine

**« Je dénommerai espace public - et dans cette désignation entrent une part d'utopie et un constat - tout espace où je me sens à l'aise, dans lequel je perçois chez les autres le même sentiment de bien-être et où je n'ai pas à justifier ma présence. »**

**Pierre Sansot - Jardins publics**

Le tissu urbain berjallien compte de nombreux espaces publics, dont l'identité, la forme et l'usage diffèrent selon qu'il s'agit d'une place commerçante, d'un jardin public, d'un stationnement ou d'une voie piétonne. Ils ont pour point commun de participer à l'animation de la vie urbaine, d'aérer le tissu urbain et d'offrir des espaces de respiration et d'échanges pour les habitants.

Nous verrons que les espaces publics de la ville disposent encore, pour partie, d'un important potentiel de valorisation et d'animation de la vie urbaine.

En 2011, la ville a lancé une étude spécifique au centre-ville, en vue de sa requalification.

Elle a d'ores et déjà abouti à la décision d'étendre les espaces exclusivement piétons, et de revaloriser leur traitement au sol.



Place du 23 août 1944

### Les places publiques

Dans le centre ancien, un nombre restreint de places est aménagé pour les besoins de la déambulation piétonne et de la rencontre. Il s'agit principalement de :

**Place du 23 août 1944** : au cœur de l'hyper-centre, elle en constitue un des principaux lieux d'animation. Son traitement au sol et son mobilier urbain vieillissants tendent à en déprécier la qualité esthétique et fonctionnelle. Plusieurs terrasses de cafés et restaurants, des commerces et services bénéficieront d'une requalification d'ensemble de cet espace public.



Place Georges Paillet





Place Pierre Semard

**Place Georges Paillet** : récemment aménagée, elle concilie les fonctions d'espace public, aménagé et fleuri pour les piétons, et de stationnement pour les véhicules. Jouxant le Musée, elle participe à la valorisation du centre-ville et à la qualité perçue du quartier.

**Place Pierre Semard** : située face à la gare, elle est partagée entre un espace de stationnement arboré pour les véhicules, l'accès pour les transports en commun et une petite placette ronde positionnée sur l'accès piétons. Sa morphologie sera modifiée dans le cadre du projet de réaménagement du quartier de la gare, dont la dimension métropolitaine en a fait l'un des sites d'investissement du G4 pour la création d'un pôle multimodal, le réaménagement du quartier de Charges et l'amélioration des connexions nord-sud.



Place de la halle

**Place de la halle** : depuis les débuts de l'histoire de la ville, les halles sont au centre de la vie communautaire de la cité. Le bâtiment a fait l'objet d'une réhabilitation en 1994 et sert aujourd'hui d'espace d'exposition, conférences, salons, etc. La place qui l'entoure est au cœur de l'animation du centre, immédiatement au nord de la place Carnot et sur la rue (piétonne) de la Liberté.

**Place du cèdre** : située à l'angle de la rue de l'Escot et de la rue du Dos de l'âne, elle est emblématique par l'immense cèdre qui la domine. Elle constitue une aération du tissu urbain ainsi qu'une transition entre habitat ancien, au sud, et récent, au nord.



Place du cèdre

Mise à part la place du 23 août 1944, dont le rôle dans l'animation du centre-ville est important, elles ont une vocation d'agrément local, et leur rayonnement ne semble pas excéder l'échelle de la proximité immédiate.



## Les autres places publiques de la ville sont dédiées au stationnement des véhicules

**Place Carnot :** sa taille, son positionnement central et sa fonction de parvis de l'église ne sont pas mis en valeur.

Cette place aujourd'hui dédiée au stationnement aérien des véhicules, présente un revêtement bitumé et très minéral malgré la présence de quelques arbres disparates.

L'autorisation temporaire accordée à certaines terrasses d'occuper un espace de stationnement laisse un peu d'espace à la vie urbaine.

Son potentiel très important de valorisation et d'animation du centre-ville peut permettre d'offrir un nouvel espace urbain de grande qualité à Bourgoin-Jallieu.

### Enjeux :

- La qualité d'un espace public porteur de vie urbaine et de valorisation du centre,
- Restituer un parvis à l'église, dont la monumentalité verticale ne trouve pas d'écho au sol.

**Place des Droits de l'Homme :** vaste espace de stationnement réparti de part et d'autre de la rue Paul Bert, cette place totalement minéralisée s'inscrit en continuité des parcelles non urbanisées du Tribunal et de l'îlot Paul Bert, dont la mutabilité est aujourd'hui en question.

A la jointure entre les anciens territoires de Bourgoin et de Jallieu, cette place mérite d'être interrogée quant à sa fonction.

### Enjeux :

- La restitution d'un statut de véritable place urbaine,
- L'animation, commerciale, de l'hyper-centre
- La valorisation du quartier.

**Place du Général de Gaulle :** implantée face à la Poste, le long de l'avenue Gambetta, elle offre le premier espace de respiration urbaine depuis la gare. Dedicée au stationnement automobile, son traitement au sol est minéral et ses abords peu qualifiés.

Ses autres fonctionnalités sont liées aux transports en communs et déplacements doux : attente des passagers des transports en communs, passage des piétons.



Place Carnot



Place des Droits de l'Homme



Place du Général de Gaulle





Place Charles Diederichs



Place de la Grenouille



Place du 8 mai 1945

#### Enjeux :

- Saisir l'opportunité du déménagement du centre de tri de La Poste pour une requalification de la place ;
- Renforcement de la présence végétale : créer une étape d'une mise en liaison des espaces verts par un cheminement doux de la gare à la Bourbre ;
- Inscrire de cette place dans une logique de connexion entre centre-ville avec la gare et le parc des Lilattes.

#### Place Charles Diederichs :

positionnée face au square Rehau, elle est dédiée au stationnement, mais son traitement minéral laisse place à un double alignement d'arbres haute tige qui participe à une certaine continuité paysagère et végétale avec la végétation du square.

**Place du champ de Mars :** dans le prolongement de la place Charles Diederichs, elle est également vouée au stationnement automobile, dont l'intérêt fonctionnel est renforcé par la présence de commerces sur sa façade sud.

Elle ne compte cependant aucune présence végétale, qui permettrait d'apporter de l'ombre à la terrasse du café, aux véhicules, et contribuerait au rafraîchissement de l'atmosphère en été.

Comme la place Diederichs, elle occupe un rôle important dans le nouveau plan de circulation du centre-ville, en lien avec la rue de la Rivoire, l'av. du Mal Leclerc et la RD522.

#### Enjeux pour ces deux places :

- Préserver les alignements d'arbres ;
- Renforcer la présence végétale sur la place du Champ de Mars ;

**Places du 8 mai 1945 et de la Grenouille :** de part et d'autre de l'église Saint François, ces deux places sont dédiées au stationnement des véhicules.

Leur traitement est minéral et peu propice à la fréquentation piétonne, malgré la présence d'arbres.

Son positionnement sur la rue de la Libération et la présence de l'église justifient d'une ouverture de ces espaces.

#### Enjeux :

- Préserver les alignements d'arbres ;
- Restituer une attractivité de ces places pour la déambulation piétonne.

### Les jardins publics :

Positionnés aux frontières du centre-ville avec les quartiers contigus, les jardins publics participent à l'aération du tissu urbain, tant du point de vue morphologique que climatique.

**Jardin de ville Beauregard :** adossé à la voie ferrée, il propose des espaces de déambulation et de pause, un jardin à la française accueillant un bassin en son centre, ainsi qu'un zoo. Porte d'entrée sur le coteau et le plateau de Montbernier, il constitue un espace de repos, mais aussi de transition entre la ville et des espaces naturels et agricoles.

Son accès depuis le centre-ville nécessite la traversée de la RD1006 puis le passage sous la voie ferrée. Ces infrastructures créent une rupture entre le parc et la ville, sans laquelle son rôle d'animation urbaine serait plus important.

Une meilleure liaison entre ce parc et le centre-ville constitue un enjeu pour l'avenir.

**Square Rehau :** à la jonction du centre-ville et du quartier de Pré-Bénit, ce square est très arboré et structuré autour d'une ancienne maison bourgeoise. Il constitue un espace de détente et de respiration de grande qualité.

**Parc Diederichs et parc des Lilattes :** ces deux parcs positionnés au nord-ouest du centre-ville s'inscrivent dans un secteur dont la mutation entamée contribuera à la croissance de leur impact dans la qualité de vie de ce secteur.

Un important mail piéton arboré et une extension verte au sud du parc des Lilattes ont été réalisés en 2011. Le mail assure une liaison avec le parc Diederichs. Par leur positionnement et leur taille, ces espaces pourraient constituer le nœud d'un réseau de liaisons vertes/cheminements doux identifiés à travers la ville.

### **Square de Champaret :**

Dans un quartier où les résidences d'immeubles collectifs bénéficient parfois de larges espaces verts d'agrément, ce square public s'ouvre à la convivialité par ses équipements tels que jeu de boules et jeux pour enfants.

### **Parc urbain de Champ-Fleuri**

Par la configuration du quartier, de nombreux habitants de Champ-Fleuri vivent à proximité immédiate de ce grand espace vert urbain qui s'étend sur environ 6 hectares.

### **Espace détente de Rosière**

Situé sur les hauteurs de la ville, l'étang de Rosière et ses abords constituent un espace de détente privilégié pour les berjalliens. Rapidement accessible, il complète la fonction des parcs urbains par un véritable accès à la nature dans le cadre d'espaces aménagés, hors de l'enveloppe urbaine.



Espace détente de Rosières



Jardin de ville Beauregard







## **Partie 3**

# **Un patrimoine à reconsidérer**

## Caractérisation des ensembles et éléments patrimoniaux

**Des origines gallo-romaines à l'ère industrielle, de la séparation à la réunification, l'histoire de la commune de Bourgoin-Jallieu est riche en événements.**

**La lecture de ces traces historiques au travers des éléments bâtis à valeur patrimoniale est le fondement même de la mémoire et l'identité de la ville.**



### Les objectifs :

La commune de Bourgoin-Jallieu possède un patrimoine riche et diversifié qu'il importe de porter à connaissance et de reconsidérer.

La mise en place d'un diagnostic patrimonial vise ainsi à identifier les éléments du patrimoine local (bâti, paysager, éléments vernaculaires) justifiant d'une identification spécifique.

A terme, l'objectif est de permettre aux élus de statuer sur les éléments du patrimoine dont la préservation constitue un enjeu pour l'identité et la mémoire locale.

Dans cette mesure, une première étape de recensement est nécessaire afin de déterminer les qualités intrinsèques des ensembles bâtis ou « objets » patrimoniaux ponctuels du territoire et d'identifier les éléments les plus remarquables.

### Le patrimoine ordinaire :

Là où le patrimoine exceptionnel est unique, irremplaçable et assimilable à un chef d'œuvre, le patrimoine ordinaire du tissu traditionnel est pluriel, reproductible et normalisable. Ce dernier existe dans sa relation au local et non dans une représentativité, une exemplarité, un prestige architectural. Son statut est hybride entre le monumental et le vernaculaire. Il est donc plus complexe parce que multiforme.

Comme tout patrimoine, le patrimoine ordinaire agit ainsi comme un trait d'union entre l'individu et le collectif.

Son caractère ordinaire lui vaut une grande fragilité et par suite un fort potentiel de mutabilité. C'est pourquoi il attire plus particulièrement notre attention, dans un souci de vigilance et de vulgarisation de ses qualités et de sa valeur de témoignage mémoriel et identitaire.

### Une échelle communale

Le recensement des éléments patrimoniaux s'est effectué à l'échelle de la commune de Bourgoin-Jallieu. Pour autant, cette étude ne prétend pas être exhaustive.

La volonté de mettre en évidence les caractéristiques intrinsèques des ensembles bâtis ou des tissus a prévalu sur un inventaire documenté pour chaque bâtiment, travail déjà effectué par le service du patrimoine culturel du conseil général de l'Isère.

Toutefois, certains éléments à considérer ont été pointés, mais seulement à valeur d'exemple, ne représentant pas la liste exhaustive des éléments à porter à connaissance, valoriser ou protéger.





# Précisions méthodologiques

## La méthode :

L'élaboration du diagnostic s'est déroulée en plusieurs phases :

- Une première approche documentaire (essentiellement alimentée par les documents de l'inventaire du service du patrimoine culturel du conseil général de l'Isère)
- Un travail de terrain, afin de recenser les éléments patrimoniaux bâtis et d'élaborer une typologie d'inventaire.

L'articulation des données documentaires et de l'inventaire a permis de déterminer ce qui fait valeur et identité à Bourgoin-Jallieu.

L'élaboration d'une typologie a mis en évidence des caractéristiques du point de vue morphologique, architectural ou historique.

Ainsi, les éléments patrimoniaux ont été regroupés selon trois critères :

- La situation géographique (milieu urbain, semi-rural, rural)
- La typologie de tissu (pavillonnaire, industriel, rural, urbain)
- Leur inscription dans un ensemble ou leur situation d'isolement

## Les catégories de la typologie :

L'habitat constitue la majeure partie des catégories de la typologie, puisqu'il constitue le type de patrimoine le plus fragile, en raison de son caractère ordinaire et par suite de sa mutabilité.

Par conséquent, l'identification des caractéristiques morphologiques et architecturales des bâtiments permet une meilleure connaissance du tissu et nécessairement une meilleure intégration dans la ville de demain.

La valeur d'authenticité participe également à la détermination des éléments patrimoniaux.

Aussi, plusieurs catégories élaborent la typologie du patrimoine bâti de la commune de Bourgoin-Jallieu :

L'habitat de centre historique

L'habitat rural ancien

L'habitat urbain ancien

L'habitat pavillonnaire ancien

Les villas

Les grandes demeures et maisons bourgeoises

Les grandes propriétés

Le patrimoine industriel

Le patrimoine d'intérêt collectif

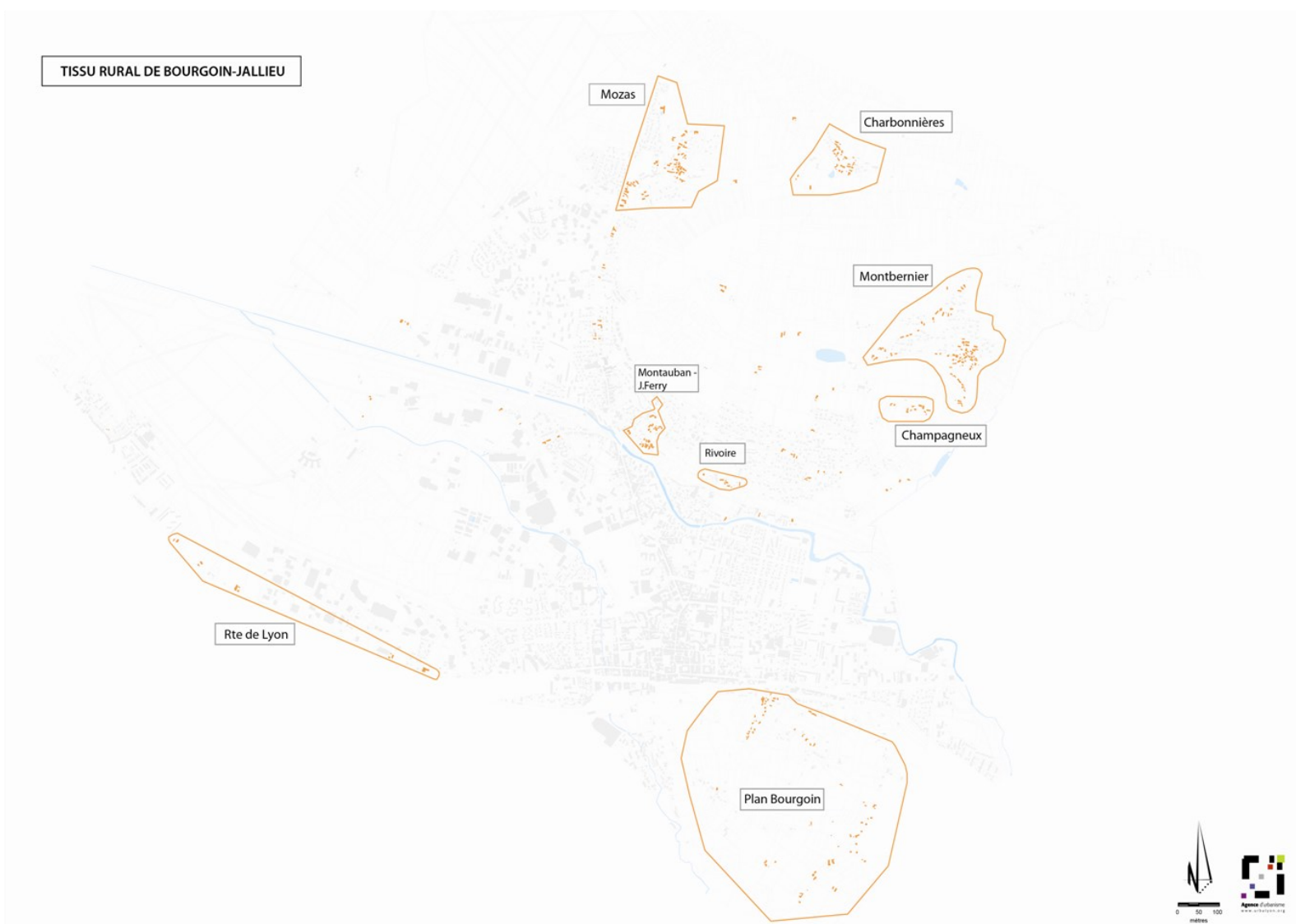


# LES ENSEMBLES PATRIMONIAUX SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



- |                                                                                                                                |                                                                    |                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">■</span> Centre historique de Bourgoin (emprise du rempart)                                          | <span style="color: green;">■</span> Grande propriété              | <span style="border: 1px solid brown;">□</span> Tissu urbain            |
| <span style="color: brown;">■</span> Habitat urbain ancien                                                                     | <span style="color: orange;">■</span> Habitat rural ancien         | <span style="border: 1px solid orange;">□</span> Tissu rural            |
| <span style="color: yellow;">■</span> Habitat pavillonnaire ancien                                                             | <span style="color: teal;">■</span> Patrimoine d'intérêt collectif | <span style="border: 1px solid green;">□</span> Tissu de faubourg       |
| <span style="color: peachpuff;">■</span> Villas                                                                                | <span style="color: purple;">■</span> Patrimoine industriel        | <span style="border: 1px solid pink;">□</span> Ensemble de villas       |
| <span style="color: magenta;">■</span> Maison de maître, maison bourgeoise, grande demeure                                     |                                                                    | <span style="border: 1px solid yellow;">□</span> Ensemble pavillonnaire |
| <span style="color: blue;">■</span> Patrimoine contemporain d'Albert Ribollet (d'après le travail de V. Droin et F. Chevalier) |                                                                    | <span style="border: 1px solid purple;">□</span> Ensemble industriel    |
|                                                                                                                                |                                                                    | --- Axe urbain historique                                               |

# LE TISSU RURAL







Lavoir et fontaine



Château de Champfort



Chemin de charbonnières



Grange, chemin de Charbonnières

## CHARBONNIERES

### Un hameau empreint de ruralité

Situé au nord de la commune, entre les hameaux de Mozas et de Montbernier, le hameau de Charbonnières s'est implanté légèrement en hauteur afin de prévenir les inondations. Inscrit dans un cadre naturel très présent, que sa situation géographique favorise grâce à une vue sur le grand paysage, Charbonnières est par conséquent un hameau empreint de ruralité.

Composé d'une trentaine de maisons, ce petit hameau s'est développé aux confins de deux axes : la rue et le chemin de Charbonnières et s'est étendu autour d'une grande propriété : le château de Champfort, dont l'origine remonterait au XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup>. Cette grande propriété est annoncée par un portail monumental qui donne accès, au travers d'une allée plantée, à la maison de maître, aux dépendances et au parc paysager.

Constitué en majeure partie d'un habitat rural, que forment les fermes et dépendances agricoles, on note l'absence de commerces ou d'industrie et une activité tournée vers l'agriculture.

La ruralité du hameau se traduit par l'importance de l'utilisation du pisé et des murs en front de rue qui rythment le paysage, mais également par la présence d'un petit patrimoine vernaculaire (fontaine, lavoir, croix de chemin) en plein cœur du hameau, ainsi que d'une mare qui accentue cette ambiance particulièrement rurale.

Ce hameau a pour particularité d'être le plus rural de la commune de Bourgoin-Jallieu, préservé de l'urbanisation.

#### Exemples d'éléments à considérer :

Les éléments participants à la ruralité de cet ensemble (lavoir, fontaine, Croix de chemin, bassin à côté d'une ferme, Mare de Charbonnières...)

Des éléments d'identité comme le château de Champfort, les fermes à bâtiments accolés, les granges et hangars (Cf. 11 fiches du conseil général de l'Isère - CG38)

Inventaire réalisé par le conseil général de l'Isère et communiqué sous forme d'une publication : *Pays de Bourgoin-Jallieu, entre Bourbre et Lyonnais, les cantons de Bourgoin-Jallieu nord et sud, l'Isle d'Abeau et la Verpillère*, collection patrimoine en Isère, Conseil Général de l'Isère, 2009 ; et par le biais d'une base de données : [https://dcpbati.cg38.fr/bati\\_internet/assistedquery.jsp](https://dcpbati.cg38.fr/bati_internet/assistedquery.jsp)

# MOZAS

## Un hameau rattrapé par l'urbanisation pavillonnaire mais conservant des éléments ruraux

Niché au pied d'un versant, entre le village-rue de Funas et le hameau de Charbonnières, le hameau de Mozas se développe le long du chemin éponyme. Quant à la route du Bugey, qui donne accès au hameau, elle est rythmée dans sa partie Est par l'implantation de fermes en peigne.

On remarque un type d'habitat rural composé de maisons anciennes rurales, de fermes et de quelques propriétés plus imposantes. Les fermes sont orientées en peigne et les pignons, ajourés postérieurement à la construction, sont très présents depuis l'espace public. Des maisons des champs participent également à la qualité du site, comme la maison Seignoret, de plan massé, datée du XVIII<sup>e</sup> (Seignoret fut maire de la commune de 1778 à 1781). Il fit également construire une maison bourgeoise en plein centre de Jallieu – l'actuelle mairie - on peut donc supposer que la maison de Mozas, était une maison secondaire, à la « campagne ». On rencontre une seconde maison qui s'apparente à une maison secondaire, avec un pavillon d'angle, le long du chemin de Mozas. Enfin, une maison bourgeoise de style éclectique est identifiée chemin de la Creuse.

On peut également noter la présence d'une école (1879-1989), aujourd'hui occupée par le foyer Mozas Camille Veyron ; d'une maison familiale rurale à l'entrée du hameau ; ou encore d'une chapelle dédiée à St Barthélémy, construite dans le courant du XVIII<sup>e</sup> siècle.

La suppression de la départementale route du Bugey a été un élément déterminant de la transformation de ce hameau en quartier. L'extension pavillonnaire a gagné le plateau et notamment la partie ouest du hameau de Mozas, marquant une rupture par rapport à la

forme traditionnelle et créant un mitage des terres agricoles. Toutefois, au sein même du hameau, on note plutôt une réhabilitation et une réappropriation du bâti ancien.

### Exemples d'éléments à considérer :

- Des éléments participants à l'identité du hameau comme la maison Seignoret, la maison bourgeoise chemin de la Creuse, l'école du hameau, le cimetière de Mozas ou encore la chapelle St Barthélémy.
- L'esprit des lieux (implantation des fermes, semi continuité)
- Cf. 16 fiches CG38



Chemin de Mozas



Groupe scolaire du hameau



Route du Bugey



Maison Seignoret



Chemin de Montbernier



Mare de Montbernier



Réhabilitation d'un bâtiment ancien



Carrefour des chemins du hameau

## MONTBERNIER

### Un hameau caractérisé par sa géographie

Avec sa situation géographique particulière, le hameau de Montbernier s'inscrit dans la pente avec un léger replat. Le bâti est organisé autour des voies et concentré sur les chemins de la combe et de Montbernier.

Le hameau de Montbernier est principalement composé de fermes et de maisons anciennes de type rural, et l'on note une réappropriation des bâtiments anciens par la population. On peut également citer une école toujours en activité.

La ruralité est moins perceptible que dans les autres hameaux du plateau nord, en raison de la réhabilitation du bâti et de la disparition de l'activité agricole. Un développement expansif plutôt récent du pavillonnaire greffé à partir du centre ancien en est aussi la cause, rompant avec la forme traditionnelle du bâti, et mitant progressivement les terres agricoles.

La particularité du site provient de sa géographie et de sa situation à l'écart où se mêlent bâti ancien d'origine rurale et pavillons récents. Cette implantation s'explique par la géographie, qui à cet endroit, est appropriée à l'habitat puisque l'on constate un léger replat sur lequel les constructions les plus anciennes se sont appuyées.

#### Exemples d'éléments à considérer :

- Des éléments de ruralité, comme la mare, le lavoir ou encore le bassin.
- Des éléments participants à l'identité de cet ensemble à l'exemple de l'école de Montbernier, de l'alignement du bâti le long du chemin de Montbernier, de la présence de fermes à bâtiment dissocié et cour fermée le plus souvent
- Cf. 10 fiches CG38



## CHAMPAGNEUX

### Une concentration d'éléments ruraux le long d'un axe

Situé en contrebas du hameau de Montbernier, sur un léger replat, ce « hameau » se concentre sur une rue, le chemin de Champagneux. Cette situation géographique bénéficie d'un panorama intéressant avec des cônes de vue sur le grand paysage et notamment sur le vallon de Ruy.

On observe une concentration de maisons anciennes rurales, implantées à l'alignement, la voie étant rythmée par les murs pignons à l'alignement.

Situation privilégiée, à l'écart de l'extension pavillonnaire, ce site bénéficie d'une présence végétale très marquée, ce qui lui confère une grande qualité paysagère.

#### Exemples d'éléments à considérer :

L'identité du site au travers de morphologie du bâti, du rapport à la voie, ainsi qu'au paysage.



Chemin de Champagneux



Ancien café, ch. de Champagneux



Habitat rural



Bassin, rue Lamartine



Habitat rural, rue de Montauban

## MONTAUBAN-JULES FERRY, concentration d'un habitat rural

Le chemin de Montauban se développe dans la pente en direction de la rue Lamartine, en bordure d'autoroute et également en direction du Loup.

Ces deux rues bénéficient d'une concentration d'un habitat rural, de faible densité, à l'intersection des rues du Molard et de Montauban puis en contrebas des rues Montauban et Jules Ferry, avec un regroupement concentrique ou le long des voies. Le tissu se compose de fermes en majorité réhabilitées, et de maisons anciennes rurales.

### Exemples d'éléments à considérer :

- Des édifices repères comme la propriété La Rajonnière, boulevard de Beau-site.
- Des éléments de qualité, à l'exemple de la grande propriété, rue de Montauban, avant l'allée du Panorama.
- Des éléments de mémoire, avec deux bassins (rue de Montauban, rue Lamartine).

# PLAN BOURGOIN

## Un territoire composite

Le site est à l'écart en raison de sa situation géographique en altitude, et de son enceinte végétale constituée de bois et vallons. Sa géographie lui confère une position stratégique avec une omniprésence des vues sur le grand paysage. La mitoyenneté avec la commune de Nivolas, chemin du Tillaret sur le plateau, est à considérer.

Cet espace naturel est composé d'un habitat rural diffus, très peu dense, composé en majorité de fermes, dont la qualité et l'état diffèrent. La présence de pavillons récents s'observe de façon diffuse. Implantés le plus souvent en retrait, leur accès se fait par une longue allée, et les parcelles sont clôturées généralement par des haies végétales.

La particularité du site provient de son habitat diffus, à l'écart de la ville. Le tissu diffère par son caractère épars, sans élément structurant (absence de commerce, d'activité, d'équipements, de groupe scolaire).

Une autre partie de Plan Bourgoin est urbanisée de façon plus dense, le long du chemin de Comberadix, également par un habitat de type rural.

### Exemples d'éléments à considérer

Des éléments vernaculaires, caractéristiques de cette ruralité, comme la croix de chemin dite croix de St Romain, en pierre. Datée de 1656, elle commémorerait le souvenir d'une chapelle du même vocable aujourd'hui disparue (fiche CG38)

Des éléments d'identité à l'exemple des fermes caractéristiques, comme celle de la rue du petit Loup, avec ses fenêtres à meneau. La toponymie : les « vies », voies qui traversent le territoire, dont le nom trouve son origine dans la langue latine, via, au sens de chemin.

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

1 : Maintenir la vocation naturelle du secteur :

- Protéger et valoriser l'espace naturel et gérer le bâti existant.
- Maintenir l'activité agricole en assurant l'intégration des bâtiments d'exploitation nécessaire.

2 : Préserver les vues, omniprésentes sur cette partie du territoire.

3 : Préserver et valoriser les éléments participants à la ruralité du hameau (cabane, croix de chemin, dite croix de St Romain, en pierre. Datée de 1656, elle commémorerait le souvenir d'une chapelle du même vocable aujourd'hui disparue (fiche CG38)).

4 : Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction

- Chemin du Tillaret, chemin de plan Bourgoin : maintenir l'implantation du bâti à l'alignement de la voie, en front de rue, avec développement du corps de logis perpendiculairement à la rue.
- Chemin de Combardix : urbanisation en front de rue, parallèlement à la voie, mais sans mitoyenneté du bâti. Maintenir le système de cour sur rue, établissant une limite séparative entre les bâtiments.
- Hauteur relative du bâti, de deux ou trois niveaux à conserver.
- Respecter le caractère modeste des constructions (ouvertures, traitement de façade...), hormis quelques propriétés plus importantes.



Plan Bourgoin, petit pavillon/abris



Croix de Saint-Romain



Plan Bourgoin



Plan Bourgoin, ferme à bâtiments dissociés





Route de Lyon

## ROUTE DE LYON (RD 312)

### Des éléments isolés ponctuent la voie



Route de Lyon

Cet axe, cerné par la RD1006 et la voie ferrée, relie le centre de Bourgoin-Jallieu au hameau de la Grive.

Composé d'un habitat éparé, on remarque des éléments dispersés qui ponctuent la voie par des murs pignons, des clôtures, des murs, des arbres... Quant à la typologie, on constate divers types de bâtiments : fermes isolées, pavillons, villa ou encore maison des champs.

#### Exemples d'éléments à considérer :

Une maison des champs avec murs en pierre et gloriette. Une partie du parc a été lotie (« parc des sapins », au n°36) Quelques beaux exemples de fermes isolées (murs en pisé, charpente apparente, morphologie typique...).

#### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

1 : Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

2 : Alignées le long de la route ou implantées légèrement en retrait, les fermes isolées sont souvent de plan cosu.

3 : Quelques maisons anciennes, de type pavillons, implantées en léger retrait, avec clôture tout autour.

4: Importance des murs de clôture

5 : Toiture à deux ou quatre pans, avec avancée de toiture ou croupe.

6 : Maintenir les savoir-faire en préservant la méthode de construction en pisé, dans le cadre de reconstruction ou d'aménagement.

# IMPASSE DE LA RIVOIRE

## Quelques éléments ponctuels de type rural

Située en bordure d'autoroute, à l'extrémité de la rue de la Rivoire, cette impasse s'inscrit dans la pente.

Quelques bâtiments se distinguent par leur implantation à l'alignement, voire en léger retrait, ainsi que par la présence de murs. Il s'agit d'éléments ponctuels, sans logique de regroupement. Le végétal participe à la qualité du site (arbres hauts, murs végétalisés...)

### Exemples d'éléments à considérer:

La partie ancienne du cimetière de la Rivoire (de l'autre côté de l'autoroute, rue de la Rivoire, visible depuis l'impasse), où la tombe la plus ancienne remonte à 1787 (cf. fiche CG38).

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

1 : Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, en greffe au « hameau ».

2 : Permettre une évolution dans le respect de la morphologie existante :

- Sur le chemin de Montauban, implantation des bâtiments en front de rue, perpendiculairement à la voie.
- Hauteur limitée à deux, voire trois niveaux (selon la hauteur des bâtiments environnants et selon l'inclinaison de la pente).
- Conserver le caractère modeste du bâti : absence d'ornementation en façade, simplicité et rythme des ouvertures...

3 : Préserver les éléments de qualité (murs en pierre, espaces végétalisés...)



Impasse de la Rivoire

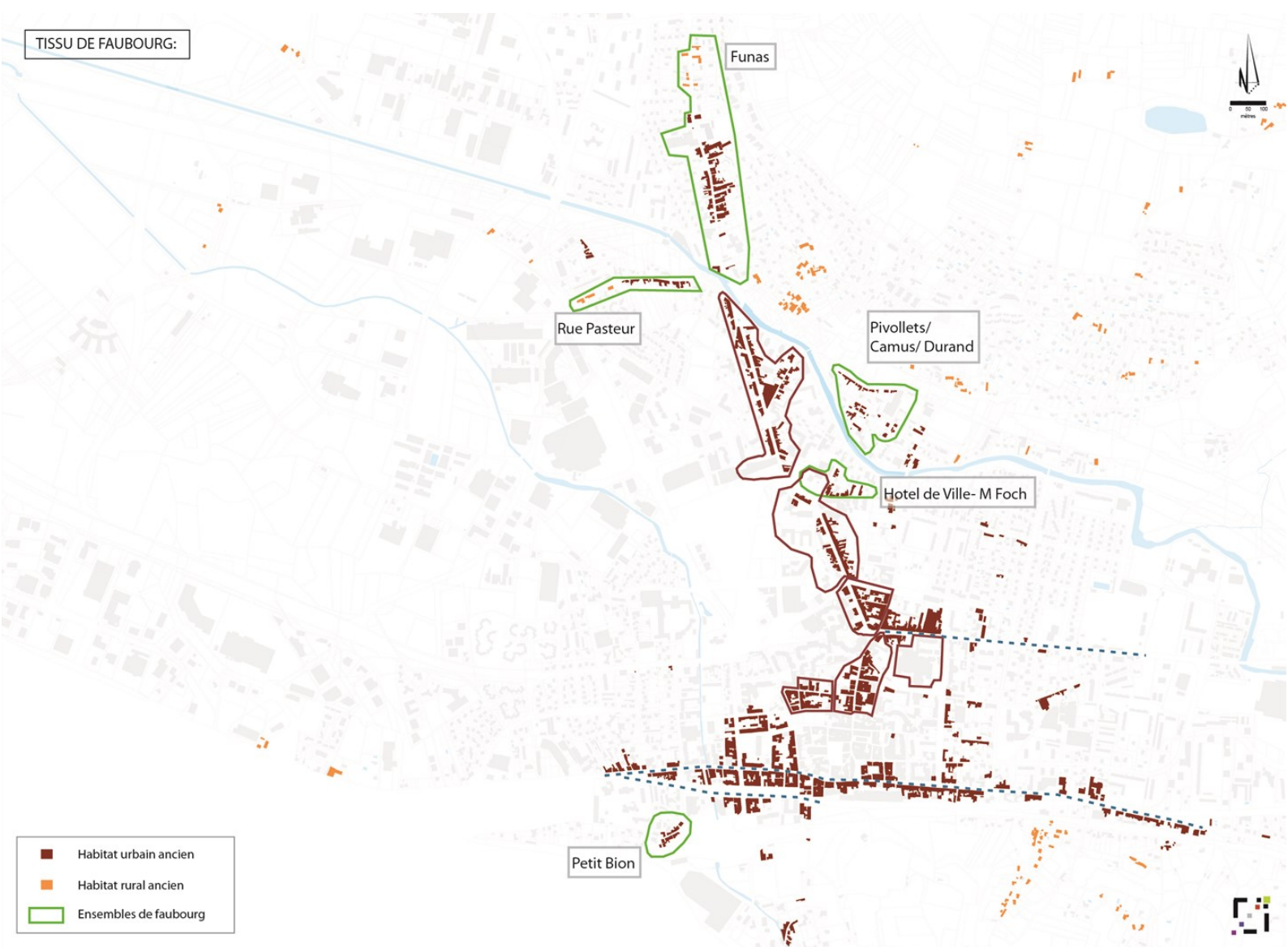


Impasse de la Rivoire





# LE TISSU DE FAUBOURG



## FUNAS - un tissu semi-rural, entre tissu de faubourg et habitat rural



L'octroi

Le tissu se développe entre l'autoroute et la rue Saint-honoré et se transforme au nord en route du Bugey.

Le tissu composite est constitué d'habitat, de bâtiments d'activités industriels et agricoles. Le tissu évolue au fur et à mesure qu'il se développe. Constitué dans sa partie sud d'un tissu de faubourg, qui se développe en continu, il se termine par un tissu semi-continu, bordé de fermes implantées en peigne et qui marquent la transition avec la route du Bugey.

La partie plus « urbaine » de la route de Funas est ponctuée d'allées et impasses perpendiculaires qui distribuent la profondeur du tissu depuis l'axe central.

On remarque une forte présence de bâtiments anciens, de faible hauteur. Toutefois, la semi-ruralité se caractérise par des rez-de-chaussée habités et non dévolus au commerce, ainsi que par une restauration du bâti beaucoup moins perçue que dans l'hypercentre.



Manoir de la Bâtie

La particularité du site provient de l'évolution du tissu d'une continuité bâtie type village-rue du XIXe siècle à un tissu semi-rural discontinu, marqué par des bâtiments agricoles.

Cette diversité peut s'expliquer par l'histoire du site, puisque le quartier de Funas conserve l'âme d'une intense activité malgré la disparition de l'ancienne gare en 1957. La gare fut desservie à partir de Lyon par la compagnie de l'Est de 1878 à 1935-42. La ligne venait de l'Est lyonnais et de Trept. Elle ferma en 1942 et fut démolie en 1957.

La gare fut favorable au développement des activités, dont témoignent aujourd'hui certains bâtiments subsistants, tels que la petite maison des tisserands qui rappelle qu'en ce quartier étaient situés les tissages faidides (spécialisés dans la soierie ils étaient installés sur cette route de campagne qu'occupe aujourd'hui la Croix-Rouge. On y fabriquait de la rayonne). L'entreprise ferma vers 1976. A l'entrée de Funas, non loin de l'octroi, prenait place également l'entreprise de gravier Duchenaud, spécialisée dans le matériel pour l'impression sur étoffe (rouleaux).

D'autres éléments industriels sont également caractéristiques de l'activité à Funas : avec au n°37, un ancien atelier de gravure, créé en 1933 ; un ancien tissage, à l'angle de l'allée des Arts (ensemble de halles sous sheds) construit en 1928 par Ephrem Martin au lieu dit Bouteille et Funas ; une ancienne maison ouvrière à Funas, au n°74, acquise en 1926 par les établissements Dolbeau et Breynand ; une ancienne minoterie électrique, bâtiment massé au fond d'une vaste cour (les moulins ont disparus) avec deux annexes en vis-à-vis (dont une écurie, logement domestique) et un pavillon-octroi le long de la voie, aujourd'hui sans grande lisibilité. Pour autant, il reste un symbole singulier, et possède par conséquent une valeur mémorielle et identitaire importante. « A l'entrée de la rue de Funas à Jallieu, un petit kiosque percevait les taxes sur les denrées destinées à la consommation. Taxes qui prirent le nom même d'octroi. Si on ne connaît pas la date précise de construction de « l'octroi » de Funas, difficile de savoir également si ces taxes ont été perçues à Jallieu. Un octroi que la ville a surtout acquis récemment au titre de la conservation du patrimoine historique et architectural de la commune » *Article de Presse : Dauphiné-libéré.*

#### Exemples d'éléments à considérer:

Des types d'habitat diversifiés (fiches CG38) comme une grande propriété : le manoir de La Bâtie remontant au XVe siècle, propriété Gauduel ; ou encore une ancienne maison de tisserand, à la façade ornée de décor peint, située rue des tisserands, et bordée d'autres maisons type faubourg.

Des éléments industriels, caractéristiques du faubourg (fiches CG38) : avec au n°37, un ancien atelier de gravure, créé en 1933 ; Un ancien tissage, à l'angle de l'allée des Arts (ensemble de halles sous sheds. Construit en 1928 par Ephrem Martin au lieu dit Bouteille et Funas) ; Une ancienne maison ouvrière à Funas, au n°74, acquise en 1926 par les établissements Dolbeau et Breynand ; Présence d'une ancienne minoterie électrique, bâtiment massé au fond d'une vaste cour (les moulins ont disparus) avec deux annexes en vis-à-vis (dont une écurie, logement domestique, voir fiche CG38) et un pavillon octroi le long de la voie, aujourd'hui sans grande lisibilité..



Ancienne minoterie électrique



Rue de Funas : « village-rue »



## Rue PASTEUR - une rue de caractère



Rue Pasteur



Impasse gal Voisin



Vue depuis la rue Pasteur depuis le quai  
de la Bourbre

Confiné entre l'autoroute, la Bourbre et la rue de Funas, cet ilot se développe entre l'impasse du Général Voisin et la rue Pasteur, avec un alignement bâti qui suit la courbe de la rue.

Composé d'un alignement bâti continu, de faible hauteur (un étage voire deux), les bâtiments sont de facture simple, malgré quelques arcades cintrées en rez-de-chaussée.

Grâce à sa situation d'isolement dû à la présence de la Bourbre et de l'autoroute, ce secteur n'a pas été transformé (sauf quelques ravalements et ajouts d'ouvertures), et conserve ses caractéristiques intrinsèques.

On y trouve un ancien atelier de photogravure, avec une architecture singulière (usage de la brique, linteau en bois...) aujourd'hui occupé par une troupe de théâtre.

Enfin, notons la présence d'un petit passage piétonnier aux alentours de la rue des cartonniers (cheminement qui contourne la parcelle de l'ancienne cartonnerie).

### Exemples d'éléments à considérer

Un atelier de photogravure aujourd'hui occupé par une troupe de théâtre ;  
usage de la brique, linteau en bois...  
Architecture singulière  
La morphologie du bâti et sa simplicité

## Petit BION - une rue de caractère

Cette petite rue coincée entre les voies ferrées, la rue E. Marion et l'avenue des Alpes concentre un habitat ancien le long de la rue du Petit Bion. Le tissu, de type faubourg, est composé de bâtiments de faible hauteur, de facture modeste, et alignés à la voie de façon continue.

Au nord du carrefour entre le chemin du Goyet et la route de Petit Bion, quatre ateliers mitoyens sous sheds sont installés en fond de parcelle et témoignent d'une ancienne menuiserie, construit en 1930 par Victor Gandy.

L'accès est contrôlé par une maison basse en bord de voirie qui commande le portail de la cour. De l'autre côté de la rue (au n° 5) à quelques mètres, une maison de village à génoises a conservé son accès par l'extérieur et, au-dessus de la porte, une enseigne de bois annonçant : "ébénisterie fabrique de meubles - Gandy - menuiserie en bâtiment" (CG38)

Notons enfin que le chemin du Goyet, perpendiculaire à la rue du petit Bion présente également un caractère pavillonnaire et semi-rural particulier.

### Exemples d'éléments à considérer

- Une ancienne menuiserie à l'intersection des rues du Goyet et du petit Bion.
- La morphologie et l'implantation du bâti

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

- Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, en renouvellement du tissu existant.
- Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles constructions :
- Alignement bâti continu, suivant la courbure de la voie
- Hauteur limitée à deux voire trois niveaux (maisons d'un étage + un étage sous comble)
- Volumétrie simple, avec deux voire trois travées en moyenne
- Toiture à deux pans en tuiles canal.
- Volets avec double battants en bois
- Caractère modeste du bâti : absence d'ornementation en façade, simplicité et rythme régulier des ouvertures...



Rue du Petit Bion



Menuiserie à l'intersection des rues du Petit Bion et du Goyet

## RUES DES PIVOLLETS, SOPHIE DURAND ET ALBERT CAMUS, un tissu industriel et artisanal persistant :



Rue des Pivolleys



Rue Albert Camus



Quai Sophie Durand



Cimetière de la Rivoire

Excentré, le site est au bord de l'autoroute (présence d'un mur antibruit), entre le quai de la Bourbre et le cimetière de Rivoire, et se développe entre les rues des Pivolleys et Albert Camus ainsi que le quai Sophie Durand. Il correspond à l'ancien quartier du Tonkin : la rue du Tonkin n'est officiellement dénommée qu'en 1931 avec les autres voies du secteur : rue Jean Larrivé (act. Des hirondelles) et Quai Sophie Durand, tous deux bienfaiteurs de l'hôpital. Situés au lieu dit Pivolleys, le quartier prend le nom de **Tonkin**, lors de la revente cadastrale de Jallieu en 1966. La 1<sup>re</sup> usine du secteur est construite en 1886 par J. Delorme, directeur de la fabrique Piolat. Il s'agit d'une filature. Auguste Durand, directeur d'usine à Bâle lui succède et fait bâtir, conjointement avec Mermoz, une nouvelle usine d'impression « Durand & Mermoz » vers 1926. Le quartier s'appelle alors « **quartier neuf** » en 1943, avec Robert Mermoz.

L'usine de la Société anonyme des établissements Alto, toujours existante devant le cimetière de la Rivoire est construite au milieu des années 1950 sous la direction d'*Albert Ribollet*.

La rue des Pivolleys présente un alignement courbe, suivant l'inclinaison de l'axe. Une première partie (au nord de la rue Albert Camus) est plutôt résidentielle : murs ajourés, semi-continuité du bâti, présence de portails.... La seconde partie paraît quant à elle dévolue à l'artisanat et l'industrie : présence de murs et pignons de murs. La rue se resserre et la présence du mur antibruit ajoute à l'impression d'étroitesse.

Ce tissu se compose d'un bâti traditionnel de type faubourg, partiellement restauré et de caractère modeste, mais également de type semi-rural (fermes implantées perpendiculairement à la rue A. Camus). On observe une alternance de fermes et maisons plus cossues rue A. Camus

Enfin, notons la présence d'une usine entre la rue des Hirondelles et rue des Pivolleys ainsi que d'un atelier de photo-

gravure, quai S. Durand, et de logements ouvriers.

Ce tissu modeste se développe en lien à l'artisanat et l'industrie. La réhabilitation du bâti est privilégiée à la construction nouvelle préservant ainsi l'esprit des lieux, avec une activité industrielle et artisanale toujours présente (entreprises Cinna et Ligne-Roset).

### Exemples d'éléments à considérer

Les caractéristiques du tissu : l'implantation en peigne rue A. Camus

L'alignement et la morphologie du bâti rue Pivolleys, et quai S. Durand (logements ouvriers)

Valoriser le tissu plutôt que le bâti dans son individualité : maintenir l'esprit des lieux



# ANGLE DES RUES DE L'HOTEL DE VILLE ET DU MAL FOCH

Le site se développe entre les rues Rivoire, de la Libération, et le quai de la Bourbre.

Le site est constitué d'un bâti modeste, de type faubourg, avec un alignement continu ou semi-continu, et une alternance de maisons modestes, plus anciennes et de maisons plus cossues, plus récentes (pavillons après-guerre).

Rue de l'hôtel de ville, on remarque une implantation du bâti qui suit l'inclinaison de la rue.

Ces deux rues se coupent au niveau de l'hôtel de ville de Bourgoin-Jallieu, ancienne propriété Seignoret-Lupin, avec son parc (dont il ne reste que quelques éléments du parc d'origine) et ses dépendances (dont l'orangerie, dépendance en longueur à la modénature affirmée, avec un jeu de pierre et de brique, alignée sur la rue du maréchal Foch). « Demeure édifiée vers 1870 par Auguste-Joséphine Seignoret et son mari Louis Antonin Lupin. Son plan ramassé ne rend compte ni de la grande variété des volumes et des toitures, ni de la modénature très affirmée des façades : soubassement, emmarchements, balustrades, baies, corniches, lucarnes, etc.

Ce château, de style éclectique "néo renaissant", est implanté dans un vaste parc à l'anglaise où l'on trouvait à l'origine tous les aménagements constitutifs des grands parcs paysagers de l'époque.

L'aménagement intérieur et les décors sont traités avec autant de soin que les extérieurs » (CG38).

## Exemples d'éléments à considérer :

Des éléments ponctuels comme une maison année 1930 (style Art Déco) rue de l'hôtel de ville ; ou encore l'orangerie de la propriété Seignoret-Lupin alignée à la rue du maréchal Foch.

La morphologie, l'alignement du bâti et les cœurs d'îlots vert.

## Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, en renouvellement du tissu existant.

Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles constructions :

Au nord-est de la rue de l'hôtel de ville, pavillons anciens implantés en retrait d'alignement, avec végétalisation du devant de parcelle.

Au nord-ouest de la rue de l'hôtel de ville, alignement bâti continu, suivant la courbure de la voie

Est de la rue Maréchal Foch, alignement bâti continu

Hauteur limitée à deux voire trois niveaux (maisons d'un étage + un étage sous comble)

Volume du bâti modeste, avec en moyenne deux ou trois travées

Toiture à deux pans en tuiles canal.

Volets avec double battants en bois

Caractère modeste du bâti : absence d'ornementation en façade, simplicité et rythme régulier des ouvertures...

Préservation des cœurs d'îlots verts

Préserver les éléments restants de la propriété Seignoret-Lupin.



Rue de l'Hôtel de Ville



Rue du Mal Foch

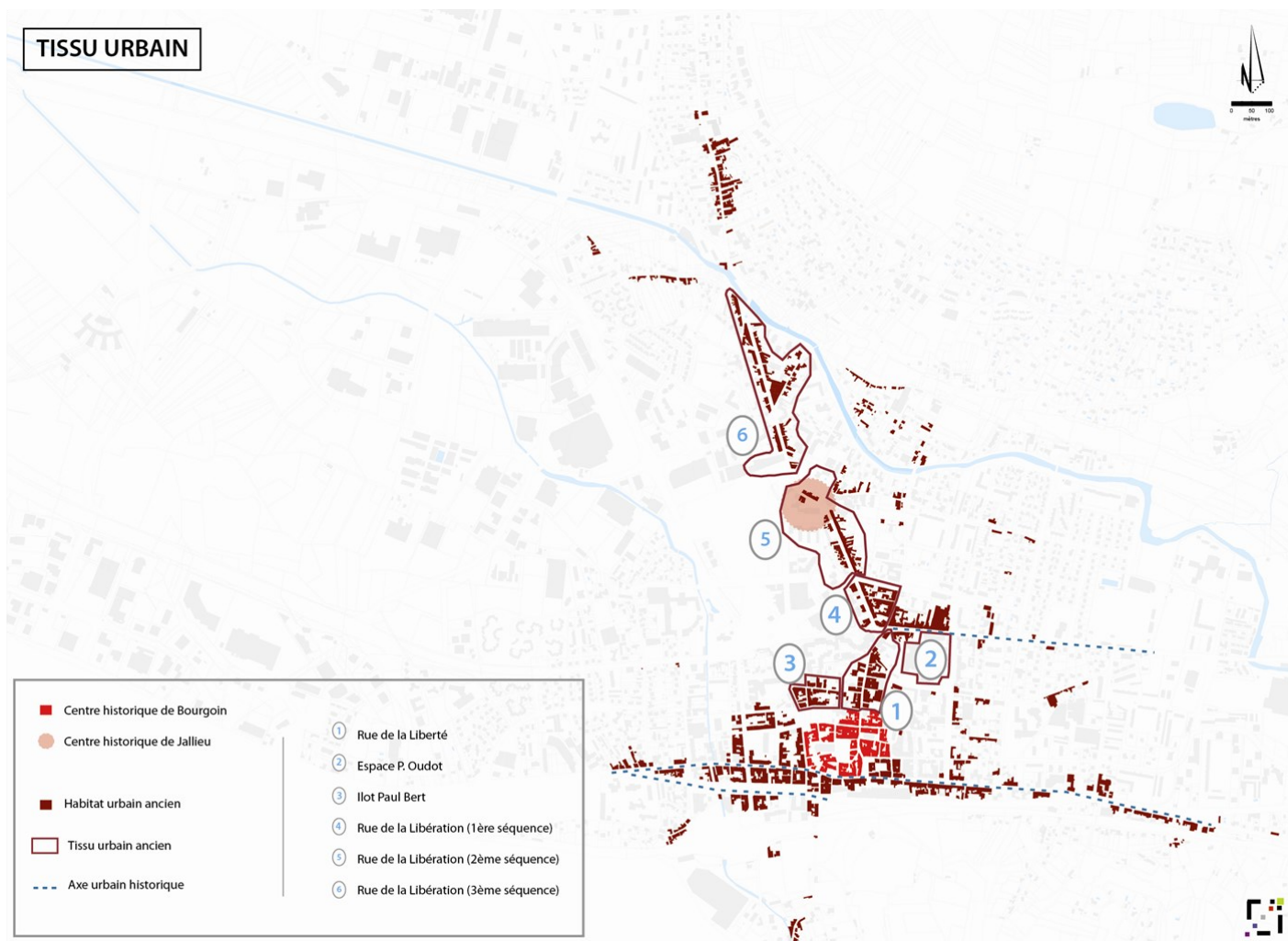


Hôtel de Ville



Orangerie de la propriété Seignoret-Lupin

# LE TISSU URBAIN



# RUE DE LA LIBERATION - un axe de transition - séquence 1

La rue de la libération, située entre l'avenue du Professeur Tixier et le quai de la Bourbre, peut être décomposée en 3 séquences :

- 1/ de l'avenue du Professeur Tixier au champ de mars
- 2/ puis jusqu'à la rue de l'hôtel de ville,
- 3/ et enfin jusqu'au quai de la Bourbre

## Caractéristiques générales :

Autrefois appelée grande rue, ce tissu de faubourg s'est développé en lien à l'ère industrielle. L'axe présente une hauteur relative et un caractère assez modeste, le ravalement devenant moins systématique lorsqu'on s'éloigne de l'hypercentre. On observe un système de contre-allées et d'impasses ainsi que des rez-de-chaussée d'activités (commerce, artisanat).

## Caractéristiques de la 1<sup>ère</sup> séquence :

La rue de la libération débute au niveau du quartier de St Michel, qui marque une rupture avec le tissu ancien.

On remarque que le bâti est de bonne qualité, que plusieurs ravalements ont été effectués, et que les murs en pierre sont valorisés. On peut noter la présence de génoises et d'éléments notables comme un immeuble pourvu d'une plaque datant l'immeuble de 1857, bâtiment mitoyen à l'immeuble d'angle (crédit agricole).

Une rupture de la continuité bâtie est opérée par la rue des imprimeurs, (opération de curetage dans le cadre du quartier St Michel ?) ainsi que par la venelle, rue Georges Guynemer, qui relie la rue à celle de la Rivoire.

## Exemples d'éléments à considérer

### 1<sup>ère</sup> séquence

Des génoises



1<sup>ère</sup> partie de la rue de la Libération



2<sup>ème</sup> partie de la rue de la Libération



3<sup>ème</sup> partie de la rue de la Libération



Génoise (angle champ de Mars/Libération)



## RUE DE LA LIBERATION - un axe de transition - séquence 2



Temple de Jallieu

### Caractéristiques de la 2<sup>e</sup> séquence :

L'entrée dans cette séquence est annoncée par le temple de Jallieu, de style néo-classique (1854- Perrégaux, temple protestant)

Cette séquence correspond au centre bourg historique de Jallieu, représenté par l'église qui succède à une première église aujourd'hui disparue.

Au n°73 de la rue, se trouvait l'ancienne mairie de Jallieu, dont le bâtiment apparaît déjà sur le cadastre napoléonien. Cependant, du bourg historique visible sur les plans\* du XVIII<sup>e</sup> siècle, il ne reste que très peu d'éléments.

La séquence se caractérise par un bâti traditionnel de type faubourg, avec rez-de-chaussée commerciaux et présentant une restauration du bâti moins prononcée que dans la 1<sup>e</sup> séquence mais toutefois avec un état correct en général.

Deux groupes scolaires participent à l'identité de cette séquence et présente une réelle cohérence d'ensemble par leur organisation :

- L'école élémentaire des Lilattes, avec un corps principal en retrait par rapport à la rue, et flanqué de deux pavillons symétriques à l'alignement sur la voie ;
- L'école maternelle des Lilattes qui accueillait autrefois un couvent. Son lien à l'église est très prégnant, et témoigne aujourd'hui d'une position stratégique (d'ailleurs, autrefois nommée école du centre). Malgré des transformations, elle conserve ses caractéristiques, dont son clocher-pignon.

Les anciens tènements de l'usine Diederichs ont laissé place au parc des Lilattes et au siège du conseil général.

Seule la villa des Lilas a été conservée. Ce site s'opposait à la propriété Seignoret-Lupin, aujourd'hui mairie de la com-

mune. Ces deux éléments se faisaient écho et rappelaient la vocation industrielle du lieu.

La maison Seignoret-Lupin (1870 – style éclectique) s'implante sur une parcelle aujourd'hui réduite puisque lotie par l'entreprise EDF, ayant pour conséquence une perte de prestige avec la disparition du parc à l'anglaise et une impression de démesure par rapport à son environnement.

Enfin, revenons sur la clinique Saint Vincent de Paul, désormais transférée au Médipôle.

En 1928, Louis Lantelme, industriel à Jallieu en soierie, rachète l'ancien patronage vers l'église, dans la cure de Jallieu pour en faire une maternité pour les ouvrières du textile. Le 2 février 1930, la maternité est inaugurée officiellement par l'évêque de Grenoble, Alexandre Caillot.

Avec l'installation de la clinique, la grande rue de Jallieu se transforme et s'agrandit. Elle devient par la suite rue de la libération. C'est d'ailleurs autour de la clinique, l'une des points névralgiques de l'opération de la libération héroïque de Jallieu et Bourgoin, que débutent les combats le 23 août 1944. Il faut attendre le 15 août 1954 pour voir Mgr Caillot prononcer le décret d'érection en congrégation diocésaine (depuis le 21 novembre 1982 congrégation de droit pontifical).

### Exemples d'éléments à considérer

- L'école maternelle des Lilattes (ancien couvent - fiche CG38)
- L'église Notre-Dame de Jallieu
- Le parc des Lilattes – ancien tènement des usines Diederichs – avec le

*\*Trudaine et Péronnet , Atlas des routes royales, document conservé au centre historiques des archives nationales, Paris, F/14/\*8479, in : Pays de Bourgoin-Jallieu, entre Bourbre et Lyonnais, les cantons de Bourgoin-Jallieu nord et sud, l'Isle d'Abeau et la Verpillère, collection patrimoine en Isère, Conseil Général de l'Isère, 2009*

## RUE DE LA LIBERATION - un axe de transition- séquence 2

nouveau bâtiment du conseil général

- La propriété Seignoret-Lupin et son orangerie
- Le portail de l'hôpital, aujourd'hui maison de retraite

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, en renouvellement du tissu existant.

Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles constructions :

- Préserver les jardins en cœur d'îlots.
- Favoriser l'implantation de commerces afin de préserver l'attractivité du quartier
- Poursuivre la politique de valorisation des façades par ravalement.
- Maintenir le parcellaire en lanière développé en épis
- Imposer l'alignement bâti continu en front de rue (rompu uniquement par le groupe scolaire avec la cour clôturée au-devant).
- Favoriser une hauteur entre deux ou trois niveaux.
- Favoriser un volume modeste du bâti, avec en moyenne deux travées.
- Veiller à ne pas accentuer l'épannelage entre les constructions (oscillation plus importante dans cette séquence d'environ un niveau)
- Favoriser les toitures à deux pans en tuiles canal, avec très faible pente.
- Absence quasi totale de saillies importantes en façade (deux balcons, l'un tout au début de la séquence, le second tout à la fin)
- Présence d'éléments d'ornementation : bandeaux moulurés, encadrement de fenêtre, jeu de matériaux...



Eglise Saint Jean Baptiste



Siège du conseil général



Orangerie de la propriété « Seignoret-Lupin »

## RUE DE LA LIBERATION - un axe de transition - séquence 3



Rupture par les nouvelles constructions



Portail avec linteau en bois



Alignement R+1, fin de 3ème séquence

Alignement R+1, fin de 3ème séquence

### Caractéristiques de la 3<sup>e</sup> séquence, transitoire :

L'entrée dans la séquence se fait par l'espace Dolbeau, dont un seul bâtiment témoigne de l'activité industrielle passée.

On observe encore un cartouche où il est inscrit : « Ville de Bourgoin-Jallieu - blason- locaux d'accueil et de développement industriel ». Cet édifice était un écho aux bâtiments industriels rue de la Soie (aujourd'hui disparus).

L'alignement ancien est ponctué de bâtiments récents qui marquent la transition avec l'hypercentre, marquant une rupture architecturale et morphologique. La hauteur du bâti ancien est plutôt faible.

Présence d'une maison plus cossue au n°129, en retrait d'alignement sur laquelle on aperçoit une frise à denticule, motif repris sur une autre maison de ville de cette séquence.

A partir de la rue de l'Etissey, on note une présence ponctuelle de bâtiments plus ruraux et une perte progressive de l'activité commerciale en rez-de-chaussée.

Cette séquence est liée à la rue du plan, de même type, qui se développe en greffe à la rue de la Libération, en direction du quai de la Bourbre.

### Exemples d'éléments à considérer

Des vestiges de l'usine Dolbeau – bâtiment d'accueil (fiche CG38)

L'ancien atelier de gravure (fiche CG38) – cf. ensemble rue Pasteur

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, en renouvellement du tissu existant.

### **Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles constructions :**

Maintenir le parcellaire en lanière développée en épis

Imposer l'alignement bâti continu en front de rue (rompu par un immeuble moderne dont l'implantation suit la courbe de la place, et par une maison cossue au n° 129).

Favoriser une hauteur entre deux ou trois niveaux.

Favoriser un volume modeste du bâti, avec en moyenne deux ou trois travées. Veiller à ne pas accentuer l'épannelage entre les constructions (oscillation d'environ un niveau)

Favoriser les toitures à deux pans en tuiles canal, avec très faible pente.

Absence quasi totale de saillies importantes en façade (deux balcons, l'un tout au début de la séquence, le second tout à la fin)

Présence d'éléments d'ornementation : bandeaux moulurés, encadrement de fenêtre, jeu de matériaux...

Préserver les jardins en cœur d'îlots pour la partie sud.

Favoriser l'implantation de commerces afin de préserver l'attractivité du quartier

Poursuivre la politique de valorisation des façades par ravalement.



# BOURG HISTORIQUE DE BOURGOIN – des origines médiévales à la constitution d'une ville moderne

Le centre est circonscrit par son rempart et organisé autour de deux axes principaux perpendiculaires : orienté N/S (rue de la liberté) et E/O (rue V. Hugo et du tribunal).

Dès le XIV<sup>e</sup> siècle, Bourgoin a acquis sa physionomie lisible à la lecture des plans anciens : « un gros bourg enfermé dans un mur d'enceinte droit pourvu de défenses sommitales et de quatre portes ».

L'essor de la ville ne débute vraisemblablement que dans la seconde moitié du XVIII<sup>e</sup> siècle, et s'accompagne d'une croissance urbaine hors des remparts. La situation géographique particulière de la ville en fait un nœud routier important.

D'importants travaux d'urbanisme ont lieu au cours du XIX<sup>e</sup> siècle : aération du bourg ancien avec création de place (St Michel, champ de Mars...), édification de nouveaux bâtiments, arrivée de la ligne de chemin de fer, percée de l'avenue de la gare, ouverture de l'avenue Gambetta, démolition du quartier Cachipan, pour accueillir l'église Saint Jean-Baptiste...

L'étude menée par le conseil général de l'Isère dans le cadre de l'inventaire, apporte de nombreux éléments de connaissance sur cet ensemble urbain.

## Exemples d'éléments à considérer

- Identification précise des caractéristiques et des éléments remarquables du bourg primitif par l'inventaire du patrimoine culturel du CG38 (cf. fiches)
- Des éléments caractéristiques de ce tissu composé d'un habitat diversifié : Hôtel particulier, immeubles à loyer, maison de ville et de faubourg ou encore des détails remarquables.



Portail de la Chapelle



Tribunal



Maison rue de l'Escot



Château delphinal



Arcades

## RUE DE LA LIBERTE – un axe historique majeur



Rue de la Liberté, axe commerçant



Ancienne mairie de Bourgoin



Alignement R+1, fin de 3ème séquence



Halle de Bourgoin

La rue de la Liberté se développe de la rue de la République (place du 23 août 1944) à la rue du professeur Tixier (place de St Michel), dans un environnement très urbain dont le quartier de dalle de Saint Michel marque une forte rupture dans la composition traditionnelle du tissu.

L'ancienne route de Lyon à la Savoie, puis rue Nationale est aujourd'hui une voie piétonne et un axe commerçant majeur dans la vie de la commune. C'est un axe historique avec de nombreux éléments anciens (éléments renaissance et époque moderne - arcades, baies, fenêtres à meneaux...) qui ont fait l'objet de restaurations et valorisation.

Ce tissu ancien de qualité, est valorisé par les différentes campagnes de restauration. L'alignement bâti continu est ponctué d'éléments remarquables et qui fondent l'identité de la ville (mairie, halle). Le bâti, quant à lui, traduit l'évolution de la ville à l'époque moderne : du bourg ancien, remontant aux origines antiques, on passe à un centre-ville moderne qui rassemble des édifices publics de qualité.

### Exemples d'éléments à considérer

Des éléments bâtis d'intérêt collectif, participant à la mémoire et l'identité de la ville, à l'exemple de l'ancienne mairie de Bourgoin – dont on peut observer la porte datée et monogrammée ; ou bien la Halle – espace Grenette - avec sa fontaine ; ou encore des maisons identifiées par le CG38.

Des détails remarquables : baies, ferronneries, arcades de boutiques, portes...

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, en renouvellement du tissu existant.

Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles constructions :

Maintenir le parcellaire imbriqué, suivant les traces du rempart, et suivant la rue de la liberté

Imposer l'alignement bâti continu en front de rue, et le développement en cœur d'îlot.

Favoriser une hauteur de deux ou trois niveaux.

Favoriser une volumétrie modeste du bâti, avec en moyenne trois ou quatre travées.

Veiller à ne pas accentuer l'épannelage entre les constructions (oscillation d'environ un demi-niveau voire un entier)

Favoriser les toitures à deux pans en tuiles canal, avec très faible pente.

Modénature accentuée (saillie avec les balcons, mais pas de régularité ou récurrence)

Présence importante d'éléments d'ornementation : bandeaux moulurés, encadrement de fenêtre, jeu de matériaux...

Préserver et valoriser les génoises

Préserver et valoriser les éléments de ferronneries – imposte, balcon, garde-corps...

Préserver et valoriser les encadrements de fenêtres et baies à meneaux, les arcades de boutiques.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer en harmonie avec ces éléments de décor.

# RUE DE LA REPUBLIQUE – un axe de communication historique

Autrefois qualifiée de grande route de Lyon à Grenoble, cet axe historique orienté E/O, se situe au sud du bourg ancien et au nord de l'avenue des Alpes/d'Italie.

L'axe débute sous le nom de rue d'Alsace-Lorraine puis devient rue de la République et enfin rue Robert Belmont. Très fréquentée par la population, cette voie est aujourd'hui fortement dévolue aux commerces avec une forte présence de boutiques de prêt-à-porter et de commerces alimentaires.

La séquence nommée rue de la République sur ce linéaire bénéficie d'un tissu qualitatif, plus ancien puisqu'en écho au centre historique, avec un alignement bâti continu d'une hauteur relative avec façades rythmées (travée axiale, balcon, arcade de boutiques) et ordonnancement régulier.

On observe également des détails remarquables comme un alignement de génoises sur plusieurs maisons, ou encore divers balcons remarquables (à l'exemple de celui en corbeille, en fer forgé, classé MH, situé au n°13 de la rue) à tel point que cela lui a valu le surnom caractéristique de « rue des balcons ».

Bel exemple de continuité urbaine, on observe des façades de qualité avec de nombreux détails remarquables, notamment les ferronneries. On note également une diversité ainsi qu'une richesse architecturale (néo-classique, néo-gothique...) plutôt éclectique.

## Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, **en renouvellement du tissu existant.**

**Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles constructions :**

Maintenir l'implantation suivant la courbure de l'ancien rempart

Imposer l'alignement bâti continu en front de rue.

Favoriser une hauteur de deux à trois niveaux.

Favoriser une volumétrie modeste du bâti, avec en moyenne trois ou quatre travées.

Veiller à ne pas accentuer l'épannelage entre les constructions (oscillation d'environ un demi-niveau voire un entier)

Favoriser les toitures à deux pans en tuiles canal, avec très faible pente.

Privilégier la volumétrie par les balcons (tout en conservant des matériaux et un aspect esthétique de qualité, afin de maintenir la cohérence).

Présence importante d'éléments d'ornementation : bandeaux moulurés, encadrement de fenêtre, jeu de matériaux... Préserver et valoriser les génoises fortement présentes.

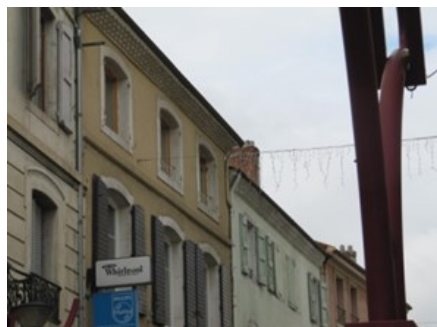
Préserver et valoriser les éléments de ferronneries – imposte, balcon, garde-corps...

Préserver et valoriser les encadrements de fenêtres et baies à meneaux ainsi que les arcades de boutiques.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer en harmonie avec ces éléments de décor.



Rue Robert Belmont



Maison rue de l'Escot



La maison Launay



## ILOTS PAUL BERT – un ensemble cohérent très mutable



Rue Paul Bert



Rue Blanchefleur



Angle des rues P. Bert et Bovier-Lapierre

Un 1<sup>er</sup> îlot est situé entre les rues Paul Bert, Bovier-Lapierre, Blanchefleur et Seigner et le second entre les rues Georges Clémenceau, Bovier-Lapierre et Paul Bert (îlot triangulaire). Ces îlots sont isolés entre le quartier St Michel (qui marque une rupture avec le tissu ancien) et le terrain vague laissé par la destruction des prisons de la ville, en 1993, aujourd'hui zone de stationnement.

L'organisation concentrique, tournée autour de l'îlot est caractéristique, avec peu de poches de respiration au sein de l'îlot (contrairement à la rue Seigner). Le site se compose d'un habitat modeste, de faible hauteur, avec une faible modénature, une absence d'ornementation et des restaurations partielles avec mise en valeur des chaînages d'angle en pierre ou mur en pierre. On peut toutefois noter la persistance de certains commerces (boulangerie, kébab...) qui confèrent au site une vie de quartier et un maintien de l'activité.

Par sa situation d'isolement, et par la présence d'un terrain vague au devant, l'îlot Paul Bert paraît à l'écart. Pourtant, il présente les caractéristiques d'un tissu ancien de faubourg, organisé de façon concentrique, et desservi par de petites venelles. L'habitat simple et modeste, ne présente pas d'élément exceptionnel, mais se définit par ses caractéristiques morphologiques (deux étages et deux travées en moyenne, ordonnancement régulier, petites maisons de faubourg), architecturales (sobriété, traitement des ouvertures...), d'implantation (alignement bâti, continu ou semi-continu) et son caractère artisanal ou de faubourg ouvrier.

La particularité de cet ensemble provient de son emplacement. Ces petites maisons de faubourg isolées traduisent l'histoire du quartier, dont les traces sont aujourd'hui en voie de disparition. Ce quartier est soumis à une forte mutabilité, et pourtant, il constitue un ensemble d'habitat encore cohérent, lisible, dont on pourrait inciter la réhabilitation, ou la restauration. A défaut, la conservation des caractéristiques morphologiques, architecturales ou d'implantation serait souhaitable, afin de garder une cohérence d'échelle, dans un quartier quasiment transformé.

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, en renouvellement du tissu existant.

Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles constructions :

Imposer l'alignement bâti continu, ou semi-continu, en front de rue.

Favoriser une hauteur de deux niveaux.

Favoriser une volumétrie modeste du bâti, avec en moyenne deux ou trois travées.

Veiller à ne pas accentuer l'épannelage entre les constructions (oscillation d'environ un demi-niveau voire un entier)

Favoriser les toitures à deux pans en tuiles canal, avec très faible pente.

Maintenir la modestie des bâtiments (très faible ornementation).

Maintenir et favoriser le système de venelle, pour l'aération du tissu imbriqué.

## DES AXES HISTORIQUES - bordés de maisons anciennes

Certains axes historiques sont constitués d'un linéaire de maisons anciennes, construites à l'alignement et de façon continue voire semi-continue, comme :

l'avenue du professeur Tixier,  
l'avenue des Alpes  
ou encore la rue Pontcottiér

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

Ces alignements sont essentiellement constitués d'un habitat urbain ancien, de type faubourg, qui présente les caractéristiques suivantes :

- Un ou deux étages (le plus souvent)
- Deux ou trois travées en moyenne
- Une toiture à deux pans et couvertes de tuiles canal
- Un traitement sommaire de la façade
- Un jeu de couleurs douces en façade
- Des rez-de-chaussée commerciaux
- Un alignement à la voie (axe historique)
- une continuité ou semi-continuité bâtie
- Un rythme donné par l'épannelage et les couleurs
- Un habitat plutôt modeste, sans ornementation.

Toutefois, ce tissu de faubourg est parfois entrecoupé de bâtiments plus cosus et bourgeois. On rencontre, par exemple, le long de la rue Pontcottiér un immeuble plutôt bourgeois qui développe dans son arrière-cour une brasserie. On rencontre également des bâtiments plus récents, au style architectural affirmé, comme un immeuble de style Art Déco, 56 avenue du professeur Tixier. Plus que le bâtiment en lui-même, c'est bien l'ensemble urbain qui est intéressant, par ses caractéristiques morphologiques et architecturales intrinsèques.

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, en renouvellement du tissu existant.

Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles constructions.

### Avenue du professeur Tixier :

Seul le début de l'axe présente une certaine cohérence, tant dans l'architecture que dans la forme bâtie. Il importe donc de veiller à cette homogénéité en maintenant les caractéristiques singulières :

Imposer l'alignement bâti en front de rue.

Favoriser une volumétrie modeste du bâti, et un caractère modeste des façades, sans ornementation.

Veiller à ne pas accentuer l'épannelage entre les constructions (oscillation d'environ 0,5 à 1 niveau),

Favoriser les toitures à deux pans en tuiles canal, avec très faible pente.

Favoriser une gamme colorimétrique en accord avec les constructions actuelles (couleurs neutres, dans des nuances de beige, en accord avec les quelques façades en pierres apparentes).

Favoriser l'activité commerciale en rez-de-chaussée

Le reste de la séquence présente une plus grande inégalité :

Alternance de maisons anciennes implantées à l'alignement, de pavillons après-guerre en léger retrait, et de constructions plus récentes en rupture avec les constructions antérieures (volumétrie, hauteur, forme urbaine, implantation...).

Alternance de plein et de vide : semi-continuité bâtie, avec aération par des poches végétales

Hétérogénéité architecturale : immeuble Art Déco, pavillon d'entre-deux guerres, pavillon année 60, collectif des années 1980.

Hétérogénéité des volumes et hauteurs.



Rue du Pr Tixier



Alignement av. des Alpes

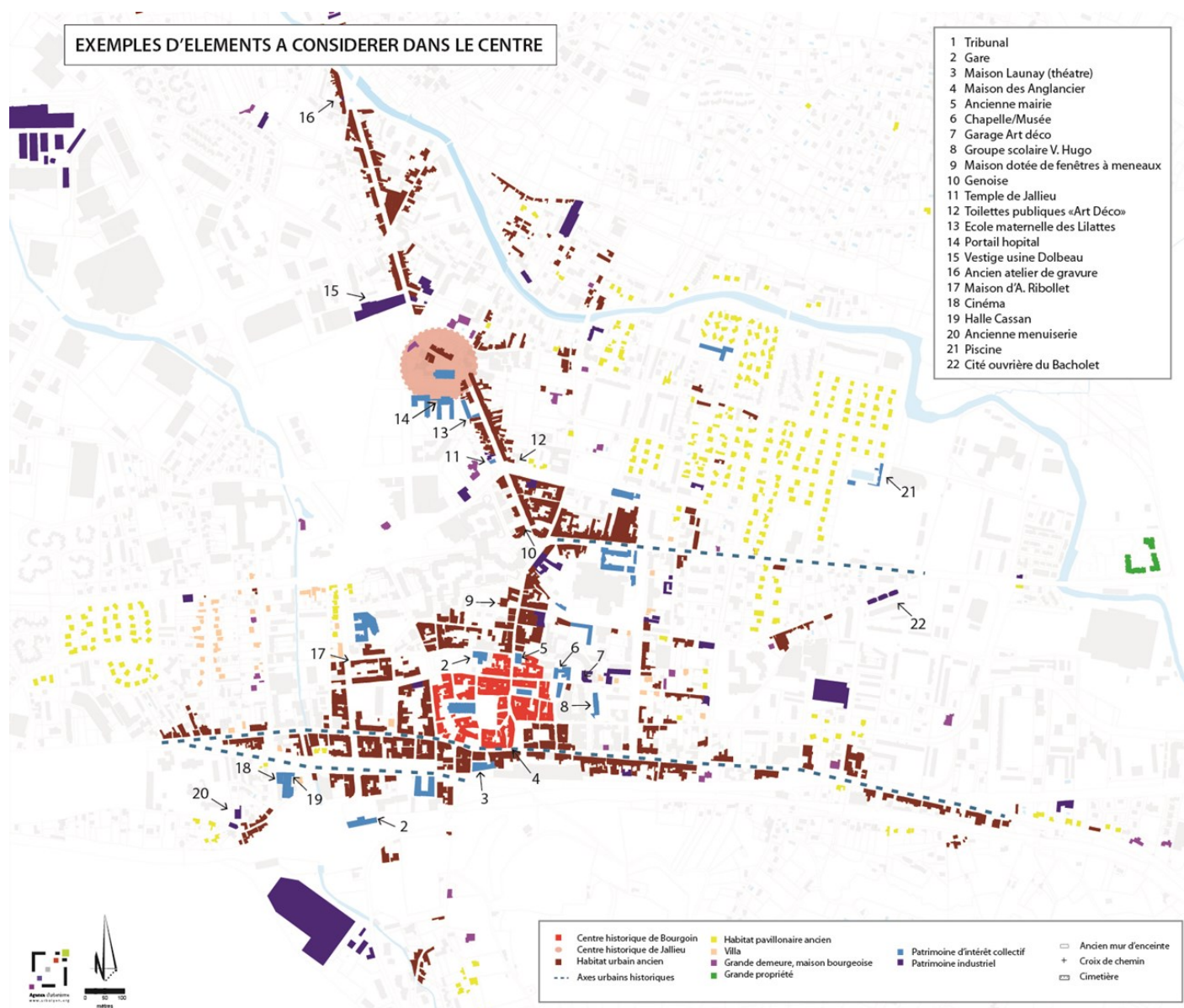


Rue Pontcottiér



Immeuble art déco rue Pr Tixier

## DES AXES HISTORIQUES - bordés de maisons anciennes





## DES AXES HISTORIQUES - bordés de maisons anciennes

### Avenue des Alpes

Cet axe très urbain cède une large place aux véhicules automobiles, contribuant ainsi à en diminuer la valeur qualitative. Il importe donc de renouveler le tissu existant en harmonie avec les formes bâties environnantes, et en maintenant les caractéristiques du site :

Imposer l'alignement bâti continu ou semi continu en front de rue.

Favoriser une hauteur de deux à trois niveaux.

Favoriser une volumétrie modeste du bâti, avec en moyenne trois ou quatre travées (pas de balcons ni de terrasse/ loggia en façade sur rue).

Maintenir le caractère modeste des façades, sans ornementation.

Veiller à ne pas accentuer l'épannelage entre les constructions (oscillation d'environ un demi-niveau voire un entier)

Favoriser les toitures à deux pans en tuiles canal, avec très faible pente.

Favoriser une gamme colorimétrique en accord avec les constructions actuelles (couleurs neutres, dans des nuances de beige).

### Avenue Pontcottiér

L'axe possède un alignement bâti continu dans sa partie sud, tandis que la partie nord possède des espaces de respirations (poches végétales) ; toutefois, cette partie a été également beaucoup plus transformée, avec l'implantation d'immeubles modernes (partie est).

L'axe est relativement hétérogène avec la présence d'immeubles modestes de 2 à 4 travées, des hôtels particuliers, maisons bourgeoises ou encore ateliers. Mais des similitudes se dégagent, permettant d'émettre certaines préconisations :

Imposer l'alignement bâti continu ou semi continu en front de rue.

Favoriser une hauteur relative de deux à trois niveaux.

Favoriser une volumétrie modeste du bâti, avec en moyenne trois ou quatre travées (pas de balcons ni de terrasse/ loggia en façade sur rue).

Maintenir le caractère modeste des façades, sans ornementation.

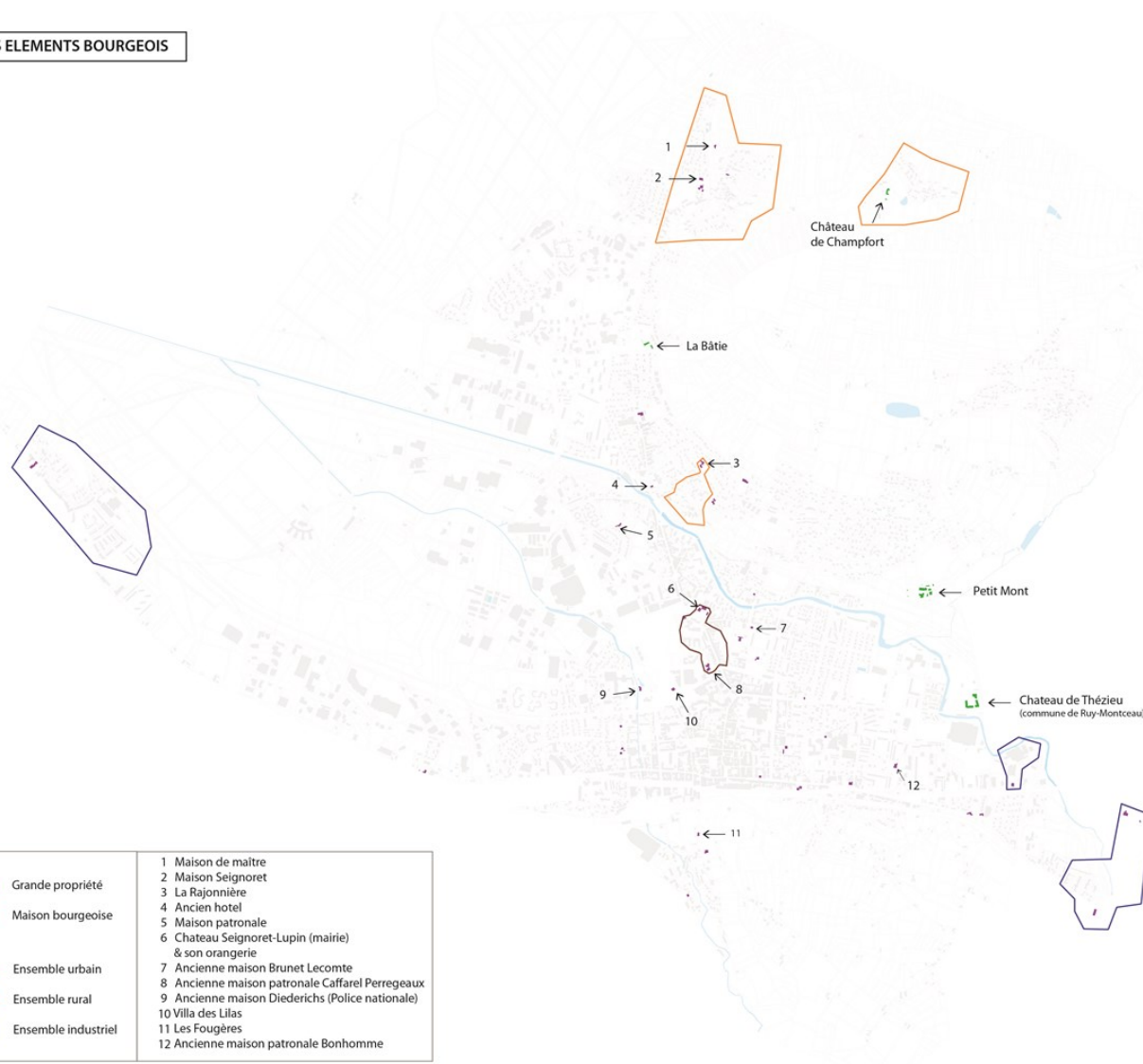
Veiller à ne pas accentuer l'épannelage entre les constructions (oscillation d'environ un demi-niveau voire un entier)

Favoriser les toitures à deux pans en tuiles canal, avec une faible pente.

Favoriser une gamme colorimétrique en accord avec les constructions actuelles (couleurs neutres, dans des nuances de beige).

# DES ELEMENTS BOURGEOIS DISSEMINES

## LES ELEMENTS BOURGEOIS



## DES ELEMENTS BOURGEOIS - disséminés dans le territoire

Les maisons bourgeoises et grandes propriétés sont présentes dans le territoire de façon disséminée. Elles sont souvent liées à l'activité industrielle qui a permis un enrichissement des propriétaires, malgré la disparition des tènements industriels.

### Les grandes propriétés (fiches CG38), éléments bâtis à préserver (classement en EBP au PLU)

- Le château de Champfort
- Le château de petit mont, avec dépendances et tour isolée
- Château de la bâtie

### Les maisons bourgeoises les plus remarquables (fiches CG38):

- Maison de maître à Mozas, chemin de la Creuse
- Maison de maître ancienne à Mozas, chemin de Mozas (de type maison des champs = résidence secondaire)
- La Rajonnière, boulevard du beau-site (EBP)
- Maison Loire, maison patronale au rivet, rue du Levant (EBP)

- Maison du Cros, maison patronale Diederichs (destruction des tènements industriels, et création d'un parc public dans le parc de la propriété). La grande propriété n'est plus lisible aujourd'hui et se réduit à sa maison de maître (EBP).
- Château Seignoret-Lupin ou de Jallieu (EBP), actuelle mairie. Autrefois, une grande propriété avec un parc paysager, il ne reste aujourd'hui plus que la maison de maître et ses dépendances, dont l'orangerie après le lotissement d'une partie du parc par la société EDF.
- Ancien hôtel des Anglanciers
- Château Delaunay – hôtel particulier

D'autres maisons bourgeoises et hôtels particuliers sont répertoriés dans la commune, dans les secteurs de périphéries proches notamment, et plutôt dans des systèmes de lotissements (rues J. Jaurès, E. Marion, S. Couturier, Bacholet, de la Rivoire, Pontcottier...)



Maison du Cros



La Bâtie



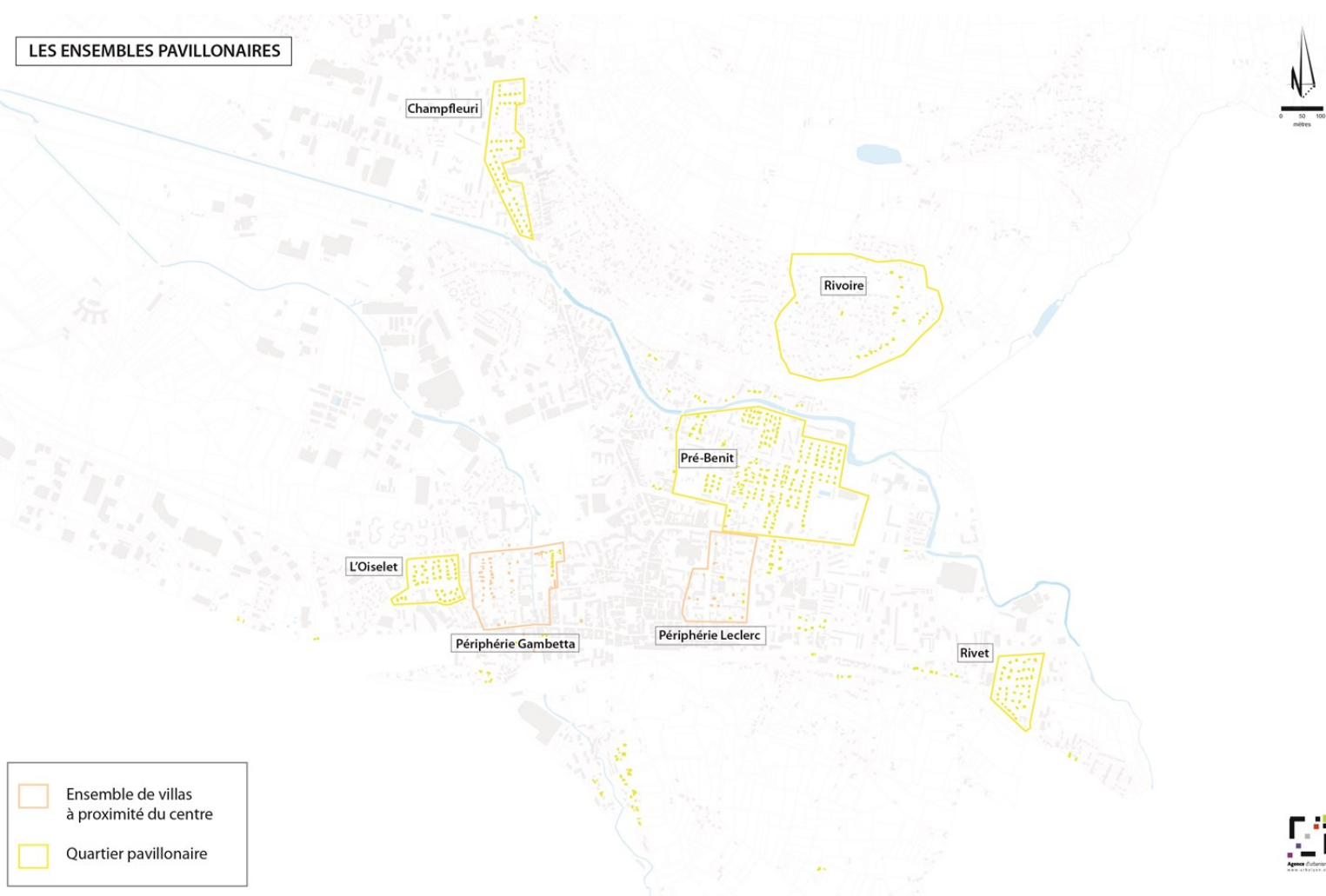
Maison de maître à Mozas



Château de Petit Mont



# LE TISSU PAVILLONNAIRE



Lycée Gambetta



Rue Gambetta



Bld Emile Zola

# LA PERIPHERIE OUEST DU CENTRE HISTORIQUE :

## autour de l'avenue Gambetta

Le secteur est situé à la frontière du centre : de la rue de la Paix à l'est, à la rue Jean Jaurès à l'ouest, du boulevard Emile Zola au nord, à l'avenue d'Alsace-Lorraine au sud.

Entre la rue de la Paix/Paul Bert et la rue Gambetta l'habitat ancien est entrecoupé d'éléments modernes comme la poste, le lycée Gambetta ou encore des espaces inutilisés, comme le parking H. Berlioz.

La rue Gambetta, dans sa partie nord, est ponctuée à l'ouest de pavillons et villas tandis que l'autre côté de la rue accueille le lycée Gambetta.

La rue E. Marion est quant à elle ponctuée de villas, en retrait d'alignement, précédées d'un jardinet, avec une symétrie axiale le plus souvent privilégiée. On note la présence d'éléments d'ornementation (fronton, lucarne, marquise, balcon, portail...).

Sur la rue Jean Jaurès on observe une alternance de bâtiments anciens, pavillons anciens et pavillons d'après-guerre.

A la frontière du centre-ville, cette séquence traduit l'extension urbaine autour du centre ancien. La lecture des bâtiments permet de comprendre les couches successives. Des maisons bourgeoises et villas s'installent à la toute fin du XIX<sup>e</sup> siècle en périphérie proche, à l'abri et au calme, dans des zones alors de campagnes. Rattrapée par l'extension de la ville, ce quartier voit s'installer des pavillons au début du XX<sup>e</sup> siècle, puis encore plus, après la guerre. Le tissu se densifie, et est essentiellement dévolu à l'activité résidentielle, les équipements étant concentrés dans le centre.

L'intérêt de ces rues réside dans leur composition d'ensemble plus que dans l'individualité de chaque bâtiment (qui pris indépendamment, ne présentent pas de caractéristiques si remarquables, dans la plupart des cas).

### Exemples d'éléments à considérer

La maison d'Albert Ribolet, 13 rue Clémenceau (fiche CG38) et ses caractéristiques architecturales

La composition des rues (implantation, morphologie, type d'architecture...)

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, **en renouvellement du tissu existant.**

**Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles constructions :**

Maintenir l'implantation en léger retrait (environ 3 mètres) avec un système de jardinet/végétalisation au-devant du bâtiment.

Maintenir les cœurs d'îlot verts.

Favoriser une hauteur relative, de deux à trois niveaux.

Favoriser une volumétrie modeste du bâti, avec en moyenne deux ou trois travées.

Veiller à ne pas accentuer l'épannelage entre les constructions (oscillation d'environ un demi-niveau voire un entier)

Perpétuer un style architectural de qualité, respectant celui des demeures cossues et des villas environnantes.

Favoriser les toitures en tuiles canal, avec faible pente (parfois plus accentuée en présence de deux corps de logis perpendiculaires, ou d'un fronton).

Maintenir les jeux de volumes par l'implantation de corps de logis perpendiculaire, l'accentuation de certaines toitures, ou encore le traitement des derniers niveaux (combles) ... en harmonie avec les constructions environnantes.

Veiller à maintenir une ornementation soignée, s'inspirant des caractéristiques alentours : bandeaux moulurés, encadrement de fenêtre, jeu de matériaux, marquise, épis de faîtage...



Rue Edouard Herriot

## LA PERIPHERIE EST DU CENTRE HISTORIQUE : autour de l'avenue Leclerc



Rue du Bachelet



Ecurie, rue S. Couturier



Rue du Bachelet



Rue du Transvaal

Le secteur s'étend de la rue du dos de l'âne à l'ouest à la rue Jean Jacques Rousseau à l'est, de l'avenue du professeur Tixier au nord à l'avenue d'Italie au sud.

Moins résidentielle que la partie Ouest, cette séquence présente des tènements industriels et d'artisanat, intrinsèquement liés au canal, le site étant traversé par le canal Mouturier dont il reste quelques vestiges.

On note la présence d'artisanat avec des ateliers (rue du Transvaal, rue du Bachelet...)

Le tissu est plus diversifié que la périphérie Ouest puisqu'il se compose de :

maisons anciennes, implantées à l'alignement : rues du bachelet, S. Couturier, Chaix, Leclerc...

pavillons en retrait (dont un avec motif Art Déco, à l'angle des rues J. Moulin et Couturier, avenue G. Leclerc...)

villas classiques ou de type « maison des champs », plus cossues : avenues du Général Leclerc et du professeur Tixier...

maisons bourgeoises : rue Suzette Couturier, avec une parcelle en lanière et la présence de dépendances, dont une remarquable à pans de bois ouvragés (motif de feuillage).

La lecture du tissu traduit donc l'extension urbaine depuis le centre. Aux ateliers artisanaux, et aux tènements industriels étaient liés des maisons urbaines anciennes, logements d'ouvriers ou bien des villas pour les directeurs.

### Exemples d'éléments à considérer

La cité ouvrière rue du bachelet (CG38)

L'écurie rue Suzette Couturier, dépendance d'une maison bourgeoise. Le pan de bois ouvragé est remarquable.

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :

Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, en renouvellement du tissu existant.

Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles constructions :

Sur les axes horizontaux (rues du Bachelet, S. Couturier, Pontcotti, du docteur A. Chaix) maintenir une implantation à l'alignement ; sur les axes verticaux (rue du Transvaal -partie est-, J. Moulin, de Champagneux, J.-J. Rousseau...) privilégier une implantation en léger retrait (environ 3 mètres) avec un système de jardin/végétalisation au-devant du bâtiment.

Maintenir les cœurs d'îlot verts.

Favoriser une hauteur relative, de deux à trois niveaux.

Favoriser une volumétrie modeste du bâti, avec en moyenne deux ou trois travées.

Veiller à ne pas accentuer l'épannelage entre les constructions (oscillation d'environ un demi-niveau voire un entier)

Perpétuer un style architectural de qualité, respectant celui des demeures cossues et des villas environnantes, pour les bâtiments en retrait ; et une architecture plus sobre pour les bâtiments en front de rue, dans l'esprit des maisons ouvrières ou des ateliers.

Favoriser les toitures à deux pans en tuiles canal, avec faible pente.

Veiller à maintenir une ornementation soignée, s'inspirant des caractéristiques alentours : bandeaux moulurés, encadrement de fenêtre, jeu de matériaux, marquise, épis de faitage, répertoire stylistique...



## PRE-BENIT, les traces de l'extension pavillonnaire

Au sud de la Bourbre et de l'autoroute, le site se développe entre l'avenue du professeur Tixier, la rue de la Rivoire et la place C. Diederichs. Il se compose de plusieurs types de lotissements, de l'entre-deux-guerres à l'après-guerre.

Rue des Charmettes se développe un habitat pavillonnaire ancien, de l'entre-deux guerres, avec implantation en retrait du bâti, et végétalisation de la parcelle. Les traces d'un ancien bistrot à l'angle de la rue de l'hôtel de ville avec ses platanes, trahissent une ancienne activité de quartier.

La rue Molière est composée en partie d'éléments anciens de type plutôt rural (alignement parallèle à la voie), avec alternance de pavillons.

La rue des Rosiers, au sud de la rue de l'hôtel de ville présente une alternance de pavillons années 30 et 50. La partie plus ancienne est perceptible par un alignement perpendiculaire à la voie.

La rue des Rosiers au nord de la rue des Ecoles possède un plan particulier, avec géométrisation des formes : deux pavillons accolés, avec revêtement différent en façade. L'accès se fait au 1er étage, avec en sous-sol un espace de garage, accessible par une rampe d'accès spécifique. La superficie des maisons ne doit pas être très importante, puisqu'elles ne se développent que sur un niveau. La toiture à pan unique, présente une légère inclinaison. Ce lotissement se distingue donc par un plan particulier, rompant avec l'architecture traditionnelle du quartier, et présentant un style architectural affirmé.

Avenue de Pré-bénit l'habitat pavillonnaire s'est développé après-guerre, à partir des années 1950, autour d'une trame orthogonale.

Caractéristiques similaires :

Implantation en retrait

Construction en série : plans similaires : plan massé, toiture à deux pans, entrée au premier étage, baies rectangulaires

et cintrées. Symétrie axiale autour de la porte, et présence d'une seule ouverture au-dessus de l'entrée, dans l'axe du faitage. Importance des clôtures.

Espaces végétalisés de qualité

A la lecture du tissu on peut comprendre l'évolution du tissu pavillonnaire, qui s'est étendu à l'est, à partir d'éléments anciens plutôt de type rural (implantation en peigne, ou parallèle à la voie). Les clôtures et le travail de la transition espace public/privé est très présent, tout comme l'aspect végétal. Ce quartier présente donc tous les éléments qui permettent de lire l'évolution du tissu urbain et des formes urbaines.

Exemples d'éléments à considérer :

Le lotissement du nord la rue des rosiers, avec un style architectural singulier.

L'architecture traditionnelle des années 1950 présente fortement dans ce quartier

La trame orthogonale



Avenue de Pré-Bénit



Entrée du stade Pierre Rajon

## L'OISELET – LE RIVET :

### des quartiers pavillonnaires des années 1950



Le quartier de l'Oiselet est situé entre le boulevard Emile Zola, ainsi que les rues Jean Jaurès et Ampère. Quant à celui du Rivet, il se situe entre les routes de Chambéry et de Grenoble, à l'Ouest de l'échangeur, et à l'Est de l'avenue du Rivet.

Ce sont des lotissements des années 50-60, avec une architecture typique de cette époque : toiture à deux pans, rez-de-chaussée dévolu au garage, entrée au 1er étage, 2e étage sous comble,

architecture simple, sans fioritures, portail ajouré ; une implantation en retrait d'alignement et une qualité végétale qui participe à l'ambiance du site.

La particularité de ces lotissements se traduit par la valeur ajoutée de la qualité paysagère du tissu et de l'ambiance résidentielle, en rupture avec les axes routiers de fort transit.



## CHAMP-FLEURI - un lotissement suivant un axe rectiligne

L'avenue de Champ-fleuri est située entre la route de l'Isle d'Abeau, la rue de Funas et la rue Maurice Ravel/Georges Bizet.

Il s'agit d'un lotissement des années 50-60, avec une architecture typique de cette époque : toiture à deux pans ; maison de plain-pied avec combles non-ajourés ; architecture simple, sans fioritures, une implantation en retrait d'alignement et une qualité végétale marquée

Sa singularité provient de son lotissement de part et d'autre de l'avenue rectiligne de champ-fleuri, contrairement aux formes plus traditionnelles, avec des lotissements repliés sur eux-mêmes de façon circulaire. Il s'inscrit donc plutôt dans une logique de pavillons anciens qui s'implantaient le long des axes historiques. Cela s'explique par la disparition de la gare et l'implantation des pavillons le long des anciennes voies ferrées.

On retrouve également de l'habitat pavillonnaire des années 50-60, le long des rues Claude Debussy et Camille Saint Saëns.



Av. de Champ-Fleuri



Av. de Champ-Fleuri



## RIVOIRE - un habitat pavillonnaire ancien diffus



Le long de la rue de la Rivoire, entre la Bourbre, Montbernier et le Loup se développent des pavillons qui s'inscrivent dans la pente, en retrait d'alignement et de façon diffuse. La présence végétale et le relief sont tels qu'il est difficile de percevoir les maisons depuis l'espace public. Toutefois, on distingue deux types de pavillons, entre deux-guerre et après-guerre, disséminés dans le site. On remarque également un habitat ancien localisé rue du belvédère (ferme implantée perpendiculairement à la voie)

Enfin, on note la présence de lotissements plus récents, en limite d'extension urbaine

Le caractère hétérogène, et le manque de visibilité l'énoncé des recommandations pour la préservation des éléments de caractère. Toutefois, quelques préconisations peuvent être avancées.

### Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :



Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, en renouvellement du tissu existant.

Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles constructions :

Veiller à ne pas miter les zones naturelles et agricoles environnantes.

Préserver les cônes de vue

Au regard de l'étroitesse de la voie, et de la pente du terrain, privilégier une implantation en retrait avec un système de végétalisation au-devant du bâtiment.

Maintenir des espaces végétalisés de qualité, afin de préserver l'écrin vert du secteur de la Rivoire.

Favoriser une hauteur relative, de deux à trois niveaux.

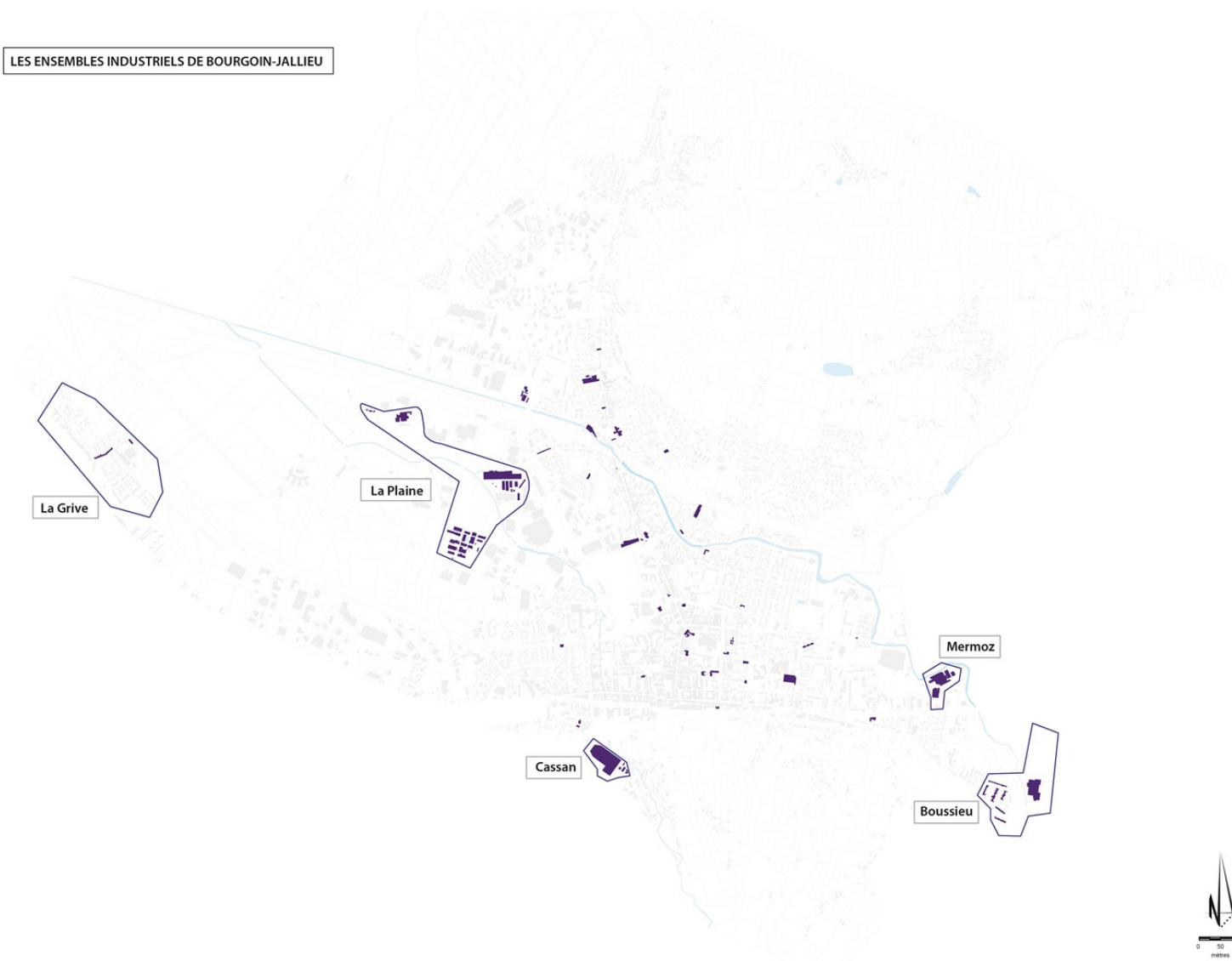
Veiller à ne pas accentuer l'épannelage entre les constructions (oscillation d'environ un demi-niveau voire un niveau)

Ne pas rompre avec la volumétrie des bâtiments environnants



# LE TISSU INDUSTRIEL

LES ENSEMBLES INDUSTRIELS DE BOURGOIN-JALLIEU





## BOUSSIEU – l’emprise de l’usine Auger- Schwarzenbach

Le site de Boussieu est localisé au bord de la Bourbre, afin de répondre aux besoins en eau (force hydraulique). Ce site possède la particularité d’être partagé entre les communes de Bourgoin-Jallieu, Ruy-Montceau et Nicolas-Vermelle.

Il s’agit d’un site industriel complet avec ses cités ouvrières, son usine, sa maison patronale, sa chapelle.

La construction de l’usine pensionnat remonte au milieu du XIXe, et est liée à une main d’œuvre féminine (nourries, blanchies, logées).

Les bâtiments sont de faible hauteur : un étage voire deux, les maisons sont très souvent jumelées et on note une forte présence végétale.

Il s’agit véritablement d’un complexe industriel, aujourd’hui morcelé, peu lisible et partagé entre plusieurs communes. La propriété patronale est située, tout comme l’usine, de l’autre côté du Bion (aujourd’hui commune de Ruy) et une loge de gardien précède la maison de maître. On devine également un parc paysager (aujourd’hui commune de Ruy).

Le paternalisme organise la cité autour de l’usine. Les cités ouvrières et la chapelle sont donc au plus près, mais également un jardin d’enfants, ainsi que des commerces comme une épicerie. Aujourd’hui les éléments de cette usine-pensionnat sont encore lisibles, malgré la destruction par un incendie d’un certain nombre de bâtiments industriels et la séparation du site par l’autoroute. La qualité du bâti peut être soulignée, notamment grâce à des restaurations. La végétalisation du site participe également à sa qualité.

### Exemples d’éléments à considérer

- Les quelques éléments industriels restants
- La propriété patronale
- La cité et sa chapelle
- Conserver l’organisation de la cité et la morphologie du bâti
- Relier l’autre rive par un autre moyen que l’autopont ?



## LA GRIVE – ancienne Usine Debar

Situé à l'extrémité occidentale de la commune, le site est isolé entre la D1006 et la route de Lyon (RD 312), deux axes de circulation importants.

### Histoire :

Le site est développé par l'industriel Samuel Debar, en greffe à un petit hameau, à l'emplacement d'un ancien moulin de dessèchement des marais dérivant à son usage toute la partie basse du canal mouturier.

Le site connaît une évolution de la production : filature, puis tissage et teinture, puis activité cotonnière et enfin reconversion à la veille de la seconde guerre mondiale, en entrepôt de céréales avec réaménagement, transformation de la toiture et assèchement du réservoir. Aujourd'hui on observe la reconversion du site en habitat, après démolition des tènements industriels.

Le site était composé d'une usine (construite en 1826 - l'une des plus grandes en France) et de deux cités ouvrières avec leurs annexes. Les équipements et logements se développaient de part et d'autre de la rue des silos. Comme la toponymie le rappelle, au site était adjoint 23 hectares de marais et canaux, un bois d'agrément et une réserve d'eau, à l'est.

Deux cités ouvrières sont construites en équerre. Elles se distinguent, l'une par son implantation suivant la pente (26 maisons édifiées à partir de 1834) l'autre par la présence de balcons sur les deux faces (6 maisons de la fin du XIXe s.). Un rythme particulier est donné par ces maisons qui constituent un repère et marquent le paysage : alignement du bâti continu ; parcellaire en lanière, avec jardin à l'arrière des bâtiments....

Avec l'usine, le site possédait une réelle cohérence et homogénéité. Sur le modèle du patronage, tous les éléments étaient réunis sur place. Aujourd'hui le site, refermé sur lui-même, tend à s'ouvrir sur l'extérieur avec l'apparition de nouvelles constructions. Toutefois les maisons regardent dans la même direction, en souvenir de l'usine Debar.

### Exemples d'éléments à considérer :

- Les cités ouvrières – leur implantation, leurs morphologies et les balcons des maisons sur le chemin du marais.
- Le groupe scolaire
- Quelques ateliers de l'usine (peut-être démolition déjà programmée ?)
- Un lavoir (bon état général, réfection toiture à faire)
- La toponymie (à maintenir)



Maisons de la cité ouvrière, rue des Silos



Cité ouvrière avec balcons



Groupe scolaire

# DES VESTIGES INDUSTRIELS AU SUD DE LA BOURBRE – des éléments disséminés

Les sites sont principalement localisés dans la plaine, mais on en retrouve également à Champaret. Dans tous les cas, ils s'implantent en bordure du canal mouturier.

Aujourd'hui ces éléments sont disséminés et ne sont plus aussi nombreux qu'avant.

Plusieurs cas de figure se présentent :  
De nombreuses pertes : la Grive, Boussieu (site en partie incendié), les usines Diederichs, Perrégaux, les grands moulins...

Certains cas de réhabilitation comme l'Albion, ancien tissage de Coton ; les Abattoirs, scène de musique actuelle

Des persistances, qui ne se lisent plus très bien dans le paysage actuel, et qui tendent à disparaître. Tissu mutable qui, sans valorisation, sera détruit.

## Exemples de sites à considérer :

- Ancienne usine métallurgique Cassan (1925), route de St Jean de Bournay. Les anciens bureaux présentent un caractère intéressant, par la hauteur du bâti. (Fiches CG38).
- Ancien moulin au marais, petite rue de la plaine (Fiches CG38).
- Ancienne cartonnerie Voisin à la plaine, cités ouvrières et maison patronale, rue général Voisin (Fiches CG38).
- Rue Fochier, une cheminée cylindrique en brique annonce la présence d'une usine de teinturerie, présente depuis 1911, exploitant le canal mouturier (Fiche CG38). La cheminée fait partie de l'usine GTA, dont il reste peu d'éléments. Cependant, les restes sont d'origine et mérite une attention particulière.
- Ancienne cartonnerie Voisin à l'Etissey, avenue des Marronniers, avec un imposant bâtiment, vestige de la nouvelle fabrique de 1858. Comme tous les sites industriels, il est situé en bordure du canal Mouturier (Fiche CG38).

- Ancienne cartonnerie au Marais, petite rue de la plaine, actuellement occupée par Emmaüs. (Fiche CG38).
- Ancienne minoterie et bureaux, vestiges des grands moulins, rue de la charité (Fiche CG38).
- Anciennes distilleries : place Berlioz (Fiche CG38), rue Seigner (avec maison patronale) ; distillerie Chavin, route de Grenoble ; à la plaine, route de l'île d'Abeau
- Brasserie rue Pontcottiér
- Usine chimique à la plaine
- Logement d'usine rue de la Rivoire, bâtiment en équerre construite en 1926 par Diederichs pour loger son personnel.
- Des vestiges d'ateliers avec sheds, ancienne usine de tulle puis usine Mermoz. Allée du levant. Maison patronale adjacente.

## **Un élément d'identité :**

**Le canal mouturier**, autrefois artère de la ville, constituait une force motrice indispensable au fonctionnement de l'industrie et de l'artisanat, et permettait à aujourd'hui disparu dans la ville.

Par bribes, on découvre encore quelques vestiges (un pont, un endroit asséché...) mais aucune indication ne vient valoriser l'ouvrage. Le déclin de l'industrie alimente le déclin du canal mouturier. Pourtant il s'agit d'un élément de mémoire, qui rappelle le rôle indéniable du développement industriel de la commune. La disparition de cet élément serait dommageable pour Bourgoin-Jallieu.

On pourrait imaginer une valorisation de son cheminement, en lien aux éléments patrimoniaux, et un rappel de sa fonction et de son rôle majeur. Cet élément totem, initiateur du développement de Bourgoin-Jallieu, est aujourd'hui porteur d'identité, et mériterait de retrouver de la lisibilité.

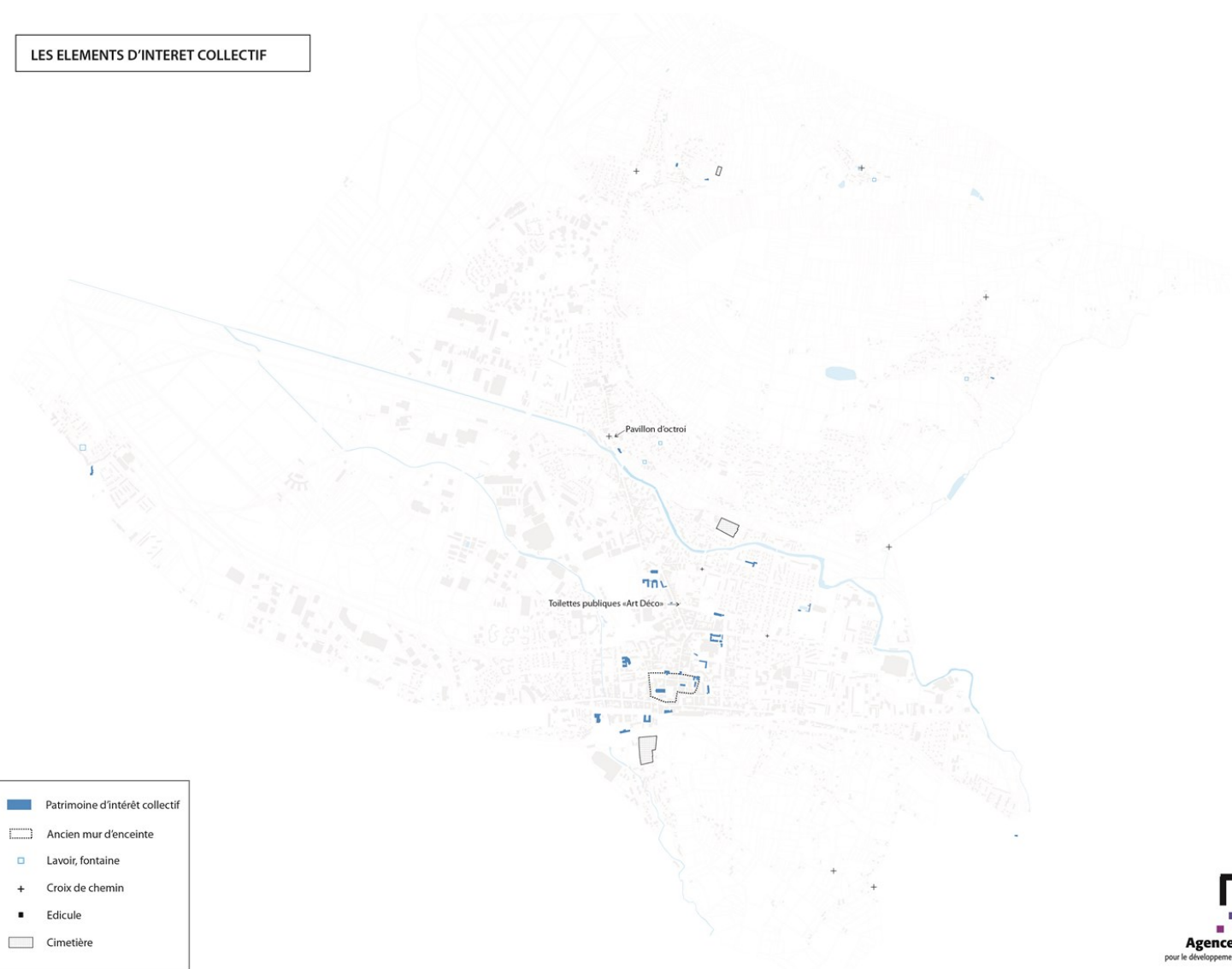


Traces du canal Mouturier



# LE PATRIMOINE D'INTERET COLLECTIF

## LES ELEMENTS D'INTERET COLLECTIF



Le patrimoine d'intérêt collectif est présent de façon diffuse dans le territoire. Implanté en milieu rural ou urbain, dans le centre ou en périphérie, il constitue un élément de mémoire et d'identité assez lisible, avec la vocation de s'adresser au public. C'est pourquoi il se présente sous différentes formes :

Des édifices fréquentés par la population, plutôt situés en milieu urbain :

- Bâtiment hospitalier et de santé
- Bâtiment culturel et de loisir
- Bâtiment conventuel, religieux (chapelle, oratoire)
- Bâtiment d'enseignement
- Bâtiment administratif
- Monument commémoratif
- Cimetière...

Le « petit patrimoine », patrimoine vernaculaire, plutôt implanté en milieu rural :

- Croix de chemin
- Lavoir
- Fontaine
- Puits
- Cabanes...



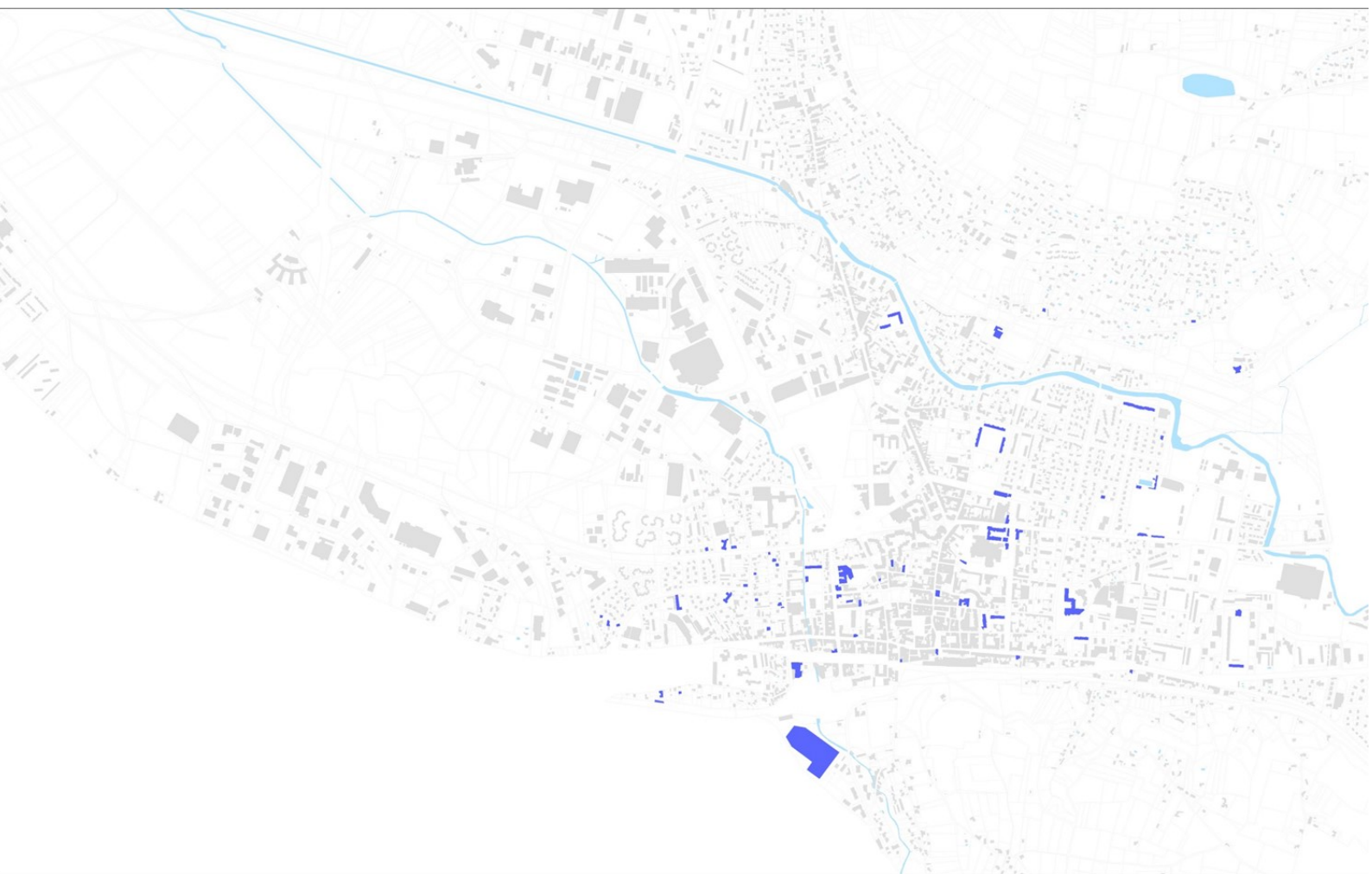
Groupe scolaire de la Grive



Chapelle—actuel Musée



Croix de Saint-Romain



**Constructions d'Albert Ribollet**, d'après l'inventaire non exhaustif de Véronique Droin et Frédérique Chevalier.



# LE PATRIMOINE CONTEMPORAIN D'ALBERT RIBOLLET

## « Albert Ribollet, un architecte dans la ville »

Le travail mené par Véronique Droin et Frédérique Chevalier communiqué par le biais d'une exposition-dossier, a permis de révéler le patrimoine contemporain berjallien d'Albert Ribollet. L'architecte est l'auteur de nombreux ouvrages sur la commune, dont certains sont emblématiques comme le stade et la piscine Pierre Rajon, ou encore le cinéma « Le Royal ». Il prit part également à la construction d'habitat individuel et collectif ainsi que de locaux industriels.

L'exposition, dont nous évoquons ici les grandes lignes, met en évidence les traits caractéristiques de l'architecture de Ribollet, qui traduisent sa signature.

Ainsi, son œuvre constitue désormais un patrimoine local à considérer et vulgariser.

### Brève rétrospective :

Né en 1902, Albert Ribollet grandit à Saint Alban de Roche. Elève à l'école des Beaux-Arts de Lyon, il s'inscrit par la suite à l'Atelier Tony Garnier.

Son activité démarre en 1927, et des réalisations lui sont confiées dès 1930.

Son agence d'architecture située sur Bourgoin, rue du docteur Polosson, est ensuite transférée dans une aile de sa maison, rue Clémenceau.

Son activité est plutôt variée : commerces, bâtiments industriels (Diederichs essentiellement), garage, équipements municipaux (stade et piscine P. Rajon, cinéma, hôpital), logements HLM (tour Champaret), lotissements (Pré-Bénit, l'Oiselet), extension-rénovation, restauration d'édifices religieux (chapelle de Boussieu)...

Toutes les échelles du projet lui sont confiées « du détail à l'échelle du territoire » et ses réalisations se concentrent en majeure partie sur Bourgoin-Jallieu, bien qu'il soit également mobilisé sur tout le Nord-Isère.

Le territoire berjallien est ainsi ponctué de diverses productions d'Albert Ribollet, dont la qualité et les caractéristiques doivent être reconnues et valorisées



Toilettes publiques, place du Champ de Mars



Cinéma Royal, av. des Alpes



Maison d'Albert Ribollet, rue Clémenceau



Tour Champaret, av. du Dauphiné

# PROPOSITION D'ÉLÉMENTS BÂTIS À PRÉSERVER



1/ Mozas : La maison Seignoret



2/ Mozas : L'ancienne école de Mozas



3/ Charbonnières : La grande propriété de Champfort (parc, château, ferme et dépendances)



4/ Funas : Le Manoir de la bâtie )



5/ Montauban : La Rajonnière



6/ Rue de Funas : l'octroi



7/ Rivoire : Le petit Mont



8/ La Grive : Les cités ouvrières rue des Silos et ch. des marais, lavoir, et le bâtiment ancien le long de la rue Nationale.

Le repérage argumenté du patrimoine d'intérêt local a été mené en distinguant :

Les périmètres d'intérêt patrimonial couvrant des ensembles bâtis significatifs, dont les caractéristiques sont à valoriser et à préserver, au travers de la prise en compte dans le projet de territoire.

Les éléments bâtis ponctuels, à préserver, en raison de leur qualité architecturale et urbaine, de leur valeur de mémoire collectif ou de leur situation stratégique.

Les éléments bâtis ponctuels les plus significatifs et porteurs de qualités sont soumis dans la liste qui suit, afin d'être classé en élément bâti à préserver par le règlement du PLU, au nom de l'intérêt général.

La création d'un EBP est un indicateur de la qualité et de la quantité d'un élément bâti, à l'échelle de la ville. En effet, son authenticité et sa rareté en font des critères essentiels.

Toutefois, il convient d'être vigilant concernant la fonction première de l'élément bâti à préserver (EBP). La liste qui suit, comptant une trentaine de propositions n'est à prendre qu'à valeur d'exemple et ne prétend pas être exhaustive. Pour autant elle devra être étudiée avec attention, afin de ne sélectionner que les éléments les plus remarquables (selon les divers critères définis plus haut). En effet, l'utilisation abusive de cet outil entraînerait une perte de sens, et par suite sa dévalorisation.

Un travail de vulgarisation pourrait être envisagé parallèlement afin de porter à connaissance le patrimoine berjallien, sans pour autant classer des éléments reconnus.

D'autre part, la reconnaissance de certains éléments pourra être envisagée grâce à l'utilisation d'un autre outil de vigilance : le périmètre à valeur patrimoniale « -p », en tant qu'élément participatif de la valeur patrimoniale d'un secteur.



## PROPOSITION D'ÉLÉMENTS BÂTIS À PRÉSERVER



9/ Boussieu : les maisons rue de Genève, ainsi que les immeubles.



13/ Piscine P. Rajon (en partie labélisée Patrimoine de l'Isère)



17/ L'ancien hôtel de ville



10/ Libération : Propriété Seignoret-Lupin ou château de Jallieu - hôtel de ville, (parc, château, dépendances et orangerie)



14/ La maison du Cros



18/ Rue de l'Escot, geôles et portail d'entrée avec piliers et boulets



11/ Le temple de Jallieu



15/ La maison d'Albert Ribolet, 13 rue Clémenceau



12/ Square Réhau : Bâtisse



16/ Le tribunal (et bâtiments associés)



19/ L'ancienne chapelle de 1503 surélevée au XIXe avec détail du portail - aujourd'hui musée de la ville (et l'hôtel-Dieu ?)



## PROPOSITION D'ÉLÉMENTS BÂTIS À PRÉSERVER



20/ 5 rue Suzette Couturier, maison et dépendances



23/ Hypercentre : Les vestiges du château delphinal



26/ Royal Cinéma + Halle Cassan



21/ Rue Pontcottiier : n°34 : ancienne brasserie (labélisée Patrimoine de l'Isère)



24/ Rue de la République : Maison DeLaunay



27/ Plan Bourgoin : Propriété chemin de la Serve



28/ Maison Loire, au Rivet (rue du Levant)



22/ Rue de la République : Maison Anglancier

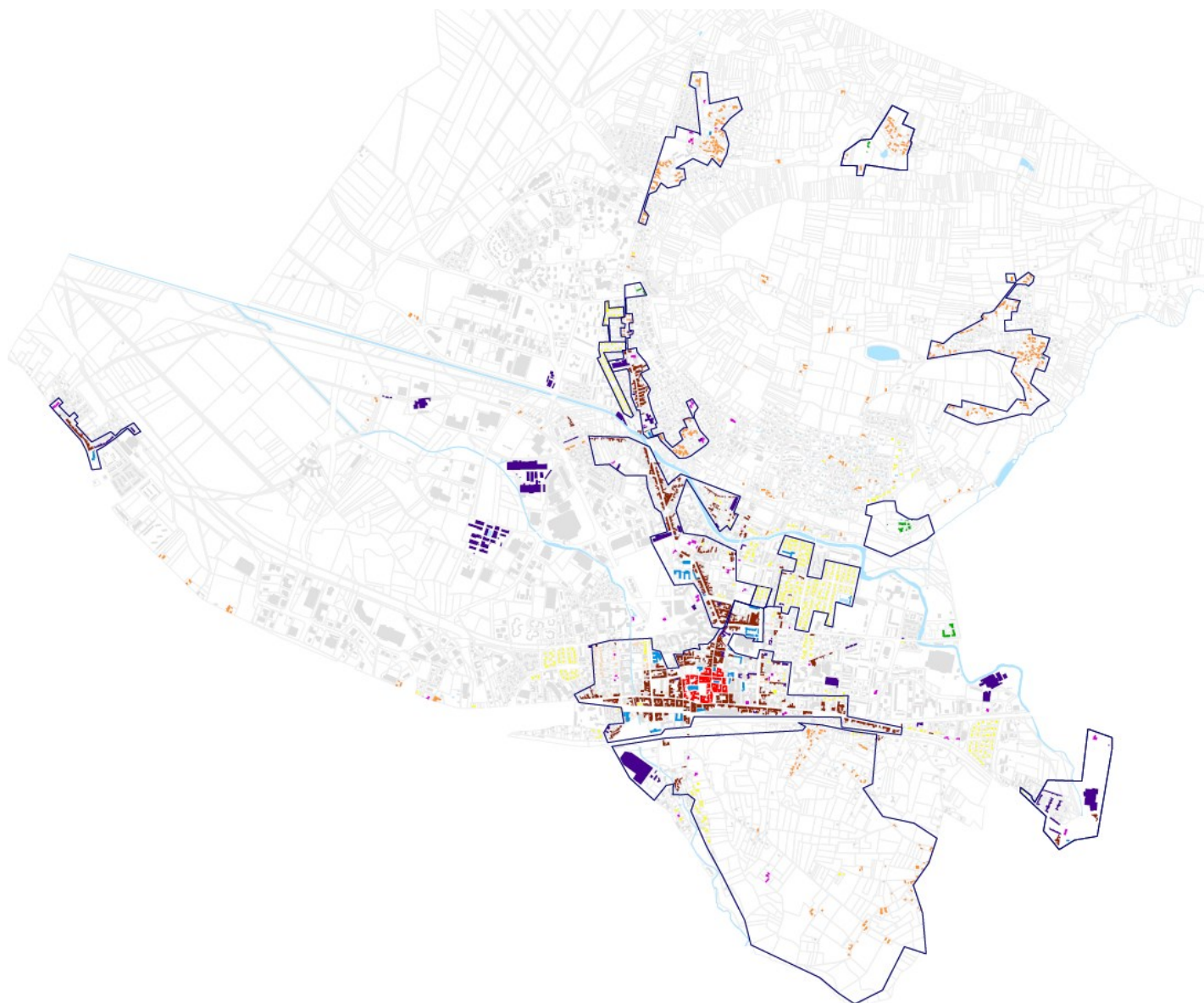


25/ Avenue des Alpes : conservatoire H. Berlioz



29 / Villa, près de la gare, à l'angle de la rue de Verdun, à l'est du cinéma « Le Royal ».

## IDENTIFICATION D'ENSEMBLES URBAINS ET RURAUX A CARACTERE PATRIMONIAL









## **Partie 4**

# **Composantes socio-démographiques et habitat**

# Caractéristiques démographiques

Constituant le cœur urbain de l'agglomération Porte de l'Isère, Bourgoin-Jallieu a connu une croissance démographique plus faible que celle de certaines villes voisines. Son rôle de ville centre est conforté pour les années à venir par le programme local de l'habitat (PLH) de la Capi, dont la mise en œuvre initiée en 2010 tend à générer des conséquences positives sur sa démographie.

## Chiffres Clés (2009)

**Population : 25 540 hab**

**Densité de pop. : 1048 hab/km<sup>2</sup>**

**Variation annuelle moy. pop entre 1999 et 2009 : 1,1 %**

**Nb de ménages (2009) : 11 467**

### Précaution de lecture

Les analyses proposées dans l'ensemble du chapitre 1 sont issues du diagnostic de l'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise et de l'étude Phares, Diagnostic territorial de la commune de Bourgoin-Jallieu, UNCCAS et COM-PAS.

Concernant la carte « Commune de Bourgoin-Jallieu Population 2007 », le découpage en îlots regroupés pour des informations statistiques (Iris) de l'Insee permet d'apporter une lecture du recensement à l'échelle infracommunale. En revanche son découpage ne correspond pas exactement à celui des quartiers de Bourgoin-Jallieu, dont il utilise pourtant les noms.

### Une croissance démographique régulière depuis 1990

Avec une croissance démographique globale de 11 % entre 1999 et 2009, la population berjallienne croît moins vite que celle des communes périphériques telles que l'Isle d'Abeau (27,8 %), Saint-Savin (27%), Nivolas-Vermelle (26,6 %).

En comparaison, l'accroissement moyen de l'ensemble de la Capi, sur la même période, a été de 11,5 %.

Ces écarts sont à relativiser par la lecture des gains en valeurs absolues : Bourgoin-Jallieu gagne 2606 habitants, lorsque l'Isle d'Abeau en gagne 3340. Le dernier recensement de l'Insee (population au 01/01/2009 donnée au 01/01/2012) porte à 25 540 habitants la population municipale (celle qui habite sur place).

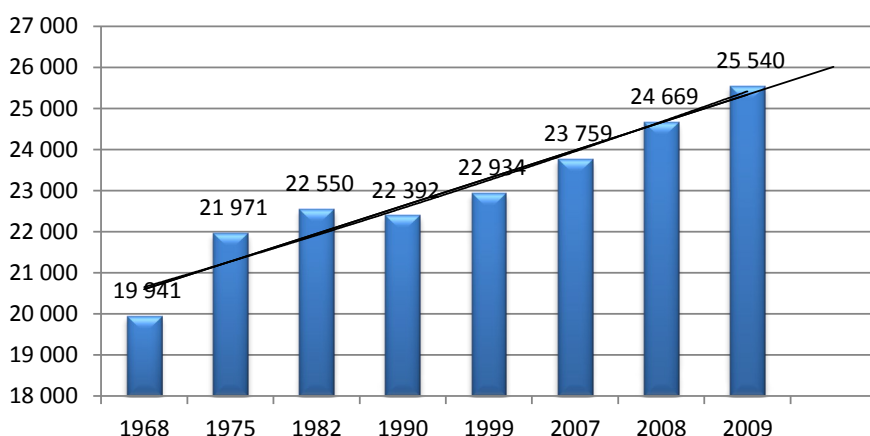
### Une évolution inégale de la démographie selon les quartiers

Sur la période 1999-2007, le développement démographique infracommunal présente des inégalités entre quartiers.

Ainsi, Montbernier et le secteur « Centre ville est » ont connu un accroissement démographique annuel moyen supérieur à 1 %, tandis que les secteurs de Saint-Michel et Oiselet-La Grive ont perdu de la population (-0 à -0,6 % par an).

Ce constat est à nuancer au regard de développements plus récents, du lancement de nombreux programmes de logements, notamment sur le secteur de Oiselet-La Grive, où 300 logements supplémentaires sont en cours de réalisation.

**Bourgoin-Jallieu : Evolution de la population**

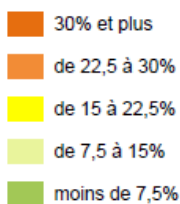


Source : Insee, RP

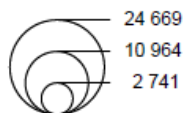
## CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

## POPULATION LEGALE

Taux de variation de la population entre 1999-2008 en %



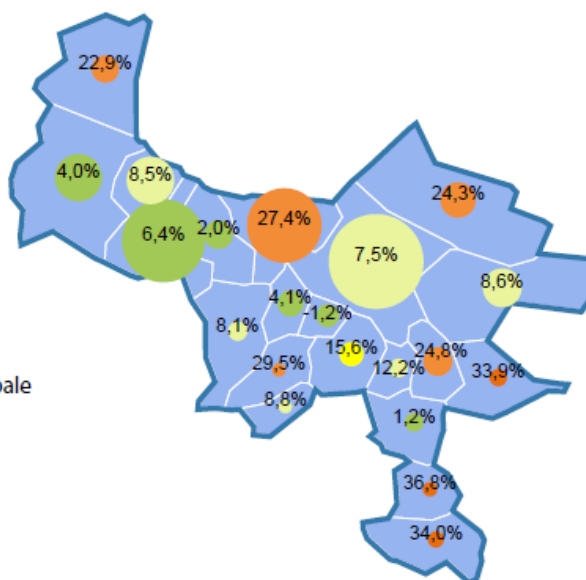
Population municipale au 01/01/2008



Bourgoin-Jallieu

Population en 2008 : 24 669 habitants

Taux de variation 1999-2008 : 7,5 %



Source INSEE, RP 2008

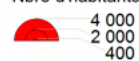
## COMMUNE DE BOURGOIN - JALLIEU

Population 2007

Evolution annuelle moyenne de 99 à 07



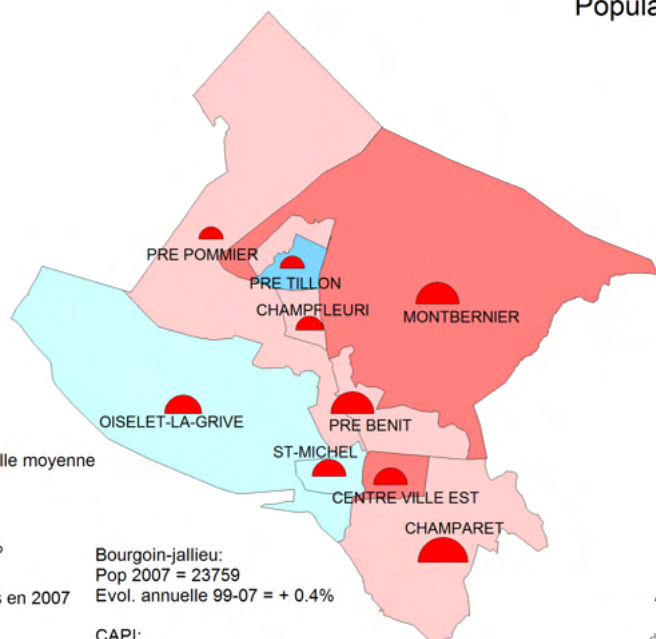
Nbre d'habitants en 2007



Sources: INSEE - RP 2007

Bourgoin-jallieu:  
Pop 2007 = 23759  
Evol. annuelle 99-07 = + 0,4%

CAPI:  
Pop 2007 = 93886  
Evol. annuelle 99-07 = + 1,2%



Avril 2011

Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise

Les programmes de logements lancés depuis 2007 sur les quartiers de La Grive, du centre-ville, de l'Oiselet représentent une recrudescence de population sur le secteur Oiselet-La Grive.



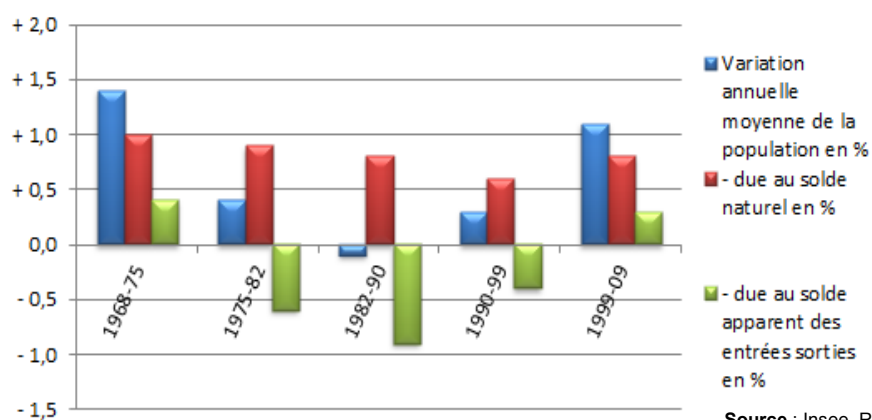
## Caractéristiques des ménages

Personnes de 5 ans ou plus en 2007 habitant 5 ans auparavant :



Source : Insee, RP

Une croissance démographique renforcée dont la structure évolue



Source : Insee, RP

### Une croissance démographique principalement endogène, mais une réduction du déficit migratoire

Depuis 1975, le solde migratoire de Bourgoin-Jallieu est continuellement négatif (entre -0,3 % et -0,9 % par an en moyenne). Les habitants quittant la ville sont plus nombreux que ceux qui s'y installent. En 1982, ce déficit migratoire tend cependant à se réduire.

En 2007, 5 990 personnes de cinq ans ou plus n'habitaient pas la commune cinq ans auparavant. Ces nouveaux arrivants représentent 27 % de la population, ce qui est proche des moyennes nationale et départementale (24%).

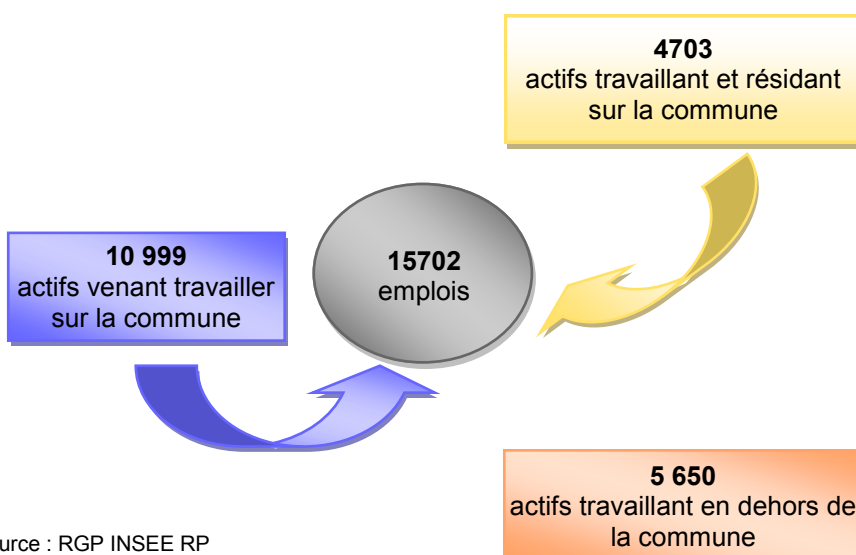
D'après les derniers chiffres de l'INSEE consolidant l'évolution de la population au 1er janvier 2009, apparaît une rupture significative de l'évolution démographique berjallienne sur la période 1999-2009.

Alors que la ville était caractérisée, depuis 1975, par un solde négatif des entrées et sorties (les habitants quittant la ville étant plus nombreux que ceux qui s'y installent), la décennie 1999-2009 marque le pas d'une inversion de cette tendance, avec une valeur positive de ce solde.

Cumulé à la tendance toujours positive du solde naturel, il fait apparaître sur cette décennie une croissance annuelle moyenne de la population supérieure à 1%.

### Une évolution de la structure des ménages : moins de couples avec enfants, plus de familles monoparentales

La commune de Bourgoin-Jallieu ne représente que 20 % des ménages constitués de familles habitant la Capi. En revanche, elle héberge 25 % des



Source : RGP INSEE RP

familles monoparentales habitant la même zone. Le poids des familles nombreuses y est néanmoins plus faible, avec 20 % contre 23 % pour la communauté d'agglomération.

Sur Bourgoin-Jallieu, on recense un quart de familles monoparentales parmi les familles avec enfant(s) en 2007 (contre 21,4 % en 1999) et un cinquième de familles nombreuses (contre 21,6 % en 1999).

La part des familles monoparentales dans l'ensemble de la population berjalienne est restée quasiment stable entre 1999 et 2007, dans un contexte d'accroissement démographique.

En revanche, son poids relatif au sein des ménages avec famille a progressé.

C'est l'importante baisse du poids des couples avec enfants, passant de près de 29 % à 24 %, et l'augmentation de la part des couples sans enfant qui tend à modifier l'équilibre de la composition des ménages.

Cette baisse du nombre de familles avec enfants est observée dans l'ensemble des quartiers de la ville, sauf à Montbernier, qui a été le seul site d'accueil pour cette catégorie de ménages.

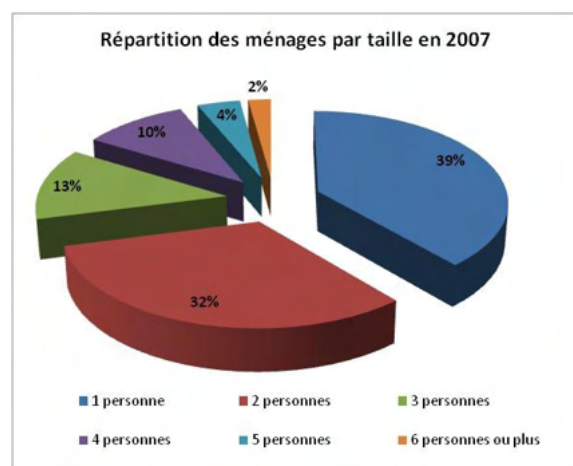
**Nous observons là un phénomène nécessitant correction pour le maintien d'une croissance démographique à Bourgoin-Jallieu.**

Compte tenu du rôle majeur tenu par le solde naturel dans l'accroissement démographique de la commune, le maintien de cette tendance pourrait entraîner :

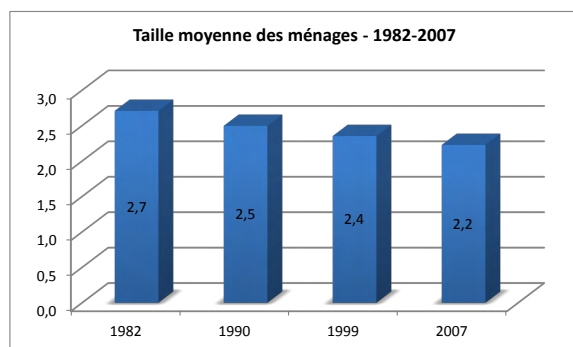
- une baisse plus rapide du nombre de personnes par ménage,
- une élévation conséquente du « point zéro », à savoir le nombre de logements supplémentaires nécessaires au maintien de la population en place, sans accroissement.

#### Enjeux :

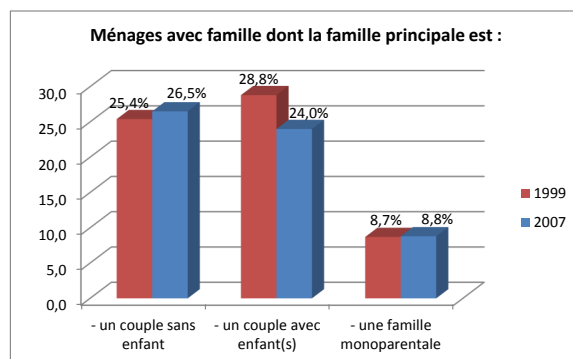
- Renforcer l'attractivité de la commune pour les ménages habitant à l'extérieur ;
- Renforcer l'attractivité auprès des familles avec enfants et des jeunes couples.



Source : RGP INSEE



Source : RGP INSEE



Source : RGP INSEE

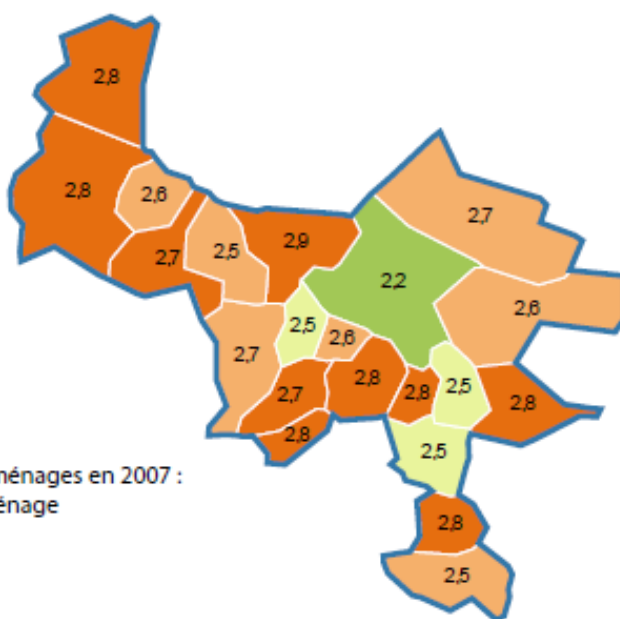
## CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

## MENAGES

Taille moyenne des ménages en 2007  
(nb d'habitants par résidence principale)

- 2,7 et plus
- de 2,5 à 2,7
- de 2,3 à 2,5
- moins de 2,3

Bourgoin-Jallieu  
Taille moyenne des ménages en 2007 :  
2,2 personnes par ménage



Source INSEE, RP 2007

### Une taille des ménages en diminution

Le nombre de personnes par logement tend à se réduire. Ce constat s'explique par :

- la diminution du nombre d'enfants dans les fratries depuis le début des années 1960,
- l'accroissement de la durée de vie,
- la décohabitation par le départ des jeunes adultes,
- la progression de la séparation des ménages.

Depuis le début des années 1960, le nombre de personnes par logement baisse de 0,9 personne par logement en moyenne. Cette situation devrait se poursuivre avec le vieillissement de la population sur le territoire communal.

Cet effet impacte le nombre d'habitants sur Bourgoin-Jallieu, où la taille moyenne des ménages est de 2,16 en 2007, contre 2,6 dans l'ensemble la Capi. Cette différence s'explique notamment par la présence plus importante de petits logements sur la ville centre.

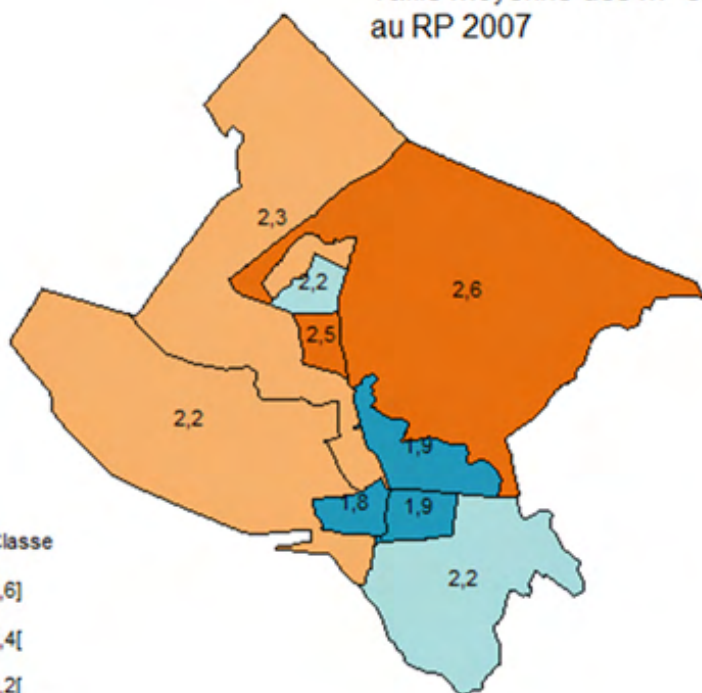
L'augmentation du poids des ménages composés d'une personne seule est également une explication à ce phénomène. Alors qu'il était de 35,4 % en 1999, il est de 38,7 % en 2007.

Montbernier et Champ-fleuri accueillent les plus grands ménages, tandis que les quartiers plus centraux concentrent les plus petits ménages ainsi que les plus petits logements (voir chapitre 2).

### Enjeux :

- Maintenir un objectif élevé de production de logement,
- Permettre la construction de logements résidentiels, adaptés à la demande des ménages avec familles.

### Taille moyenne des ménages au RP 2007



- Sans Classe
- [2,4 , 2,6]
- [2,2 , 2,4[
- [2,0 , 2,2[
- [1,8 , 2,0[



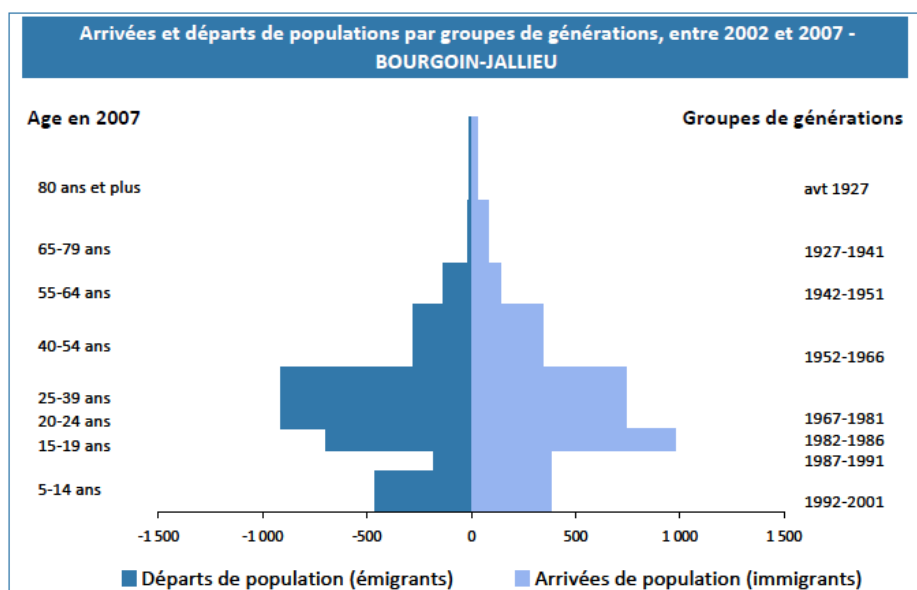
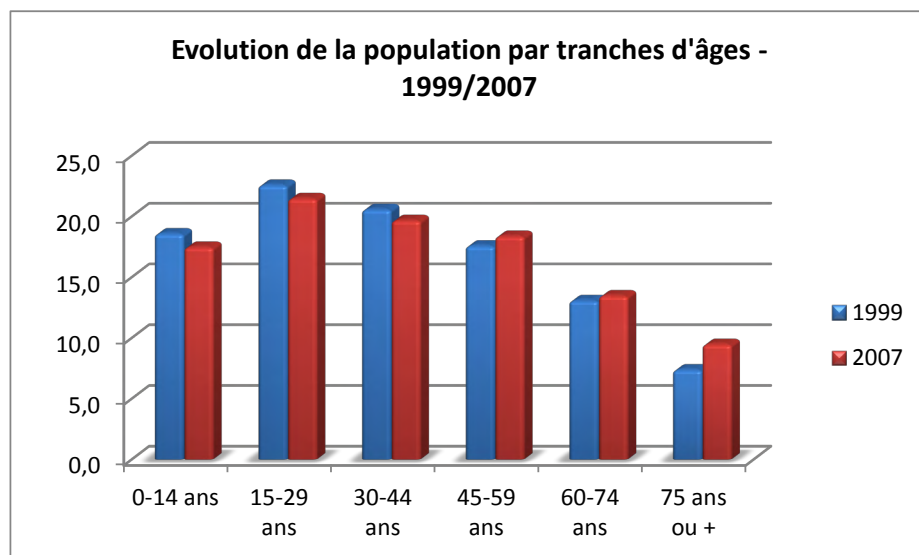
### Un poids des personnes âgées plus élevé à Bourgoin-Jallieu que dans la Capi

Avec 23 % de sa population composée de personnes âgées de plus de 60 ans en 2007, Bourgoin-Jallieu se situe au-dessus des moyennes départementale (19,5 %) et nationale (21 %).

Entre 1999 et 2007, Bourgoin-Jallieu a vu sa population de moins de 20 ans diminuer de 2 % (-130) et celle de 75 ans et plus augmenter d'un tiers (+560).

La structure par âge observée sur la commune génère un indice de jeunesse de 1,04 (contre 1,35 en 1999). Légèrement inférieur à l'indice de jeunesse métropolitain, il est deux fois plus faible que celui observé sur la Capi (2).

En 2007, l'âge moyen de la population française est similaire à celui de la commune d'étude, soit 40 ans environ (38 ans pour les hommes et 41 ans pour les femmes).



#### ► Définition

**L'indice de jeunesse** permet d'évaluer le niveau de vieillissement d'un territoire. C'est le rapport du nombre de personnes de moins de 20 ans avec le nombre de personnes de 60 ans et plus.

**L'indice d'évolution des générations** apporte le rapport pour un territoire donné de la population âgée de 60-74 ans à la population âgée de 75 ans et plus. Plus cet indice est élevé, plus le vieillissement attendu sur le territoire est important. Si les 60-74 ans sont nombreux par rapport à leurs aînés et vieillissent sur place alors la part des 75 ans et plus va augmenter.

**Le ratio aidants/aidés** permet de comparer la génération pivot (génération en situation d'aider ses enfants et d'aider ses propres parents qui font face au vieillissement) aux plus de 85 ans (population des personnes ayant plus fréquemment besoin d'un soutien). Cette génération (des 55-65 ans) est le cœur des solidarités intergénérationnelles.

### Un renforcement attendu de ce poids démographique

La proportion des 60-74 ans en 2007 est plus importante à Bourgoin-Jallieu qu'à l'échelle de la Capi (13,5 % contre 9,7 %). Dans la décennie à venir, la progression du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans sera plus forte.

L'estimation de la population âgée à l'horizon 2020 montre que plus d'un quart des habitants de Bourgoin-Jallieu sera âgé de 60 ans et plus en 2013. Cette part s'élèverait à 30 % de la population en 2020. Elle est de 23 % en 2007.

Par ailleurs, on constate que l'augmentation se portera principalement sur la population des 60-74 ans. 55 % des personnes âgées de 60 ans et plus appartiendrait à cette tranche d'âge sur la période, soit un habitant sur six en 2020.

La part de la population de 75-84 ans stagnerait sur la même période, notamment chez les femmes (effet du déficit de naissances du début des années 1940). En revanche, celle de 85 ans et plus doublerait, passant de 2,5 % de la population en 2007 à 5,6 % en 2020.

L'indice d'évolution des générations âgées est plus faible à Bourgoin-Jallieu que sur la Capi, où il est proche de 2. La population de personnes de plus de 75 ans de la Communauté d'agglomération devrait augmenter significativement dans les années à venir.

### Des mouvements de population confirmant l'attractivité de la ville pour les plus jeunes, les personnes seules et les plus âgés

La répartition par âge des entrants et sortants montre des mouvements particulièrement importants pour les générations nées entre 1965 et 1985 (15 à 35 ans en 2002/20 à 40 ans en 2007).

Les entrées et sorties des catégories d'âges correspondant à la période d'après-bac sont importantes en nombre.

Les entrants sont plus nombreux chez les 15-19 ans, alors que l'inverse est observé pour les 20-24 ans.

Ce phénomène peut être rapproché de l'importante dotation de la commune en formations post-bac non universitaires.

L'analyse de la pyramide des âges de la commune comparée à celle de l'ensemble de la Capi permet de mettre en évidence la dimension étudiante du territoire.

Le solde migratoire positif des personnes vivant seules, parents seuls et personnes de plus de 65 ans est à rapprocher de plusieurs facteurs d'attractivité locale pour ces catégories :

- l'importante dotation de Bourgoin-Jallieu en équipements adaptés au grand âge (maison de retraite, foyer-logement, résidence intergénérationnelle, service repas...),
- la diversité des typologies de logements,
- l'existence d'une proximité entre habitat, commerces, services et équipements.

A Bourgoin-Jallieu, environ 32 % des 65-79 ans et 58 % des 80 ans et plus sont des personnes vivant seules. Ces valeurs sont légèrement plus faibles à l'échelle de la Capi (respectivement 27 % et 51 %).

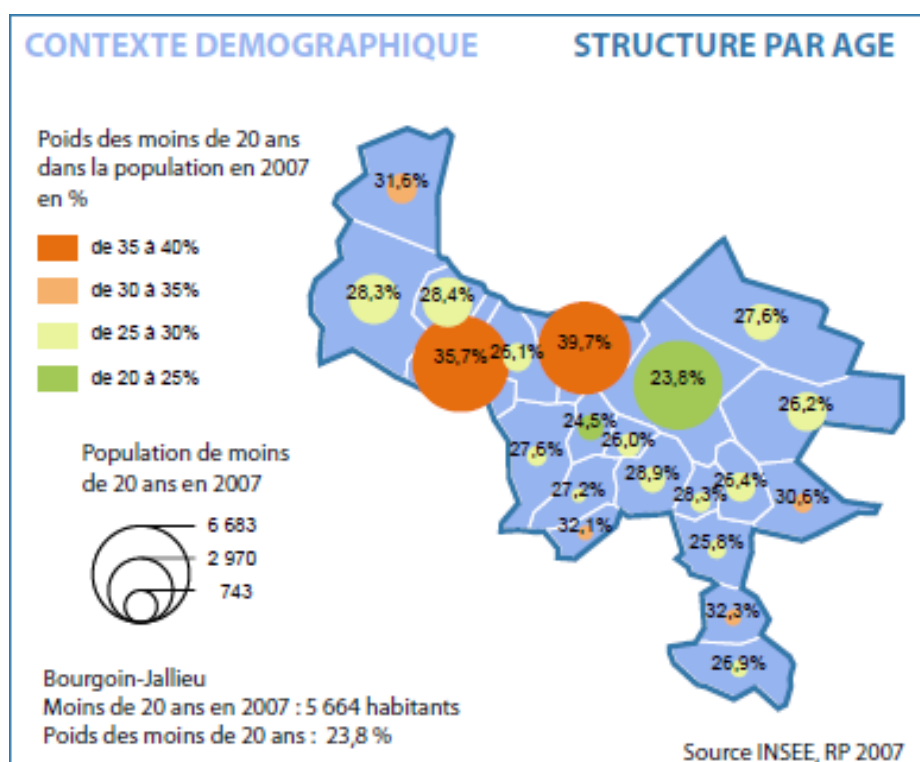
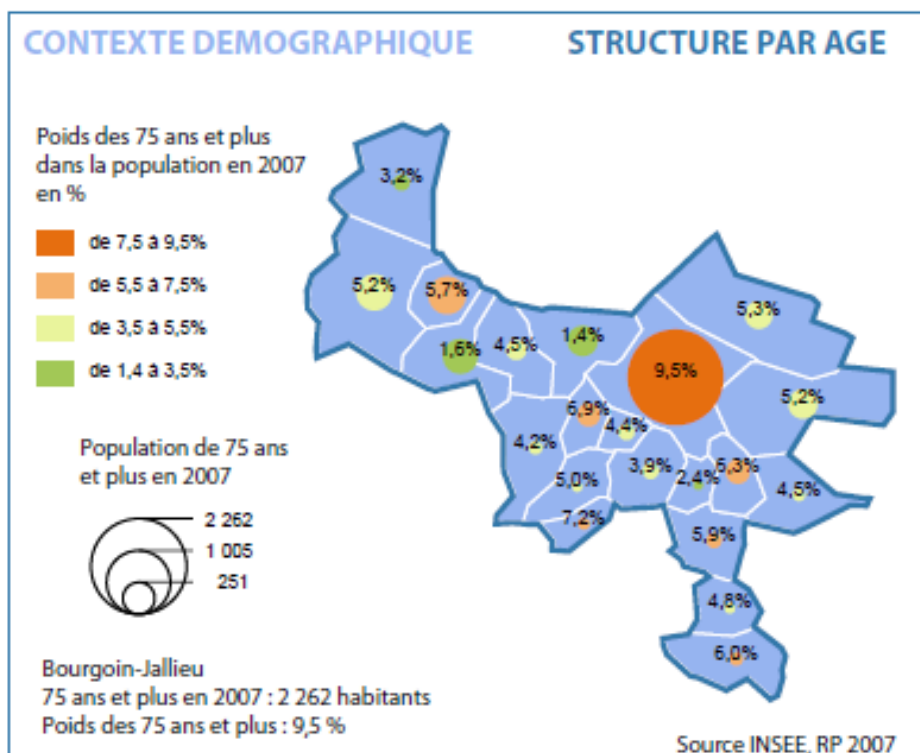
### Un poids important des personnes âgées dans le parc privé

Bourgoin-Jallieu est une des villes de la Capi dans laquelle les propriétaires occupants et les locataires du parc privé sont pour plus de 20 % âgés d'au moins 60 ans.

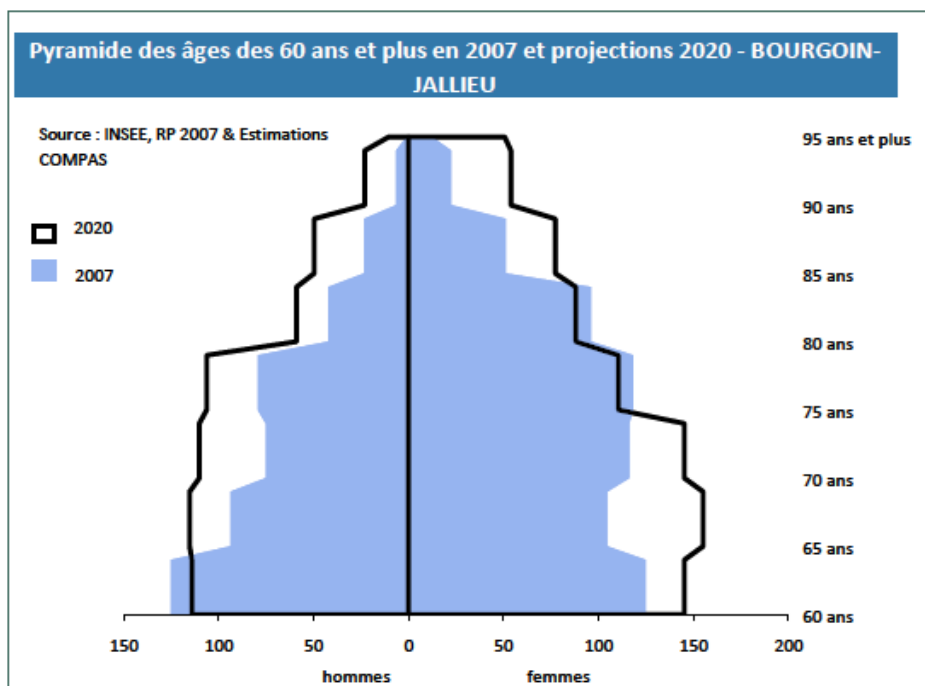
### Une génération « pivot » de plus en plus sollicitée avec le vieillissement de la population

La génération pivot (55-65 ans) est le cœur des solidarités intergénérationnelles. Actuellement, le taux pour Bourgoin-Jallieu est en-deçà des taux observés sur la Capi. 46 personnes ont entre 55 et 65 ans pour 100 personnes de 85 ans et plus, contre 86 sur la Capi, 65 sur l'ensemble du département et 55 pour la France métropolitaine.

L'augmentation de la population des générations âgées à l'horizon de 2020 devrait générer une diminution du ratio aidants/aidés. Le ratio du Bourgoin-Jallieu suit la tendance nationale et passe à partir de 2013 sous la barre de trois aidants pour un aidé.







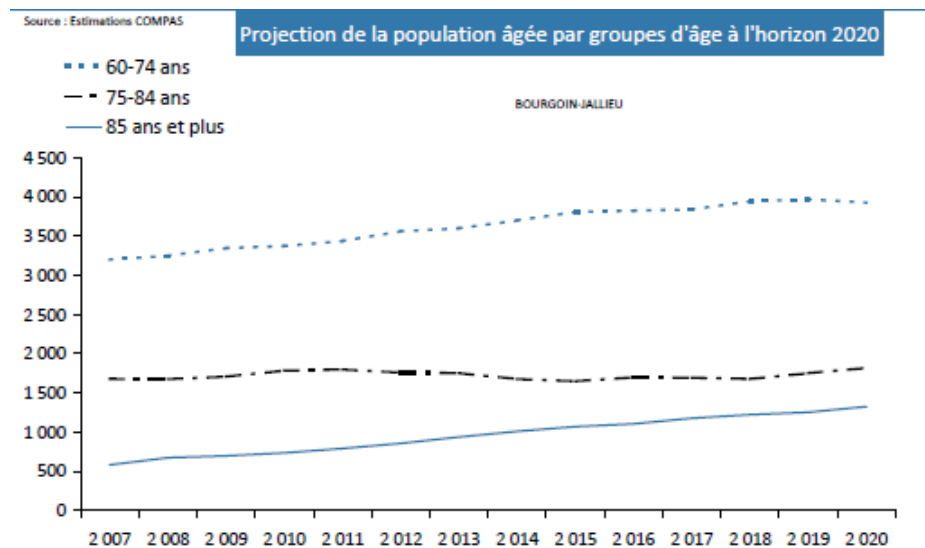
### Un accroissement attendu de la dépendance

En appliquant à la population âgée recensée en 2007 les taux de prévalence de la dépendance issus de l'enquête Handicap/Invalidité/Dépendance (Insee, 1998), il est possible d'estimer les effectifs de personnes âgées dépendantes par territoire. Ici, le nombre de personnes potentiellement dépendantes est de 380 sur la commune, soit la moitié de la population concernée sur l'ensemble de la Capi. Il s'agit principalement de personnes ayant entre 80 et 90 ans.

Compte-tenu de l'évolution des effectifs de population âgée attendus sur la commune, une augmentation importante des populations âgées dépendantes est attendue.

La population âgée dépendante pourrait ainsi atteindre 650 personnes en 2020.

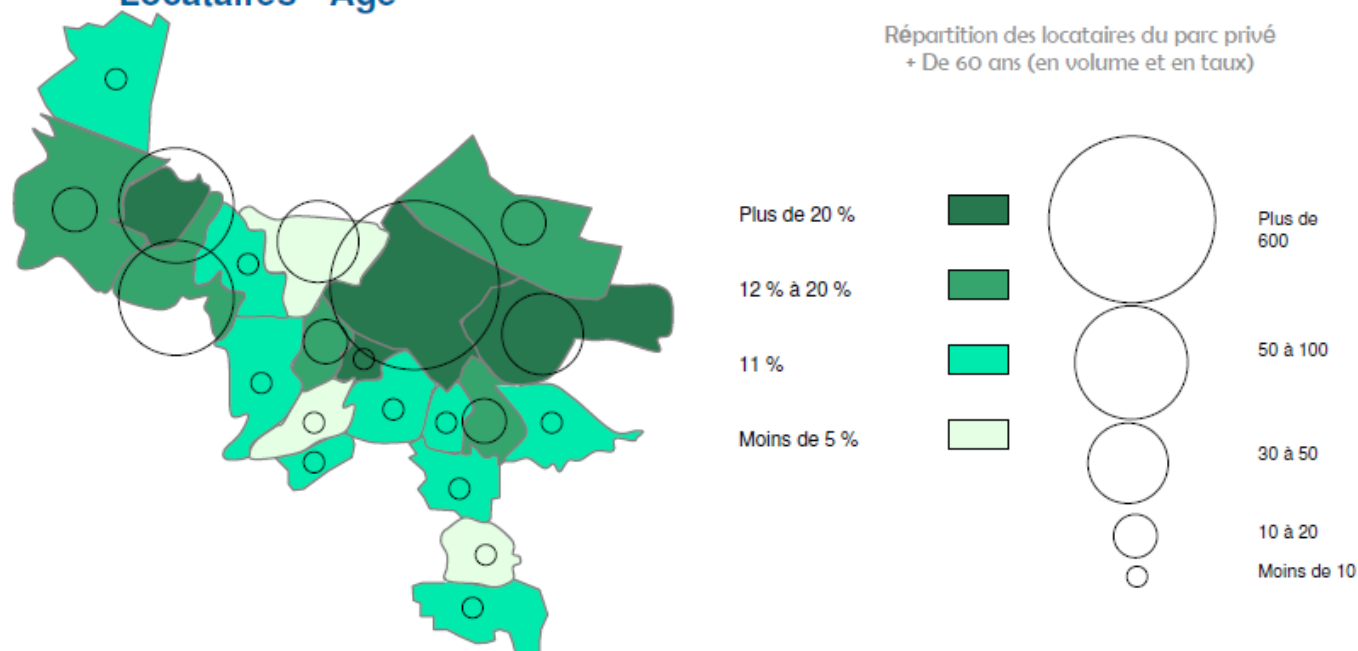
Cette augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes associée à une diminution du ratio aidants/aidés pose la question de l'évolution de la prise en charge de la dépendance dans les années à venir.



## Analyse parc privé et marché du logement

### Locataires - Age

Répartition des locataires du parc privé  
+ De 60 ans (en volume et en taux)

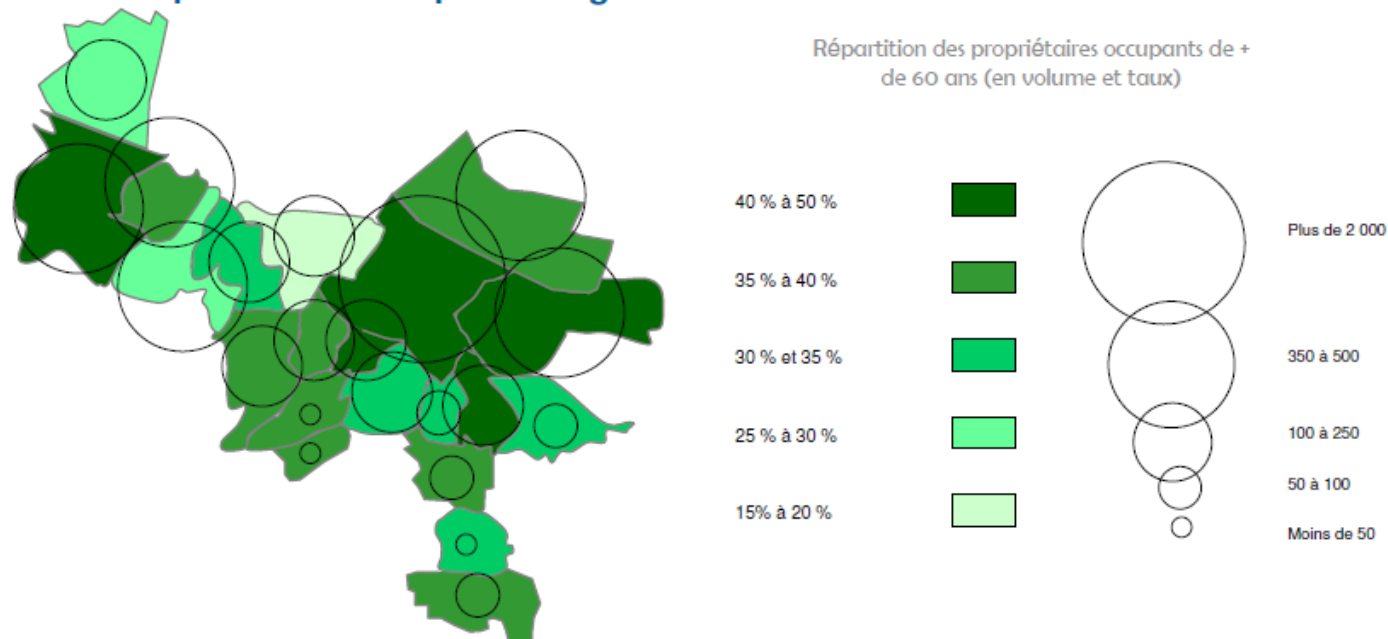


Etude Pré opérationnelle d'OPAH – CAPI – 15 septembre 2010 – PACT de l'Isère / ARIM du Rhône / H&D Isère Savoie

## Analyse parc privé et marché du logement

### Propriétaires Occupants - Age

Répartition des propriétaires occupants de +  
de 60 ans (en volume et en taux)



#### **Méthode utilisée dans le cadre de l'étude Phares (UNCCAS et COM-PAS) en mai 2011 : les projections de population**

« Nos projections de population des personnes âgées sont réalisées à partir des données du recensement de 1999 et 2007. Elles utilisent les données de mortalité par classe d'âge de niveau national et les ratios de migrations observés entre 1999 et 2007. L'hypothèse que nous faisons est donc que la mortalité par âge sur le territoire concerné sera similaire à la mortalité moyenne par âge en France du moment. Les tendances migratoires sont prolongées à l'identique. Concernant le nombre de personnes âgées, l'impact des migrations est faible, en revanche, les mouvements de populations âgées liés à l'ouverture de structures d'accueil ne peuvent être connus, alors que ces nouveaux établissements peuvent avoir un impact sensible sur la population. Ces données sont des ordres de grandeur qui doivent être considérés avec précaution. »

#### **Un certain isolement des personnes âgées dans l'habitat**

La commune de Bourgoin-Jallieu dispose de plus de 260 places en hébergement pour personnes âgées, soit un taux rapporté à la population potentiellement concernée proche de ce qui est observé sur la Capi (45 %). Ce taux est de 47 % pour le département de l'Isère et pour l'ensemble du territoire métropolitain.

45 % des personnes âgées de plus de 80 ans sur 10 vivent seules sur Bourgoin-Jallieu. Il s'agit essentiellement de femmes : 86 % contre 79 % pour la Capi et 81 % pour l'Isère selon le recensement de la population de 2007 (exploitation complémentaire).

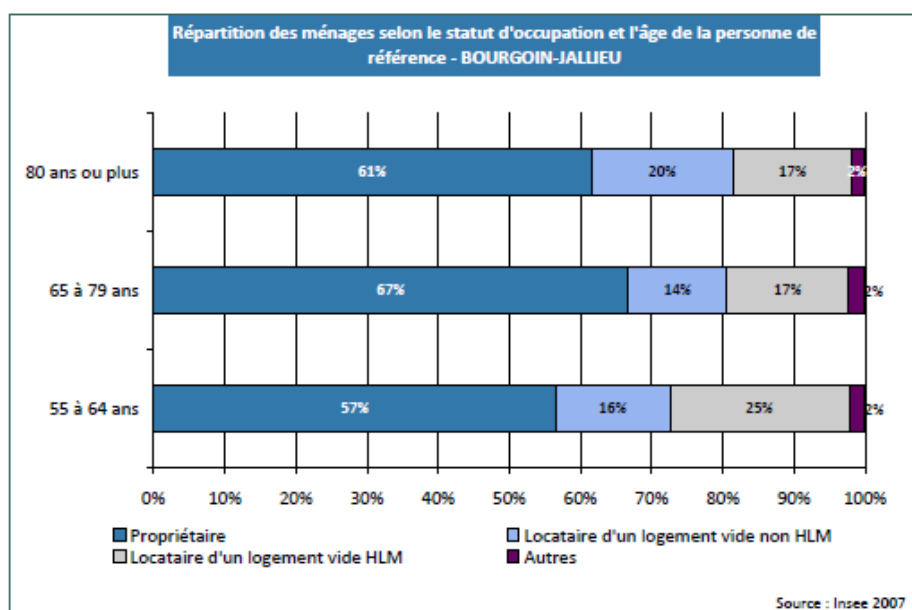
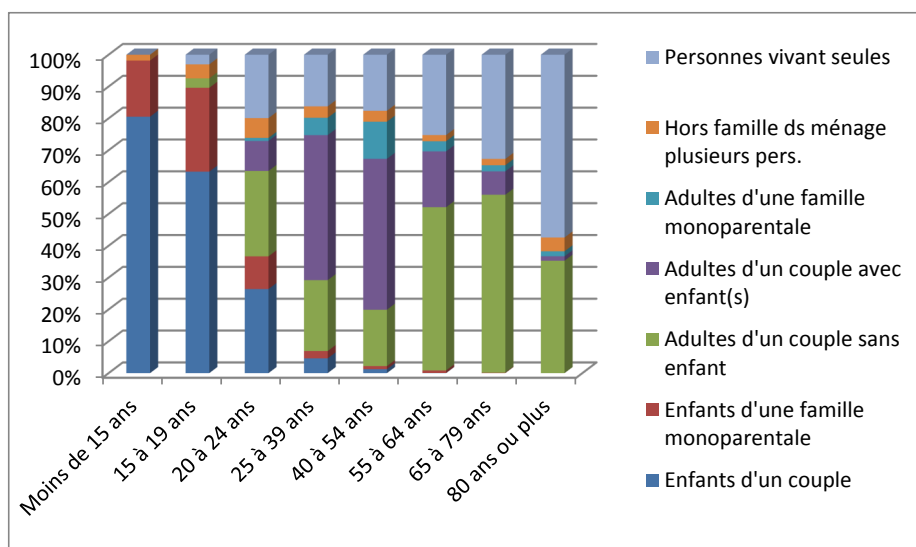
La ville de Bourgoin-Jallieu accueille plus de la moitié des personnes âgées isolées de la Capi. Ce constat conforte les besoins en matière d'accompagnement et de soutien auprès de la population âgée de la commune.

Les ménages de 55 ans et plus de Bourgoin-Jallieu sont majoritairement propriétaires de leur logement, en particulier les 65-79 ans (67 % contre 44 % pour l'ensemble de la population toutes classes d'âge confondues).

Alors que la part des propriétaires tend à augmenter avec l'âge de la personne référente du ménage, celle des locataires dans le parc locatif privé diminue. 38 % des ménages de moins de 40 ans sont locataires d'un logement vide non HLM tandis que cela ne concerne que 17 % des 65 ans et plus.

Compte tenu de l'évolution attendue de la dépendance, les personnes âgées locataires dans le parc privé risquent de connaître des difficultés à adapter leur logement à l'évolution de leurs besoins.





# Profil économique et social des ménages

## Précaution de lecture

Pour les données sur les revenus, le champ est celui de la population de référence, il ne comprend pas les étudiants, les personnes de 65 ans et plus et les régimes spéciaux car la reconstitution de leur revenu disponible à partir des fichiers Caf est impossible ou entachée d'une incertitude importante.

**Territoire au dynamisme économique certain, Bourgoin-Jallieu est aussi le lieu de vie d'une population diversifiée. Ses habitants ont des revenus plutôt modestes. Les ménages en situation de précarité y sont plus représentés que dans le reste de la Capi. Ses coteaux et plateaux attirent cependant une population aux revenus plus confortables, dont la présence est un facteur de maintien d'une mixité sociale.**

**Le rapport inter-déciles (D9/D1)** établit le rapport entre les revenus les plus élevés et les revenus les plus faibles, en ôtant de chaque côté les 10 % de ménages aux revenus les plus extrêmes. Cet indicateur mesure la disparité relative entre les plus hauts et les plus bas revenus fiscaux, sans être déformé par les revenus les plus extrêmes. Il permet donc d'étudier les disparités des revenus des ménages au sein d'une zone, mais aussi entre les zones. En France en 2008 (Insee), le niveau de vie médian s'élève à 1 580 euros.

## Des ménages aux ressources parmi les plus faibles de la Capi

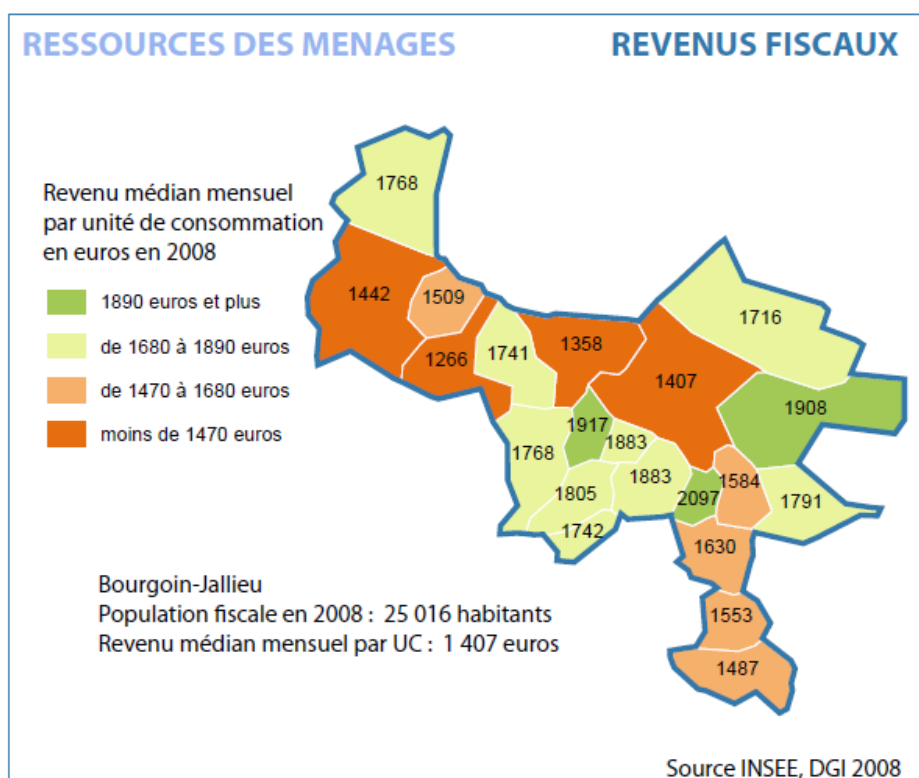
Le revenu médian des habitants (par unité de consommation) de la commune s'élève à 1 407 euros par mois en 2008. Il est inférieur aux revenus observés dans le département de l'Isère notamment (200 euros d'écart par unité de consommation).

Ce revenu est inférieur pour l'ensemble des déciles aux situations départementale et nationale, ce qui se traduit par un écart inter-décile plus faible. En revanche, le revenu par unité de consommation des ménages les plus riches est plus élevé à Bourgoin-Jallieu que dans la Capi.

Entre 2000 et 2008, l'évolution du revenu médian de Bourgoin-Jallieu est de 25 %. Elle est plus faible que celle des territoires de comparaison : +29 % pour la Capi et la France métropolitaine et +30 % pour le département de l'Isère. De même, l'évolution des premier et neuvième déciles a été plus faible pour la commune que pour les autres niveaux géographiques supérieurs.

## Une accentuation des inégalités de revenus

On observe que les écarts entre les plus riches et les plus pauvres se creusent sur Bourgoin-Jallieu comme sur l'ensemble des territoires de référence. La progression des revenus pour les ménages les plus aisés a été deux fois plus importante que pour les ménages ayant un revenu médian. Ces derniers ont connu une progression presque trois fois plus importante que celle observée pour les ménages les plus pauvres de la commune.



La part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60 % des plafonds HLM se situe autour de 27 % sur Bourgoin-Jallieu. Ce taux est supérieur à ceux observés sur les différents territoires de référence (inférieur à 20 % pour le département de l'Isère).

### Des situations variables selon les quartiers

#### Des quartiers très modestes

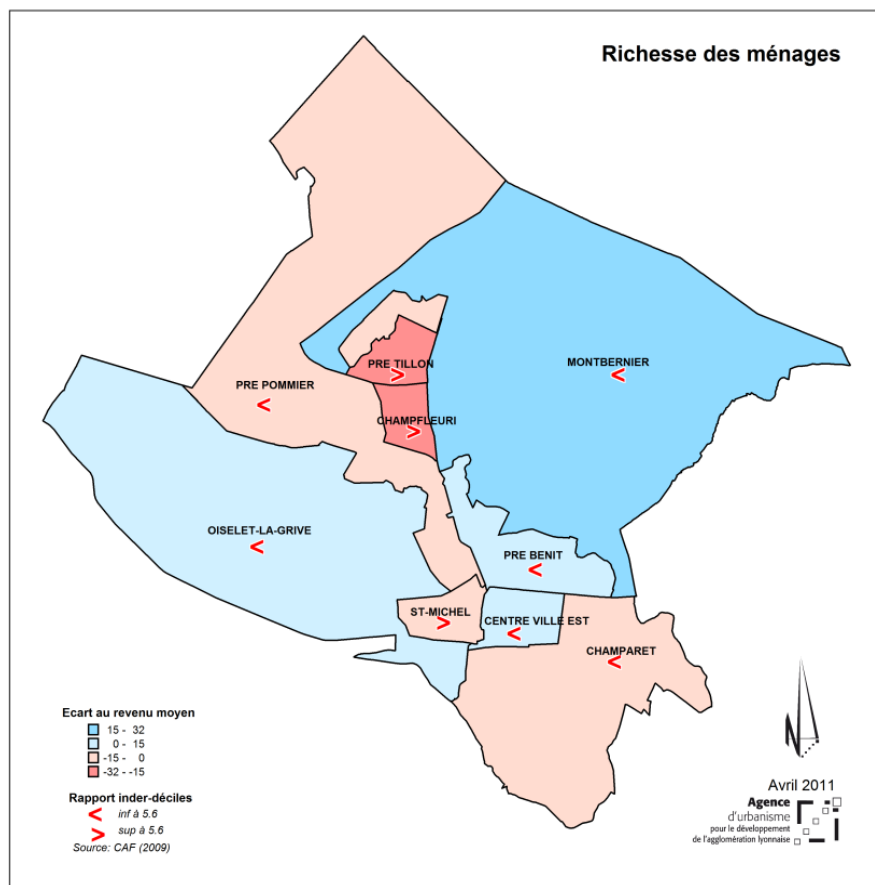
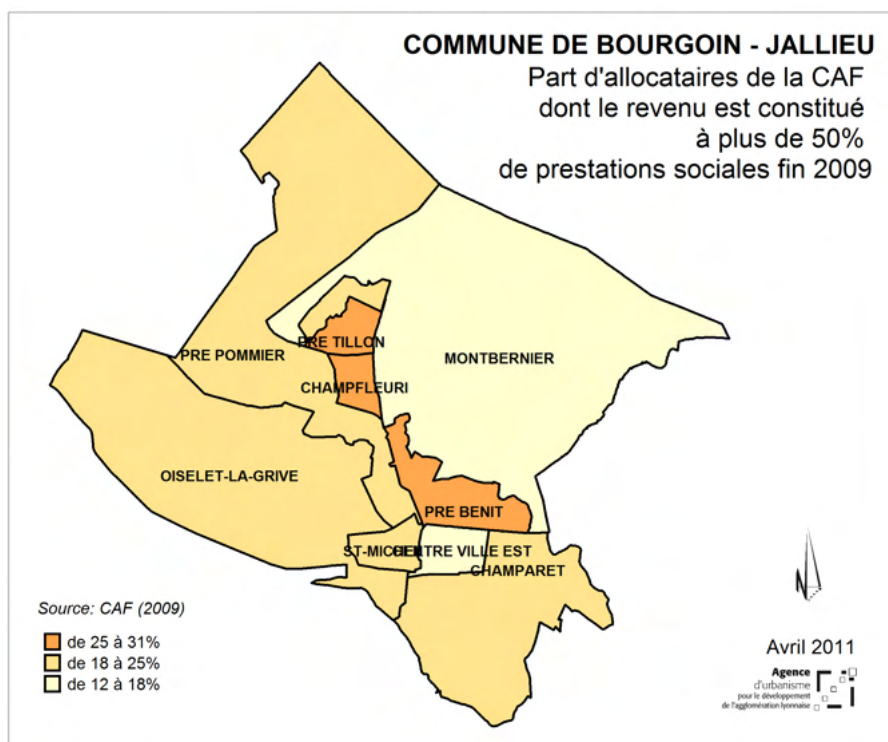
Pré-Tillon et Champfleuri connaissent un écart de -36 % à -32 % avec le revenu médian de Bourgoin-Jallieu).

Ces mêmes quartiers concentrent des inégalités de revenus importantes (rapports inter-déciles élevés) qui se sont accrues entre 2001 et 2007.

Pour le quartier Pré-Tillon, la hausse du revenu médian a été supérieure à celle observée sur la ville de Bourgoin-Jallieu. Champfleuri connaît une évolution moins favorable que celle de la ville.

Ces quartiers se caractérisent également par une forte part d'allocataires de la Caisse d'allocations familiales (Caf) dont le revenu est constitué à plus de 50 % de prestations sociales, fin 2009.

Champfleuri compte proportionnellement moins de familles monoparentales (14 %) mais 19 % d'allocataires vivent exclusivement des prestations sociales en 2009 (contre 12 % à l'échelle de la ville).





### **Méthode : la mesure du chômage**

La méthode de mesure du chômage utilisée est celle du ministère de l'Emploi, qui comptabilise les demandeurs d'emploi enregistrés par le Pôle emploi dans différentes catégories. Il s'agit donc d'une définition administrative. Pôle emploi enregistre les demandeurs d'emploi en trois principales catégories :

- catégorie A : tous les demandeurs d'emploi n'ayant exercé aucune activité le mois précédent (1). C'est la catégorie de base, la plus commentée.
- catégorie B : demandeurs d'emploi ayant exercé une activité réduite, moins de 78 h le mois précédent.
- catégorie C : demandeurs d'emploi ayant travaillé plus de 78 heures le mois précédent.

Le mois précédent ne signifie pas que ces personnes exercent régulièrement une telle activité.

### *Des quartiers avec des niveaux de revenu dans la moyenne*

Il s'agit de Saint-Michel (correspondant à la moitié ouest du centre-ville), Oiselet-la-Grive, Champaret, Pré-Bénit et Pré-Pommier.

Saint-Michel est celui qui présente le plus d'inégalités avec un rapport inter-déciles supérieur à 6 en 2007. Ces inégalités de revenu se sont réduites entre 2001 et 2007.

Champaret et Pré-Pommier ont connu des hausses de revenus médians les plus significatives et supérieures à celle du revenu médian calculé pour Bourgoin Jallieu. Pré-Pommier est le quartier qui présente le moins d'inégalités en termes de revenu avec un rapport inter-déciles inférieur à 4.

Dans ces quartiers, 12 à 16 % des allocataires Caf perçoivent le Revenu de solidarité active (RSA) en 2009. 15 à 17 % sont des familles monoparentales.

### *Des quartiers favorisés à très favorisés*

Le secteur « centre-ville est » présente un revenu médian supérieur de 9% au à celui de la ville, et a progressé de 19% entre 2001 et 2007 (hausse supérieure à la moyenne de la ville).

Montbernier est, de loin, le quartier le plus favorisé avec un revenu médian 30% supérieur à celui de Bourgoin-Jallieu.

L'évolution du revenu médian y a été légèrement moins élevée qu'à l'échelle de la ville et les niveaux de revenus sont assez homogènes (rapport inter-déciles à 4,6) même si les disparités de revenus se sont légèrement accrues entre 2001 et 2007.

Dans ce quartier, seulement 8% des allocataires CAF perçoivent le RSA. 15% sont des familles monoparentales.

### **Bourgoin-Jallieu face au chômage**

L'indice de chômage catégorie A de Bourgoin-Jallieu est de 12 % en 2009, soit un taux plus élevé que ceux de la Capi et du département de l'Isère (respectivement 10 % et 8 %). L'indice de chômage des hommes est légèrement plus fort que celui des femmes sur la commune, alors que ceux de la Communauté d'agglomération et du département sont similaires.

Concernant les catégories de demandeurs d'emplois, plus de 20 % des DEFM de catégorie A recensés au 31/12/2009 ont moins de 25 ans. Ils présentent l'indice de chômage le plus élevé de la commune (14,6 %). De manière générale, l'indice de chômage est inversement proportionnel à l'âge de la population active. Ici, l'indice de chômage des 25-49 ans est de 14 % et celui des 50 ans et plus de 10 %.

### **Les secteurs de Pré-Pommier et Montbernier plus préservés face au risque de chômage**

L'analyse des données du chômage sur le découpage Iris infracommunal permet d'identifier des disparités d'évolution du chômage sur une année en fonction des différents quartiers de la ville.

A la différence des analyses précédentes, celle-ci intègre non seulement les DEFM de catégorie A, mais aussi ceux des catégories B et C. Elle porte donc sur un nombre plus important de demandeurs d'emplois (1 548 contre 946 en 2007 et 1 659 contre 1 108 en 2008).

Entre 2007 et 2008, le chômage a globalement augmenté de 7 % à l'échelle communale. En revanche, de fortes disparités apparaissent entre les quartiers.

Il a reculé dans des proportions importantes sur deux secteurs de la ville : Montbernier (-19 %) et Pré-Pommier (-8 %).

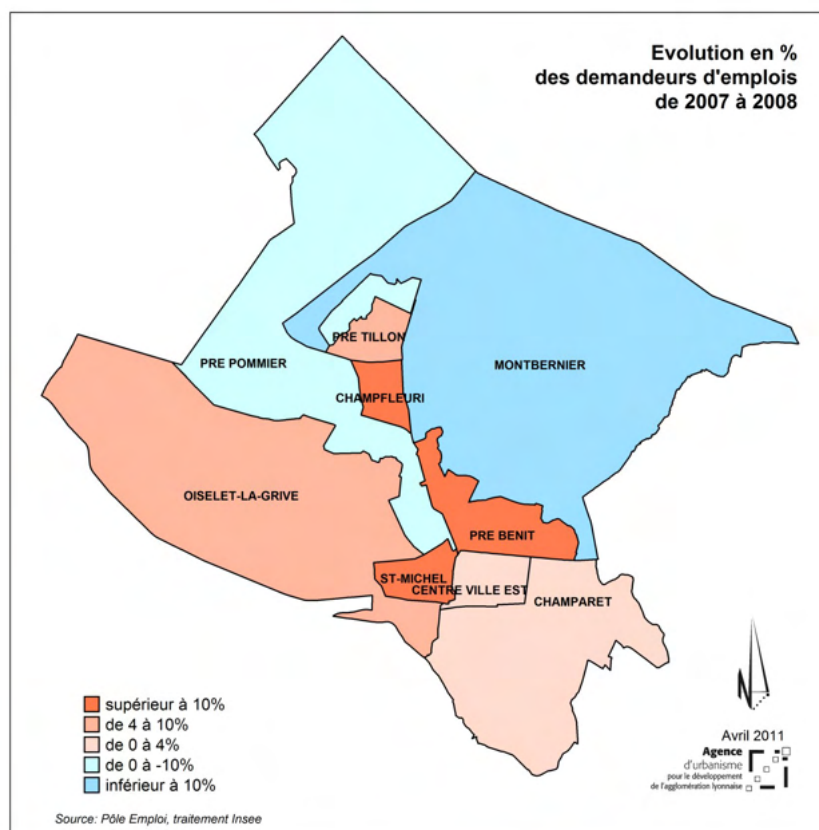
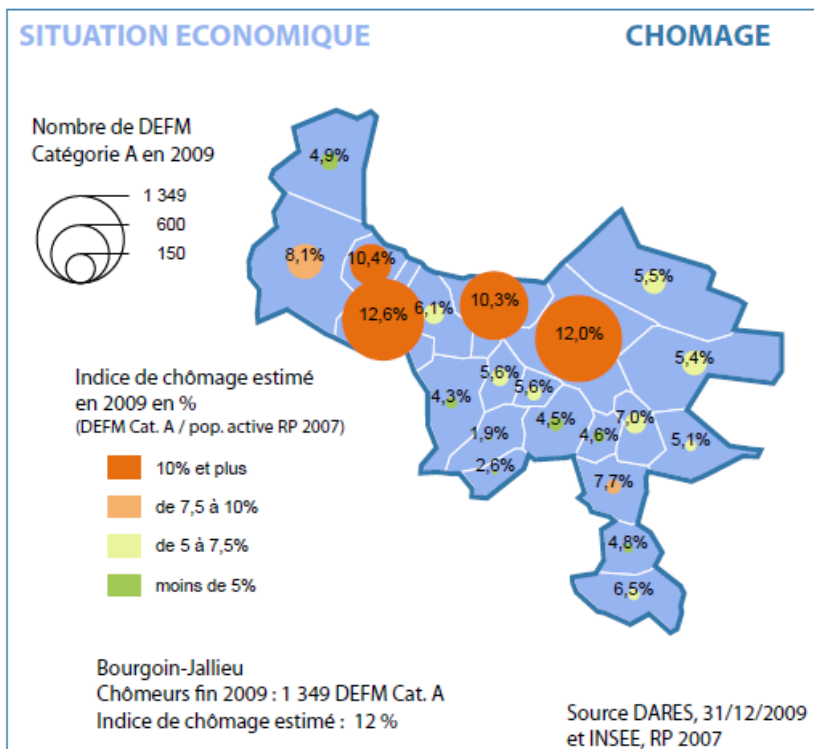
Parallèlement, il a fortement augmenté sur trois secteurs : Champfleuri (+20 %), Saint-Michel (+14 %) et Pré-Bénit (+14 %).

Les secteurs Oiselet-La Grive, Centre-ville est et Champaret ont connu des évolutions plus modérées, contenues entre 4 et 6 %.

### Une relative instabilité de l'emploi

La ville de Bourgoin-Jallieu connaît une certaine instabilité de l'emploi par rapport au niveau national. Cette situation est similaire celle observée au niveau du département.

La part de cadres et des professions intellectuelles supérieures (part des emplois non stables généralement plus faible que les autres catégories socio-professionnelles), plus réduite que la moyenne nationale, ne compense pas la proportion relativement importante des contrats précaires sur Bourgoin-Jallieu. Cette situation s'explique en partie par le taux d'activité élevé des 15-24 ans sur la commune. Les jeunes sont les principaux concernés par la précarité de l'emploi (intérim, CDD, emplois aidés, contrats en alternance, ...).



### ► Définition

**L'indicateur de concentration d'emploi** : l'Insee le définit comme le nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

### Une composition socioprofessionnelle marquée par le poids des ouvriers et employés

Les employés et ouvriers représentent 59,6 % des actifs occupés en 2007. Leur part a crû de 10 % environ entre 1999 et 2007.

La part des cadres augmente légèrement (+2,2 %). Ils représentent 12,3 % des actifs occupés en 2007, alors qu'ils sont 14,5 % dans l'ensemble de la Capi.

La faible représentation des artisans, commerçants et chefs d'entreprises témoigne d'une dissociation entre lieu de travail et lieu de vie pour cette catégorie socioprofessionnelle.

### Une distinction forte entre emploi au lieu de travail et actifs résidents

Le chapitre portant sur l'économie et l'emploi montre que Bourgoin-Jallieu est un pôle d'emplois, avec 15 041 emplois en 2007 (Insee-RP).

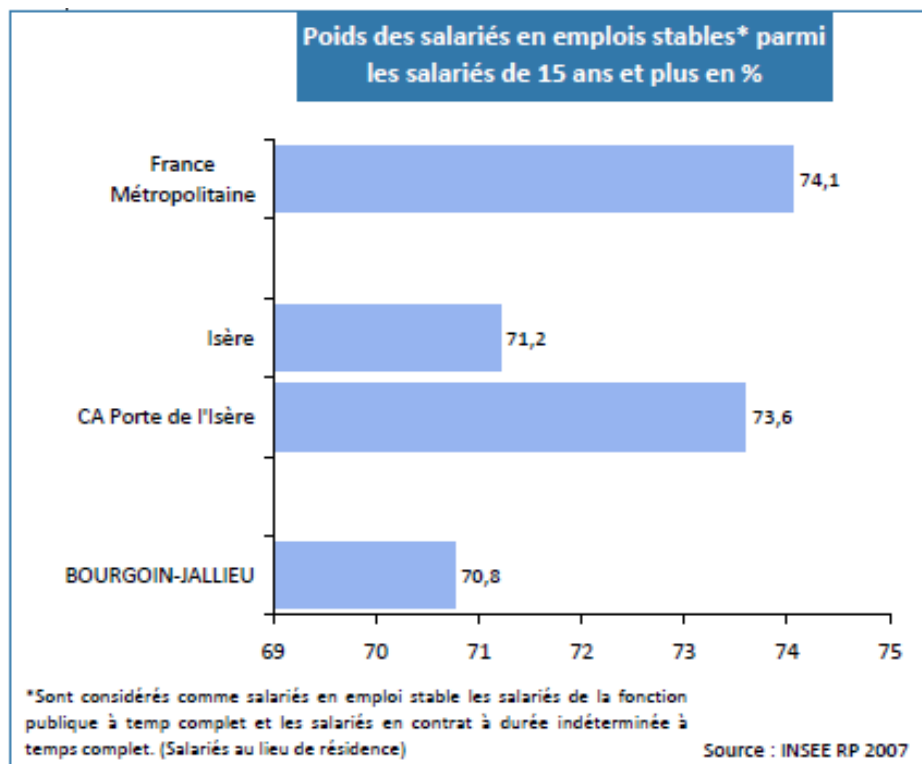
Il y a donc beaucoup plus d'emplois proposés sur place que d'actifs occupés habitant la commune. En 2007, ils étaient 9 693 en 2007 (Insee-RP).

Cet écart s'est accru entre 1999 et 2007. La part des actifs résidents par rapport au nombre d'emplois proposés sur la commune est passée de 71 % à 64,5 % entre 1999 et 2007. L'indicateur de concentration d'emploi est passé de 140,3 en 1999 à 155,2 en 2007.

45,5 % des actifs berjalliens ayant un emploi travaillaient dans leur commune de résidence en 2007.

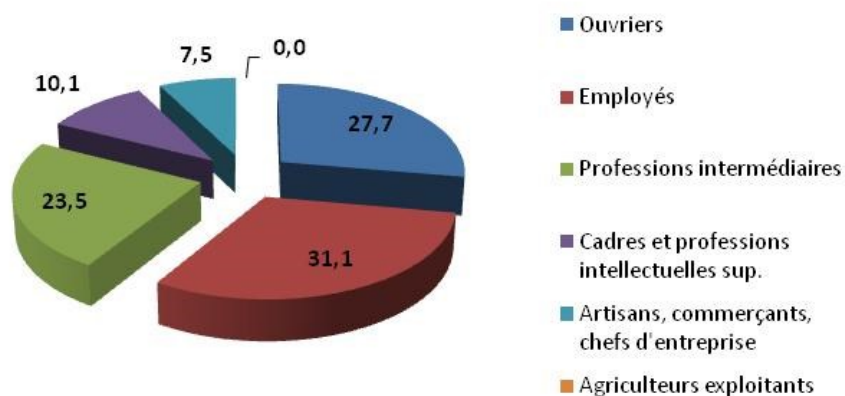
Un des facteurs de ce phénomène peut être une certaine inadéquation entre les besoins des entreprises et la qualification de la main d'œuvre locale.

Néanmoins, l'installation à Bourgoin-Jallieu d'une unité de fabrication textile Hermès, annoncée début 2012, tend à rappeler qu'il existe une main d'œuvre locale spécialisée et très qualifiée, dans des domaines de compétence locale historique tels que le textile.

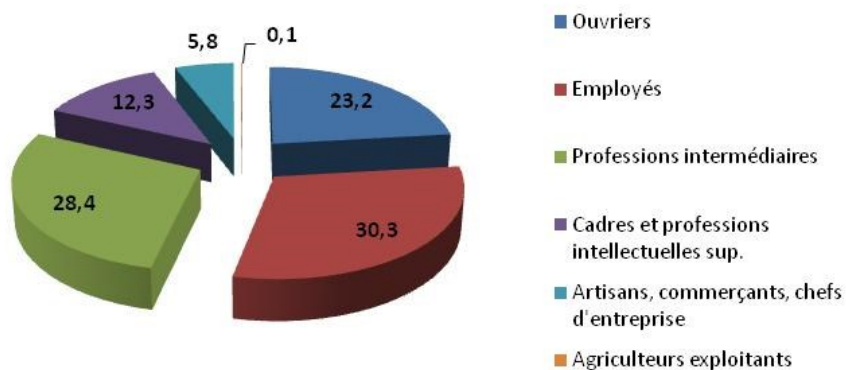




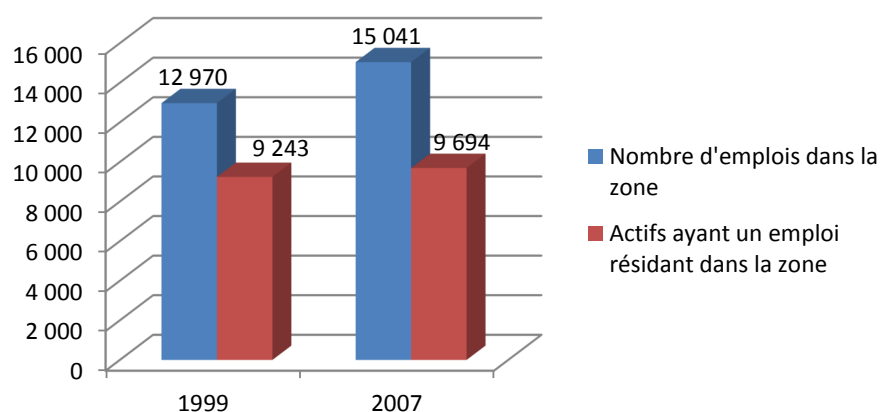
### Bourgoin-Jallieu : CSP 1999



### Bourgoin-Jallieu : CSP 2007



### Nombre d'emplois des activités situées sur Bourgoin-Jallieu / actifs ayant un emploi résidant sur place



## Enjeux et perspectives

La population berjallienne est marquée par la diversification du profil de ses ménages. Le regain d'attractivité auprès des ménages avec enfants constitue un enjeu pour l'avenir, sachant que la croissance démographique locale est d'abord endogène.

A l'image de la France, la ville héberge une génération pivot, qui est particulièrement sollicitée, notamment par ses propres ascendants, parfois en perte d'autonomie. Ce rôle peut être d'autant plus difficile à assumer que la moitié des ménages bénéficie d'un niveau de revenus modeste. Le renforcement de la part de logements adaptés aux personnes âgées, notamment dans le parc social, constitue un double enjeu :

- en contribuant au maintien à domicile le plus longtemps possible, il tend à alléger la charge de la génération pivot. Bourgoin-Jallieu dispose de nombreux atouts à mettre en valeur pour affirmer son attractivité auprès des ménages aux revenus plus confortables,
- en disposant des moyens nécessaires à l'acquisition d'un grand logement en périphérie.

Le maintien d'une véritable mixité sociale dans la ville passe par le renforcement de cette attractivité.

La capacité d'occuper un emploi et la stabilité de cet emploi sont des facteurs d'insertion et de stabilité sociale de premier plan.

En favorisant l'implantation d'activités économiques sur son territoire, la ville de Bourgoin-Jallieu tend à favoriser l'emploi, propre à réduire la fragilité socio-économique des ménages.



# Principales caractéristiques du parc de logements

## Chiffre clés 2007

(Insee, RP)

**11 558 logements**  
**10 666 résidences principales**  
**689 logements vacants**  
**44 % de propriétaires**  
**53 % de locataires**  
 dont 24 % d'un logement HLM  
**56,7 % des résidences principales construites avant 1974 (dont 23 % avant 1949)**  
**3,8 pièces par résidence principale en moyenne**

Le profil type d'un logement à Bourgoin-Jallieu à la fin des années 2000 est un appartement d'au moins quatre pièces, occupé par des locataires dont il constitue la résidence principale. Les analyses permettent de détailler les composantes de ce profil, et tentent de déterminer l'adéquation entre ce parc de logement et le profil de la population.

## Une vacance contenue, mais parmi les plus fortes de la Capi

La part des logements vacants à Bourgoin-Jallieu n'est pas la plus forte de la Capi. En revanche, elle représente un volume de logements très important, équivalent à 30 % de la vacance totale de l'agglomération.

Cette vacance est évaluée en 2007 à 6 % pour Bourgoin-Jallieu et à 5 % pour la Capi, soit des valeurs similaires.

Après une baisse entre 1990 et 1999 (-19 %), la vacance a de nouveau crû entre 2001 et 2005 (+18 %).

A l'échelle infracommunale, cette vacance est plus fortement marquée sur les secteurs de Pré-Bénit et Champfleuri, où elle varie entre 8 et 11 %.

Pour permettre une bonne rotation des logements, une vacance d'environ 5 à

8 % est nécessaire. Avec des taux de vacance compris entre 2 % et 5 %, les secteurs de Montbernier, Pré-Tillon et Pré-Pommier font l'objet d'une moindre disponibilité des logements.

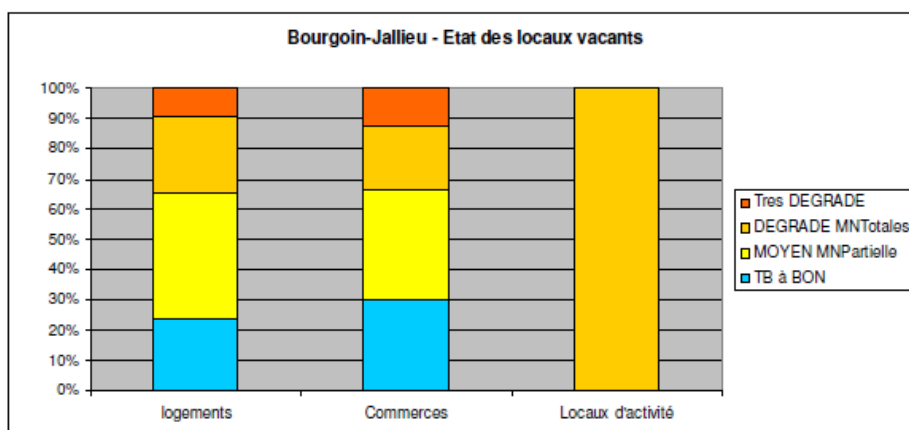
En septembre 2010, la Capi a réalisé une étude pré-opérationnelle d'Opah, en collaboration avec le Pact de l'Isère. Cette étude a porté sur 1 871 logements du centre-ville de Bourgoin-Jallieu.

Elle a révélé les causes de cette vacance pour 217 logements (soit environ un tiers des logements vacants sur la ville en 2007) :

- le manque d'entretien des logements ou des immeubles,
- l'absence d'accès direct à la rue pour certains logements en étage au dessus de commerces.

Les enjeux et pistes d'actions identifiés pour la résorption de cette vacance, sont :

- augmenter le nombre de logements et la revitalisation du centre par la reconquête des logements vacants,
- permettre à la ville de ne pas mobiliser son foncier nu et éviter l'étalement urbain,
- redynamiser l'appareil commercial, par la remise dans le circuit des locaux vacants,
- remobiliser des logements vacants dans les immeubles où le commerce semble stériliser la fonction résidentielle de l'immeuble.

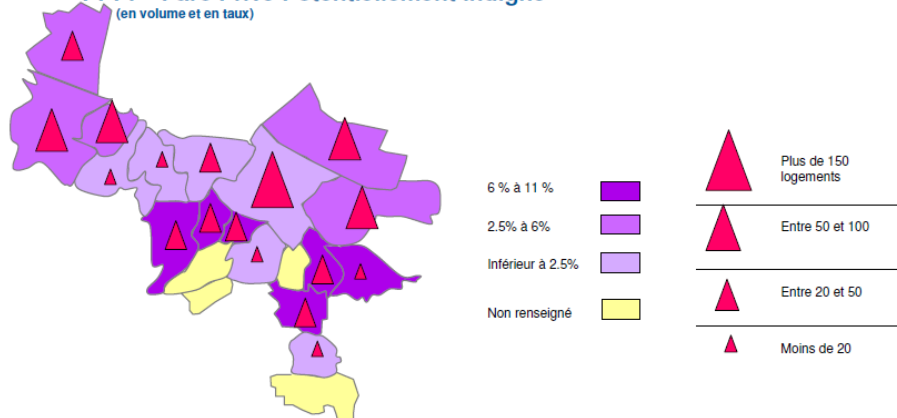




## Analyse parc privé et marché du logement

### PPPI – Parc Privé Potentiellement Indigne

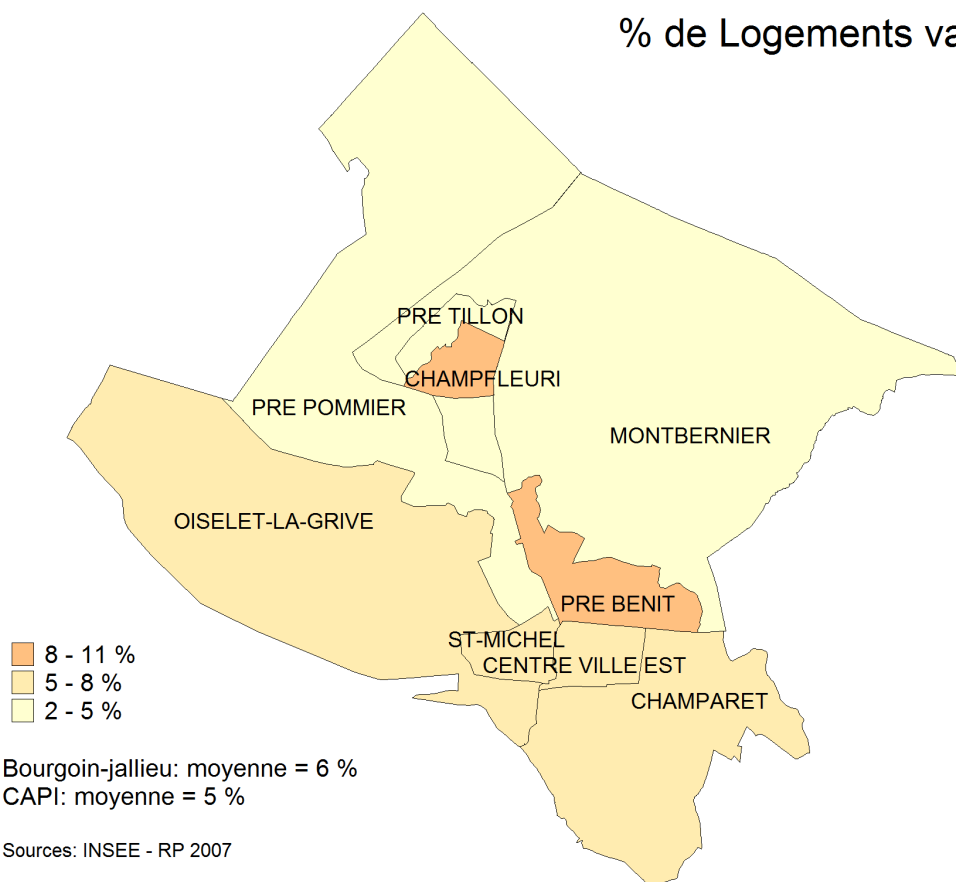
(en volume et en taux)



Etude Pré opérationnelle d'OPAH – CAPI – 15 septembre 2010 – PACT de l'Isère / ARIM du Rhône / H&D Isère Savoie

## COMMUNE DE BOURGOIN- JALLIEU

### % de Logements vacants en 2007



Avril 2011

Agence  
d'urbanisme  
pour le développement  
de l'agglomération lyonnaise

### Des logements dégradés qui expliquent partiellement la vacance

L'analyse du parc privé potentiellement indigne, réalisée dans l'étude pré-opérationnelle d'Opah, a montré que ce phénomène est peu présent à Bourgoin-Jallieu. Il est inférieur à 2,5 % du parc privé, ce qui est parmi les plus faibles taux de l'agglomération.

Sa contribution à la vacance est pourtant réelle. Plus du tiers des logements vacants est dégradé.

### Une majorité de grands logements

A Bourgoin-Jallieu, les logements comptant au moins 4 pièces représentent 57 % de l'ensemble du parc en 2007, tandis que les logements de 3 pièces n'en constituent que 18 %.

Comparativement, la répartition de l'offre de logements en termes de typologies apparaît plus équilibrée à l'échelle de l'ensemble de la Capi, même si les logements de type familial restent majoritaires (71 %).

### Des équilibres variables selon les quartiers

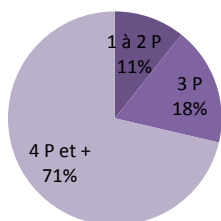
Le secteur de Montbernier, avec une majorité de maisons individuelles, compte logiquement 82 % de logements d'au moins 4 pièces. Alors que le secteur Champaret couvre aussi le plateau de Plan Bourgoin et ses maisons individuelles, il s'en distingue principalement par la plus grande part de logements de 3 pièces.

Saint-Michel et Centre-ville est sont les secteurs comptant le plus de petits logements (36 % de 1 pièce et 33 % de 2 pièces). Ce sont aussi les secteurs qui, avec Champfleuri, enregistrent les tailles moyennes de logements les plus petites (3 à 3,7 pièces).

Cette répartition est à rapprocher de la taille moyenne des ménages, qui est inférieure à deux personnes à Saint-Michel, Centre-ville est et Pré-Bénit, tandis qu'elle est d'au moins 2,2 dans les autres secteurs.

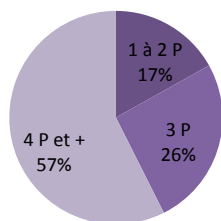
Ainsi, les secteurs les plus centraux sont attractifs pour les ménages de moins de deux personnes, qui y trouvent des logements correspondant à leurs besoins.

Nb de pièces des résidences principales : CAPI



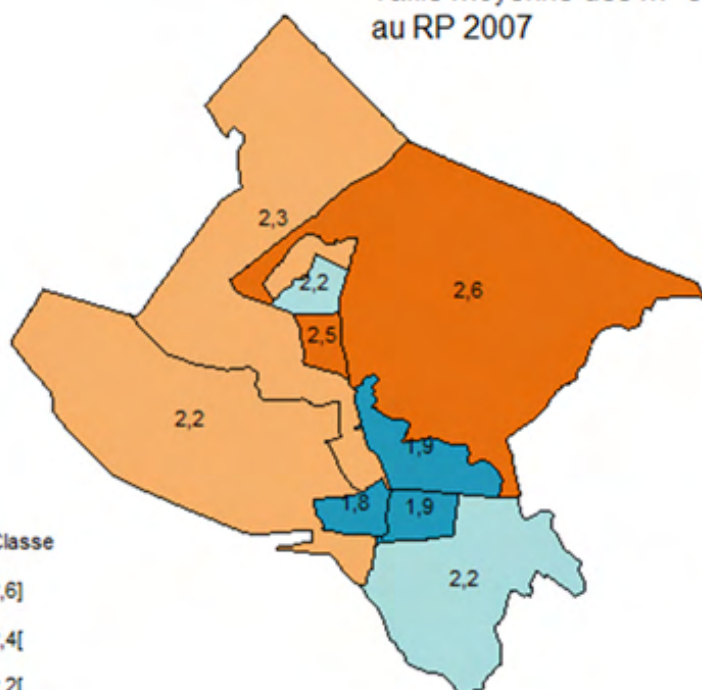
Source : insee - RP 2007

Nb de pièces des résidences principales : Bourgoin-Jallieu



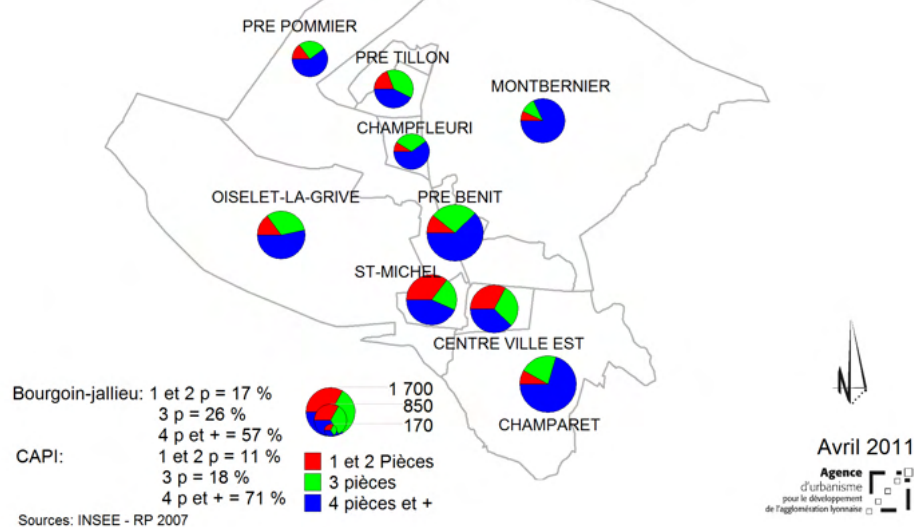
Source : insee - RP 2007

Taille moyenne des ménages au RP 2007



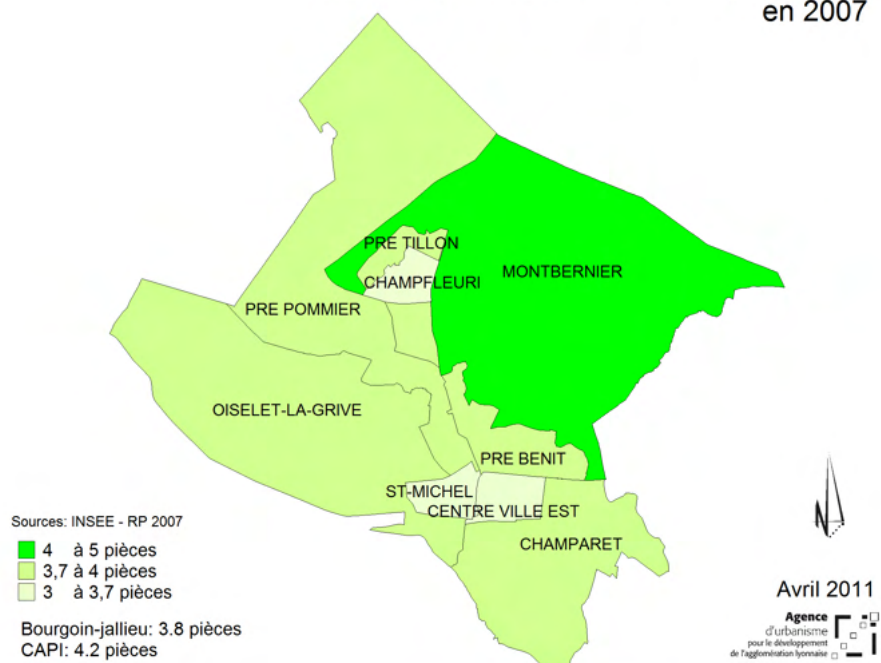
## COMMUNE DE BOURGOIN - JALLIEU

Répartition des résidences principales  
par type de biens en 2007

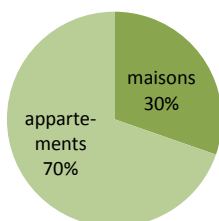


## COMMUNE DE BOURGOIN - JALLIEU

Taille moyenne des résidences principales  
en 2007

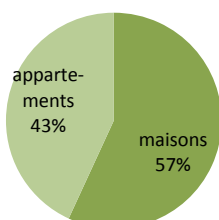


### Types de résidence principales : Ville de Bourgoin



Source : insee - RP 2007

### Types de résidences principales CAPI



Source : insee - RP 2007

### Une majorité de logements collectifs

Bourgoin-Jallieu compte 69 % de logements collectifs en 2007, alors que la répartition avec le logement individuel est globalement plus équilibrée à l'échelle de la Capi (43 % de collectif contre 57 % individuel).

Cette distinction trouve son explication dans la structure historique du tissu urbain, composé le plus souvent d'immeubles collectifs, ainsi qu'à la fonction de cœur d'agglomération qu'occupe la ville, à ses fonctions multiples.

La forte représentation des logements collectifs peut être considéré comme un atout pour la décohabitation des jeunes, et pour la réalisation du parcours résidentiel au sein de la commune.

La cartographie ci-dessous montre la disparité de cette répartition selon les quartiers.

### Une répartition infracommunale caractéristique de l'identité des quartiers

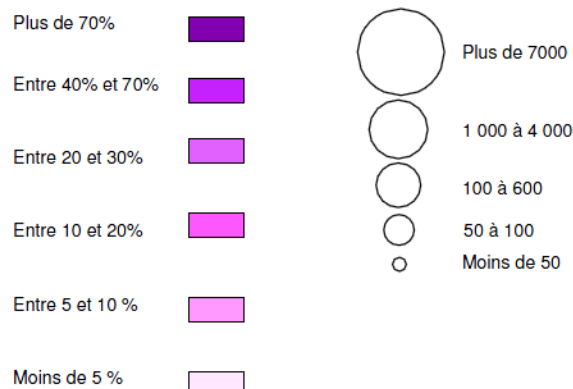
Ainsi, les secteurs Iris de Montbernier, Pré-Bénit, Oiselet-La-Grive et Pré-Pommier comptent plus de 25 % de logements individuels.

Le cas de Montbernier est spécifique, avec 86 % des logements correspondant à des maisons. Il s'agit du seul secteur dont la taille, la typologie et le mode d'occupation est plus caractéristique d'une commune périphérique pavillonnaire que d'une commune centre. Il s'agit de fait d'un secteur à l'identité très marquée, comme peuvent l'être ceux de Champfleuri ou Pré-Tillon par la prédominance des logements collectifs (>80 %) de taille moyenne occupés par des locataires.

## Analyse parc privé et marché du logement

### Collectif - Individuel

Part et volume des logements collectifs  
parmi les résidences principales





Les secteurs de Saint-Michel et Centre-ville est sont également caractérisés par une part dominante de logements collectifs, qui s'explique principalement par la morphologie urbaine et l'architecture.

D'autres secteurs présentent un rapport plus équilibré entre habitat collectif et individuel.

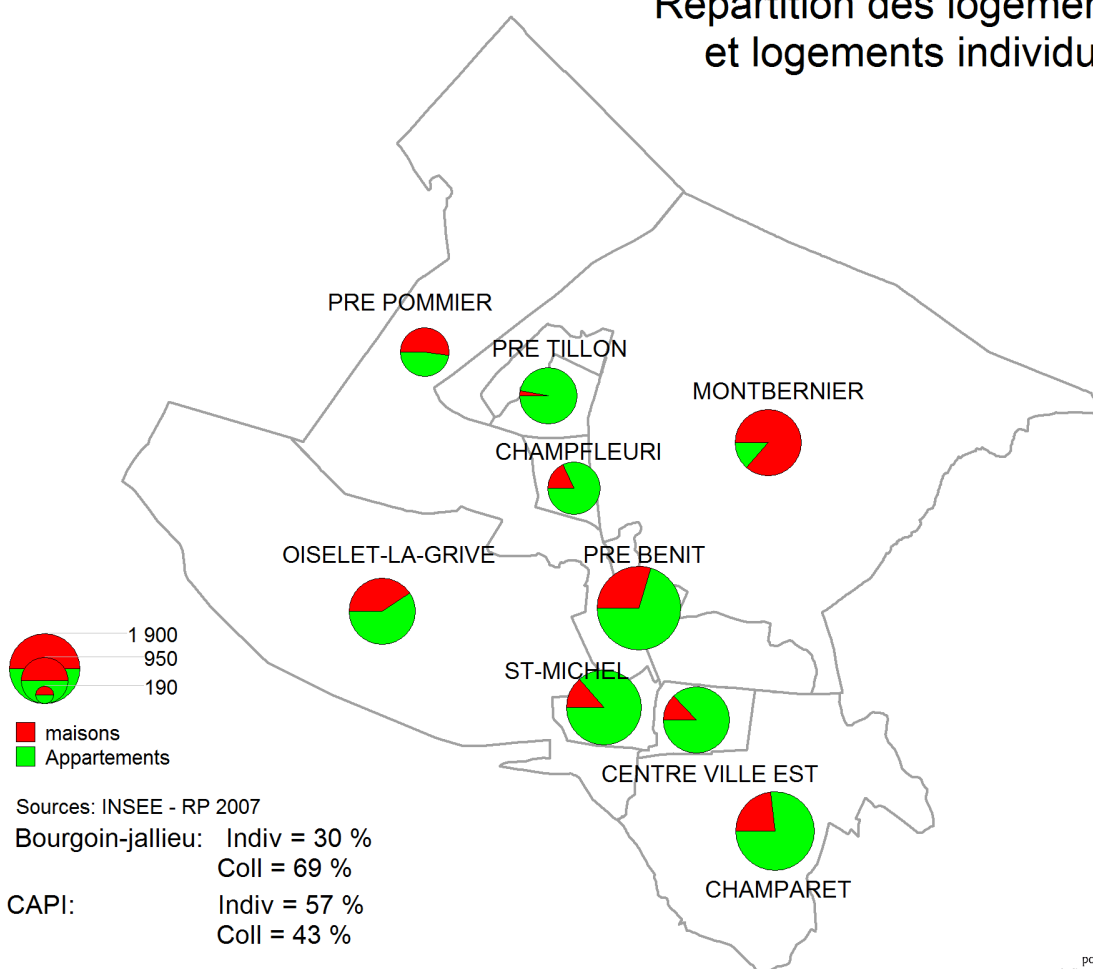
Oiselet-La Grive, Pré-Bénit, Champaret, Pré-Pommier sont caractérisés par cette mixité, qui est non seulement celle de la forme urbaine, mais aussi celle des fonctions (habitat, commerces, services, artisanat, équipements...).

Compte tenu de son rôle de ville centre et suite au Grenelle de l'environnement, le logement collectif tendra à rester le modèle dominant à Bourgoin-Jallieu.

Afin de garantir la diversité des formes du logement, le PLU devra prévoir le développement des formes diversifiées du logement individuel.

## COMMUNE DE BOURGOIN - JALLIEU

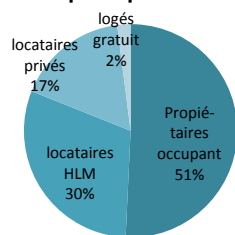
### Répartition des logements collectifs et logements individuels en 2007



Avril 2011

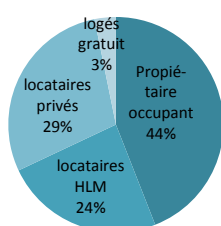
Agence  
d'urbanisme  
pour le développement  
de l'agglomération lyonnaise

### Statut d'occupation des résid. principales : CAPI



Source : insee - RP 2007

### Statut d'occupation des résid. principales : Bourgoin-Jallieu



Source : insee - RP 2007

## Un parc relativement récent

Au sein de la Capi, Bourgoin-Jallieu compte parmi les communes dans lesquelles le logement ancien représente moins d'un tiers des résidences principales.

La plupart des communes de l'agglomération présente une majorité de logements plutôt récents, construits après 1949.

Les Eparres et Eclores sont les communes les plus concernées par le logement ancien, tandis que ce dernier est résiduel sur l'Isle d'Abeau et Villefontaine, où s'est le plus développée la ville nouvelle.

Au recensement de 2007, Bourgoin-Jallieu comptait près de 23 % de logements anciens parmi les résidences principales. Cette part ne cesse de diminuer mécaniquement, compte tenu du rythme soutenu de la construction de logements neufs. 300 logements ont été réalisés par an en moyenne entre 2005 et 2010 (source : ville de Bourgoin-Jallieu). Cette tendance devra rester stable pour répondre aux objectifs fixés par le PLH de la Capi et par le Scot Nord-Isère.

## Une des villes de la Capi comptant le moins de propriétaires occupants

La majeure partie des communes de la Capi compte entre 50 et 90 % de propriétaires occupants. Trois communes font exception : L'Isle d'Abeau, Villefontaine et Bourgoin-Jallieu.

La moyenne de la Capi s'établit à 51 %, tandis qu'elle atteint 44 % à Bourgoin-Jallieu, qui compte une majorité de locataires.

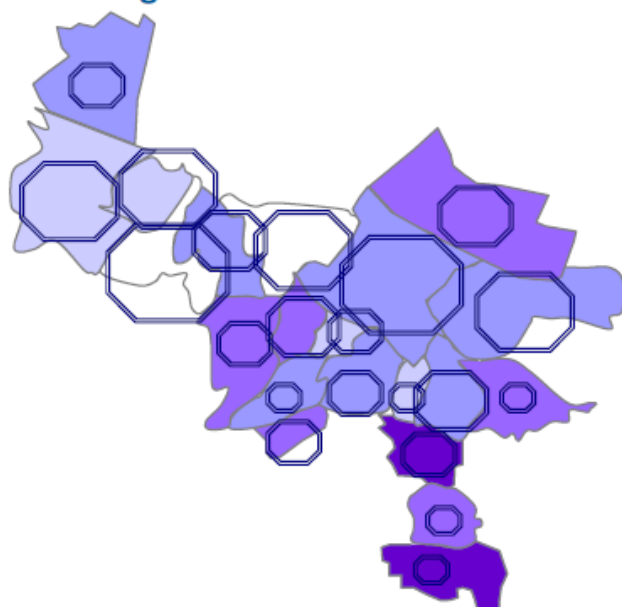
Pour L'Isle d'Abeau et Villefontaine, cet état de faits s'explique par leur rôle dans le développement de la ville nouvelle et de la place importante accordée au logement locatif dans ce processus.

A Bourgoin-Jallieu, il s'explique par la mixité des statuts d'occupation et des formes bâties, qui est historique. Le logement social occupe une place significative dans l'ensemble du parc (31 % des résidences principales en 2009).

A l'échelle infracommunale, propriétaires occupants sont majoritaires sur les secteurs Montbernier, Champaret et Pré Bénit.

## Analyse parc privé et marché du logement

### Age du bâti



% de résidences principales construites avant 1948 et leur volume

40 % à 50 %  
30 % à 40 %  
20 % à 30 %  
10 % à 20 %  
Moins de 10 %

De 5 000 à 9 000  
1 000 à 2 200  
500 à 1 000  
100 à 500  
Moins de 100

### Locataires privés et HLM : une répartition inégale à l'échelle infracommunale

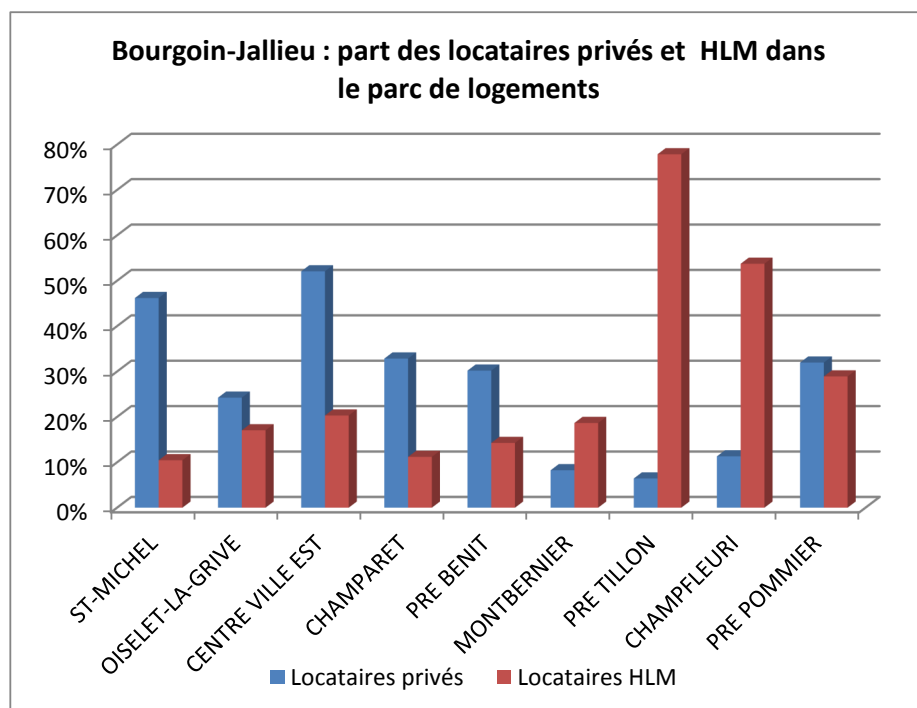
Si la répartition entre locataires privés et HLM diffère selon les quartiers, elle est le plus souvent d'une forte amplitude.

Ainsi, les locataires privés représentent une faible part des résidences principales du secteur de Pré-Tillon et Champfleuri (<10 %). Les locataires en HLM occupent plus de 50 % du parc de logements (près de 80 % dans le cas de Pré-Tillon).

Sur le secteur de Montbernier, les locataires en HLM sont plus nombreux que ceux du parc privé.

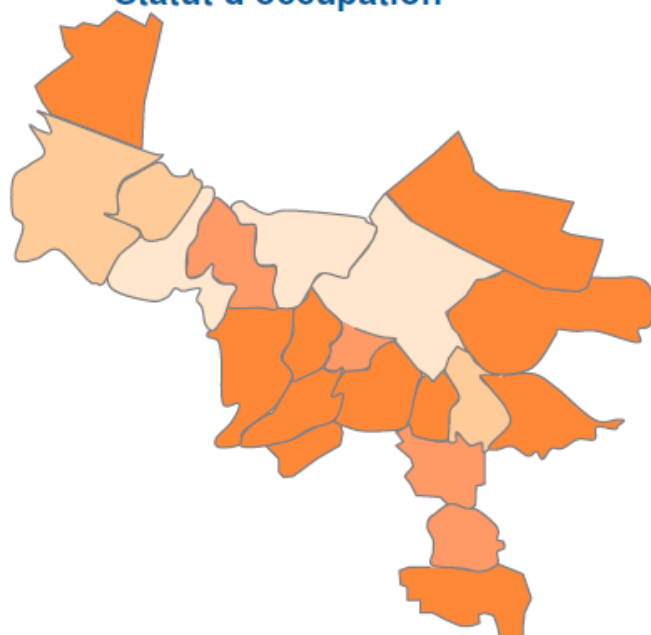
L'écart entre locataires en HLM et du parc privé reste conséquent pour les secteurs de Saint-Michel et Centre-ville est. Il est particulièrement faible pour les secteurs de Oiselet-La-Grive et Pré-Pommier. Ce dernier secteur présente une répartition équilibrée des différents statut d'occupation puisqu'on compte 33 % de propriétaires occupants, 29 % de locataires en HLM et 31 % de locataires dans le privé).

La recherche d'un plus grand équilibre entre la répartition géographique des logements et le statut d'occupation est un des enjeux forts à relever pour la commune dans le cadre du PLU.



## Analyse parc privé et marché du logement

### Statut d'occupation



Répartition des propriétaires occupants (dans le parc privé)

80 % à 90 %



70 % à 80 %



50 % à 70 %



20 % à 50 %



# Etat de la mixité sociale dans l'habitat

**La loi SRU a consacré la mixité sociale comme une composante à part entière du développement durable, à prendre en compte dans les documents de planification.**

**Le logement social participe de cette mixité et doit s'adapter à l'évolution du profil et des besoins des ménages, tout en répondant aux défis écologiques du XXI<sup>e</sup> siècle.**

## **1953-2012 : soixante ans de logement social à Bourgoin-Jallieu**

Les premiers logements sociaux ont été mis en location en 1953 dans le centre-ville et le quartier de Pré-Bénit. La ville comptait alors 425 logements sociaux, puis 1 014 en 1968.

C'est au cours de la décennie 1970-1980 que le développement du parc social est le plus important en volume. Avec 2 162 logements en 1979, le parc est quasiment doublé en dix ans.

Le quartier de Champfleuri change une première fois de visage. Il gagne 644 logements entre la fin des années 1960 et 1975, date de mise en location des dernières constructions du quartier.

Les périodes ultérieures voient infléchir le rythme de la production de logement social, pour tomber à 35 logements annuels en moyenne pour la période 1989-1999 (84 logements construits en moyenne chaque année sur la ville au cours de la même période).

Les années 2000 témoignent d'un nouvel élan dans cette production, le rythme des constructions ayant doublé par rapport à la période précédente.

Le logement social à Bourgoin-Jallieu représente toutes les époques de construction depuis l'après-Guerre et se compose en majorité de T2, T3 et T4.

## **Répartition géographique du logement social berjallien de 1980 à 2011**

A l'exception du plateau de Plan Bourgoin (intégré au secteur Iris Champaret), l'ensemble des quartiers de Bourgoin-Jallieu comporte du logement social.

Sa répartition est plutôt homogène sur le territoire, même si les parties les plus centrales de la ville en concentrent une part plus importante.

2 162 logements sociaux datent d'avant 1980, soit près de 30 % du parc pouvant être considéré comme relativement ancien.

On observe une forte concentration du logement social dans le centre-ville et Champfleuri, même si la répartition du parc dans son ensemble concerne tous les quartiers.

Les secteurs de Champfleuri et Pré-Tillion présentent une très forte proportion de logements sociaux. L'opération Anru en cours permettra d'introduire une plus grande mixité sociale dans l'habitat.

Si le niveau soutenu de la production de logements sociaux a permis d'atteindre le chiffre d'environ 3 780 logements mis en location entre 1953 et 2011, quelques 149 logements ont été revendus ou sont en cours de transaction sur l'ensemble de la ville. Le parc effectivement loué au 31/12/2011 s'élèverait donc à 3 634 logements.



## Une répartition des typologies plus équilibrée dans le parc social

La répartition du logement social par typologies présente des différences significatives par rapport au parc de logements.

Le cas des petits logements est particulièrement symptomatique. Ceux qui comptent une ou deux pièces ne représentent que 17 % des résidences principales à l'échelle de la ville, alors qu'elles constituent 23 % du parc social.

Les logements de trois pièces sont également plus représentés dans le parc social que dans l'ensemble du parc des résidences principales (34 % contre 26 %).

Pour les grands logements, l'équilibre est inversé, puisque les quatre pièces et plus constituent 47 % du parc social, contre 57 % à l'échelle de la ville.

Les T1 et T2 sont fortement représentés dans les secteurs les plus centraux, alors qu'ils ne constituent qu'une petite portion des logements sociaux de Montbernier, Champaret, Oiselet-La Grive et Pré-Pommier.

La répartition des typologies de logements est plus équilibrée dans le parc social. Il offre une réponse plus adaptée aux ménages comptant une à trois personnes, lesquels représentent 84 % de l'ensemble des ménages de la ville.

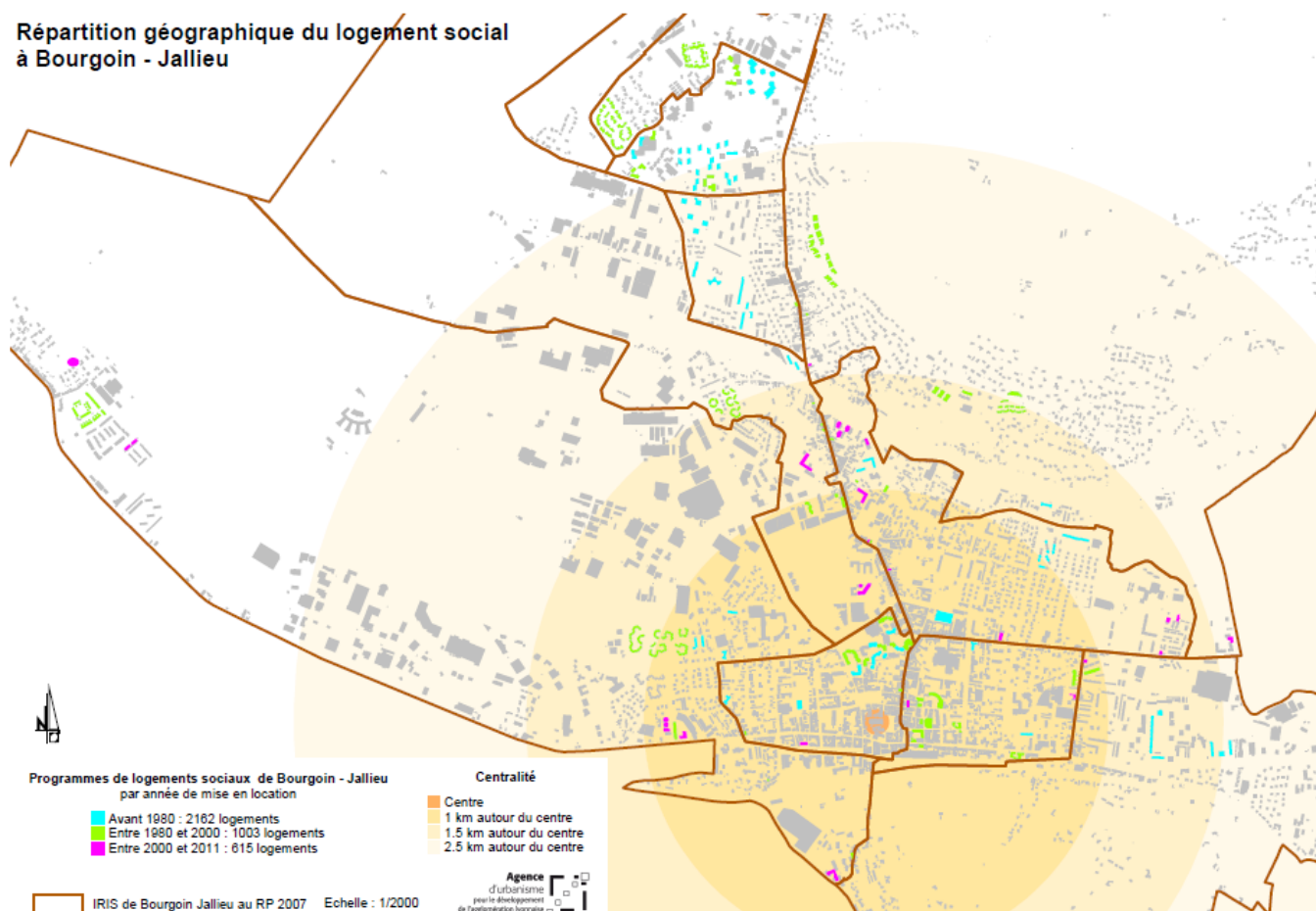
## Une commune équipée pour l'accueil des gens du voyage

La ville de Bourgoin-Jallieu répond en tout point aux obligations issues des dispositions de la loi Besson du 5 juillet 2000 relative à l'habitat et à l'accueil des gens du voyage.

Elle est aujourd'hui dotée :

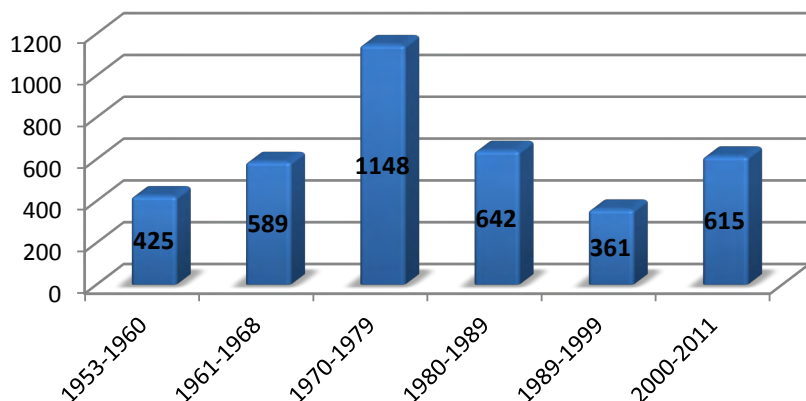
- d'une aire de séjour de 20 places,
- d'une aire de passage de 50 places,
- d'une aire de grand passage de 100 places. (cette aire est provisoire, en raison du risque inondation sur le secteur).

Répartition géographique du logement social à Bourgoin - Jallieu



Source : Ville de Bourgoin-Jallieu - Répartition du logement social au 31/12/2011

### Bourgoin-Jallieu : logements sociaux par période de mise en location (Ville de Bourgoin-Jallieu - 31/12/2011)



### Quatre tendances lourdes à prendre en compte pour le logement social

L'enquête OPS conduite en 2009 par l'ARRA HLM sur le territoire de la Capi, comparé aux échelles régionale et nationale, a montré l'émergence de quatre tendances lourdes à prendre en compte dans l'évolution du logement social :

- le vieillissement,
- la montée de l'isolement,
- l'importance de la monoparentalité,
- la paupérisation.

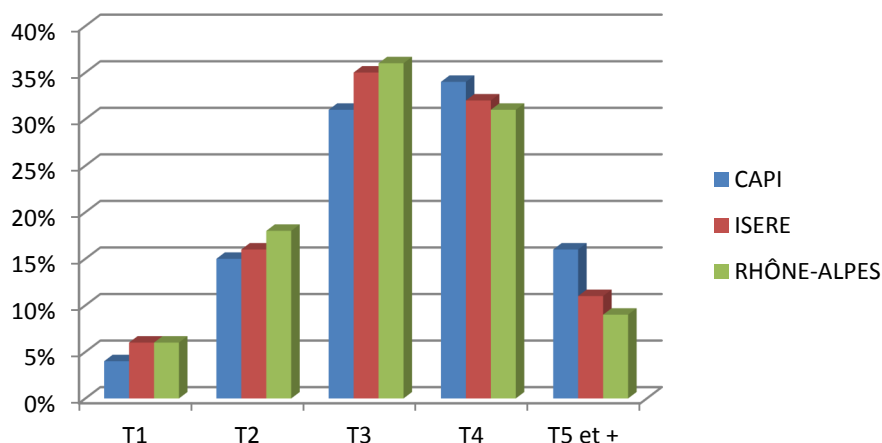
### Des actions engagées par les collectivités et bailleurs sociaux

L'obligation légale, issue des lois Grenelle, de ramener d'ici 2020 les étiquettes E, F et G en C minimum a engagé les bailleurs sociaux dans des diagnostics et opérations de réhabilitation énergétique de leurs parcs de logements.

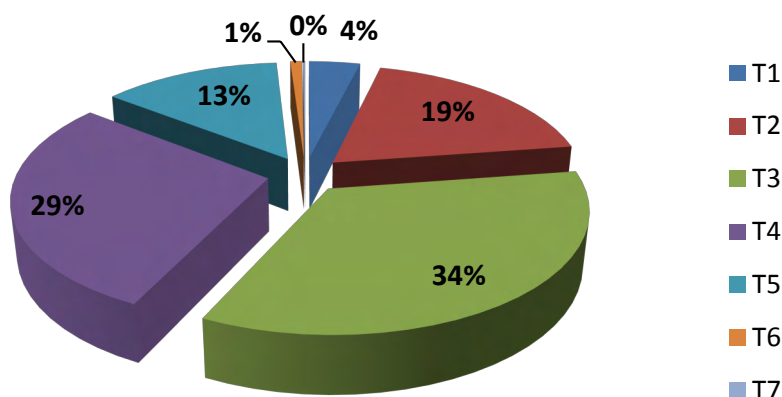
Par ailleurs, les constructions neuves s'inscrivent aujourd'hui dans une recherche de performance énergétique exemplaire et intègrent des dispositifs utilisant les énergies renouvelables.

Cette nouvelle donne est susceptible de réduire le poids des charges locatives pour les ménages, participant ainsi à l'atténuation des effets de la paupérisation sur la vie des ménages concernés.

### Typologies du patrimoine HLM (enquête OPS\_01/01/2009)



### Typologies du logement social à Bourgoin-Jallieu (Ville de Bourgoin-Jallieu - 31/12/2011)



### L'appel à projet « opérations exemplaires de réhabilitations »

En 2010, la Capi a mis en place un appel à projet afin de soutenir un ou plusieurs projets de réhabilitation pour une enveloppe budgétaire annuelle de 100 000 euros.

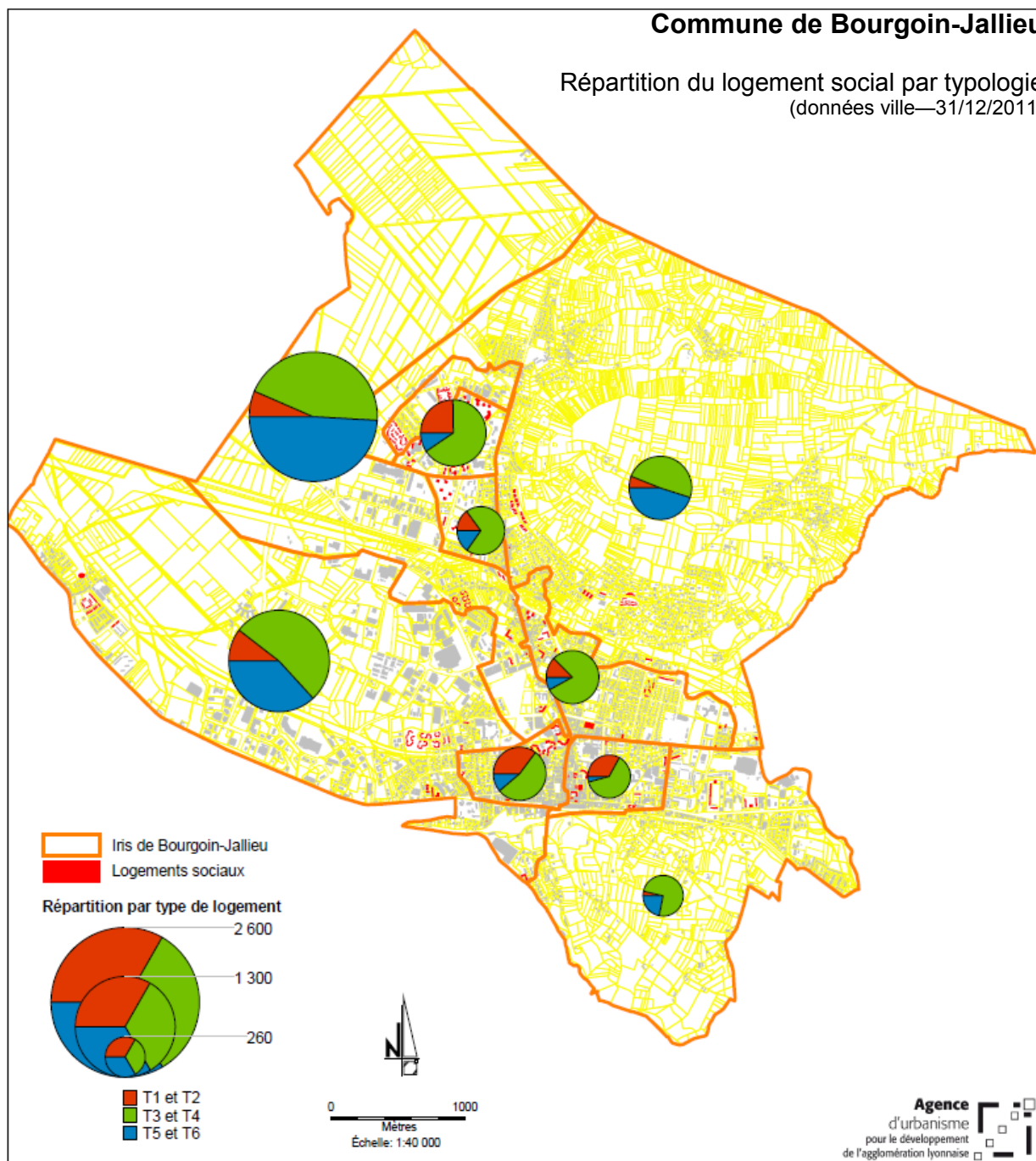
Cette opération a permis la réhabilitation de l'immeuble « Le Maréchal Leclerc » à Bourgoin-Jallieu et une économie de sa consommation énergétique. De 321 kWh/m²/an (classe E), la consommation est estimée à 72 kWh/m²/an (classe B), représentant ainsi une baisse de 50 % des charges.

► **Définition**

La paupérisation est l'appauvrissement continu d'un ou plusieurs groupes sociaux comparativement à la société dans son ensemble

## Commune de Bourgoin-Jallieu

Répartition du logement social par typologie  
(données ville—31/12/2011)



## Le logement des étudiants : état de l'offre actuelle à Bourgoin-Jallieu

Situé entre les deux pôles universitaires majeurs de Rhône-Alpes, le Nord-Isère dispense pour sa part plusieurs formations post-bac, dont une partie sur le territoire de Bourgoin-Jallieu. Les étudiants vivent sur place et participent au dynamisme de la vie locale. A la demande de la Capi, le cabinet Strasbourg Conseil s'est intéressé au marché du logement étudiant en Nord-Isère. Ses premières conclusions, rapportées dans le présent diagnostic, permettent notamment de mettre en lumière le rapport entre l'offre et la demande du logement étudiant en Nord-Isère, et plus particulièrement sur la commune de Bourgoin-Jallieu

Effectifs inscrits et pratiques en termes de logement

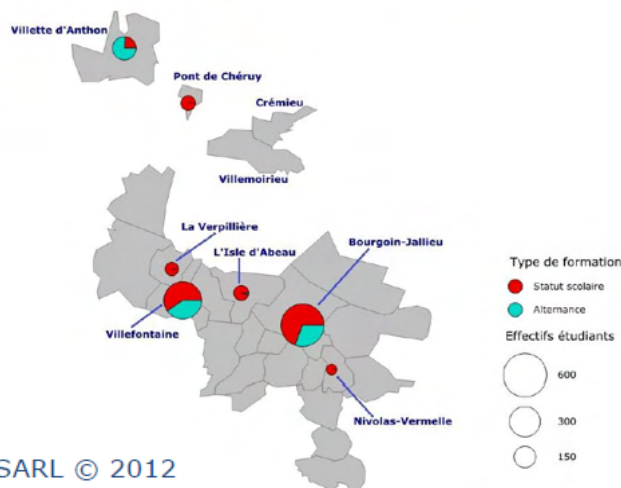
| Commune          | Etablissement           | Principaux types de logement                                                         | Principales localisations |
|------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Bourgoin-Jallieu | Lycée Jean-Claude Aubry | FJT<br>Parc locatif privé                                                            | Bourgoin-Jallieu          |
|                  | Lycée L'Oiselet         | /                                                                                    | /                         |
|                  | IFSI                    | Parc locatif privé<br>Logements chez des personnes âgées en contrepartie de services | Bourgoin-Jallieu          |
|                  | EFMA                    | Internat CFA BTP<br>Hôtel Mister Bed City                                            | Bourgoin-Jallieu          |

Strasbourg Conseil SARL © 2012

### Effectifs étudiants et effectifs alternants du Nord-Isère

1472 inscrits dans des formations postbac

966 étudiants (66%)  
506 alternants (34%)



Strasbourg Conseil SARL © 2012

### Où logent les étudiants à Bourgoin-Jallieu ?

Bourgoin-Jallieu est une des villes du Nord-Isère proposant des formations post-bac. Elles sont proposées par les lycées L'Oiselet et Jean-Claude Aubry, l'Institut de formation aux soins infirmiers, le Greta Nord-Isère et l'EFMA.

Les étudiants décohabitants, pour se loger, disposent de plusieurs types d'offres sur place :

- l'offre locative privée, émanant des particuliers, joue un rôle important dans l'hébergement étudiant. A Bourgoin-Jallieu, 310 annonces de location ont été recensées au cours de l'étude ;
- le foyer de jeunes travailleurs « Le Renouveau » propose 65 lits répartis sur 59 logements. Parmi les occupants ont été recensés quatre étudiants et quatre alternants ;
- l'hébergement chez un sénior, encadré par l'association Domicile inter-générationnel isérois ;
- l'hôtellerie à laquelle fait notamment appel l'EFMA.



### Les caractéristiques des logements souhaitées par les étudiants

L'enquête menée dans le cadre de l'étude a révélé les critères les plus importants en matière de logement pour les enquêtés.

Le critère économique arrive en première position, puis viennent l'accès internet et la qualité du logement. Enfin, la facilité d'accès au lieu d'étude ou à l'entreprise est jugée importante ou très importante par 72 à 74 % des interrogés.

Il s'avère également que 60 % des sondés tendraient à privilégier la colocation.

### Un déficit d'offre spécifique pour cette catégorie de population

Ces constats montrent que, face à une pénurie d'offre institutionnelle en logements adaptés, les étudiants et jeunes adultes en formation post-bac doivent encore compter sur l'offre privée pour se loger.

L'offre privée apporte une certaine souplesse dans le mode d'habitat (logement indépendant, colocation), mais reste tributaire de la variation des prix sur le marché privé.

Le PLH de la Capi prévoit le développement d'une offre nouvelle adaptée et attractive pour les personnes âgées, et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie au sein du parc existant.

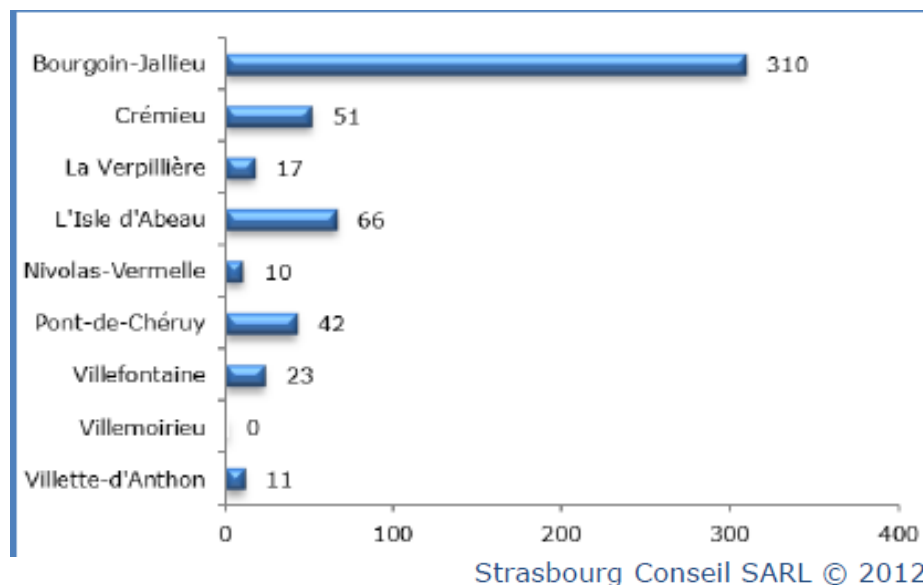
### Une des actions engagées par la commune : la cohabitation intergénérationnelle

Depuis 2011, le foyer-logement « Le Renouveau » a évolué en résidence sociale intergénérationnelle.

Elle accueille des personnes âgées dans des logements adaptés ainsi que des locataires plus jeunes dans des logements traditionnels.

Cette cohabitation permet à la fois de réduire l'isolement social des personnes âgées et de contribuer à apporter une solution au logement des étudiants et jeunes actifs.

Nombre d'annonces de location recensées dans les villes dotées de formations post-bac



# Le marché du logement à Bourgoin-Jallieu et dans la Capi

## Une spécificité berjallienne pour le marché des appartements anciens

72 % des ventes d'appartements anciens ont été effectuées à Bourgoin-Jallieu durant la période 2008-2010. Pour un logement de 71 m<sup>2</sup>, le prix moyen est de 1 752 euros/m<sup>2</sup> habitable.

Les appartements de type T3 et T4 concernent les deux tiers des transactions.

## Le marché des maisons anciennes

Trois communes de la Capi concentrent en volume plus de la moitié des ventes de maisons : Bourgoin-Jallieu (21 %), L'Isle d'Abeau (16 %) et Villefontaine (15 %).

Le prix moyen des maisons anciennes à Bourgoin-Jallieu s'établit à 206 400 euros. Il est supérieur de 8,4 % à celui de L'Isle d'Abeau et de 3,6 % à celui de Villefontaine.

A Bourgoin-Jallieu, la demande pour les maisons anciennes a évolué entre 2000 et 2010. Elle s'est portée majoritairement sur les logements de quatre et cinq pièces, au détriment des biens de six pièces et plus.

## Des acquéreurs originaires de la Capi et du Grand Lyon

La moitié des acquéreurs habite déjà sur la Capi. Les parcours résidentiels débutent dans le parc locatif social, en offre importante sur le secteur.

Moins de 10 % des acquéreurs proviennent du Grand Lyon, l'essentiel venant des territoires voisins.

Le marché de la maison individuelle ancienne attire les moins de 35 ans originaires du Grand Lyon, qui constituent les deux tiers des acquéreurs en provenance de ce territoire.

## Un marché du logement neuf dépendant de la promotion

Le rythme de production de logements est inférieur aux 1 000 logements par an préconisés par le PLH (500 logements par an entre 2009 et 2010).

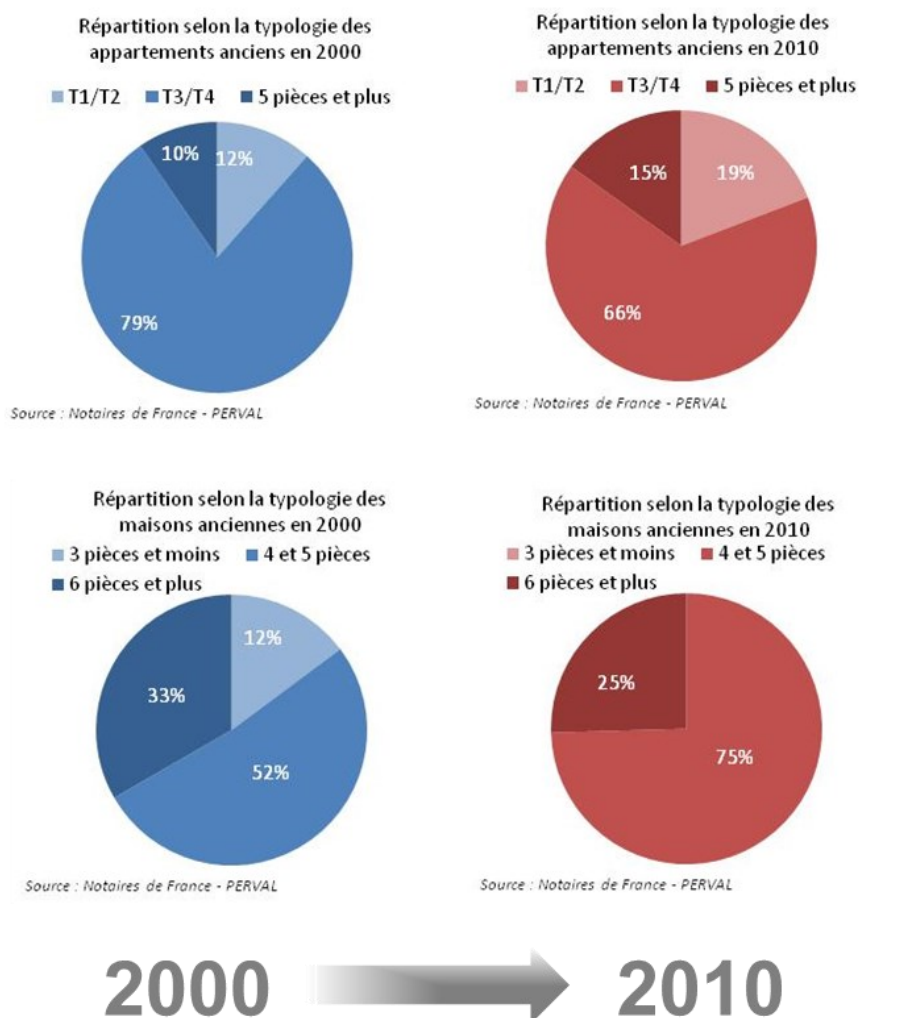
La production de type « individuel pur » connaît une diminution structurelle et durable. Une partie du territoire participe moins à l'effort de production (communes soumises au Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry).

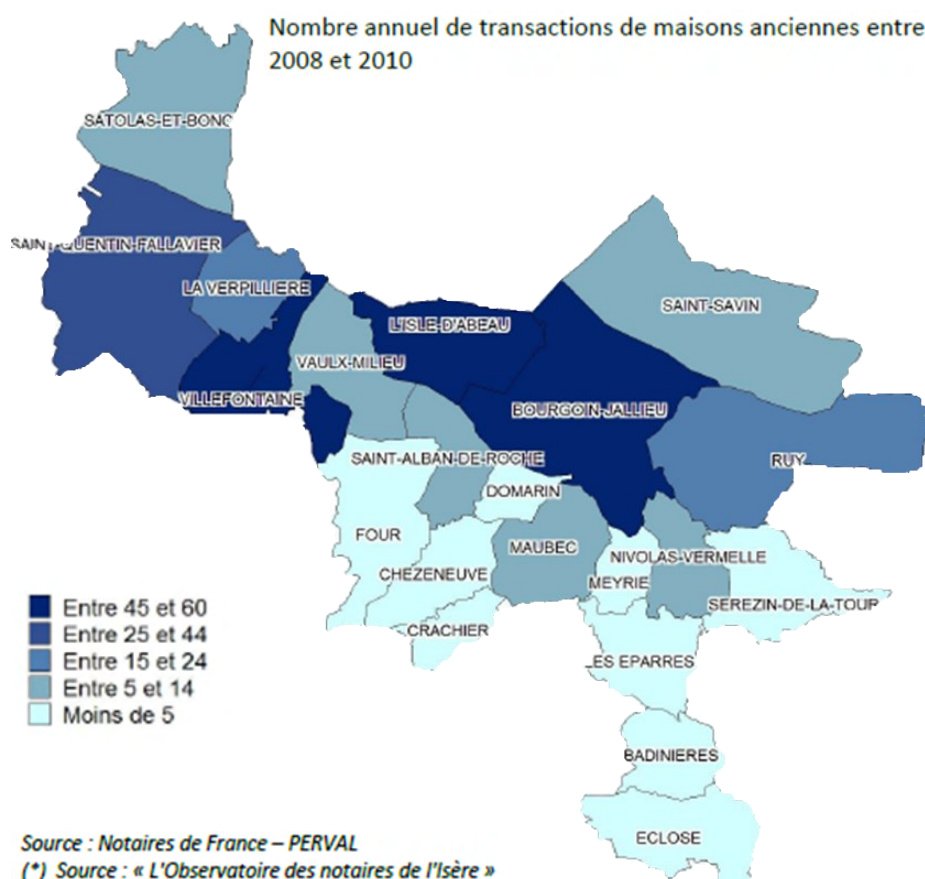
Les objectifs reposent donc sur un développement important des bailleurs sociaux (300 logements/an soit 30 % des objectifs) et des promoteurs immobiliers (550 logements/an soit 55 % des objectifs). Le solde est théoriquement pris en charge par les opérateurs individuels (150 logements/an soit 15%).

Profil des acquéreurs en provenance du  
Grand Lyon en 2010

|                                 | Maisons<br>anciennes |
|---------------------------------|----------------------|
| Part des moins de 35 ans        | 67,6%                |
| Part des 60 ans et +            | 0%                   |
| Age moyen                       | 34 ans et 4 mois     |
| Niveau de prix des acquisitions | 197 200 €            |

## Evolution des transactions selon la typologie des biens à Bourgoin-Jallieu





### Un marché de la promotion immobilière qui reste structurellement plafonné en termes de volumes

L'objectif de 640 logements/an en promotion (accession sociale comprise) est supérieur aux rythmes observés jusqu'à présent : jusqu'à 500 logements/an entre 2004 et 2008 et seulement 350 logements/an entre 2009 et 2010.

Le volume de 350 ventes en promotion immobilière en 2010 est actuellement insuffisant malgré les effets cumulés de la loi Scellier et du Pass Foncier depuis 2009.

### Une réponse difficile face à la diversité des besoins

Les prix de revient des opérations en collectif (foncier, construction, TVA, honoraires, commercialisation, etc.) ne permettent pas le développement de certains produits (accession sociale et prix maîtrisés, typologies adaptées, etc.). L'offre ne peut structurellement répondre à la diversité des besoins en termes de formes urbaines, de prix et de typologies.



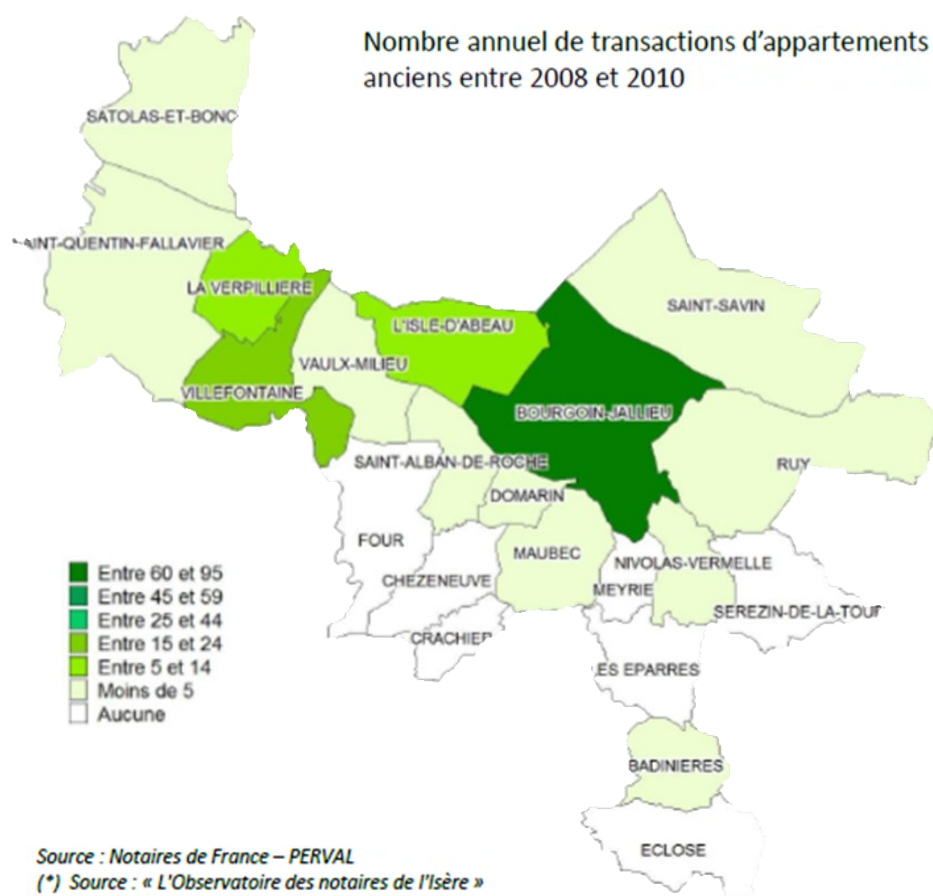
### Un marché haut de gamme rapidement saturé

Sur les gammes de prix supérieures à 2400/2700 €/m<sup>2</sup> en collectif et supérieures à 230 K€ en individuel, le marché se sature rapidement.

Au-delà de ces niveaux de prix, les volumes peuvent difficilement dépasser 150-200 ventes en collectif et 50-100 ventes en individuel groupé.

### Pistes d'actions envisagées

- Définir des produits répondant à la diversité des besoins et permettant d'accroître les capacités d'absorption du marché ;
- définir un cadre de développement : cadre d'éligibilité (ciblage des propriétaires occupants ; critères de revenus ; primo-accession), clauses anti-spéculatives, etc. en conformité avec les besoins ;
- mobiliser les politiques communautaires en matière de foncier, d'aménagement et d'urbanisme réglementaire et opérationnel : maîtrise foncière, gestion de l'offre foncière (en volumes et en valeurs), utilisation des outils fonciers, conception urbaine et programmation habitat/peuplement des opérations d'urbanisme, consultation des opérateurs, etc.

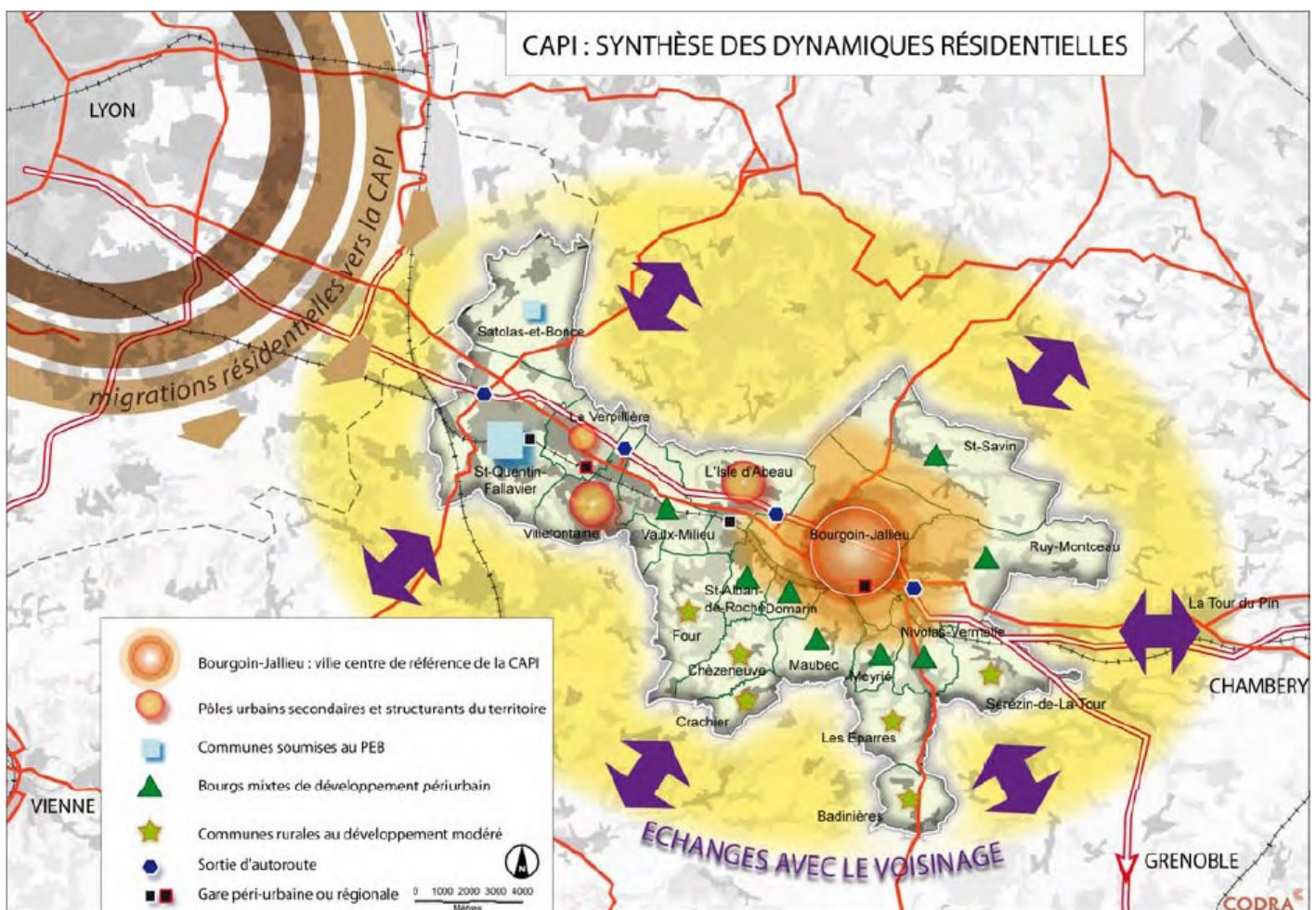


## Dynamique constructive et perspectives d'avenir

**Le PLH de la Capi établit pour chaque commune membre les objectifs à atteindre en matière de production de logements, en fonction de leur place dans la hiérarchie des enjeux de développement.**

**Bourgoin-Jallieu occupe celle de ville centre de référence, et s'est vue dotée à ce titre des objectifs les plus ambitieux pour 2015.**

**L'état de la production de logements sur la ville au cours des dernières années montre un dynamisme fort, qui révèle un dépassement de ces objectifs.**





## Rappel des objectifs supra-communaux fixés pour le territoire de Bourgoin-Jallieu

L'objectif de construction de logements pour Bourgoin-Jallieu a été établi en tenant compte de l'ensemble des facteurs impactant les besoins en logements, lesquels sont liés :

- au desserrement des ménages (29 %),
- à la croissance démographique (59 %),
- au renouvellement du parc de logements (6 %),
- à la fluidité du marché (9 %).

Le PLH prévoit que Bourgoin-Jallieu accueille 30 % de la production de logements à l'échelle de la Capi, soit 1 800 logements supplémentaires à échéance 2015, dont :

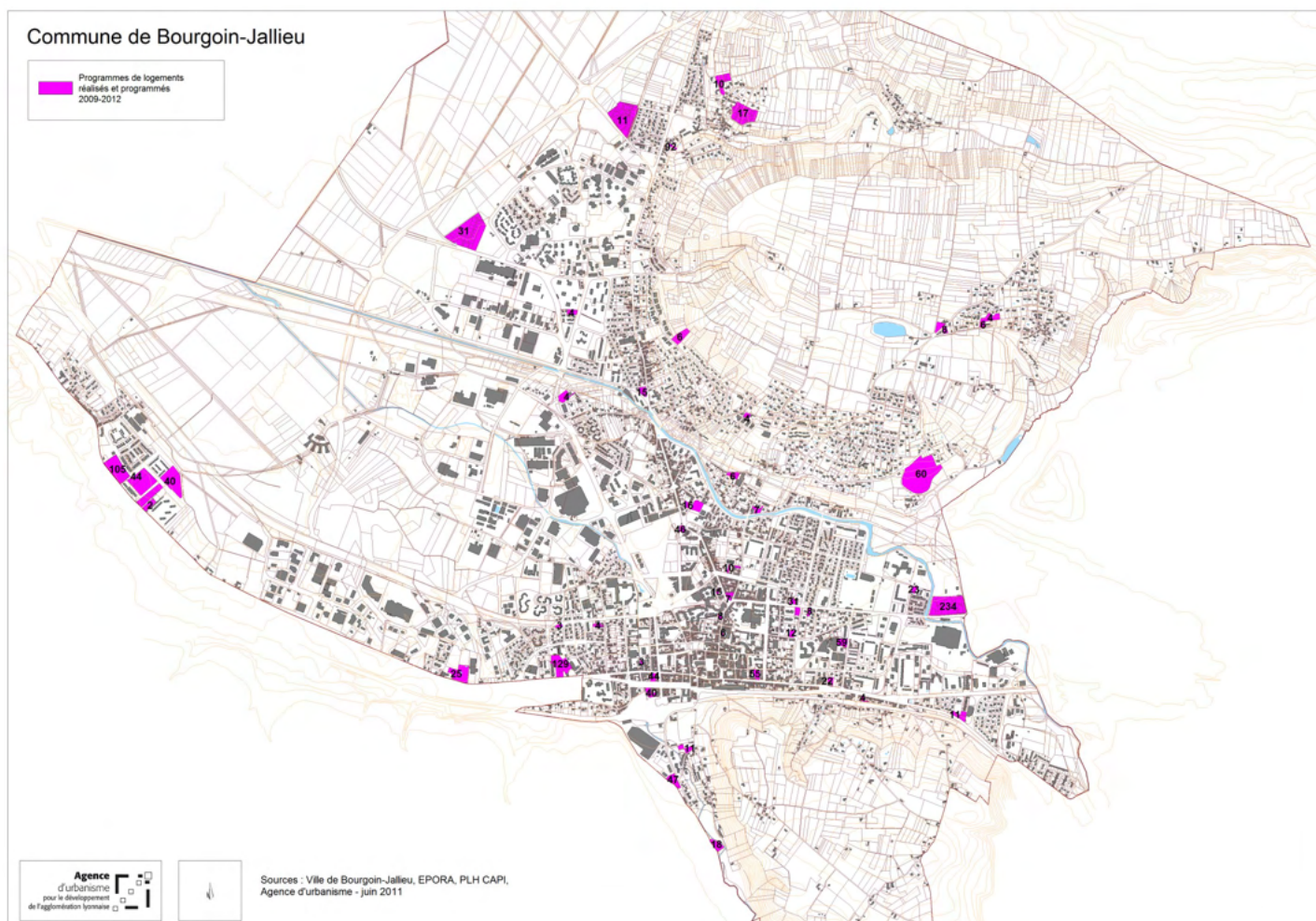
- 574 locatifs aidés (soit 45 % de l'objectif Capi),
- 133 accession sociale (30 % de l'objectif Capi),
- 364 accession intermédiaire (20 % de l'objectif Capi),
- 729 marché libre (30 % objectif Capi).

L'objectif assigné à la commune correspond donc à un effort de production de 300 logements par an environ, dont 40,5 % sur le marché libre.

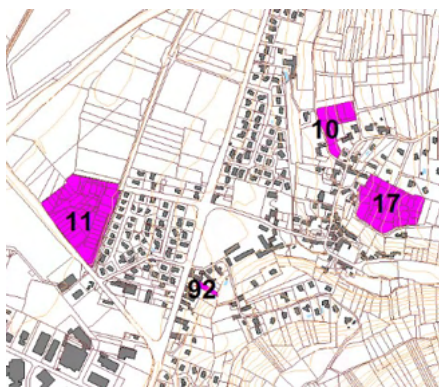
Entre 2014 et l'horizon 2023, que vise le PLU, la production de logements n'est pas encore encadrée par le PLH. Le Scot Nord-Isère fixe des objectifs à Bourgoin-Jallieu en tant que ville centre, à hauteur de 12 logements neufs annuels pour 1 000 habitants.

Cet objectif correspond, pour une population de 25 540 habitants (population municipale 2009-Insee 2012) à 306 logements.

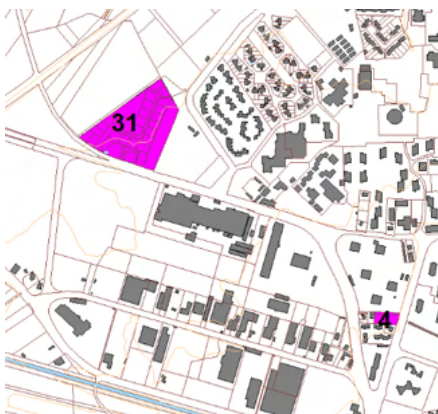
Le cap de la construction de logements à Bourgoin-Jallieu est donc fixé par les documents de portée supracommunale qui s'imposent au PLU, et dont la logique s'inscrit en continuité de l'état actuel de la production.



**Champfleuri/Mozas :  
des opérations récentes  
complètent le tissu résidentiel**



**Champ-Fleuri : 31 logements  
individuels participent à la mixité  
des formes du logements**



Sur la période 2014-2023, le minimum de 3 600 logements à produire se décomposerait de la manière suivante :

- 600 logements pour la mise en œuvre du PLH,
- au moins 300 logements annuels pour la mise en œuvre du Scot, soit 3 000 logements minimum entre 2016 et 2023.

**Dynamique constructive récente  
et projets en cours**

Depuis l'approbation de son premier PLU en 2005, la ville de Bourgoin-Jallieu a systématisé la démarche de bilan social. Elle vise à répondre à l'obligation légale pour le Conseil municipal d'organiser un débat portant sur les résultats de l'application du plan au regard des besoins en logement.

Entre 2005 et 2010, 1 853 logements, supplémentaires, dont 36 % dans le parc social, ont été livrés à Bourgoin-Jallieu, soit 308 par an, dépassant ainsi l'objectif fixé par le PLH.

En 2011, 316 logements neufs ont été livrés, dont près de 10 % de maisons individuelles.

Durant cette même année, la somme des permis de construire accordés permet d'escompter la réalisation de 320 logements supplémentaires.

De grands projets ont été définis en matière d'habitat pour les années à venir. Il s'agit notamment de la rénovation urbaine du quartier de Champ-fleuri, portée par l'Anru et l'opération de renouvellement urbain de l'ancien centre hospitalier Pierre Oudot. Cette opération prévoit la création de 336 logements environ en plein centre-ville, dans le cadre du projet du Centre Folatière.

**Champfleuri : la rénovation  
urbaine en marche**

Construit au fil des années par ajout successif de bâtiments ou de maisons individuelles, le quartier de Champ-fleuri n'offre plus une cohérence urbaine satisfaisante.

Pour redonner à ce secteur une véritable identité, la ville de Bourgoin-Jallieu a choisi de mettre en place un Programme de rénovation urbaine (PRU). Grâce à ce dispositif, la ville entend redessiner, en collaboration avec les habitants, les contours d'un quartier tourné vers l'avenir, plus facile à vivre et où chacun pourra s'épanouir.

**Une redistribution  
de l'offre d'habitat**

Le programme de rénovation urbaine (ANRU) devrait permettre :

- d'intégrer le quartier à la ville et favoriser son attractivité,
- de créer une vraie centralité de quartier,
- de favoriser la mixité et l'attractivité de l'habitat,
- de conforter la vocation verte du quartier,
- de hiérarchiser et mettre en cohérence les fonctions des espaces extérieurs et de circulation.

L'Anru devrait conduire à :

- la démolition de l'immeuble « Chopin » et à la suppression de 99 logements,
- la reconstruction de 99 logements dont 52 à Champ-fleuri,
- la construction de 154 logements neufs,
- la réhabilitation de 586 logements,
- des travaux de résidentialisation pour 619 logements.



Les 154 nouveaux logements prévus sont répartis en :

- 25 logements intermédiaires (dotés de jardins ou de terrasses...),
- 24 logements en petits immeubles de deux étages,
- 105 logements en immeubles de quatre étages.

Ils comprendront 31 logements sociaux (Opac 38), 24 logements en locatif libre, 18 logements en accession sociale à la propriété et 81 logements en accession classique.

### **Centre Folatière : un nouveau quartier d'habitat en centre-ville**

Le projet de reconversion du Centre hospitalier Pierre Oudot, d'une superficie de 27 802 m<sup>2</sup> est localisé au centre de la commune à l'angle de l'avenue du Professeur Tixier et de l'avenue du Maréchal Leclerc.

Le projet porté par le groupement Moulin-Chanut a été élaboré par l'équipe de maîtrise d'œuvre constituée du cabinet d'architecte In-fine et du cabinet d'urbanisme Hors-Champs. Il prévoit la construction de 336 logements, sur près de 14 000 m<sup>2</sup> de Shon, et une offre commerciale de 13 000 m<sup>2</sup> composés de la manière suivante :

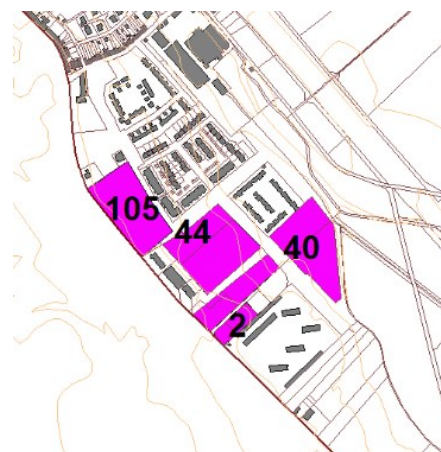
- 60 logements à vocation sociale sur 4 726 m<sup>2</sup> de Shon,
- 96 logements de service réservés aux personnes âgées sur 4 378 m<sup>2</sup> de Shon,
- 180 logements en accession classique sur près de 5 700 m<sup>2</sup> de Shon,
- une surface alimentaire sur 4 450 m<sup>2</sup> de Shon,
- moyennes surfaces sur 2 970 m<sup>2</sup> de Shon, divisées en lots de 500 à 750 m<sup>2</sup>,
- petites surfaces sur 3 050 m<sup>2</sup> de Shon, divisées en lots de 90 à 220 m<sup>2</sup>,
- un espace restauration sur 290 m<sup>2</sup> de Shon, avec une terrasse.

L'aménagement est complété par une offre de 1 095 places de stationnement réparties sur deux niveaux sous-terrain. 630 places seront réservées aux commerces et 465 aux habitants ; accompagnée d'une offre de stationnement cycles.

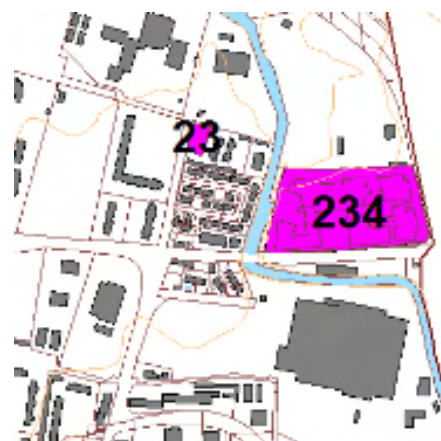
Ces exemples illustrent la dynamique dans laquelle s'inscrit aujourd'hui la ville de Bourgoin-Jallieu.

Le croisement des enjeux écologiques, économiques et sociaux aboutit à des projets vecteurs de renouvellement urbain, de mixité sociale, de dynamisation du tissu économique et d'intégration du végétal en ville.

### **La Grive : 195 logements supplémentaires attendus**



### **Champaret : une opération de logements privés**



# Comment répondre aux objectifs de production de logements ?

Les objectifs en termes de volume, de rythme et de conditions du développement urbain de Bourgoin-Jallieu pour les dix à quinze prochaines années sont encadrés par les documents de portée supra communale.

Le PLU devra permettre d'atteindre ces objectifs par la recherche d'un équilibre entre l'urbanisation de zones nouvelles et les opérations de renouvellement urbain, entre développement de l'habitat et des activités et préservation de l'environnement.

## Densité et échelle de référence

La densité peut s'appréhender à différentes **échelles**, mais chaque échelle conduit à une densité différente. Il est difficile de comparer ces échelles entre elles.

**À l'échelle de l'îlot**, la densité résidentielle traduit les différents usages du sol (voirie, espaces libres et bâtis) et rend compte de la relation entre les bâtiments et le site. Cette densité est utilisée pour la planification opérationnelle. C'est la **densité résidentielle brute**, c'est-à-dire en prenant l'îlot dans sa globalité.

**À l'échelle du quartier**, la densité résidentielle prend en compte les espaces privés et l'espace public de l'îlot, ainsi que tous les autres équipements de superstructure et d'infrastructure du quartier considéré.

À l'échelle de la **parcelle**, le Coefficient d'occupation des sols (Cos), utilisé dans les plans locaux d'urbanisme, traduit le rapport entre la surface de plancher bâtie et la surface de la parcelle sur laquelle elle est édifiée. »

Source : Densité Opérations de logements et quartiers urbains.- IAU Ile-de-France, août 2009

## Des besoins fonciers nécessaires à la production de logements

Les conditions du développement urbain de Bourgoin-Jallieu sont fixées par le Scot Nord-Isère.

Le PLU devra prévoir une production de logements correspondant à un rythme annuel de l'ordre de 12 logements pour 1 000 habitants.

Le nombre de logements autorisés en secteurs urbanisables éloignés du centre, ou ne disposant pas d'assainissement collectif devra être limité à 10 % du foncier total alloué pour dix ans.

Le PLU devra fixer une densité minimale de :

- 40 logements/ha en général,
- 50 logements/ha dans le centre et dans le quartier de la gare,
- 10 logements/ha dans les secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement collectif.

Les objectifs successifs du PLH et du Scot conduisent à un objectif de production d'environ 3600 logements à Bourgoin-Jallieu pour la période 2014-2023.

Selon les niveaux de densité pouvant être atteints, le foncier nécessaire à la réalisation de cet objectif sera plus ou moins important.

Dans l'hypothèse d'une plus forte densité du logement la part du foncier dédiée aux équipements, espaces publics et espaces verts collectifs accompagnant la fonction d'habitat pourrait augmenter (elle occupe 14% de l'espace urbain en 2010).

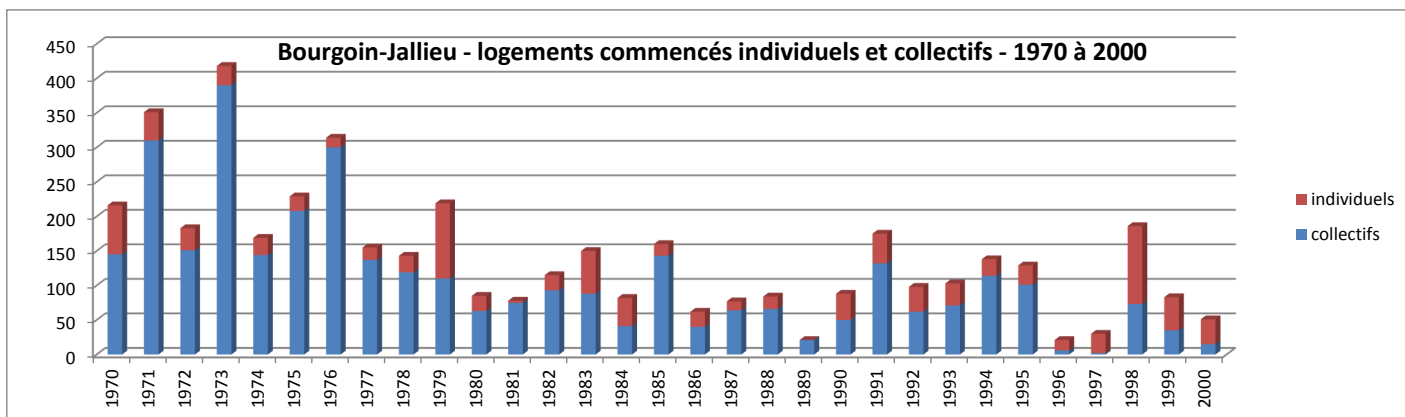
Deux hypothèses de densité peuvent être envisagées pour l'avenir.

### Hypothèse 1 : densité 50 lgts/ha

Logements à produire : **3 600**  
Densité résidentielle brute : **50 lgts/ha**  
Besoins foncier pour l'habitat : **72 ha**

### Hypothèse 2 : densité 75 lgts/ha

Logements à produire : **3 600**  
Densité résidentielle brute : **75 lgts/ha**  
Besoins foncier pour l'habitat : **48 ha**



La densité retenue pour le calcul renvoie à la définition de la densité résiduelle brute (à l'échelle de l'îlot)

Cette simulation théorique ne représente cependant pas la densité du développement urbain à Bourgoin-Jallieu, qui s'avère plus importante dans les faits.

Entre 2000 et 2010, le développement des zones bâties à prédominance d'habitat a engendré la consommation de 31,4 hectares (+5,6 %) de foncier d'origine principalement agricole (82 %).

Au cours de la même période, 2 608 logements ont été réalisés dont une partie en renouvellement urbain (Insee, RP 2008 et données ville sur les logements livrés au 31/12/2010).

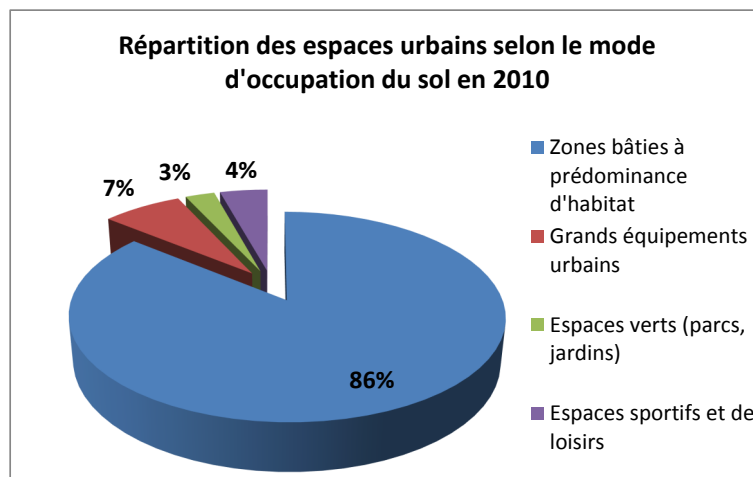
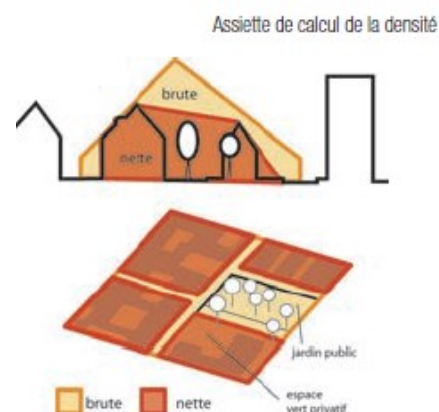
La superficie de 31,4 hectares correspond donc uniquement à la construction de logements en extension du tissu urbain existant, soit environ 650 à 700 logements (environ 20 logements/ha en densité résidentielle brute à l'échelle de l'îlot).

Le renouvellement urbain a donc été privilégié pour la construction de 1958 à 2008 logements, soit environ 75 % des nouveaux logements entre 2000 et 2010.

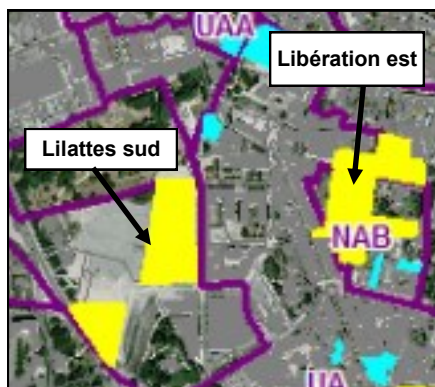
La répartition des logements construits entre 1970 et 2000 était de l'ordre de 75 % en collectif et 25 % en individuel.

Si la répartition entre renouvellement urbain et extension urbaine reste identique à la période 2000-2010, alors 75 % de ces besoins pourraient continuer d'être absorbés par le renouvellement urbain.

Les besoins fonciers en extension du tissu urbain ne s'élèveraient plus qu'à 25% du total des besoins fonciers estimés, soit environ 12 hectares.







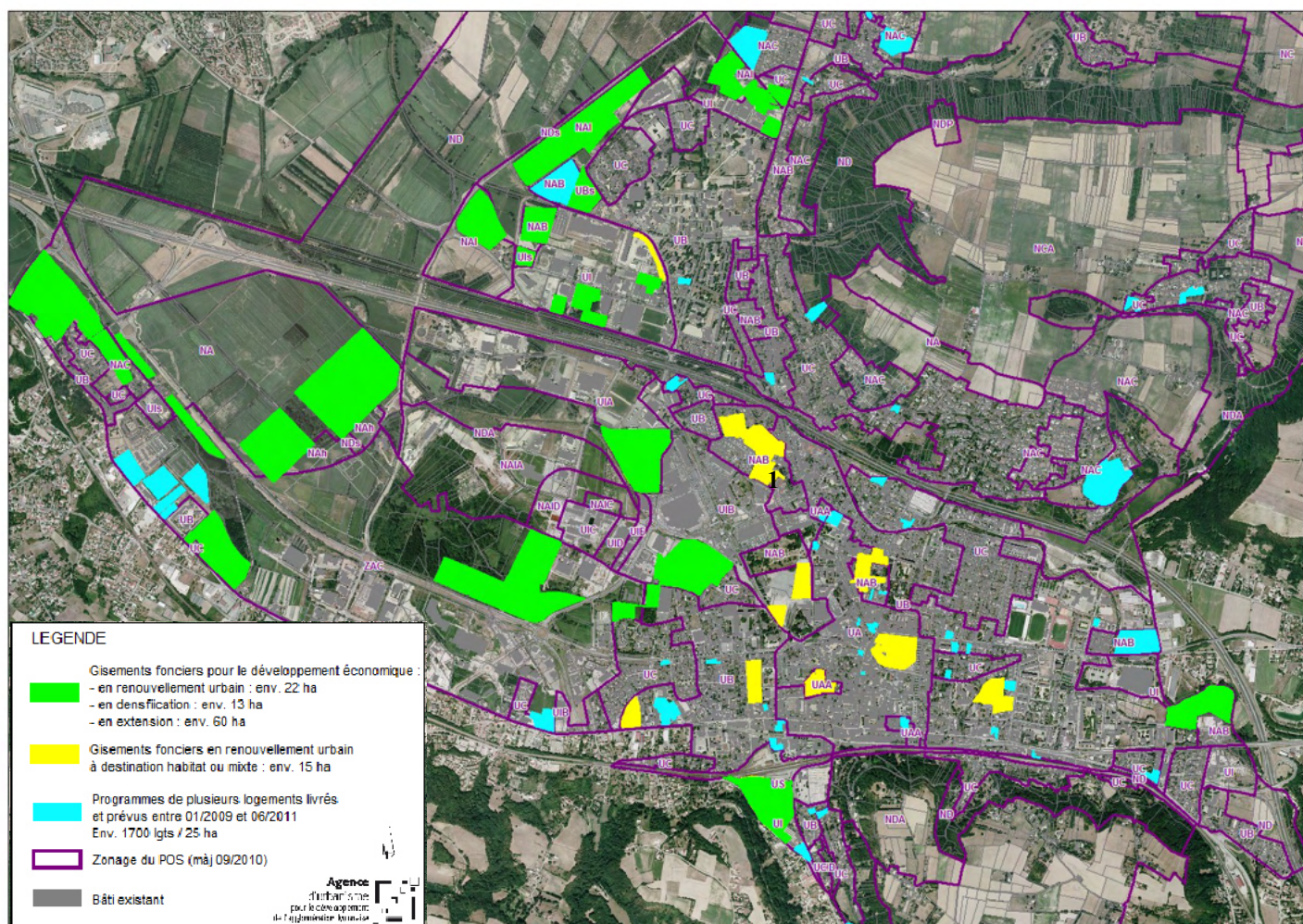
### Capacités d'accueil du tissu urbain en densification et renouvellement

Certains projets de renouvellement urbain vont générer une importante production de logements au cours des prochaines années.

Sur le tènement de l'ancien centre hospitalier Pierre Oudot, le projet intitulé Centre Folatière prévoit la réalisation de 336 logements et 13 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale, ainsi que des espaces publics, le tout sur un foncier de 2,7 hectares. La densité à l'échelle du quartier, sur cette opération, est de l'ordre de 124 logements/ha.

Dans le cadre de cette opération, seul l'habitat collectif est représenté, et son niveau de densité ne peut être considéré comme représentatif du développement futur à l'échelle de la ville. L'habitat individuel, de type « pur » ou groupé, doit avoir sa place dans ce développement, ce qui tend à réduire le niveau de densité moyen à prendre en compte pour établir les besoins fonciers nécessaires à la réalisation des objectifs de production de logements.

Par ailleurs, le programme de rénovation urbaine du quartier de Champ-fleuri produira 158 logements supplémentaires sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou bâtis.





Au total, ce sont d'ores et déjà près de 500 logements nouveaux qui seront produits sur le tissu urbain existant, soit 14 % de l'objectif à 2023.

La carte ci-contre présente les potentialités foncières du tissu urbain de Bourgoin-Jallieu identifiées dans le cadre du diagnostic.

⇒ **En vert, les espaces à vocation économique avérée et supposée** représentent **environ 95 hectares**. Le développement futur de certains de ces espaces sont fortement conditionnés à la levée de risques naturels et prescriptions d'ordre écologique. Il s'agit notamment d'environ 20 ha de terrains à l'ouest du Médipôle, et du tènement « Mermoz » à l'est de Champaret.

D'autres espaces identifiés ici comme dédiés aux activités économiques disposent d'un potentiel de mixité d'occupation laissant supposer une ouverture à de l'habitat. Le tènement dit « des magasins généraux » au sud de la gare peut répondre à cette définition.

⇒ **En jaune, les espaces libres ou mutables identifiés au sein du tissu urbain, dont la destination principale d'habitat** est la plus indiquée du fait de leur centralité notamment. Cette destination principale intègre l'ensemble des équipements accompagnant la vie quotidienne des habitants (socio-culturels, administratifs, etc.).

Ils représentent environ 15 hectares, dont le tènement de 2,7 de l'ancien centre hospitalier Pierre Oudot, dont le projet est connu.

On considère également que 20% environ du tènement des magasins généraux (soit 1 hectare), au sud de la gare, pourrait être susceptible d'accueillir des logements. Cela porte à **16 hectares** cette capacité.

D'autres tènements, situés au sud

du parc des Lilattes, sont destinés à la création d'équipements publics, notamment le nouveau groupe scolaire.

A l'est de la rue de la Libération, un tènement de 8500 m<sup>2</sup> environ reste un potentiel pour le développement de la ville, mais dans un terme qui dépasse celui du PLU.

Ce sont donc environ 2,5 hectares qui ne peuvent être considérés comme participant directement à la production de logements, mais destinés à l'accompagnement de cette fonction. Resteraient donc 11 hectares de gisements fonciers.

Selon l'hypothèse 2 formulée précédemment, l'urbanisation de ces gisements à raison de 75 logements/ha en moyenne permettrait de générer environ 800 à 850 logements, auxquels doivent s'ajouter les 500 logements environ des opérations Centre Folatière et Anru Champ-fleuri.

Le nombre total de logements envisageables sur ces gisements fonciers serait de 1 300 à 1 350, soit plus d'un tiers de l'objectif de production de logements à 2025.

⇒ **En bleu ciel, le foncier concerné par les opérations de plusieurs logements** qui ont été réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 ou fait l'objet d'une demande d'autorisation du droit des sols.

Au mois d'avril 2011, ils représentaient **environ 25 hectares et 1 700 logements**, dont la réalisation totale est escomptée dans le cadre du PLH.

Le tissu urbain est susceptible de générer d'autres gisements fonciers, notamment par la réhabilitation de l'habitat dégradé (2,5 % du parc privé, soit environ 200 à 300 logements) et la densification du tissu urbain suite à démolition du bâti existant

**Illustration de la densité en opération  
d'habitat intermédiaire :  
commune de Plérin-sur-Mer**

Densité résidentielle : **70 log/ha**  
 Nombre de logements : **40 logements**  
 Densité bâtie : **0.8**  
 CES : **0.4**  
 Surface du terrain : **0.57 ha**  
 Niveau bâti moyen : **R+3**



Source : Densité Opérations de logements et  
quartiers urbains - IAU Ile-de-France- Août 2009

**Les marges de manœuvre  
du PLU**

Les gisements fonciers et programmes connus permettraient d'atteindre environ un tiers de l'objectif de production de logements escompté à l'horizon 2025.

Pour atteindre cet objectif, il sera possible d'agir sur plusieurs paramètres :

- la réalisation de logements sur des secteurs initialement pressentis pour accueillir des activités économiques : transition vers une vocation mixte

Cela peut être plus aisément envisageable sur les sites assurant la plus grande centralité, ou facilement accessibles par les transports en commun.

- un renforcement du niveau moyen de densité résidentielle des îlots (>75 lgts/ha).
- l'ouverture à l'urbanisation de foncier situé au delà du tissu urbain existant.

Le Scot limite les constructions dans les zones urbaines les plus éloignées dépourvues d'assainissement collectif à 10% de l'enveloppe de logements produits dans le cadre du PLU.

Une telle disposition devra être également compatible avec les enjeux environnementaux et agricoles.

## Enjeux

Favoriser les actions de réhabilitation de l'habitat dégradé, ainsi que les performances énergétiques des logements.

La production de logements à hauteur d'au moins 300 logements neufs par an jusqu'en 2015 (PLH) et 12 logements pour 1 000 habitants selon le Scot, ce qui, pour 26173 habitants (RP INSEE 2012), représente 314 logements par an.

Poursuite de la politique de production de logement social, selon les objectifs du PLH et du Scot (31 % de 300 logements/an PLH et 25 % Scot).

Renforcer la mixité sociale par l'émergence de programmes de logement standing, afin de fixer sur la ville une population de cadres et chefs d'entreprises.

Adapter l'offre de logements à l'évolution de la demande, par la production d'une part plus importante de logements de taille petite et moyenne.

Améliorer la mixité sociale, et renforcer la qualité et l'adaptabilité de l'offre de logements à la demande. Rendre possible la réalisation de programmes « standing ».







## **Partie 5**

# **Dynamiques d'emplois et sites à enjeux pour l'activité économique**

# Bourgoin-Jallieu au sein de l'espace économique de la Porte de l'Isère

## Des implantations industrielles de poids

**Sofileta** : positionnement global du Nord-Isère dans le pôle de compétitivité Techtera.

**Photowatt** : secteur des cleantech, intégré au pôle de compétitivité Tenerdis.

**Hermès** : une implantation emblématique renouant avec la tradition historique locale du travail de la soirie.

## Les cinq premières communes de la Capi en nombre d'emplois salariés privés

| Communes                | Emplois salariés privés | Poids dans la CAPI |
|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| Saint-Quentin-Fallavier | 11 239                  | 33%                |
| Bourgoin-Jallieu        | 10 827                  | 31%                |
| L'Isle-d'Abeau          | 2 337                   | 7%                 |
| La Verpillière          | 2 335                   | 7%                 |
| Villefontaine           | 1 859                   | 5%                 |

## Bourgoin-Jallieu, second pôle d'emplois de la Capi

Au sein de la Capi, Bourgoin-Jallieu concentre services et commerces tout en complétant les savoir-faire industriels.

La Capi est le second territoire économique de l'Isère, après Grenoble Alpes Métropole et devant le pays du Grésivaudan. En 2010, elle compte plus de 46 249 emplois.

Trois principaux pôles d'emploi se distinguent sur le territoire de l'agglomération. Il s'agit de Saint-Quentin-Fallavier/Villefontaine, Bourgoin-Jallieu et L'Isle d'Abeau. Bourgoin-Jallieu représente à elle seule près d'un tiers des emplois salariés privés de l'agglomération. Elle constitue le premier pôle de commerces et de services du territoire, tandis que Saint-Quentin-Fallavier affiche une spécialisation dans les secteurs de l'industrie et du transport-logistique.

## Plus de 15 000 emplois

Les 15 577 emplois de Bourgoin-Jallieu (source Insee, RP 2008) s'illustrent par une forte représentativité dans deux secteurs. Les services, avec 50 % des emplois (contre 38 % pour la Capi et 47 % pour l'inter-Scot), constituent le premier employeur du territoire. Ceci s'explique par la présence de grands équipements de santé et d'hébergement médico-social. Le commerce vient ensuite avec 22 % des emplois (contre 17 % pour l'inter-Scot).

Malgré la présence de plusieurs implantations industrielles de poids, le secteur est sous-représenté dans la commune.

## Un rôle de polarité commerciale et de services

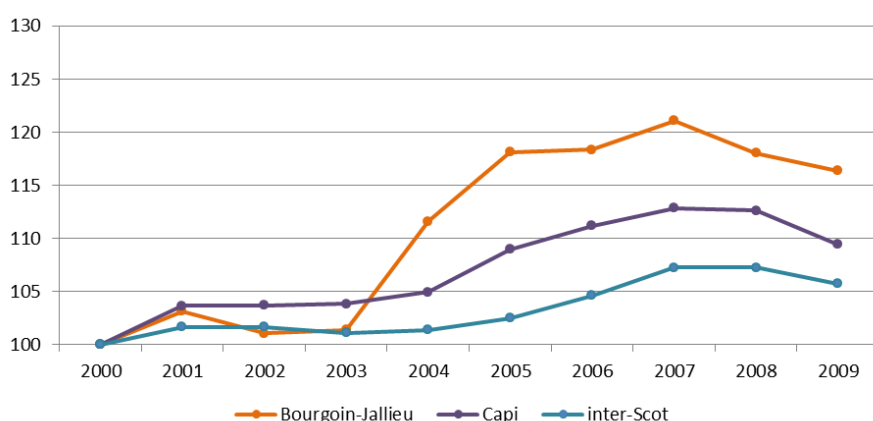
Par l'importance et la densité de son offre commerciale et de services répondant à des échelles variées (proximité, intermédiaire, large), Bourgoin-Jallieu joue pleinement son rôle de ville centre.

## Un positionnement stratégique à l'échelle métropolitaine

Avec L'Isle d'Abeau et Saint-Quentin Fallavier, Bourgoin-Jallieu constitue le pivot du dynamisme économique nord-isérois, et le cœur de cette troisième polarité de la métropole lyonnaise.

Son multi-positionnement comme pôle de services, notamment dans la santé, pôle industriel et pôle commercial lui confère une place stratégique de moteur économique du Nord-Isère.

## Evolution de l'emploi salarié privé entre 2000 et 2009 en base 100 en 2000



## L'emploi en forte croissance

La fonction de pôle de commerces et de services jouée par Bourgoin-Jallieu se renforce, entraînant la création de nombreux emplois. Entre 2000 et 2009, l'emploi dans les 13 Scot de l'inter-Scot a progressé de 5,7 %. Sur cette même période, Bourgoin-Jallieu a enregistré une progression record de 16,3 % soit 1 520 emplois supplémentaires. Cette progression est également plus importante que celle enregistrée en moyenne dans la Capi, (9,4 %)

## Commerce et services : moteurs de l'économie berjallienne

Ce sont les secteurs de l'économie résidentielle qui ont créé le plus d'emplois sur la période observée : + 1 700 emplois soit +53 % entre 2000 et 2009. Cette tendance s'illustre principalement dans trois grands secteurs : les services aux particuliers, le commerce de détail et la construction.

Les services aux particuliers tirent l'emploi du territoire (+1 150 emplois)

avec un rythme de croissance très important, (+79 %) entre 2000 et 2009 particulièrement dans la santé (+524 emplois) et l'action sociale (+286 emplois). Ces emplois supplémentaires sont en partie liés à l'implantation de grands établissements, comme par exemple le centre psychothérapique Nord Dauphiné en 2009.

Le commerce de détail a également enregistré de très bons résultats avec 382 emplois supplémentaires en 2009 (+36 %). La construction décrit un gain d'emploi régulier (+163 emplois soit +26 %), une dynamique légèrement supérieure à celle de l'inter-Scot (+22 %) mais moindre que celle constatée en moyenne dans la Capi (+49 %).

Les services aux entreprises ne sont pas en reste avec une création de 267 emplois depuis 2000. Néanmoins ce dynamisme (+10 %) reste modéré en comparaison de celui constaté pour la Capi +16 % et l'inter-Scot +14 %. Des perspectives de développement des activités de services aux entreprises

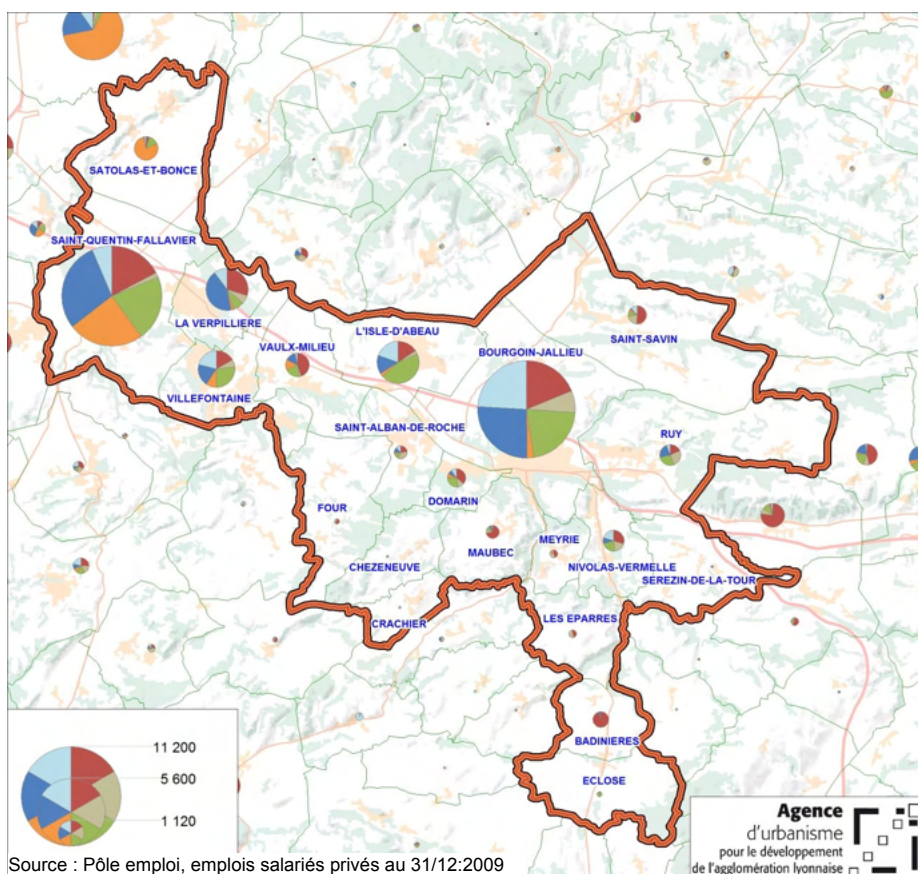
aujourd'hui sous-représentées sont envisageables.

## Industrie et logistique : deux secteurs en recul

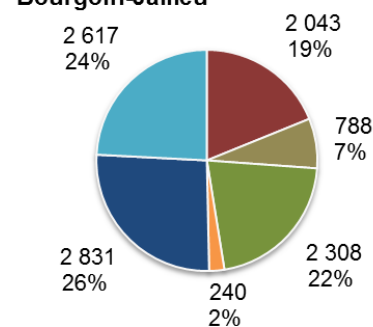
Si l'on constate globalement un recul du secteur industriel (- 316 emplois en dix ans), ce dernier a pourtant entamé une reconversion dans de nouvelles activités créatrices d'emplois. Cette reconversion partielle a permis au territoire de minimiser le recul du secteur, qui est proportionnellement inférieur à celui constaté dans l'agglomération et dans l'inter-Scot (-13 % contre -25 % pour la Capi et 19 % pour l'inter-Scot).

Le transport-logistique, secteur peu représenté dans la commune, a reculé (-62 emplois) dans un contexte de croissance très forte des emplois de ce secteur dans l'agglomération et dans l'inter-Scot (-21 % contre +44 % pour la Capi et +9 % pour l'inter-Scot). Cette dynamique est liée à celle de concentration des activités logistiques à l'ouest de l'agglomération, à Saint-Quentin-Fallavier et Satolas-et-Bonce.

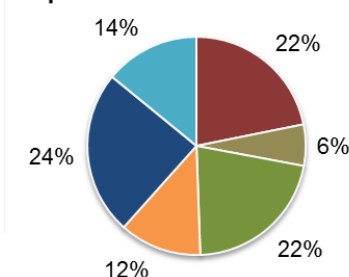
## Emplois salariés privés par secteur d'activité - CAPI par commune



### Bourgoin-Jallieu



### Capi



- Industrie, énergie, environnement
- BTP
- Commerce de gros et de détail
- Transports - logistique
- Services aux entreprises, finance, immobilier
- Services aux particuliers

# Les activités de production

## ► Définition

L'**indice de spécificité** permet de comparer le poids d'un secteur d'activité dans l'emploi total d'un territoire à celui d'un territoire de référence.

Un indice supérieur à 1 signifie que l'activité est surreprésentée dans la zone d'emploi.

## Chiffres-clés

2 043 emplois dans le secteur industriel en 2009 contre 2 359 emplois en 2000.

Une baisse de l'emploi de 13 % (soit 316 emplois) entre 2000 et 2009, moindre que celle constatée dans la Capi (-25 %) et dans l'inter-Scot (-19 %).

## Plus de 2 000 emplois dans l'industrie

Ces emplois concernent principalement la pharmaceutique, le photovoltaïque et la déconstruction automobile.

Bourgoin-Jallieu bénéficie encore de la présence de plusieurs secteurs d'activités industriels spécifiques concentrant de nombreux emplois.

Industrie pharmaceutique, photovoltaïque, déconstruction automobile et eau représentent, avec 1 037 emplois, plus de la moitié du secteur industriel.

## Les trois phases d'un renouveau interrompu par la crise

L'évolution du secteur industriel décrit deux phénomènes, d'un côté une perte d'emplois dans les secteurs industriels « traditionnels », de l'autre, une croissance d'activités industrielles plus récemment implantées. Jusqu'en 2003, le secteur industriel a globalement décrit une perte importante d'emploi (-380 soit une baisse annuelle moyenne de 5 %). S'est ensuivi un regain d'emploi entre 2004 et 2008 ramenant en quatre ans, au niveau d'emploi de 2000.

Depuis 2008, le secteur enregistre à nouveau un recul de l'emploi plus important puisque, en une année, les pertes enregistrées équivalent les emplois gagnés durant les années 2004 à 2008.

## Un renouveau industriel...

Il s'appuie sur la fabrication de produits électroniques, l'industrie pharmaceutique et la gestion des déchets et dans une moindre mesure sur la fabrication de machines et équipements. Ces secteurs relativement récents sont dynamiques. De 2000 à 2009, ils ont gagné 386 emplois, soit une croissance de 83 %.

La fabrication de composants électroniques (Photowatt) est le premier secteur ayant gagné des emplois entre 2000 et 2009 malgré les pertes constatées entre 2008 et 2009. L'industrie pharmaceutique est également dynamique puisque l'emploi a crû de 24 % entre 2000 et 2009.

La production, distribution d'énergie et la gestion des déchets (+25%) est aussi fortement pourvoyeuse d'emplois.

Ces activités permettent à la commune de développer de nouvelles spécificités dans les industries des biens intermédiaires et de consommation.

## Indice de spécificité des secteurs industriels

| Activité                                                                             | Indice de spécificité |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
|                                                                                      | par rapport à la CAPI | par rapport à l'inter-Scot |
| Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques                     | 1,7                   | 11,0                       |
| Travail du bois, industrie du papier et imprimerie                                   | 1,9                   | 2,3                        |
| Industrie pharmaceutique                                                             | 2,1                   | 2,0                        |
| Production et distribution d'eau; assainissement, gestion des déchets et dépollution | 2,0                   | 1,9                        |
| Industrie chimique                                                                   | 1,3                   | 0,4                        |
| Activités de services administratifs et de soutien                                   | 1,0                   | 1,4                        |



### ... porté par quelques locomotives

Les activités industrielles motrices de Bourgoin-Jallieu sont liées à la présence de grandes entreprises qui constituent leurs uniques représentantes. Le devenir de ces secteurs dans la commune est ainsi étroitement lié à celui de leur locomotive.

C'est le cas de l'industrie pharmaceutique, dont les 270 emplois recensés et le fort indice de spécificité (2,1) sont portés par Pathéon. Le secteur de la fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques, surreprésenté par rapport à l'inter-Scot (indice de 11), est issu des effectifs de Photowatt (spécialiste de la fabrication de panneaux photovoltaïques).

Dans une moindre mesure, le cas de figure se retrouve pour le secteur de la production et de la distribution d'eau, d'assainissement, la gestion des déchets et la dépollution. La spécificité de ce secteur est en effet principalement induite par la présence d'INDRA SAS

(spécialiste de la déconstruction automobile), ainsi que par celle de La Lyonnaise des Eaux.

### Des baisses d'emplois dans les secteurs industriels « traditionnels »

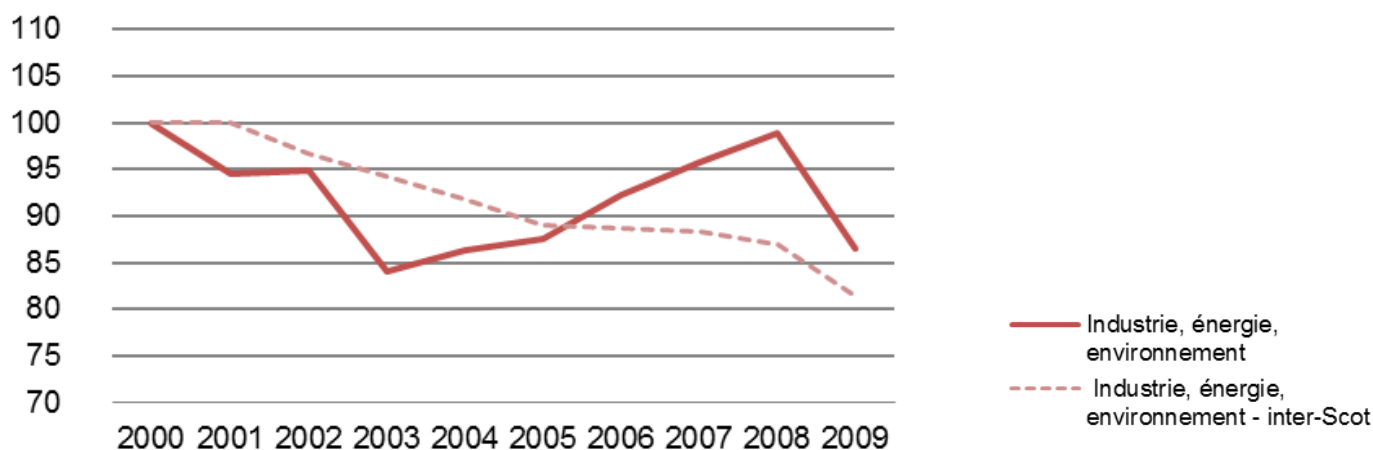
Les secteurs d'activités historiques subsistent avec des entreprises de taille importante comme le textile (Etablissements Gaudin textile et apprêts), la fabrication de meubles (Roset sa) et la métallurgie, qui figurent en tête de ces activités historiques.

### Le textile encore bien représenté

Bien que ne décrivant pas de spécificité forte, le textile est une activité industrielle historique à Bourgoin-Jallieu représenté par plusieurs entreprises-phares (établissements Gaudin, Sofileta) et 155 emplois.

Néanmoins, les pertes d'emplois industriels sont principalement liées à la fermeture d'établissements ou à la baisse d'effectifs dans ces secteurs. En dix ans, le territoire a enregistré une baisse de l'emploi de 40%, soit 560 emplois dans les secteurs traditionnels, allant de 25% à 63% selon les secteurs concernés. Ceux-ci concernent principalement le textile (-261 emplois soit -63%), la fabrication de meubles (autres industries manufacturières, -86 emplois, -40%) puis l'imprimerie, (-74 emplois, -23) et enfin la métallurgie, (-53 emplois, -28).

Evolution de l'emploi salarié privé (base 100 en 2000)



# Les activités de service

**Santé et services à la personne en tête, Bourgoin-Jallieu se singularise par le poids de ses activités de services au sein de l'agglomération.**

## **6 100 emplois dans l'économie résidentielle**

### **► Définition**

L'économie résidentielle, ou économie présentielle, correspond aux activités consommées localement sur un territoire. Ces activités dépendent des dépenses de la population résidente de ce territoire. Elle regroupe des activités relevant des services aux particuliers, du commerce, de la construction mais aussi des services aux entreprises.

L'économie résidentielle concentre 56 % des emplois de Bourgoin-Jallieu. Ces emplois sont répartis principalement entre les services aux particuliers (40 %), le commerce de détail (24 %), la construction (13 %) et les services aux entreprises (9 %).

## **Des activités de services tournées vers le bassin de vie berjallien**

Bourgoin-Jallieu joue un réel rôle de pôle serviciel au sein de l'agglomération de la Porte de l'Isère. La santé, l'hébergement, l'action sociale mais aussi, dans une moindre mesure, les activités culturelles et sportives sont les composantes majeures des services aux particuliers offerts par la ville.

Au 31 décembre 2009, Bourgoin-Jallieu enregistre 5 448 emplois salariés privés dans les établissements du secteur des services. La part dédiée aux particuliers, bien qu'étoffée avec 2 617 emplois, est devancée par les 2 831 emplois que comptent les établissements de services aux entreprises. Ceci s'explique par la prise en compte des effectifs du travail temporaire (1 340 emplois) au sein du secteur des services aux entreprises. Hors intérim, le secteur compte 1 491 emplois.

## **Un dynamisme porté par les services aux particuliers**

Avec 1 423 emplois supplémentaires en dix ans, les services croissent à un rythme soutenu (+35 %) dans la commune de Bourgoin-Jallieu. Cette hausse de l'emploi est néanmoins en grande majorité effective dans les services aux particuliers, auxquels sont imputables plus de 80 % des emplois supplémentaires (+1 156 emplois) contre seulement 20 % dans les services aux entreprises (+267 emplois).

## **Deux spécificités fortes : santé et hébergement médico-social et action sociale**

La santé est particulièrement bien représentée dans la commune, comme le confirment à la fois l'indice de spécificité (2,7) et le volume d'emploi (1 021) du secteur. La surreprésentation de ces activités provient de la présence de grands équipements.

Le secteur de l'action sociale et de l'hébergement médico-social représente plus de 700 emplois. Il est organisé autour d'un tissu de petits et moyens établissements.

## Des spécificités motrices

Au sein des services aux particuliers, les principaux créateurs d'emplois sont également les secteurs surreprésentés : la santé et l'hébergement. 70 % des emplois supplémentaires recensés en 2009 dans les services aux particuliers appartiennent à ces deux secteurs. Les gains d'emplois sont principalement liés au déploiement de grands équipements : le centre hospitalier Oudot, le centre psychothérapeutique Nord Dauphiné (2009), la clinique Saint-Vincent-de-Paul (2008).

## L'emploi dans les services aux particuliers est développé

Bien que sans spécificité particulière au territoire, les autres activités de services à la personne sont également pourvoyeuses d'emploi. Avec en tête l'hébergement et la restauration (398 emplois) puis les autres activités de services (258 emplois) et l'enseignement (199 emplois), elles regroupent un tiers des emplois de services aux particuliers.

La totalité des activités de services aux particuliers est dynamique : l'hébergement- restauration (+48 %), les autres services (+60 % d'emplois liés aux salons de coiffure, aux instituts de beauté, associations, etc.) ainsi que le secteur des arts et du spectacle (+48 %).

Ce dernier comprend 173 emplois et décrit une surreprésentation (indice de 1,9). Le club de rugby figure au rang de ces activités.

### Chiffres-clés

Près de **5 500 emplois dans les services** dont 2 600 dans les services aux particuliers.

**2 800 emplois dans les services aux entreprises** dont 1 300 dans le travail temporaire.

**Services aux particuliers :**  
+79 % contre +22 % pour l'inter-Scot

**Service aux entreprises :**  
+10 % contre +16 % pour la Capi et +14 % pour l'inter-Scot

**Activités pour la santé humaine :**  
855 emplois en 2009 contre 331 emplois en 2000

## Indice de spécificité des secteurs tertiaires

| Activité                                                               | Indice de spécificité |                            |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
|                                                                        | Par rapport à la Capi | Par rapport à l'inter-Scot |
| Activités pour la santé humaine                                        | 2,7                   | 2,5                        |
| Édition, audiovisuel et diffusion                                      | 2,1                   | 0,8                        |
| Hébergement médico-social et social et action sociale sans hébergement | 2,0                   | 1,2                        |
| Arts, spectacles et activités récréatives                              | 1,9                   | 1,4                        |
| Activités immobilières                                                 | 1,9                   | 1,2                        |
| Activités financières et d'assurance                                   | 1,8                   | 0,8                        |
| Enseignement                                                           | 1,4                   | 0,9                        |
| Autres activités de services                                           | 1,4                   | 0,9                        |
| Administration publique                                                | 1,3                   | 0,3                        |
| Activités de services administratifs et de soutien                     | 1,0                   | 1,4                        |
| Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques             | 0,9                   | 1,2                        |

### Des services aux entreprises rayonnants dans la Capi mais sous-représentés par rapport à l'inter-Scot

Hors intérim, les services aux entreprises représentent seulement 15 % de l'emploi total. Les activités immobilières, financières, d'assurance cumulent une grande partie de ces emplois (456 emplois) et apparaissent au sein de la Capi comme spécifiques (indices de 1,8 et 1,9).

### Un dynamisme générant un volume d'emplois modéré

Le secteur des services aux entreprises est fortement impacté par l'évolution de son principal secteur, l'intérim. Considéré globalement, l'emploi du secteur a seulement crû de 10 % en dix ans. Cependant le travail temporaire a reculé de 6 %. Considéré hors emplois intérimaires, ce secteur affiche 30 % d'emplois supplémentaires en 2009 soit +348 emplois.

Ce dynamisme modéré s'explique car il s'appuie sur des secteurs peu représentés : les activités juridiques, comptables, de gestion, d'architecture, d'ingénierie, de contrôle et d'analyses techniques (+119 emplois, +39 %) mais aussi la finance et l'assurance (+89 emplois).

Pour envisager le développement de ce secteur, de nouvelles complémentarités sont à rechercher à l'échelle du bassin de vie pour asseoir le développement de Bourgoin-Jallieu

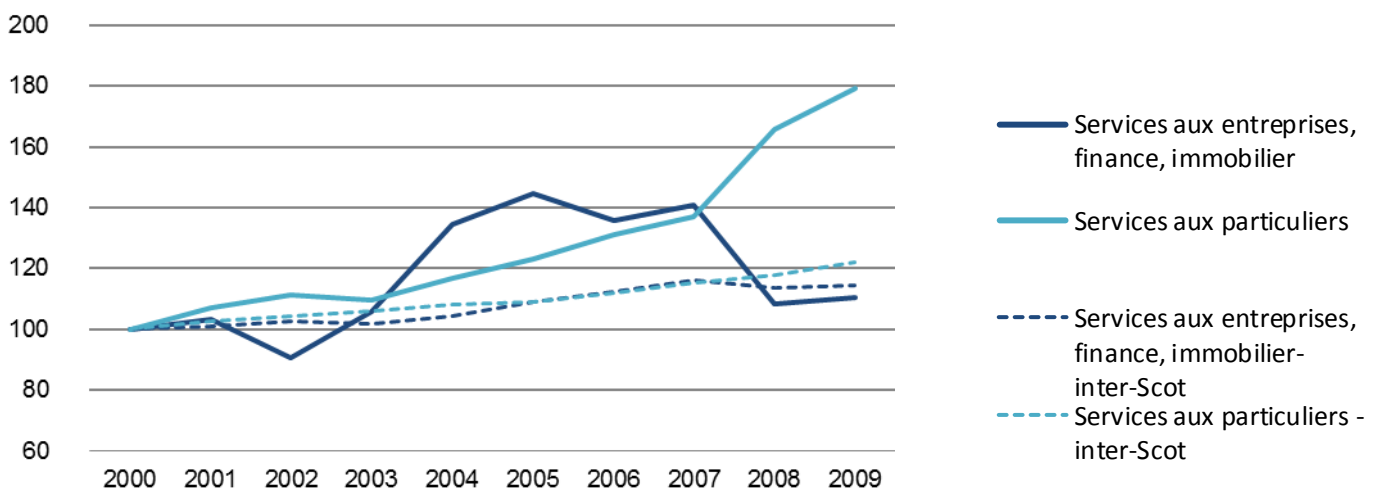
#### ► Précaution de lecture

Le tableau figurant page ci-contre est un extrait de la base SIRENE au 31 janvier 2011. I

Certains établissements publics n'apparaissent pas sur ce tableau, et jouent un rôle important en matière d'emploi et de dynamisme, tels que :

- les établissements de formation : GNI, EFMA, CFA BTP, 3 Lycées,
- Tribunal de Grande Instance / Tribunal des Prud'Hommes

Evolution de l'emploi salarié privé (base 100 en 2000)





**Etablissements privés de plus de 50 salariés**
**Siège social**

| Etablissement                            | Secteur d'activités               | Libellé                                                                                       | Effectif salarié approché |
|------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Photowatt International                  | Industrie, énergie, environnement | Fabrication de composants électroniques                                                       | 400 à 499 salariés        |
| Association d'aide des personnes âgées   | Autres services                   | Aide à domicile                                                                               | 300 à 399 salariés        |
| Pathéon France                           | Industrie, énergie, environnement | Fabrication de préparations pharmaceutiques                                                   | 200 à 299 salariés        |
| Bourgoin Distribution                    | Commerce de gros et de détail     | Hypermarchés                                                                                  | 200 à 299 salariés        |
| Photowatt International                  | Industrie, énergie, environnement | Fabrication de composants électroniques                                                       | 200 à 299 salariés        |
| Gaudin Teintures et Apprêts GTA          | Industrie, énergie, environnement | Ennoblement textile                                                                           | 100 à 199 salariés        |
| Castorama                                | Commerce de gros et de détail     | Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m² et plus) | 100 à 199 salariés        |
| Decathlon                                | Commerce de gros et de détail     | Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé                                  | 100 à 199 salariés        |
| Clinique Saint-Vincent-de-Paul Maternité | Autres services                   | Activités hospitalières                                                                       | 100 à 199 salariés        |
| D.Uniflexo                               | Industrie, énergie, environnement | Activités de pré-pressé                                                                       | 50 à 99 salariés          |
| Transports Joly                          | Transports - logistique           | Transports routiers de fret de proximité                                                      | 50 à 99 salariés          |
| Cars Annequin                            | Transports - logistique           | Transports routiers réguliers de voyageurs                                                    | 50 à 99 salariés          |
| PCAS                                     | Industrie, énergie, environnement | Fabrication d'autres produits chimiques organiques de base                                    | 50 à 99 salariés          |
| Maloric                                  | Autres services                   | Restauration de type rapide                                                                   | 50 à 99 salariés          |
| Lyonnaise des Eaux                       | Industrie, énergie, environnement | Captage, traitement et distribution d'eau                                                     | 50 à 99 salariés          |
| Indra Sas                                | Industrie, énergie, environnement | Récupération de déchets triés                                                                 | 50 à 99 salariés          |
| Mc Donald's                              | Autres services                   | Restauration de type rapide                                                                   | 50 à 99 salariés          |
| Entreprise Chanut                        | BTP                               | Construction d'autres bâtiments                                                               | 50 à 99 salariés          |
| Moulin TP                                | BTP                               | Travaux de terrassement courants et travaux préparatoires                                     | 50 à 99 salariés          |
| Etablissement Jean Baptiste Pellet       | Commerce de gros et de détail     | Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers                                       | 50 à 99 salariés          |
| Girard                                   | Commerce de gros et de détail     | Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers                                       | 50 à 99 salariés          |
| Garage Reypin                            | Commerce de gros et de détail     | Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers                                       | 50 à 99 salariés          |
| Médiapost                                | Services aux entreprises          | Régie publicitaire de médias                                                                  | 50 à 99 salariés          |
| Propreté Rhône-Alpes                     | Services aux entreprises          | Autres activités de nettoyage des bâtiments et nettoyage industriel                           | 50 à 99 salariés          |
| Médecine du travail                      | Autres services                   | Activité des médecins généralistes                                                            | 50 à 99 salariés          |
| Domaliance 75                            | Autres services                   | Aide à domicile                                                                               | 50 à 99 salariés          |
| Association d'aide des personnes âgées   | Autres services                   | Aide à domicile                                                                               | 50 à 99 salariés          |
| Mutualité française Isère                | Autres services                   | Hébergement médicalisé pour personnes âgées                                                   | 50 à 99 salariés          |
| Bourgoin-Jallieu Rugby                   | Autres services                   | Activités de clubs de sports                                                                  | 50 à 99 salariés          |

**Etablissements publics de plus de 50 salariés**

| Etablissement                           | Secteur d'activités   | Libellé                                            | Effectif salarié approché |
|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| SNCF                                    | Transports-logistique | Transport ferroviaire interurbain de voyageurs     | 1 000 à 1 099 salariés    |
| Centre hospitalier Oudot                | Autres services       | Activités hospitalières                            | 1 000 à 1 099 salariés    |
| Mairie                                  | Autres services       | Administration publique générale                   | 500 à 599 salariés        |
| CCAS                                    | Autres services       | Action sociale sans hébergement n.c.a.             | 100 à 199 salariés        |
| DDSP                                    | Autres services       | Activités d'ordre public et de sécurité            | 50 à 99 salariés          |
| Chambre de métiers et de l'artisanat    | Autres services       | Enseignement secondaire technique ou professionnel | 50 à 99 salariés          |
| Centre hospitalier Oudot                | Autres services       | Activités hospitalières                            | 50 à 99 salariés          |
| Centre hospitalier Oudot                | Autres services       | Activités hospitalières                            | 50 à 99 salariés          |
| Institut médico-éducatif Camille Veyron | Autres services       | Hébergement médicalisé pour enfants handicapés     | 50 à 99 salariés          |

Source : fichier Sirene au 31/01/2011

# Le commerce et l'artisanat

**Polarité forte à l'échelle de l'agglomération, Bourgoin-Jallieu prend la mesure des efforts à fournir pour maintenir son attractivité dans un contexte de mutation des pratiques d'achat. L'analyse se base sur deux études : l'étude « Fisac réalisée en mars 2008 sur le territoire de Bourgoin-Jallieu et le diagnostic réalisée en septembre 2009 dans le cadre du Schéma de développement commercial de la Capi.**

## Chiffres-clés

L'offre commerciale des commerces à l'échelle de l'agglomération :

### Surface de vente > 300 m<sup>2</sup> (total m<sup>2</sup>) :

- Bourgoin-Jallieu : 5 4987 m<sup>2</sup>
- L'Isle d'Abeau : 40 211 m<sup>2</sup>
- Domarin : 9 482 m<sup>2</sup>

### Surface de vente < 300 m<sup>2</sup> :

(total commerces)

- Bourgoin-Jallieu : 314
- L'Isle d'Abeau : 60
- Villefontaine : 47

## Bourgoin-Jallieu : moteur commercial et artisanal de la Capi

Bourgoin-Jallieu se caractérise par la diversité de son offre commerciale et artisanale, facteur de rayonnement à l'échelle de l'agglomération.

Ce rayonnement s'appuie d'une part sur le tissu d'activités dont la surface commerciale est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Il se situe principalement sur les sites de la Maladière et de l'espace Henri Barbusse, cumulant ainsi 54 987 m<sup>2</sup> de surface de vente.

La répartition de la surface commerciale par type de produit varie en fonction des sites. Les besoins couverts par le secteur de la Maladière relèvent principalement de l'équipement de la maison, de la culture et des loisirs et de l'équipement de la personne.

Quant à l'espace Henry Barbusse, il couvre une plus grande diversité de familles de produits, notamment l'alimentaire dominé par l'hypermarché Leclerc.

Ce rayonnement s'appuie d'autre part sur les activités commerciales de proximité (<300 m<sup>2</sup>), plus nombreuses sur la seule commune de Bourgoin-Jallieu que sur l'ensemble des autres communes de la Capi (321 contre 260).

La lecture de l'état des lieux de 2007 s'enrichit de l'observation de la construction de locaux entre 2006 et 2010, qui révèle une poursuite du développement des activités sur le territoire communal.

Les commerces représentent la part la plus importante de locaux construits sur la commune depuis vingt ans, cumulant 85 400 m<sup>2</sup> entre 1991 et 2010. Cette tendance se vérifie au cours de la dernière période d'observation, de 2006 à 2010, avec la réalisation de 5 000 à 6 000 m<sup>2</sup> annuels en moyenne.

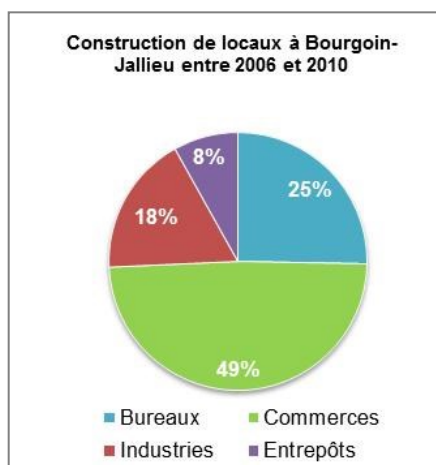
Globalement, le tissu commercial berjallien est assez jeune. Environ deux tiers des commerces ont ouvert postérieurement à l'an 2000. Ils sont de petite taille (sept salariés en moyenne).

## Une concentration de l'artisanat dans le centre-ville

L'artisanat est représenté par les entreprises inscrites à la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA). L'étude « Fisac » recense 500 entreprises sur la commune dont 35 % dans le secteur des services, 34 % dans la construction, 22 % dans le commerce et 9 % dans l'industrie.

En 2007, une part importante des entreprises inscrites à la CMA se situe en centre-ville (42 %) ou dans l'espace Henry Barbusse (9 %) qui le jouxte.

La répartition en secteurs d'activités des entreprises artisanales dans le centre-ville correspond à celle observée à l'échelle de la ville. Néanmoins le centre-ville concentre une part plus importante de services (47 % contre 35% sur la ville) et moins importante de la construction (12 % contre 34 % sur la ville).



Source : Dreal, fichier Sitadel2 Locaux commencés

## Des contraintes et opportunités

L'étude « Fisac » a mis en lumière les atouts et contraintes de Bourgoin-Jallieu quant au dynamisme du commerce et de l'artisanat. Certains relèvent de la structure et de l'organisation du territoire et peuvent être déclinés comme suit.

### Des atouts à mettre en valeur

Bourgoin-Jallieu bénéficie d'une dynamique démographique soutenue, d'une localisation au cœur de tous les enjeux du développement du Nord-Isère et d'une bonne accessibilité (route, train, transports collectifs).

Son identité est marquée physiquement par un tissu commercial concentré, varié et rythmant les axes urbains majeurs.;

Elle est également une forte polarité économique et dispose d'une attractivité réelle concernant les emplois.

### Des fragilités ponctuelles

Les fonctions administrative, de loisirs, commerciale, culturelle et d'accessibilité sont éclatées géographiquement. La lecture de la centralité berjallienne est floue.

L'espace marchand de Bourgoin-Jallieu est en voie de saturation. Il est étouffé par la présence de la voiture au cœur d'un maillage viaire peu hiérarchisé, mal desservi par les transports en commun et doté d'un parc de stationnement peu lisible.

Le linéaire marchand est vieillissant. Il existe des ruptures qualitatives dans l'offre.

L'espace public et les commerces sont inadaptés pour les personnes à mobilité réduite.

## Une transition qualitative engagée

De nombreuses actions ont été engagées et d'autres sont en voie d'émerger. Elles ont en commun une contribution à l'amélioration de la qualité et de la fonctionnalité du centre-ville :

- redéfinition du plan de circulation en centre-ville : elle conduit à une hiérarchisation des flux véhicules, une optimisation du stationnement, une meilleure gestion des livraisons, une extension et un marquage clair de la « zone 30 », une extension de la zone piétonne et la définition d'une zone de rencontre ;
- requalification du mobilier urbain et des revêtements de sols des voies piétonnes ;
- amélioration de la signalisation des espaces marchands ;
- amélioration de l'offre de service en transports collectifs portée par la Capi ;
- réalisation d'un programme d'environ 300 logements et 10 000 m<sup>2</sup> d'espaces de vente en centre-ville : l'espace folatière. Ce projet de portage privé porte l'ambition de compléter et de dynamiser une offre commerciale complémentaire de celle de l'hyper-centre.

## Enjeux pour le PLU

Les actions engagées seront poursuivies pour :

- une meilleure accessibilité : faciliter la fréquentation des boutiques et favoriser l'accessibilité aux sites marchands pour les personnes à mobilité réduite ;
- une meilleure attractivité : restituer une fonction d'urbanité à certaines places emblématiques (Carnot, Général de Gaulle, Droits de l'Homme) par une réappropriation piétonne ; renforcer la lisibilité des liaisons entre la gare et l'hôtel de ville et améliorer la qualité des liaisons pour les modes doux.

# L'activité agricole

## Chiffre-clés

**11 sièges** d'exploitations sur la commune, exploitant 73 % de la Surface agricole utile (SAU) communale (549 hectares sur 752,4).

**36 exploitations** au total valorisent les terres agricoles de Bourgoin-Jallieu

**L'activité agricole aux profils divers est ancrée dans la géographie locale. Dynamique et capable de se diversifier, elle fait aujourd'hui face aux enjeux de sa propre évolution. Cette analyse s'appuie sur le diagnostic agricole réalisé en décembre 2011 par la Chambre d'agriculture de l'Isère.**

## Précaution de lecture

La description de l'activité agricole sur le territoire communal et ses interactions avec l'environnement a été faite dans le cadre de l'Etat initial de l'environnement (EIE). Dans ce chapitre, nous nous attacherons aux enjeux économiques de cette activité et aux enjeux spécifiques à prendre en compte dans le PLU.

## Une agriculture peu tournée vers la valorisation sur Bourgoin-Jallieu

La filière céréales est organisée et bien intégrée au territoire communal. Elle implique de nombreux opérateurs générateurs d'emplois (La Dauphinoise, GAIC Cholat, Ets Bernard, Sodiaal).

Les filières courtes, locales ou non, sont rares. Une seule exploitation commercialise exclusivement en vente directe (pépinière).

Cependant, elles donnent quelques signes de développement. Près de 50 % des exploitations ayant leur siège à Bourgoin-Jallieu pratiquent ou souhaitent développer la vente directe (de pommes de terre, de légumes et volailles, dont un projet de volailles bio).

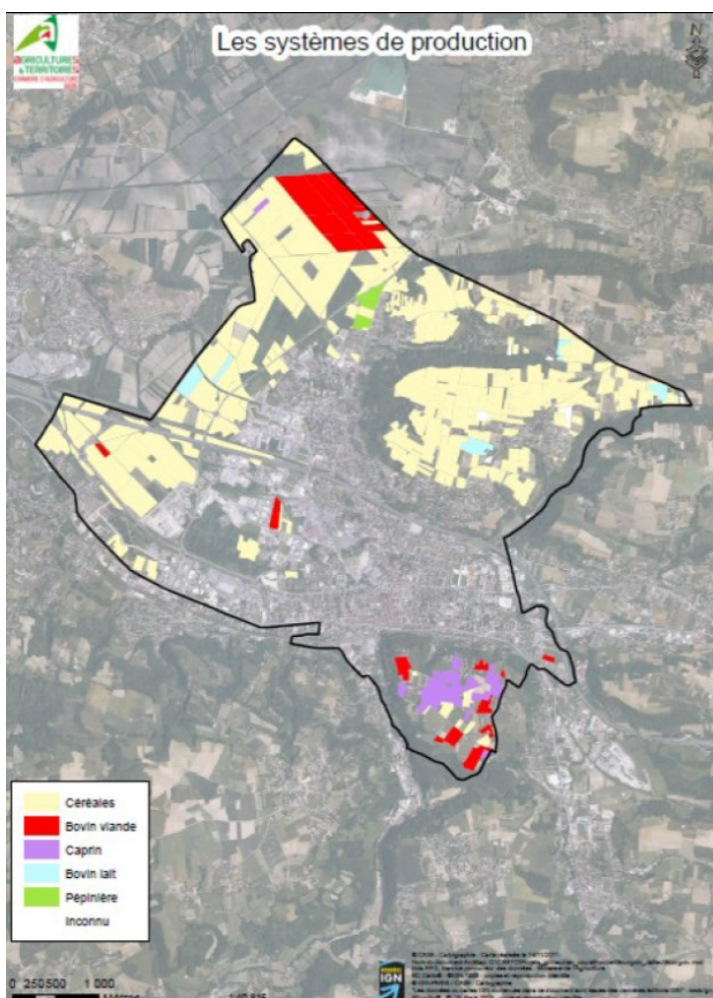
Dans le quartier de l'Oiselet, un point de vente « La Halle paysanne » valorise les produits des exploitations locales.

Plusieurs marchés forains ont lieu chaque semaine, dont un marché bio.

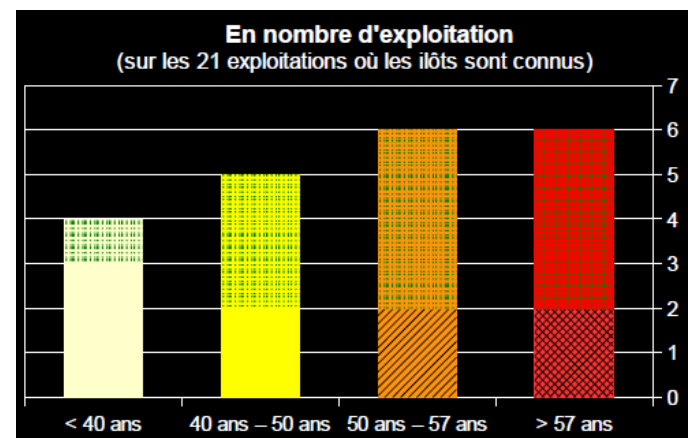
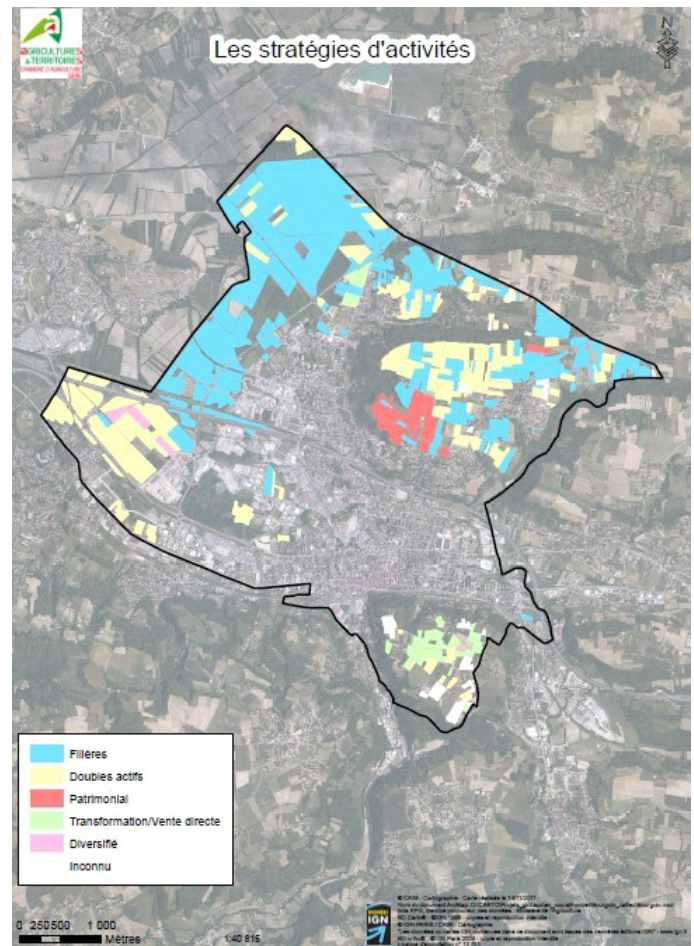
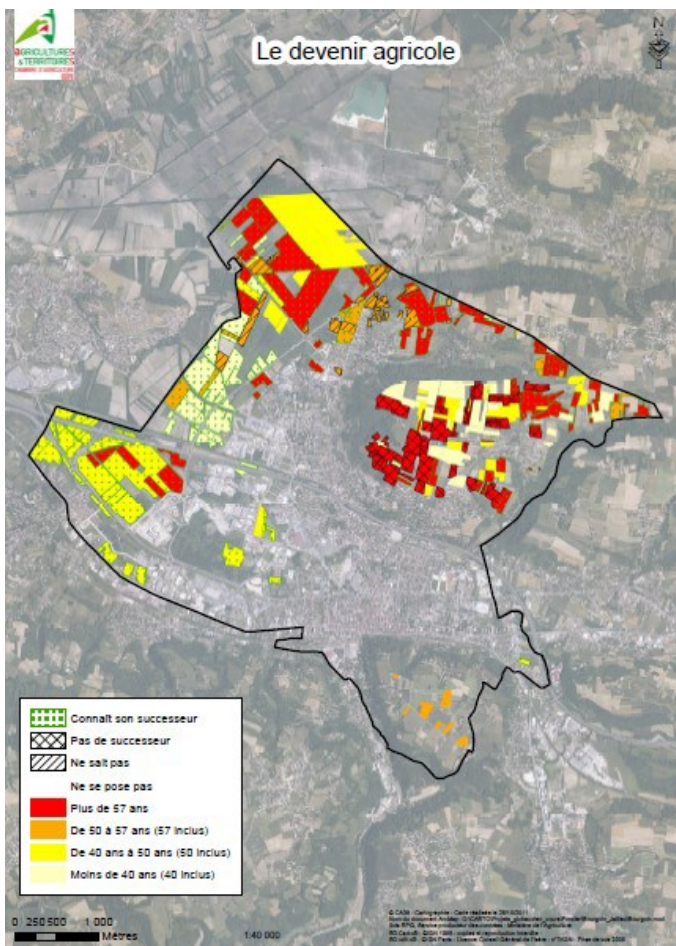
Ainsi, dans un contexte communal où les filières longues représentent la majorité des débouchés, une part significative des exploitations s'ouvre au principe de la filière courte.

## La dynamique agricole

La majorité des agriculteurs connaît une activité en développement ou en rythme de croisière. Un agriculteur est en cours d'installation et deux exploitations portent un projet de diversification (volaille AB + conventionnelle, pommes de terre en vente directe). Par ailleurs, deux exploitations font l'objet d'un projet d'extension (une serre et un bâtiment de stockage).







### **Les enjeux de l'agriculture à prendre en compte par le PLU**

Le rythme soutenu du développement urbain de Bourgoin-Jallieu implique des projets parfois consommateurs de terres agricoles, directement ou du fait des nécessaires compensations à la zone humide, zone importante pour la fonctionnalité hydraulique, écologique, mais aussi idéale pour la culture du maïs.

Les activités agricoles se voient parfois rattrapées par le développement de l'urbanisation (Mozas, Montbernier-La Bernache, Chanteraine), pouvant mettre en cause leur pérennité économique.

Parallèlement, des projets innovants visant à l'exemplarité environnementale du développement agricole induit des évolutions de pratiques qui peuvent ne pas être compatibles avec les activités en place.

Ainsi, les enjeux majeurs de l'agriculture berjallienne apparaissent à travers :

- la protection du foncier agricole,
- la protection des bâtiments d'exploitation,
- le maintien du potentiel d'évolution des exploitations,
- le développement des circuits courts, parallèle au maintien de la filière céréales.

### **La question d'un pôle de maraîchage bio**

La question de la création d'un pôle de maraîchage a été posée sur le territoire. Elle a donné lieu à une étude de faisabilité réalisée par l'association Terre de Liens. Elle conclut notamment à la nécessité de modifier l'approche initiale du pôle de maraîchage qu'il conviendrait de resituer dans une perspective plus large.

D'une part, les conditions de reprises des terrains sont apparues moins pertinentes, plus difficiles ou plus longues que prévu initialement.

D'autre part, le diagnostic de la Chambre d'agriculture a montré que des évolutions commencent à se produire dans deux des onze exploitations agricoles de la commune vers des pratiques et contributions à l'alimentation locale bio. Cela confirme les mutations qui s'opèrent dans le monde agricole.

Partant de ce constat, ce rapport souligne, dans le cas d'une dynamique croissante de productions bio, l'opportunité d'une mise en réseau des exploitations concernées.

Elle serait envisageable dans le cadre d'un programme plus général de soutien et stimulation de production alimentaire locale bio.

Il relève également l'intérêt, manifesté par des maraîchers proches, de participer au développement des productions alimentaires bio. Les candidatures à l'installation sont aujourd'hui une réalité.





## Les lieux de l'activité : une relative correspondance entre implantation géographique et secteur d'activité dominant

La répartition géographique des activités permet d'identifier quatre principales zones d'implantation.

Bourgoin-Jallieu en 1950



Seuls les bâtiments de l'actuelle usine PCAS sont implantés à l'ouest du centre-ville.

Source : IGN-3132E-1950

### L'extension de la ville à l'ouest : une explication historique

La répartition géographique des activités économiques sur le territoire communal tient en partie son origine dans l'histoire locale.

Le creusement du canal Mouturier, traversant la ville d'ouest en est, fut à l'origine de l'essor industriel de la ville au XVII<sup>e</sup>.

L'arrivée, en 1858, de la ligne de chemin de fer facilite les échanges avec les agglomérations de Lyon et de Grenoble. L'industrie continue de se développer le long du canal Mouturier.

Des familles protestantes, au XIX<sup>e</sup>, développent plusieurs usines d'impression sur étoffe. Perregaux, puis Théophile Diederichs sont les premiers. Ce tissu industriel complète les minoteries, papeteries, toutes dérivées du canal Mouturier.

Ces implantations industrielles constituent une première extension urbaine vers l'ouest, pour les besoins d'activités consommatrices d'espace et ne pouvant s'intégrer dans le tissu bâti existant. Aussi, les usines Brunet-Lecomte étaient implantées au nord-ouest de la rue de la Liberté, à l'emplacement de l'actuel quartier Saint-Michel.

Au-delà de cette extension urbaine, les usines Diederichs s'étendaient à l'emplacement actuel du cinéma Mégaroyal, jusqu'au parc des Lilattes.

Au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, la construction de l'autoroute et de ses échangeurs a rendu particulièrement stratégique l'ouest de la ville, du fait de la disponibilité foncière, et de l'accessibilité à l'échangeur ouest, sur un axe Lyon-Grenoble de plus en plus dynamique.

### Six polarités économiques pour quatre principales implantations géographiques

L'économie berjallienne comporte des spécificités et une diversité des secteurs d'activités. La répartition géographique des lieux de production, de vente et de services est révélatrice de logiques d'implantation bien distinctes.

#### Le centre-ville

Même si les activités diffuses dans le tissu habité sont présentes sur d'autres quartiers, c'est dans le centre-ville que l'on trouve la plus grande concentration d'activités relevant de l'économie résidentielle : commerces, services, petit artisanat, loisirs et Horeca.



## Le nord-ouest

Implantation privilégiée pour le développement économique suite à la construction de l'autoroute A43, il se répartit en deux zones à vocation dominante d'activités artisanales et industrielles (zone d'activités économiques Champfleuri et zone d'activités de Chantereine) et encadrent le quartier de Champfleuri.

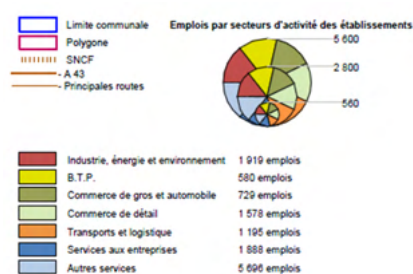
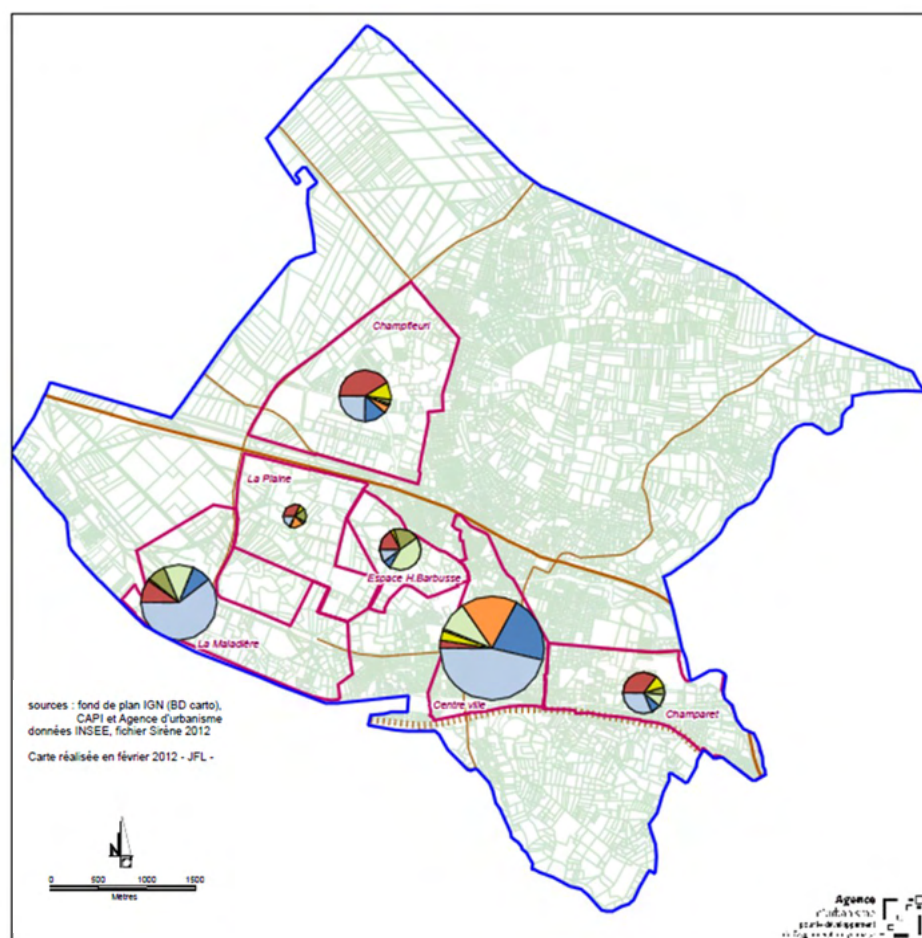
## L'ouest

Depuis l'espace Henry Barbusse, qui jouxte le centre-ville, jusqu'au Médipôle, un fort développement à l'ouest s'est opéré au cours des trente dernières années. Seuls les bâtiments de l'usine PCAS existaient sur ce site en 1950. Aujourd'hui, les activités de ce secteur géographique sont identifiables en quatre entités particulières : l'espace Henry Barbusse, la zone d'activités de la Plaine, la Maladière (pôle commercial) et la Maladière (Médipôle).

## L'est

Sur les quartiers de Champaret et de Boussieu, répartis de façon presque diffuse, deux importantes activités industrielles permettent d'identifier la partie est de la commune comme lieu de production à part entière. L'aménagement du rond-point du Rivet a favorisé le développement de la zone d'activités artisanales et commerciales au nord de la RD1006.

## Les pôles d'emplois de Bourgoin-Jallieu



## **Le centre-ville**

### **Deux secteurs phares : les services aux particuliers et le commerce**

Si le développement des activités s'est progressivement tourné vers l'ouest, le centre-ville reste un lieu privilégié pour l'implantation de commerces et d'activités de services.

Il s'illustre par une part importante d'emplois dans les services (47 % des emplois de services aux particuliers). Les services aux entreprises avec 20 % des emplois du centre-ville se postent également comme un secteur important.

La forte représentation des services s'explique par la présence de grands équipements, publics principalement : l'unité de séjours de longue durée, le centre médico-psychologique pour enfants du centre hospitalier Pierre Oudot, la mairie, le tribunal de grande instance ou encore le Trésor public. Plusieurs établissements privés portent également ces emplois au premier rang parmi lesquels France Télécom.

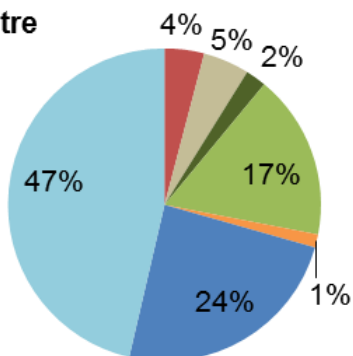
Le commerce de détail, quatrième employeur de la commune, représente un tissu de plus de 200 établissements dans le centre-ville. Grâce à cela, le centre-ville dispose du tissu commercial le plus dense de l'agglomération, mais reste à la dimension d'une commune de 25 000 à 30 000 habitants.

Les secteurs du commerce et des services sont, en centre-ville, majoritairement formés par des établissements de petite taille. Neuf établissements sur dix (83 %) comportent moins de cinq salariés.

Le centre-ville, par sa densité, sa diversité de commerces et la présence d'enseignes nationales, notamment dans sa rue piétonne (rue de la Liberté), représente un équipement commercial différenciant et valorisant pour l'ensemble du territoire.

Répartition des établissements en sept secteurs d'activités en 2012

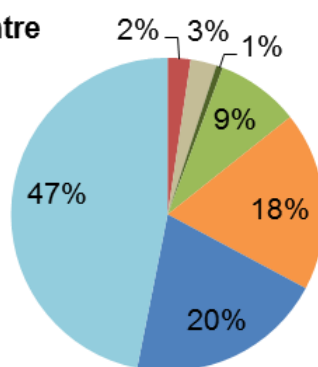
Centre



Source : fichier Sirene, janvier 2012

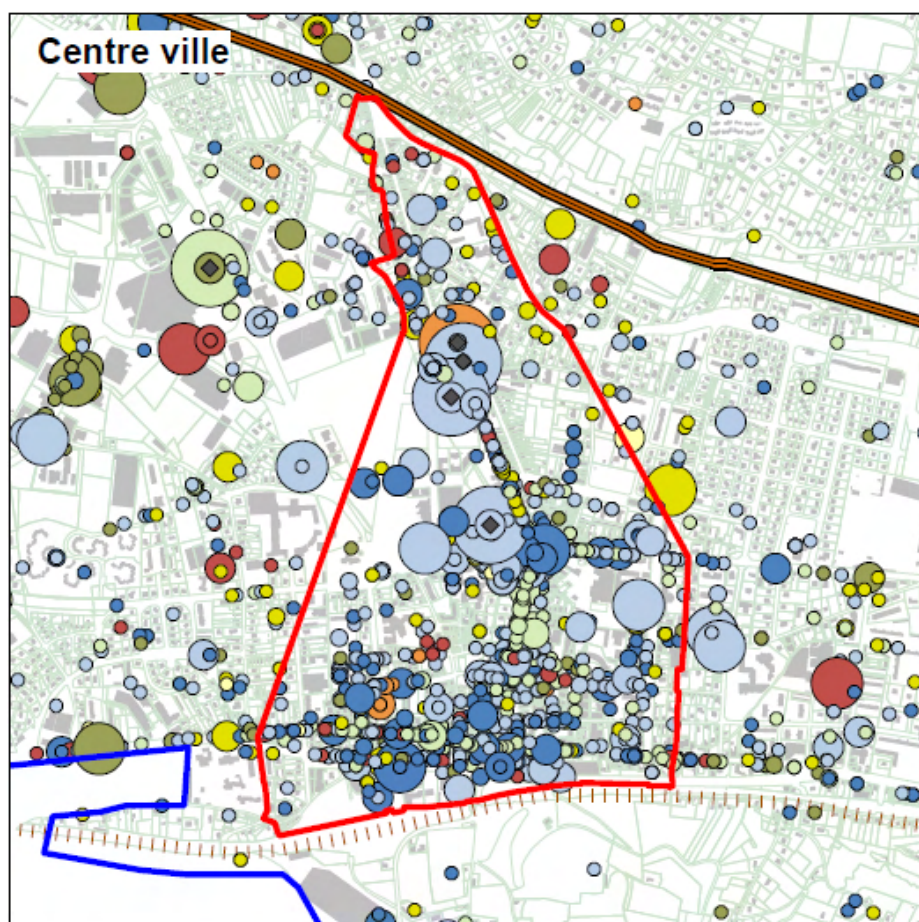
Répartition des effectifs estimés en sept secteurs d'activités en 2012

Centre



Source : fichier Sirene, janvier 2012

- Industrie, énergie, environnement
- BTP
- Commerce de gros et automobile
- Commerce de détail
- Transports - logistique
- Services aux entreprises, finance, immobilier
- Autres services



Source : fichier Sirene, janvier 2012

Taille des établissements  
Dénomination des plus de 100 salariés

- Moins de 5 salariés
- De 5 à 10 salariés
- De 10 à 50 salariés
- De 50 à 100 salariés
- Plus de 100 salariés

Secteurs d'activités des établissements

- Agriculture
- Industrie, énergie, environnement
- BTP
- Commerce de gros et automobile
- Commerce de détail
- Transports - logistique
- Services aux entreprises, finance, immobilier
- Autres services

## **Le nord-ouest**

### **Une vocation industrielle encore forte**

Situées au sein du quartier de Champ-fleuri, les zones d'activités de Chantereine et de Champ-fleuri ont été analysées comme un seul ensemble.

L'accueil d'activités industrielles est une vocation particulièrement importante du site. Ces activités concentrent près d'un emploi sur deux (43 %), regroupés au sein de quelques établissements importants. Ces activités relèvent à la fois de secteurs industriels traditionnels tel l'imprimerie avec Duniflexo (spécialiste de la photogravure) mais aussi de nouveaux secteurs industriels développés par le territoire.

Ces derniers s'illustrent par l'un des plus grands établissements industriels de la commune, Photowatt.

Le quartier Champ-fleuri/Chantereine se distingue par la part importante du secteur de la construction. Il représente un établissement sur quatre. Les services, en direction des entreprises mais aussi des particuliers sont également bien représentés. Ces trois secteurs sont formés par un tissu d'une centaine de TPE et de PME de moins de 50 salariés, dont 90 % ont moins de 10 salariés.

### **Des spécificités pour chaque espace d'activités**

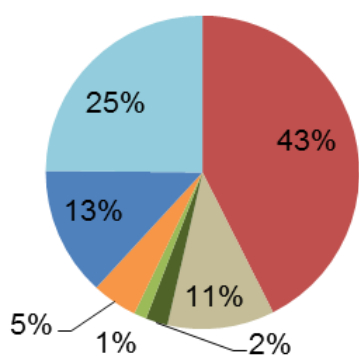
Trois espaces aux implantations d'entreprises différenciées composent le secteur nord-ouest. A l'est, la vocation résidentielle du secteur s'étoffe par l'accueil de services aux particuliers.

Au sud-ouest, la zone d'activités de Chantereine s'illustre par un tissu de petits et moyens établissements mais également par plusieurs établissements importants : Photowatt, Uniflexo, Annequin, AD PL, Rossignol, Sopatex. La vocation industrielle du secteur est portée par cette zone.

Au nord, la zone d'activités économiques de Champ-fleuri regroupe un nombre plus réduit d'entreprises, majoritairement orientées vers les services liés à l'automobile (centre d'essai, centre de contrôle technique, service automobile). Sont également représentés la plasturgie (Plasti Moul) et la production de matériel médical (ARDES).



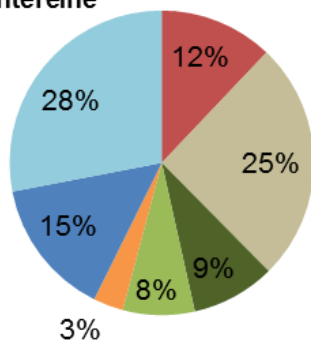
Répartition des établissements en sept secteurs d'activités en 2012



Source : fichier Sirene, janvier 2012

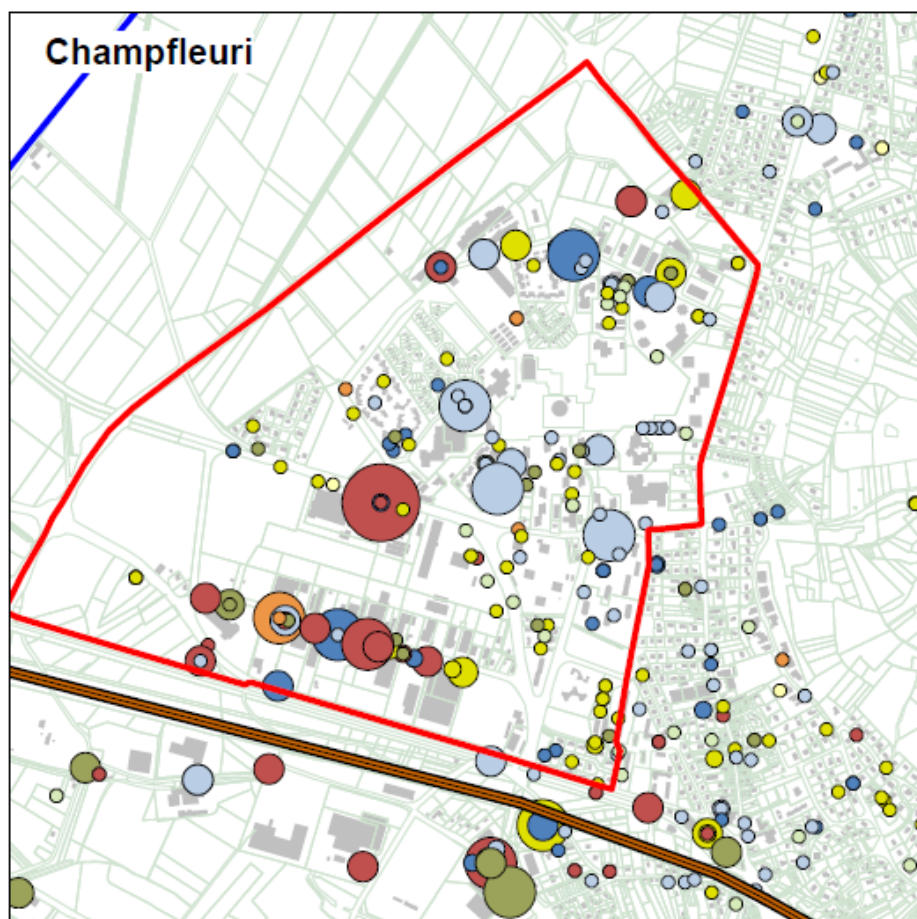
Répartition des effectifs estimés en sept secteurs d'activités en 2012

Champfleuri et Chanteraine



Source : fichier Sirene, janvier 2012

- Industrie, énergie, environnement
- BTP
- Commerce de gros et automobile
- Commerce de détail
- Transports - logistique
- Services aux entreprises, finance, immobilier
- Autres services



Source : fichier Sirene, janvier 2012

Taille des établissements  
Dénomination des plus de 100 salariés

- Moins de 5 salariés
- De 5 à 10 salariés
- De 10 à 50 salariés
- De 50 à 100 salariés
- Plus de 100 salariés

Secteurs d'activités des établissements

- Agriculture
- Industrie, énergie, environnement
- BTP
- Commerce de gros et automobile
- Commerce de détail
- Transports - logistique
- Services aux entreprises, finance, immobilier
- Autres services

## L'ouest

Il est formé par les quatre espaces : Henry Barbusse, Plaine et Maladière (zone commerciale et Médipôle) étudiées ici séparément.

La Zac de la Maladière, créée en 1974 a été étendue en 2006, notamment pour permettre la réalisation du Médipôle.

### La Maladière : pôle commercial

Son positionnement géographique sur la partie ouest du territoire communal est stratégique. Particulièrement accessible depuis l'autoroute, la RD 1006 et la RD312, elle s'inscrit résolument dans une dimension de pôle commercial d'agglomération.

Cet espace a porté une grande part du développement commercial de la dernière décennie à l'échelle de la commune.

Les commerces présents sont principalement de grandes surfaces liées à l'univers de la maison, des sports et loisirs et de l'automobile (réparation et stations-services).

On recense sur ce site douze activités commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup>, dont la superficie totale atteint 26 143 m<sup>2</sup> en 2007 ainsi que quatre locomotives : Castorama (9 800 m<sup>2</sup>), Décathlon (3 000 m<sup>2</sup>), Cultura (1 550 m<sup>2</sup>) et Darty (550 m<sup>2</sup>).

## Un dynamisme porté par l'espace de la Grive

Le pôle d'activités de La Maladière affiche un dynamisme important.

En 2011, de nouvelles activités émergent sur les terrains encore non bâtis :

- le pôle de restauration de la rue Louis Braille à proximité duquel émerge la nouvelle plateforme de tri de La Poste ;
- le programme de 4 000 m<sup>2</sup> de bureaux *Green Park*, en entrée ouest du quartier de l'Oiselet.
- sur le site historiquement occupé par les « Silos », le quartier de la Grive accueille à partir de 2012 une nouvelle zone d'activités commerciales, tertiaires et de services à la personne avec notamment la construction d'une moyenne surface Lidl et d'un Crédit agricole Sud Rhône-Alpes. Cette nouvelle offre économique accompagne le développement démographique du quartier de La Grive, dont le nombre d'habitations connaît ces dernières années une croissance importante.

Fin 2011, seuls quatre à cinq hectares de terrains, situés entre la résidence Les Grives et le barreau de liaison de la RD5822, restent encore non commercialisés.

Répartition des établissements <en sept secteurs d'activités en 2012

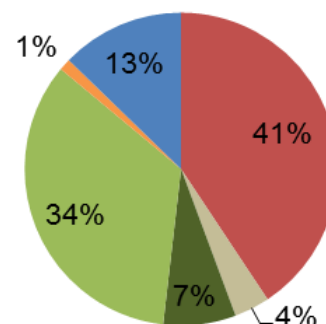
### Maladière zone commerciale



Source : fichier Sirene, janvier 2012

Répartition des effectifs estimés en sept secteurs d'activités en 2012

### Maladière zone commerciale



Source : fichier Sirene, janvier 2012

### Un pôle de santé et de nature : le Médipôle

Le Médipôle s'inscrit dans le cadre d'un projet intercommunal de développement autour d'un pôle de la santé, du sport et de la nature (espaces naturels de loisirs, équipements sportifs et Médipôle) pour le Nord-Isère. Les choix fondamentaux ayant conduit à l'extension de la Zac de La Maladière et à la création de ce Médipôle ont été justifiés dans le cadre du PLU de 2005 et du dossier d'extension de la Zac.

Son périmètre intègre notamment deux zones naturelles, les Sétives et la Ladière, ouvertes à l'accueil du public dans un cadre pédagogique, et participant au maintien de la qualité du cadre paysager de la zone.

Le site est aujourd'hui presque exclusivement dédié à la santé et constitue un pôle d'emplois important. Les effectifs estimés (1 680 salariés) sont en effet portés par les grands équipements de santé du pôle.

Jusqu'à la création de ce pôle, l'offre de services de santé était dispersée sur le territoire communal. Le Centre hospitalier Pierre Oudot et la maternité catholique Saint-Vincent-de-Paul ont quitté leur implantation en centre-ville

pour rejoindre ce site. S'ajoutent le Centre psychothérapique Nord Dauphiné, le centre de soins de Virieu, un centre de rééducation fonctionnelle, un centre d'auto-dialyse, une maison des consultations.

Au total, le site dispose d'une capacité d'environ 850 lits (places d'accueil) tous établissements confondus.

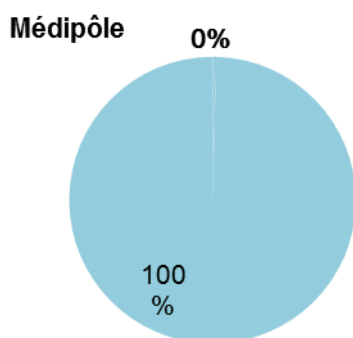
### De nouveaux développements prévus

En 2012, le site du Médipôle est toujours en cours de développement. Entre l'avenue A. Flemming et l'avenue du Médipôle se développe le Synergie parc, représentant 11 400 m<sup>2</sup> de locaux, dont :

- une maison des consultations qui accueillera, en 2013, des médecins généralistes et spécialistes, des sages-femmes, des laboratoires d'analyse,
- 3 200 m<sup>2</sup> de bureaux dédiés aux activités tertiaires,
- des commerces à vocation médicale et paramédicale, ainsi que des services de petite restauration de proximité.

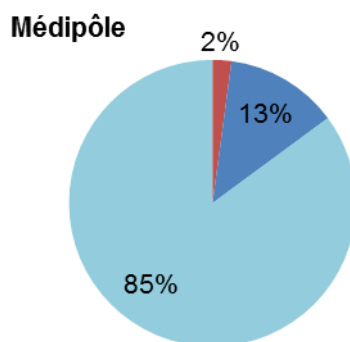
En 2012, le centre d'endoscopie digestive et de chirurgie quittera également le centre-ville pour rejoindre ce site.

Répartition des effectifs estimés en sept secteurs d'activités en 2012



Source : fichier Sirene, janvier 2012

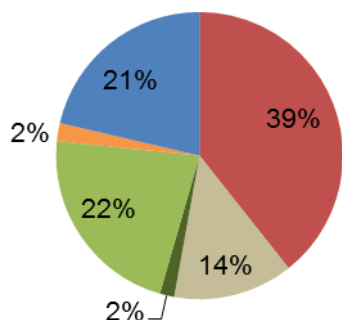
Répartition des établissements en sept secteurs d'activités en 2012



Source : fichier Sirene, janvier 2012

Répartition des effectifs estimés en sept secteurs d'activités en 2012

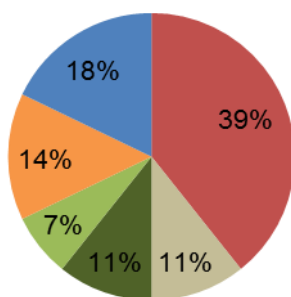
### La Plaine



Source : fichier Sirene, janvier 2012

Répartition des établissements en sept secteurs d'activités en 2012

### La Plaine



Source : fichier Sirene, janvier 2012

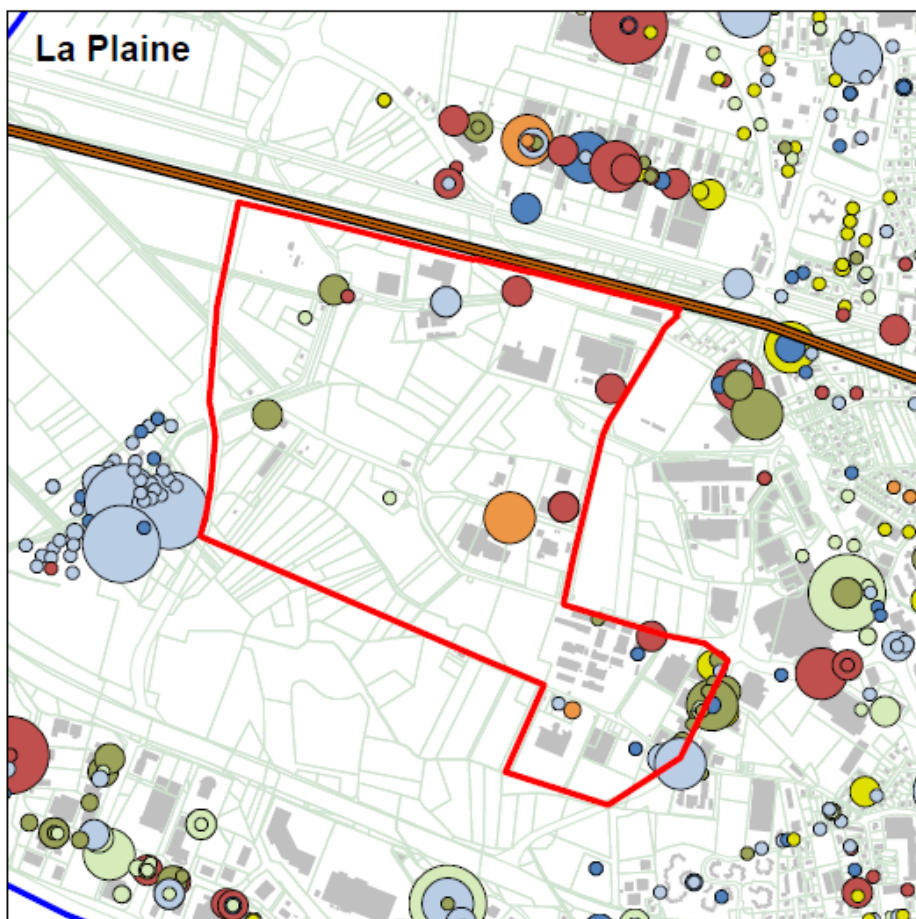
### La zone d'activités de la Plaine

Située entre La Maladière et l'autoroute A43, cette zone d'activités a une forte vocation industrielle. Le secteur représente 40 % des établissements et la même proportion d'effectifs estimés. Parmi les principaux établissements représentatifs du secteur, le textile est en bonne place grâce notamment à Sofileta (Etablissements Gaudin Textile et Apprêts).

Si les secteurs d'activités représentés sont diversifiés (services, artisanat, industrie), les entreprises présentes sur le site sont globalement consommatrices d'espace, puisque le site accuse une densité d'emplois assez faible (350 emplois estimés).

Une revalorisation paysagère des bâtiments et de leurs abords ne pourra être que favorable à l'attractivité économique de ce site.

Des équipements publics sont également présents sur ce site. Il s'agit de l'Unité d'incinération des ordures ménagères (UIOM) du Sitom Nord-Isère et de la station d'épuration de la Capi dont la requalification sera achevée en 2012.



Source : fichier Sirene, janvier 2012



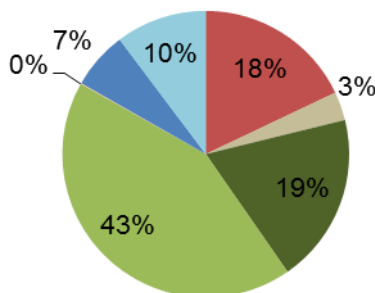
## Le secteur Henri Barbusse

Avec plus de 1 000 emplois estimés, l'espace Henri Barbusse décrit une vocation commerciale forte, tandis que d'autres secteurs d'activités sont aussi représentés. Au centre de l'espace, une zone commerciale répond aux standards des centres commerciaux péri-urbains, et vient compléter l'offre marchande de l'hypercentre.

Le commerce de détail représente plus d'un établissement sur trois et près d'un emploi sur deux. Il comprend un hypermarché Leclerc avec sa galerie marchande (vingt commerces qui se partagent entre franchisés et indépendants, entre magasins vestimentaires et magasins de services, serrurerie ou blanchisserie) et quelques grandes et moyennes surfaces spécialisées (concessionnaires automobiles, chauffages, vestimentaires, chaussures...) ainsi qu'un hard discount (Lidl). Quelques implantations industrielles jalonnent le secteur telle l'entreprise de recyclage d'automobile Indra Sas et PCAS (fabricant de composants chimique pour l'industrie pharmaceutique).

Répartition des effectifs estimés en sept secteurs d'activités en 2012

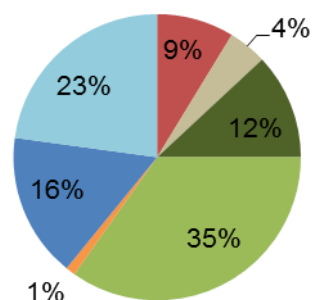
Espace Henri Barbusse



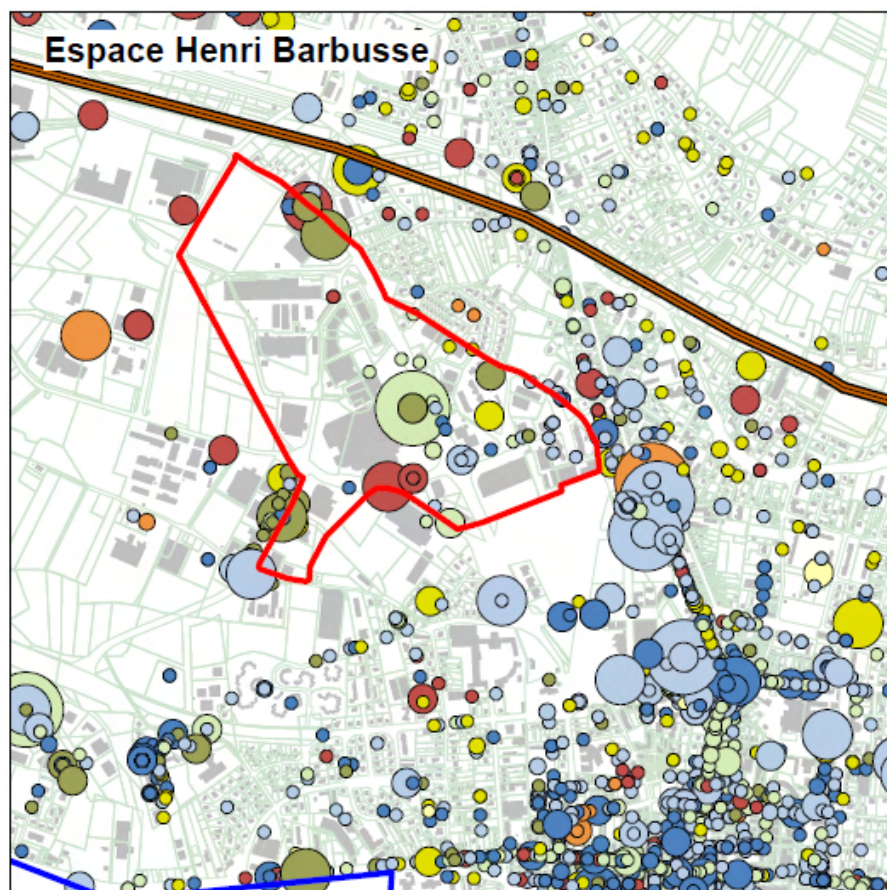
Source : fichier Sirene, janvier 2012

Répartition des établissements en sept secteurs d'activités en 2012

Espace Henri Barbusse



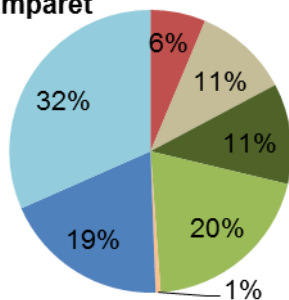
Source : fichier Sirene, janvier 2012



Source : fichier Sirene, janvier 2012

### Répartition des effectifs estimés en sept secteurs d'activités en 2012

#### Champaret

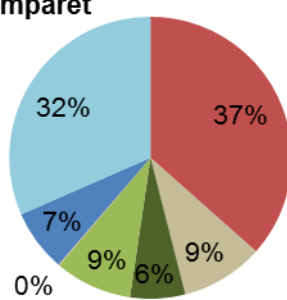


Source : fichier Sirene, janvier 2012

- Industrie, énergie, environnement
- BTP
- Commerce de gros et automobile
- Commerce de détail
- Transports - logistique
- Services aux entreprises, finance, immobilier
- Autres services

### Répartition des établissements en sept secteurs d'activités en 2012

#### Champaret



Source : fichier Sirene, janvier 2012

### L'est : Champaret

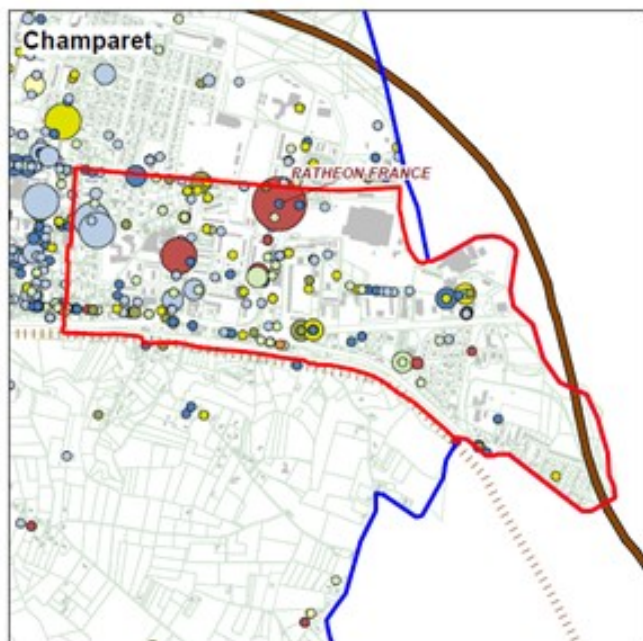
Le quartier de Champaret se caractérise par une mixité de fonctions. A vocation dominante d'habitat de type collectif, il intègre en son centre une poche de commerces et de services de proximité.

Parmi les 174 activités recensées sur le secteur de Champaret en 2011, les services sont très représentés avec 32 % des activités. Les services aux entreprises figurent en bonne position et le secteur s'illustre par un établissement sur cinq dans le commerce de détail. L'industrie regroupe peu d'établissements (6 %). Ce sont de grands employeurs puisque ce secteur emploie un tiers des effectifs estimés de Champaret.

Quelques activités artisanales et industrielles sont réparties sur ce territoire, de façon plus ou moins intégrée dans le tissu urbain.

A l'ouest, l'entreprise GTA (Gaudin Textiles et Apprêts) s'inscrit au cœur d'un quartier habité. En revanche, l'entreprise pharmaceutique Patheon, porteuse d'une des spécificités économiques berjalliennes, est plus isolée mais constitue le plus grand établissement du secteur.

S'inscrivant de part et d'autre de la RD1006, entre Champaret et Boussieu, la zone d'activités du Rivet regroupe des entreprises artisanales et commerciales.



Source : fichier Sirene, janvier 2012





# Un potentiel foncier toujours important pour le développement économique

## Des perspectives de renforcement du rôle de Bourgoin-Jallieu comme polarité économique

### Des espaces non bâtis dans les zones dédiées

Avec une superficie dédiée passant de 455 hectares au Pos de 2001 (Zac comprise), les zones dédiées aux activités économiques industrielles, commerciales et médicales représentant 18,7 % de la superficie communale.

Une part conséquente de cette superficie a été effectivement réalisée, comme en témoigne le rythme soutenu de l'aménagement des secteurs à vocation commerciale et de services de la Zac La Maladière, l'émergence du Médipôle et du programme Synergie Parc.

A fin 2011, le territoire communal dispose d'un potentiel conséquent d'espaces non bâtis en zones dédiées aux activités économiques. Il représente environ 75 hectares, susceptibles d'être aménagés à différents termes.

### Un potentiel en renouvellement urbain

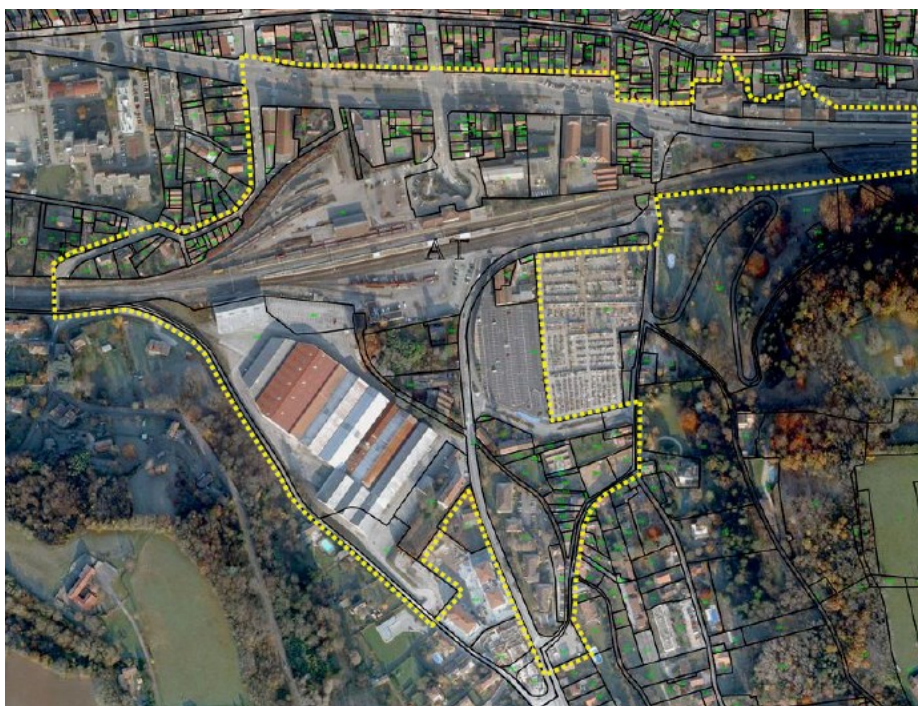
Des gisements fonciers pour l'activité économique ont par ailleurs été identifiés au sein de zones à vocation mixte. Ils se composent de tènements occupés par des entreprises industrielles et artisanales dont l'activité a cessé ou dont le renouvellement sur place est envisagé.

Certains de ces sites, dont la superficie totale est évaluée à 17,5 hectares, sont particulièrement stratégiques pour le développement de la ville :

### Le site dit des « magasins généraux »

De cinq hectares environ, au sud des voies ferrées, il est marqué par la présence de nombreux bâtiments logistiques et industriels, dont la majorité est actuellement vétuste et non utilisé. La ville de Bourgoin-Jallieu a racheté progressivement ces parcelles dans le but de faire muter ces terrains stratégiques, situés à proximité immédiate de la gare et du centre-ville. Mais leur disparition pose la question de la gestion des nuisances sonores et visuelles.

**Le site des magasins généraux,  
au cœur du périmètre de réflexion de la démarche « Urbagare »**





Dans le cadre de la démarche « Urbagare », une équipe pluridisciplinaire a été sélectionnée en vue de proposer des scénarii d'aménagement et d'urbanisme devant permettre :

- l'évolution de la gare vers un véritable pôle multimodal,
- la valorisation et le développement d'un véritable quartier gare,
- l'amélioration de la liaison nord-sud.

### Le site « Porcher Industries »

De 6,3 hectares environ, il constitue un important potentiel de renouvellement urbain à proximité du centre-ville, entre le secteur des Lilattes, l'espace Henry Barbusse, la Plaine et le quartier de l'Oiselet.

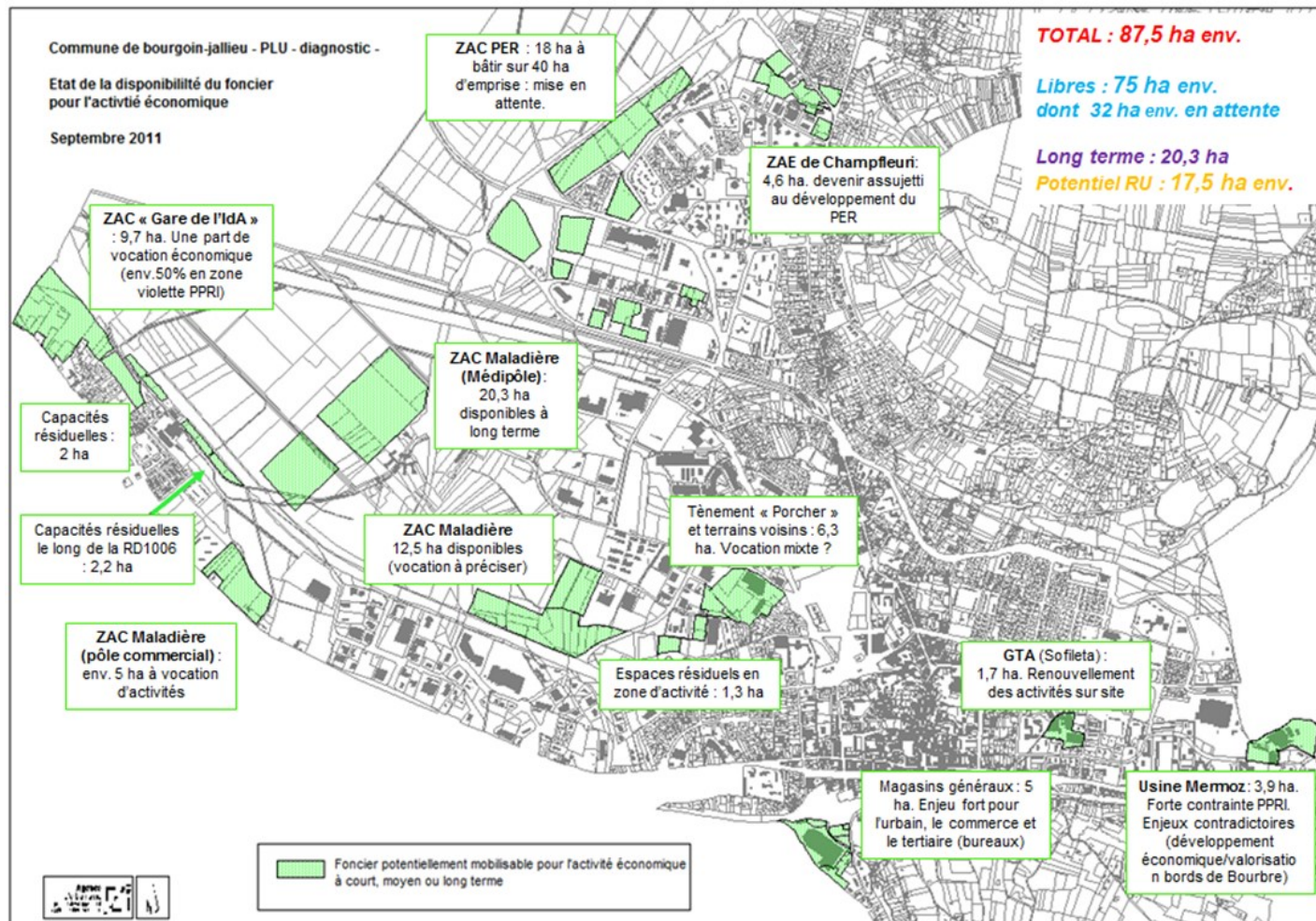
Cette implantation stratégique pose la question de la vocation que le PLU devra attribuer à ce site.

Cette implantation géographique comporte de nombreux atouts, tels que :

- la présence d'un tissu commercial et des équipements de proximité propices au développement de l'habitat,
- le réaménagement de l'avenue Henri Barbusse pour un profil plus urbain et plus adapté à la circulation piétonne et cycliste,
- l'accessibilité aisée par la route et la proximité de la gare ferroviaire.

Ces qualités seraient de nature à justifier un parti d'aménagement. Ces qualités seraient de nature à justifier un parti d'aménagement privilégiant le développement de l'habitat sur la partie est du site, et d'activités économiques à l'ouest;

- Le site GTA Sofileta (1,7 hectares) connaît une situation de transition quant à la nature des activités sur le site. L'unité de production en place est amenée à déménager. Les pistes envisagées tendent vers un renouvellement du site par l'implantation de nouvelles activités.



## **Des perspectives de développement à court et moyen termes**

### **La Zac Parc des énergies renouvelables**

Son emplacement était déjà prévu pour le développement d'activités dans le Pos de 2001. Il a fait l'objet d'un dossier de création.

La Zac a pour objet le développement d'activités en lien avec les cleantech, notamment dans le sillage de Photowatt.

Le dossier de création prévoit que le site, d'une superficie totale de 36 hectares environ, puisse accueillir des activités sur la moitié de son emprise, soit environ 18 hectares. Le reste devrait être utilisé pour les besoins de la compensation de cet aménagement en zone humide.

En continuité immédiate du site, le CFA-BTP (centre de formation pour adultes) fait l'objet d'une extension sur place, renforçant la polarité que constitue Bourgoin-Jallieu en matière d'enseignement et de formation professionnelle.

### **L'extension du Médipôle**

Son développement, à l'ouest, sur le secteur des Buissières, prévu dans le cadre du projet de Zac, semble compromis par une faisabilité technique remise en cause par l'étude hydraulique conduite par la Capi.

### **La Zac autour de la gare de L'Isle d'Abeau**

Lancée le 16 décembre 2010 par délibération du Conseil d'administration de l'Epani, cette zone d'aménagement concerté a pour objectif affiché de porter la création d'un écoquartier autour de la gare ferroviaire, avec une vocation mixte d'habitat et d'activités.

Elle a également vocation à intégrer et valoriser des espaces à vocation patrimoniale, naturelle et/ou historique, et de faire évoluer la RD312 en avenue urbaine.

La majeure partie des terrains concernés (environ 60 hectares) ont fait l'objet d'un transfert de propriété de l'Epani vers la Capi.

Une partie de ce projet étendrait son emprise sur le territoire de Bourgoin-Jallieu, à concurrence d'environ 9,7 hectares.

La vocation de ce secteur, zoné NA au Pos de 2001, a été précisée dans le PLU de 2005 par un classement en AUe. Impacté par la proximité de la RD1006 et la présence de son échangeur vers le plateau de l'Isle d'Abeau, il ne peut accueillir que des activités économiques.

### Les espaces résiduels des zones dédiées :

Ils représentent environ 4,5 hectares en bandes le long de la RD1006 à hauteur de La Grive. Partiellement dédiés aux activités dans le Pos de 2001, puis intégralement dans le PLU de 2005, ils constituent un enjeu pour le développement économique local.

Sur ce secteur géographique en plein développement (quartier d'habitat, pôle commercial de proximité), l'implantation d'activités complémentaires au sud de la RD1006 permettrait :

- de structurer la qualité paysagère de cette entrée de ville,
- d'atténuer l'impact visuel et sonore de la RD1006 sur les habitations existantes,
- de s'inscrire dans la continuité géographique de la forte polarité économique de la Maladière.

D'autres secteurs tels que Chatereine et l'Oiselet disposent de quelques superficies résiduelles pouvant encore accueillir quelques activités.

### Périmètre du projet de Zac « Parc des énergies renouvelables »



## Enjeux et perspectives

**L'économie de Bourgoin-Jallieu s'illustre par un rôle capital au sein de l'agglomération en matière de commerces, mais aussi d'équipements, tout particulièrement de santé et d'hébergement médico-social.**

**Loin de se résumer à un territoire résidentiel, la ville participe pleinement à l'affirmation de la Capi comme espace de production aux savoir-faire reconnus.**

**Ces savoir-faire sont à la fois issus d'activités historiques comme les industries textiles ou l'imprimerie, mais aussi plus récentes comme celles liées à l'industrie pharmaceutique. Forte de cette histoire et d'un maintien des activités de production sur son territoire, Bourgoin-Jallieu s'inscrit également dans les dynamiques économiques métropolitaines grâce à l'implantation d'entreprises de renom exerçant dans le champ des cleantechs, signe d'un redéploiement en marche.**

**Pour accompagner au mieux le développement des activités économiques au sein du PLU, deux enjeux majeurs peuvent guider les réflexions.**

**L'enjeu du positionnement coordonné de l'offre d'espaces d'activité de Bourgoin-Jallieu au sein de la Capi.**

Afin de continuer à offrir des solutions adaptées aux entreprises tout en gérant au mieux les sites d'activités, la coordination de l'offre d'espaces d'activités de Bourgoin-Jallieu au sein de la Capi est centrale.

Cet enjeu signifie aussi bien questionner le rôle de Bourgoin-Jallieu au sein de la stratégie tertiaire de la Capi qu'au sein de sa stratégie industrielle et commerciale. Le devenir des espaces d'activités et de leur extension est directement impacté par ces enjeux, tel le déploiement potentiel du Médipôle. Les perspectives d'installation ou de développement d'entreprises à vocation industrielle interrogent directement la complémentarité des espaces économiques de Bourgoin-Jallieu avec le Parc technologique de la Porte de l'Isère et plus largement avec les projets d'espaces d'activités de l'agglomération.



A l'échelle de l'agglomération Porte de l'Isère, l'organisation urbaine du territoire implique la recherche d'un équilibre en termes d'activités et d'emplois entre la partie est et ouest de la CAPI.

L'ouverture de sites à vocation économique sur la partie est de l'agglomération, et notamment sur Bourgoin-Jallieu, est nécessaire au rééquilibrage du développement à l'échelle de l'agglomération toute entière.

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) de la CAPI, exprime cette volonté d'équilibrer le territoire en matière d'offre économique, et donc d'emplois.

Cette perspective rejoint une des orientations du SCOT Nord Isère, qui vise particulièrement le pôle urbain de Bourgoin-Jallieu - L'Isle d'Abeau pour l'accueil d'une part importante de la croissance démographique, de l'emploi, et des équipements.

### **L'enjeu du renouvellement urbain et de la requalification des espaces d'activités.**

Cet enjeu est corollaire à celui du positionnement de Bourgoin-Jallieu au sein de la Capi. Avec près de 50 hectares de foncier libre dédiés aux activités économiques, le potentiel de la commune est important.

Néanmoins, les enjeux de protection environnementale plaident pour une meilleure valorisation des espaces au sein ou à proximité du centre-ville et de la gare, en complémentarité de la création de nouveaux espaces d'activités. Il s'agit d'assurer l'équilibre entre les espaces d'activités de l'ouest, du centre et de l'est, notamment par la valorisation de nouveaux gisements, tels les magasins généraux.

Les enjeux de requalification des zones d'activités constituent autant d'opportunités pour recomposer leur tissu, par exemple grâce à des produits immobiliers de type « parcs d'activités mixtes » (ex. : site Porcher...), ou par l'ajout d'une nouvelle vocation (commerciale, équipements, résidentielle).





## **Partie 6**

# **Transports, mobilités et stationnement : une ville à la convergence des échelles**

## Une situation géographique marquée par les infrastructures



Passage sous l'autoroute A43



RD1006 devant le Médipôle



Voie ferrée devant la gare



RD312 à La Grive

### Un réseau majeur principalement orienté est/ouest

Bourgoin-Jallieu se situe sur un axe historique majeur favorisant les échanges est/ouest, entre Lyon et l'Italie.

Localement, cet axe majeur est porté historiquement par la RD1006 et la voie ferrée, puis aujourd'hui l'A43. Il confère à la commune une grande accessibilité avec le reste de la Capi, Lyon (30 minutes), Grenoble (40 minutes), Chambéry (40 minutes) et le pôle multimodal Saint Exupéry (gare TGV et aéroport à 20 minutes).

Ces infrastructures (RD1006, A43 notamment) sont très fréquentées, à la fois par un flux d'échanges local, régional et international. Elles traversent la commune et génèrent des nuisances importantes et des conflits d'usages.

En plus de la RD1006 et l'autoroute, la RD312 (traversant La Grive), la RD208 et la RD54b, enrichissent ce réseau est/ouest et favorisent des échanges avec les communes voisines.

### Des connexions nord/sud peu aisées et contraintes

La RD522 constitue le seul axe majeur d'échanges nord/sud permettant à la fois de recouper la RD1006, la RD312, et la RD208, ainsi que de contourner le centre de Bourgoin-Jallieu par l'ouest.

La géographie du territoire facilite les échanges historiquement ancrés sur un axe est/ouest. A l'inverse, elle contraint les échanges nord/sud par un relief de balmes marqué.

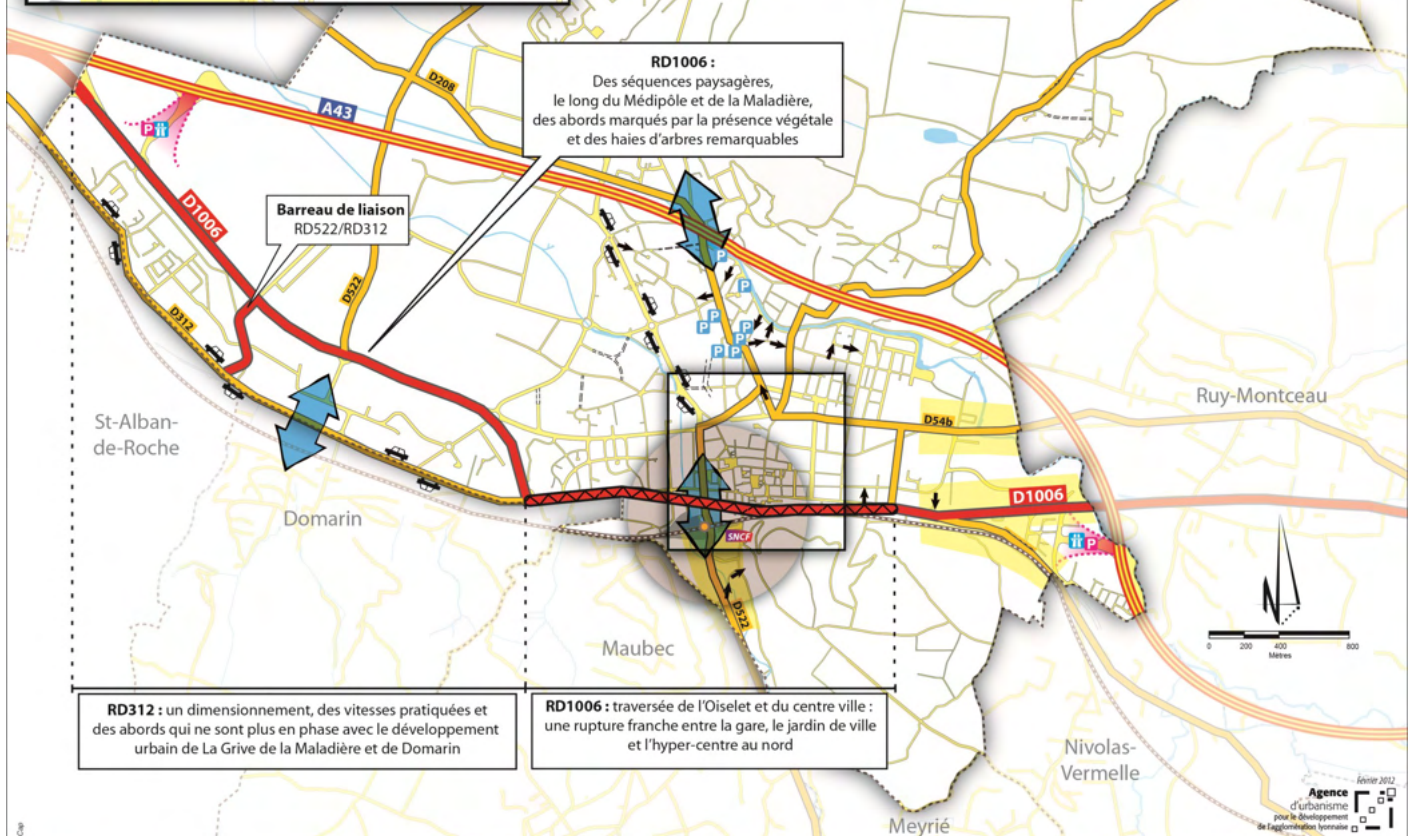
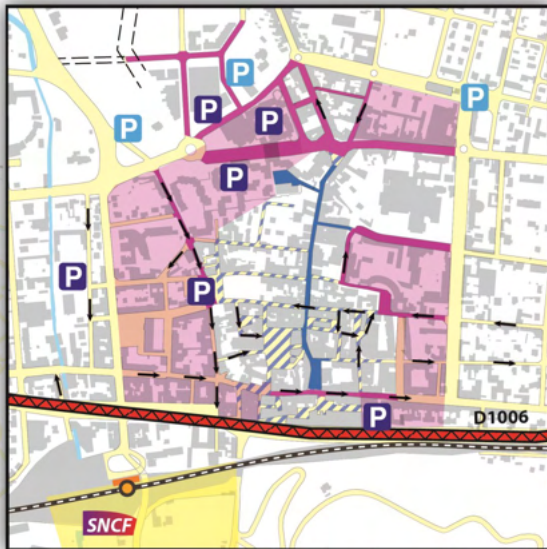
Ces contraintes de relief, ainsi que ces grandes infrastructures orientées est/ouest, constituent des coupures franches pour les déplacements nord/sud. Les points de franchissement nord/sud sont limités et accentuent la concentration des flux :

- les points de franchissement au nord (franchissant notamment l'A43) : RD522, avenue Henry Barbusse, rue de Funas, RD143c et chemin de Rosière ;
- Les principaux points de franchissement au sud (franchissant notamment la voie ferrée) : montées du chemin Neuf (RD124a) et de la Ladière (RD124) sur Saint-Alban-de-Roche, les avenues du Bourg et des noyers et chemin des Cypres sur Domarin, route de Maubec, route de Saint Jean-de-Bournay (RD522) et la RD1085.



## BOURGOIN-JALLIEU SUR LES GRANDS AXES DE TRANSPORTS

- Un manque de perméabilité nord-sud
- Un potentiel de qualification des entrées de ville
- Une gare dont le potentiel d'animation urbaine est à révéler



### Contraintes du site :

- Des connexions nord-sud peu aisées et partiellement congestionnées
- Effet de rupture de la RD1006 en centre-ville
- Secteurs d'entrée de ville où le traitement de la voirie et des abords manque de qualité
- Axes routiers en milieu urbain où le partage de l'espace n'est pas suffisamment favorable aux déplacements doux

### Stationnement :

- Projets de parkings pour covoiturage portés par la CAPI
- Parkings gratuits
- Parkings payants

### Facteurs de régulation de la circulation des véhicules au bénéfice des modes doux :

- Zone 30
- Zone 30 projetée
- Zone piétonne
- Zone piétonne en projet
- Sens uniques

### Points d'entrée/sortie de la ville :

- Péages
- Gare SNCF
- Voirie en projet
- Périmètre de proximité autour de la gare : enjeu de renforcement de son insertion dans la ville et de son accessibilité

# Bourgoin-Jallieu dans le Nord-Isère : les déplacements quotidiens

## Chiffres- clés à l'échelle de la Capi

Le travail est le motif de 23 % des déplacements.

71,6 % des déplacements se font en voiture particulière, occupée en moyenne par 1,37 occupant

58 % des déplacements en transports collectifs sont liés à l'école/université et 25 % au domicile-travail.

24 000 actifs résidents travaillent dans la Capi.

17 000 actifs entrants.

13 500 actifs sortants travaillent surtout sur l'agglomération lyonnaise.

Attention : seuls les déplacements >100 actifs sont représentés, ce qui masque certaines pratiques longue distance.

## Bourgoin-Jallieu dans un système d'agglomérations inscrites de façon concentrique

A l'instar des agglomérations situées en limite de l'aire urbaine de Lyon, Bourgoin-Jallieu polarise et se trouve en relation avec l'agglomération lyonnaise.

L'Enquête Ménages Déplacements (EMD) de 2006 a montré que 341 500 déplacements quotidiens étaient effectués par les habitants du Nord-Isère, dont 81 % à l'intérieur de ce secteur.

80 % des déplacements vers l'extérieur se font vers l'agglomération lyonnaise.

## Une importante mobilité quotidienne à plusieurs échelles

L'enquête a montré que les échanges internes au secteur Nord-Isère étaient plus importants en volume que les échanges avec l'extérieur (276 000 déplacements contre 55 500).

Bourgoin-Jallieu exerce une attractivité à l'échelle locale. Alors que 67 000 déplacements quotidiens se font à l'intérieur de la commune, ses échanges avec le reste du secteur Nord-Isère représentent 52 000 déplacements quotidiens.

La carte des flux domicile-travail de commune à commune à l'échelle régionale montre l'importance des relations quotidiennes entre Bourgoin-Jallieu et l'agglomération lyonnaise.

## Un fort taux de motorisation des ménages

Le nombre moyen de voitures par ménage à Bourgoin-Jallieu est le même que celui du Nord-Isère, à savoir 590 pour 1 000 habitants.

Quelle que soit leur taille, les ménages sont davantage motorisés que sur l'ensemble du périmètre d'enquête.

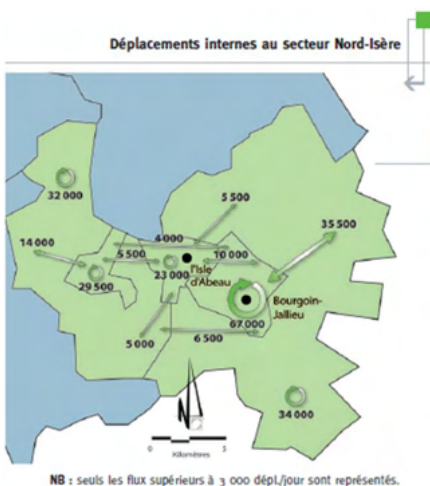
Le taux de motorisation moyen est de 590 voitures pour 1 000 habitants, contre 510 voitures en moyenne sur l'aire métropolitaine lyonnaise.

Ce taux est assez faible pour les habitants de Villefontaine et de L'Isle d'Abeau. Mais il reste élevé pour ceux de Bourgoin-Jallieu, où 54 % des ménages disposent d'au moins deux véhicules, alors même que ce territoire est bien desservi par les transports collectifs.

## D'importantes distances parcourues au quotidien

Un habitant du Nord-Isère parcourt chaque jour une distance moyenne de 29 km. C'est nettement supérieur à celle qui est constatée dans l'aire métropolitaine lyonnaise (21 km).

La distance moyenne de 25 km parcourue quotidiennement par les habitants de Bourgoin-Jallieu est cependant moins importante que dans les autres communes du secteur Nord-Isère.



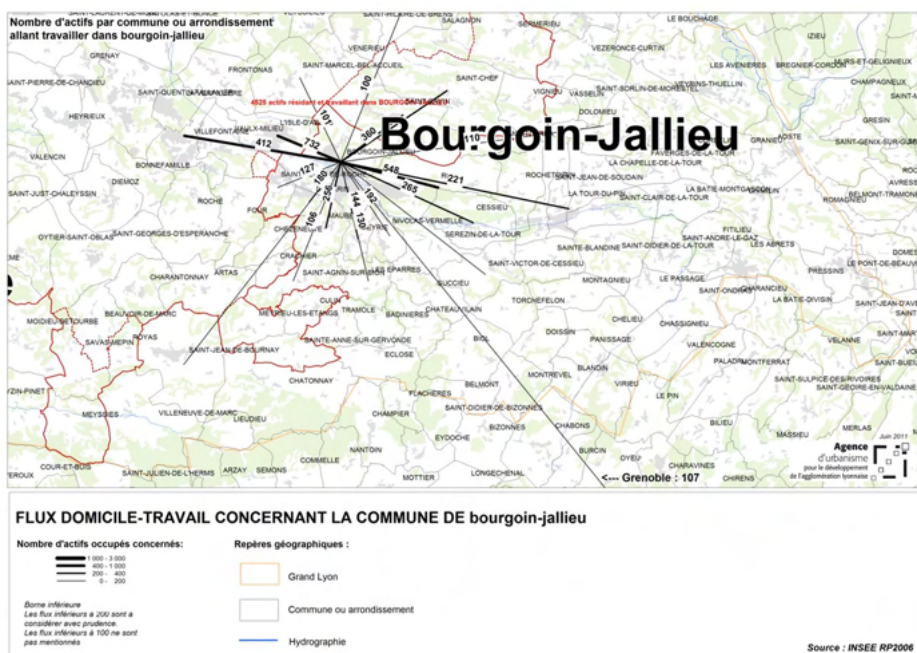


## Les demandes des habitants

Lors de l'enquête, l'opinion des habitants du secteur Nord-Isère recueillie sur les transports a rendu les conclusions suivantes :

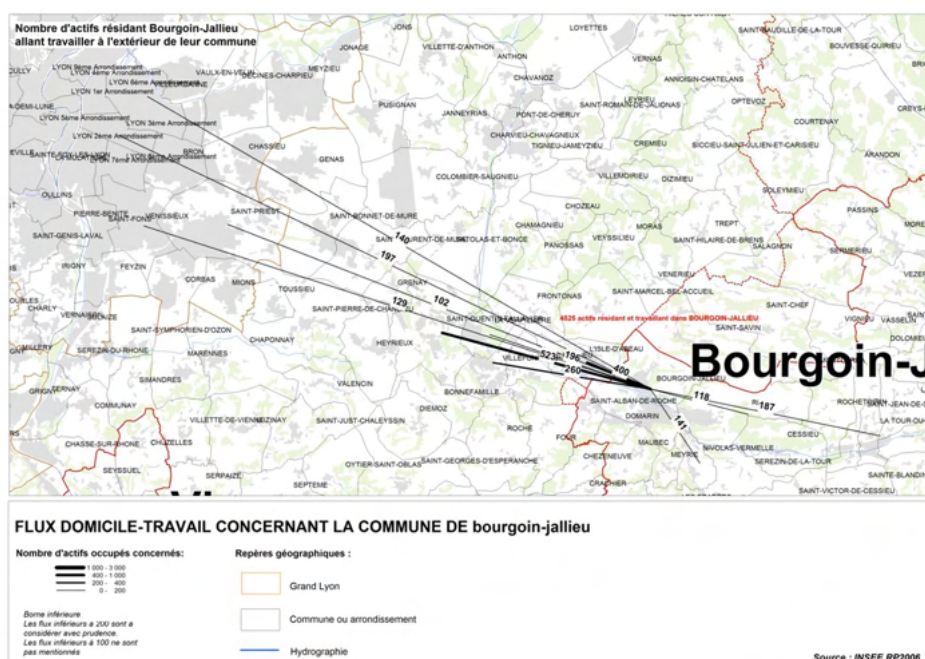
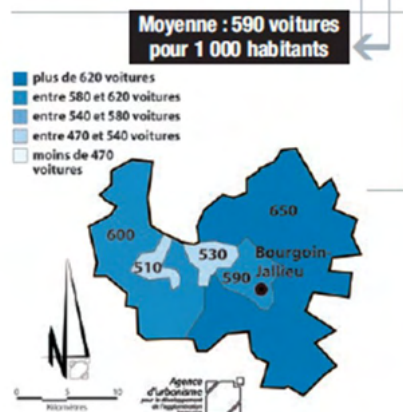
- une demande de service TER plus fréquent et moins cher : une première réponse a été apportée par le cadencement,
- une attente d'amélioration générale de la fréquence et des temps de parcours, mais aussi d'une extension du périmètre à desservir : la refonte du réseau Ruban est en cours de mise en œuvre sur l'année 2012,
- une fréquence jugée insuffisante des cars interurbains,
- des facilités de stationnement attendues pour les vélos,
- des trottoirs dégagés et des carrefours sécurisés pour les piétons.

## Une attractivité des emplois berjalliens auprès des actifs de l'agglomération



## Des actifs berjalliens travaillant principalement dans les communes de l'ouest de la Capi et de l'est de l'agglomération lyonnaise

### Nombre de voitures possédées pour 1000 habitants selon le secteur de résidence



# La traversée de la ville par l'autoroute A43 : une problématique spécifique

## Une commune qui bénéficie d'une excellente accessibilité autoroutière

La ville de Bourgoin-Jallieu se situe dans le couloir de communication historique vers les Alpes, entre Lyon et Grenoble, au cœur de la métropole régionale.

L'urbanisation de Bourgoin-Jallieu s'est organisée autour des infrastructures routières et ferroviaires, notamment autour de l'A43, au cœur de la vallée urbaine.

Elle est traversée d'est en ouest par l'autoroute A43, dite autoroute de la Maurienne, qui relie Lyon à Chambéry et Grenoble, en 30 à 45 minutes.

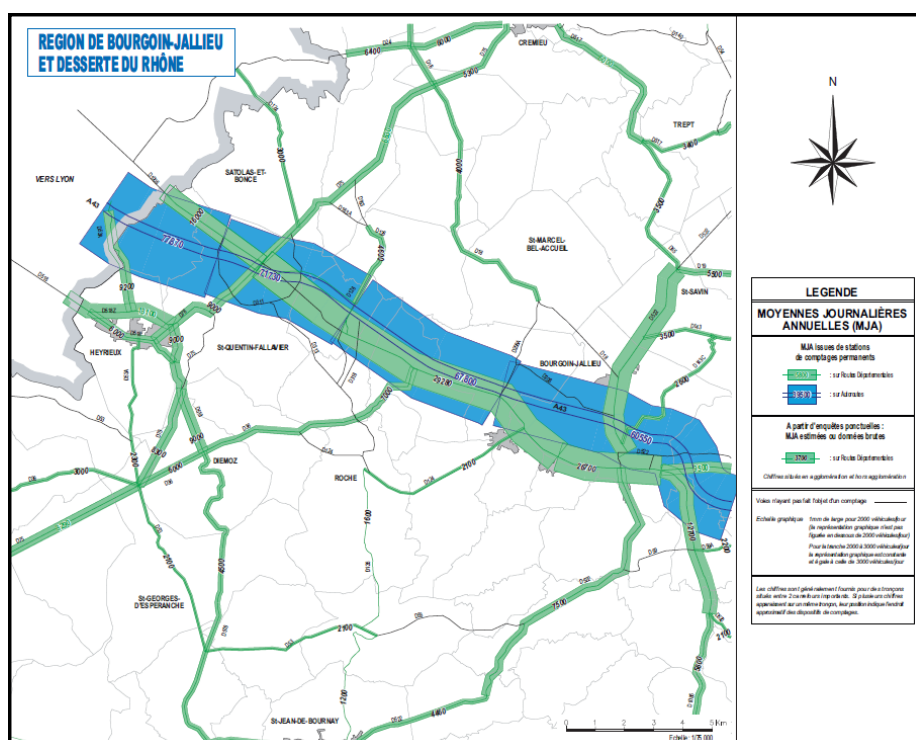
Bourgoin-Jallieu est desservie par deux échangeurs, avec la sortie n° 7 à l'ouest (Bourgoin-Jallieu ouest) et la sortie n° 8 à l'est (Bourgoin-Jallieu est). Le tronçon situé entre l'échangeur 7 et 8 est cependant payant, ce qui limite la fonction de contournement du trafic local de l'A43. Ainsi, l'A43 ne joue que partiellement un rôle de rocade à l'échelle de la commune et du territoire de la Capi.

## L'A43 : un fort trafic autoroutier au cœur de Bourgoin-Jallieu

L'A43 supporte un trafic important dans la traversée urbaine de Bourgoin-Jallieu avec plus de 60 000 véhicules par jour. Plus de 100 000 véhicules par jour traversent Lyon par l'A6/A7 au niveau du tunnel de Fourvière.

Lorsque l'A43 est saturée, des effets de shunt sont régulièrement constatés sur la RD1006. La RD 1006 est ainsi congestionnée chaque samedi du mois de février.

Le nouveau barreau de liaison construit par le Conseil général pour mieux relier Vienne à la ville nouvelle de L'Isle d'Abeau permet de soulager le trafic sur la RD1006, en créant une déviation sud, par la RD312 à proximité de l'échangeur ouest.





## L'A43 : une source de pollution majeure pour les Berjalliens

L'A43 est une source majeure de pollution pour la ville de Bourgoin-Jallieu.

En 2006, elle était responsable de 20 % des émissions de gaz à effet de serre, (GES) soit près de 40 000 tonnes équivalent CO<sup>2</sup> ou 1,6 tonne équivalent CO<sup>2</sup>/an/ habitant. Les voitures individuelles représentent 65 % des émissions liées au trafic sur l'A43.

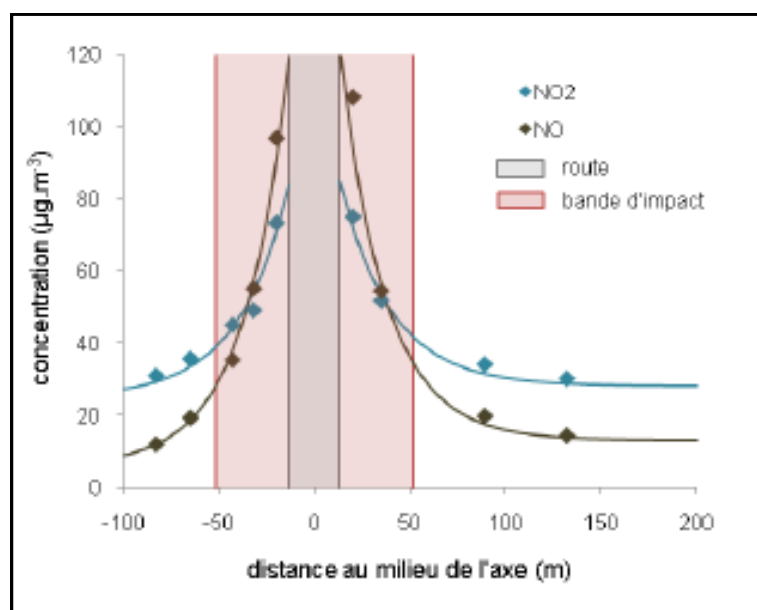
L'autoroute représente 52 % des émissions liées aux transports sur le territoire de la commune.

Localement, des dépassements de valeur limite de NO<sup>2</sup> ont été constatés à proximité immédiate de l'A43, et concernent une bande d'impact de près de 50 mètres de part et d'autre de la chaussée de l'autoroute. Globalement, les niveaux de pollution augmentent à mesure que l'on se rapproche d'un axe routier important.

La réduction de la vitesse sur le tronçon autoroutier situé dans la commune de Bourgoin-Jallieu, de 130 à 110 km/h, permettrait de réduire les émissions de GES de 17 %, avec 6 500 tonnes de CO<sup>2</sup> en moins (source : Alnaïr Environnement). Les initiatives lancées par les élus berjalliens en direction de l'exploitant et des autorités préfectorales n'ont cependant jusqu'ici pas abouti.

L'autoroute A43 impacte également fortement la commune en matière de nuisances sonores, notamment dans la partie centrale de la commune, la plus urbanisée (cf. Etat initial de l'Environnement).

## Concentrations annuelles moyennes de NO<sup>2</sup> et NO en fonction de l'éloignement à l'axe routier à Bourgoin-Jallieu



Source : Air-APS, Ampasel, Ascoparg, ATMO Drôme-Ardèche, Coparly et Supair (2010) – CartoProx ; cartographie régionale de la qualité de l'air par modélisation : prise en compte de l'influence des transports à fine échelle ; rapport final 1 – Bilan des mesures 2009-2010

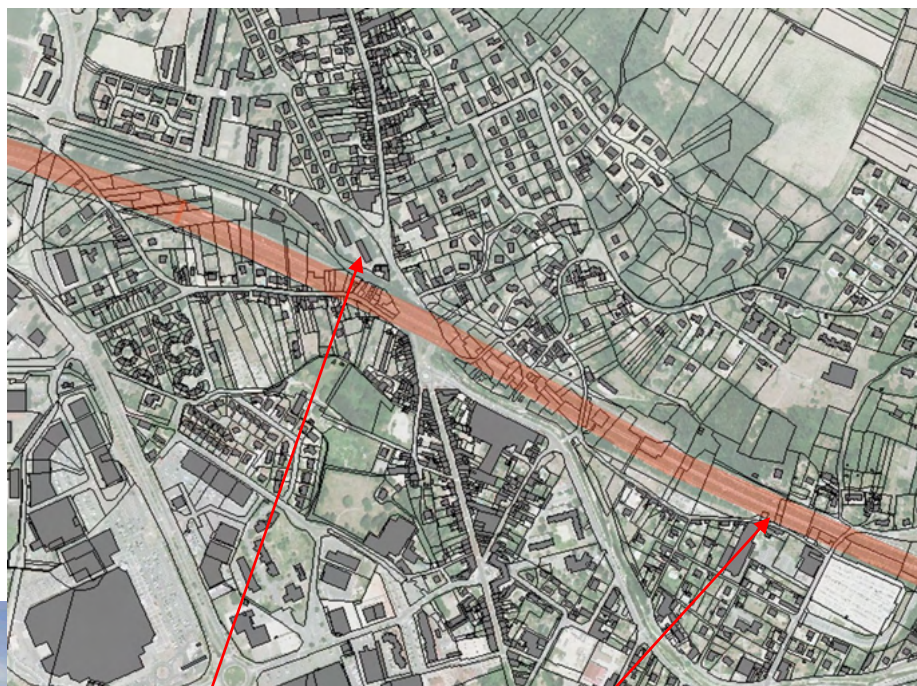
## Titre



Concentration moyenne annuelle de NO<sup>2</sup> mesurées par échantillonneurs passifs au niveau de la zone de mesure n°13 Urbain Bourgoin-Jallieu. Deux points présentent un dépassement de la valeur limite 2010 de 40 µg.m<sup>-3</sup>.

Source : Air-APS, Ampasel, Ascoparg, ATMO Drôme-Ardèche, Coparly et Supair (2010) – CartoProx ; cartographie régionale de la qualité de l'air par modélisation : prise en compte de l'influence des transports à fine échelle ; rapport final 1 – Bilan des mesures 2009-2010

## La traversée de la commune de Bourgoin-Jallieu par l'autoroute A43 dans le centre



Des bâtiments du quartier du Champfleuri très proches de l'infrastructure autoroutière



La rue du Pivolle, un tissu ancien de faubourg, en situation de vis-à-vis avec l'A43

## L'A43 : une infrastructure autoroutière à 130 km/h en traversée de ville

L'A43 est une autoroute urbaine qui traverse la commune de Bourgoin-Jallieu de part en part, d'est en ouest, sur une distance de plus de 6 km.

La vitesse de circulation, autorisée jusqu'à 130 km/h pour les véhicules légers, n'est pas limitée sur cette partie de l'A43 qui traverse pourtant des zones urbaines fortement urbanisées.

Des aménagements ont été réalisés (mur anti-bruit) ou préservés (barrière végétale) sur une partie de l'infrastructure qui traverse la ville, jouant un rôle de barrière et limitant ainsi les nuisances pour les riverains.

Certains secteurs critiques qui ont été urbanisés avant l'arrivée de l'infrastructure, sont situés à proximité immédiate de l'A43 et sont fortement impactés par les nuisances.

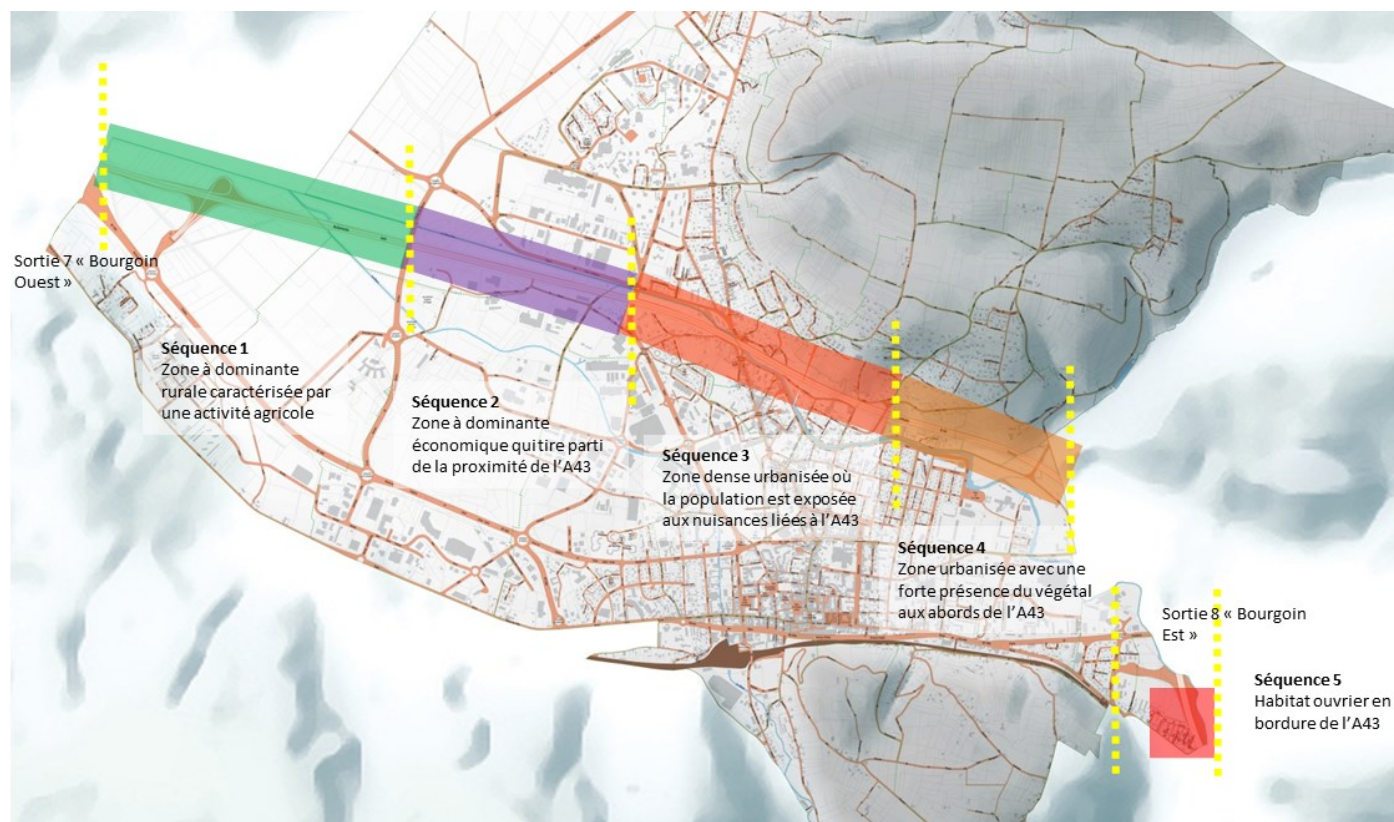
## Une zone à dominante rurale peu impactée par la traversée de l'A43

A l'Est, l'autoroute A43 traverse une première zone à dominante rurale, caractérisée par une activité agricole (séquence 1).

Si la population berjallienne est peu impactée dans ce secteur par l'infrastructure autoroutière, la circulation autoroutière impacte cependant l'activité agricole. Des barrières végétales sont à préserver dans ce secteur pour limiter les pollutions.



## L'A43, une coupure physique au sein de Bourgoin-Jallieu qui impacte différemment les secteurs traversés



La problématique de l'intégration paysagère de l'A43 dans la ville et de la déqualification des zones d'habitat situées à proximité



Des espaces naturels et paysagers peu valorisés qui servent de transition entre l'autoroute A43 et les espaces urbanisés

### Une zone à dominante économique qui tire parti de la proximité de l'A43

La séquence autoroutière située entre la RD522 et l'avenue Henri Barbusse (séquence 2) traverse une zone à dominante économique, qui s'est développée autour de l'infrastructure autoroutière, tirant parti de l'accessibilité offerte.

Deux zones se sont développées de part et d'autre de l'infrastructure, à ses abords immédiats : au nord, la zone d'activité économique de Chantereine; au sud, la zone d'activité de la Plaine à dominante industrielle et l'Espace Barbusse, centre commercial construit autour de l'accessibilité en voiture.

La ZAC de la Maladière, le Médipôle ou encore le projet de Parc des Energies Renouvelables sont également situés à proximité de l'échangeur ouest de Bourgoin-Jallieu, bénéficiant de l'accessibilité autoroutière.

### Une zone anciennement urbanisée, proche du cœur de ville, fortement impactée par l'A43

La séquence autoroutière de l'A43 située entre l'avenue Henri Barbusse et la D1430 (rue de la Belle rive) traverse une zone urbanisée qui s'est en partie développée avant l'ouverture de l'autoroute en 1974.

Située à proximité immédiate du cœur de ville, cette section de l'autoroute est la plus problématique pour la commune de Bourgoin-Jallieu. Malgré la présence d'un mur antibruit à ce niveau sur cette section de l'infrastructure, elle expose fortement les Berjalliens aux différentes nuisances liées à la présence d'une autoroute en ville (pollution, bruit, paysage).

L'A43 franchit la rue de la Libération, autrefois appelée Grande rue, coupant cet axe historique de Bourgoin-Jallieu, au niveau de l'ancien village de Jallieu.

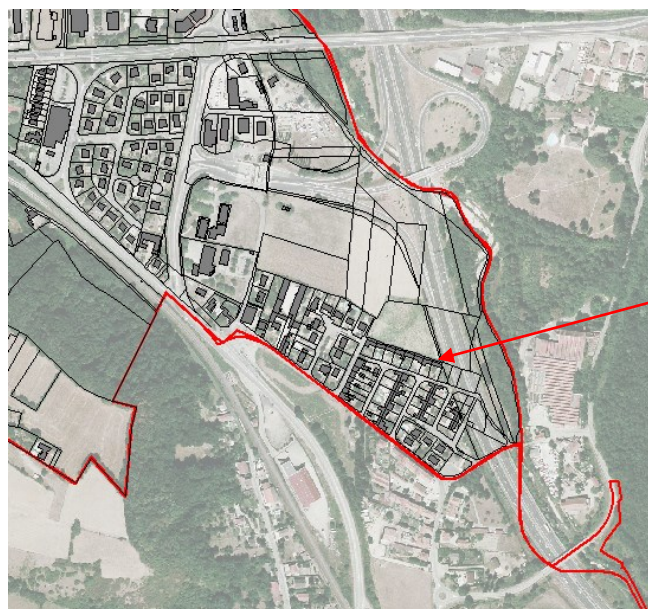
La partie située au nord de l'infrastructure autoroutière, coupée du reste de la ville, est constituée d'un ancien tissu rural (Funas) et du quartier d'habitat social de Champ-fleuri, dont le développement au nord s'est principalement fait dans les années 1970 et composé d'une population aux revenus modestes.

Les habitants qui résident dans les bâtiments situés entre Champfleuri et Funas, à proximité immédiate de l'infrastructure autoroutière, sont très fortement exposés aux nuisances liées à l'A43 (pollution, bruit, paysage).

Au sud de l'infrastructure, l'autoroute est en partie masquée par une barrière végétale et la Bourbe, contribuant à son intégration paysagère et urbaine.

La présence de l'autoroute est cependant problématique pour une partie du tissu ancien de faubourg construit avant la construction de l'infrastructure : s'il présente un caractère patrimonial, le bâti est situé à proximité immédiate de l'autoroute, à l'instar de la rue de Pivolle, dont les façades sont en vis-à-vis avec l'A43.

### Secteur de Boussieu



Source : IGN - Geoportail





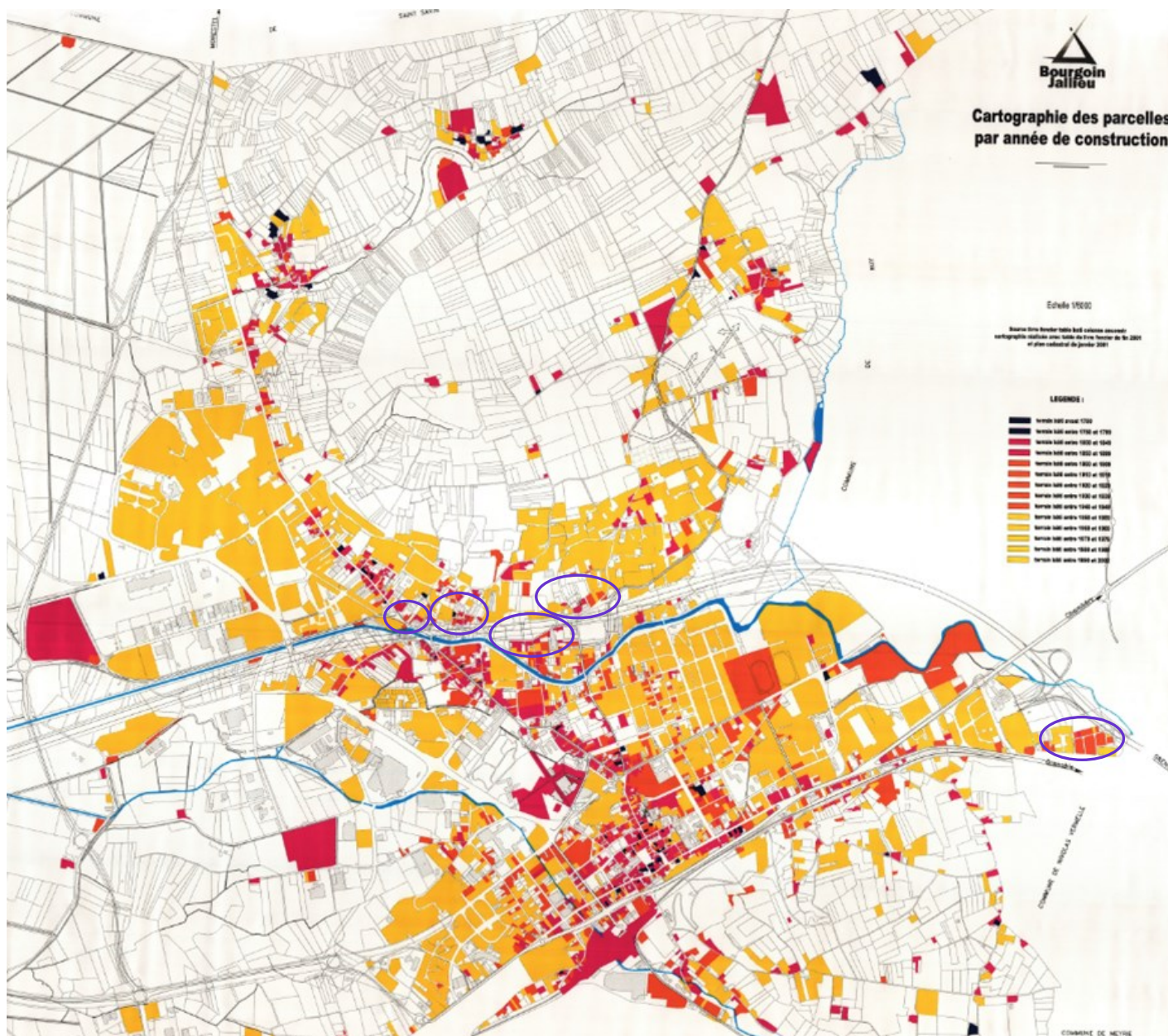
### Une zone d'habitat ouvrier située à proximité immédiate de l'A43

A l'est, un lotissement d'ancien habitat ouvrier est également impacté par l'A43, dans le secteur de Boussieu, situé sur plusieurs communes (Bourgoin-Jallieu, Ruy Montceau et Nicolas-Vermelle).

Ce tissu urbain ouvrier, hérité de l'urbanisme patronal lié à l'usine Auger-Schwarzenbach, a été séparé en deux avec l'arrivée de l'A43. Les deux rives du quartier sont aujourd'hui reliées par un autopont.

Le bâti ouvrier situé le plus à proximité de l'autoroute bénéficie cependant d'un mur anti-bruit.

### Cartographie des parcelles par année de construction (< 1750 - 2002)



## Enjeux

A court terme, la réduction de la vitesse à 110 km/h, voire à 90 km/h sur l'A43, dans la traversée de ville de Bourgoin-Jallieu constitue un enjeu fort pour la commune, tant en terme de pollution atmosphérique que de santé publique.

Dans le cadre du PLU, l'intégration urbaine et paysagère de l'infrastructure doit être améliorée à travers les aménagements proposés.

A plus long terme, l'enjeu porte sur la requalification de cette infrastructure autoroutière qui traverse le cœur de ville de Bourgoin-Jallieu.

L'amélioration de l'intégration urbaine et paysagère de l'infrastructure autoroutière constitue un enjeu majeur pour la commune de Bourgoin-Jallieu, en particulier pour le secteur centre et ouest de la commune (séquences 3 et 5).

Des zones critiques doivent faire l'objet d'une amélioration des points de contact avec l'autoroute A43 (Champ-fleuri, rue de Pivolle, lotissement de Boussieu).



# La gare ferroviaire : un fort potentiel pour le rayonnement et l'attractivité du territoire

## **Bourgoin-Jallieu/Part Dieu**

Distance : 42 km

Temps moyen : 28 minutes environ

Nombre de trains : 32 trains

## **Bourgoin-Jallieu/halte Jean Macé/Perrache**

Temps moyen : 40 minutes environ

Nombre de trains : 22 trains

## **Enquête « photo » exhaustive réalisée par la SNCF et la Région en 2009**

**3224** montées et descentes en gare de Bourgoin-Jallieu dont :

- 66,9 % domicile/travail
- 66,4 % d'habitants de Bourgoin-Jallieu

### **Montées en gare de Bourgoin-Jallieu :**

- 65,6 % descendent en gare de Lyon (Part-dieu + Perrache)
- 48,3 % de conducteurs d'une voiture garée à proximité de la gare ou dans un quartier proche (73,7 % sur stationnement non payant)
- 29 % d'usagers venus à pieds

### **Descentes en gare de Bourgoin-Jallieu :**

- 69,3 % viennent de Lyon (Part-dieu + Perrache)
- 10,9 % viennent de Grenoble

## **Bourgoin-Jallieu : la gare la plus fréquentée de l'agglomération**

La gare de Bourgoin-Jallieu est une gare régionale (Scot Nord-Isère) qui offre à la fois une desserte périurbaine (Lyon/Saint-André-le-Gaz) et une desserte inter-cité (Lyon/Chambéry/Grenoble).

Sur les 20 000 voyages quotidiens recensés sur la ligne Lyon/Grenoble, un tiers concerne la portion Lyon/Bourgoin-Jallieu.

Il s'agit de la gare la mieux desservie par les trains périurbains et inter-cités à l'échelle des quatre gares de la Capi.

La fréquentation de la gare est en forte augmentation suite au cadencement de 2008 (+13 % sur le premier semestre 2008, avec 4 400 voyages/jour).

## **Grande accessibilité par le train**

La présence de la gare régionale confère à Bourgoin-Jallieu une grande accessibilité depuis et vers Lyon (Part Dieu et Perrache), et également vers Grenoble et Chambéry.

La ligne Lyon/Grenoble est aujourd'hui saturée par le trafic voyageurs (TER, Inter-cités, TGV) et fret. Le projet de ligne à grande vitesse (LGV) « la Transalpine » (Lyon-Turin), permettra toutefois de répondre à cet engorgement et solutionner les dysfonctionnements parfois constatés, également provoqués par la saturation du nœud ferroviaire lyonnais.

Le rayonnement du territoire sera également renforcé par cette nouvelle liaison « Transalpine », dont la gare la plus proche sera à la gare TGV Lyon-Saint Exupéry.

## **Le pôle multimodal**

La gare est au cœur d'un pôle d'échanges multimodal de ville moyenne (Région Rhône-Alpes) :

- 5 lignes urbaines de bus desservent la gare, en plus du réseau scolaire et départemental ;
- 4 lignes périurbaines, dont la liaison structurante Villefontaine-Bourgoin, et la nouvelle liaison urbaine à l'est de Bourgoin-Jallieu ;
- 754 places environ de stationnement autour de la gare, permettant d'accueillir pleinement la demande en stationnement actuelle (cf. tableau ci contre).

En heure de pointe, la circulation autour de la gare provoque une congestion importante. L'accessibilité de la gare de Bourgoin-Jallieu fait actuellement l'objet de réflexions devant favoriser une meilleure accessibilité pour les modes doux et automobile.

La gare propose également un panel important de services aux voyageurs (guichets de vente et automates, accueil des voyageurs, parc de rabattement, garage à vélo...). Ce dispositif sera complété dans les années à venir par un franchissement dénivelé accessible en complète autonomie aux voyageurs.

La gare de Bourgoin-Jallieu est également un site utile aux opérations d'entretien maintenance du réseau ferroviaire et sert également de remisage pour quelques rames (voyageurs et non voyageurs).



## La gare, un quartier central de la ville

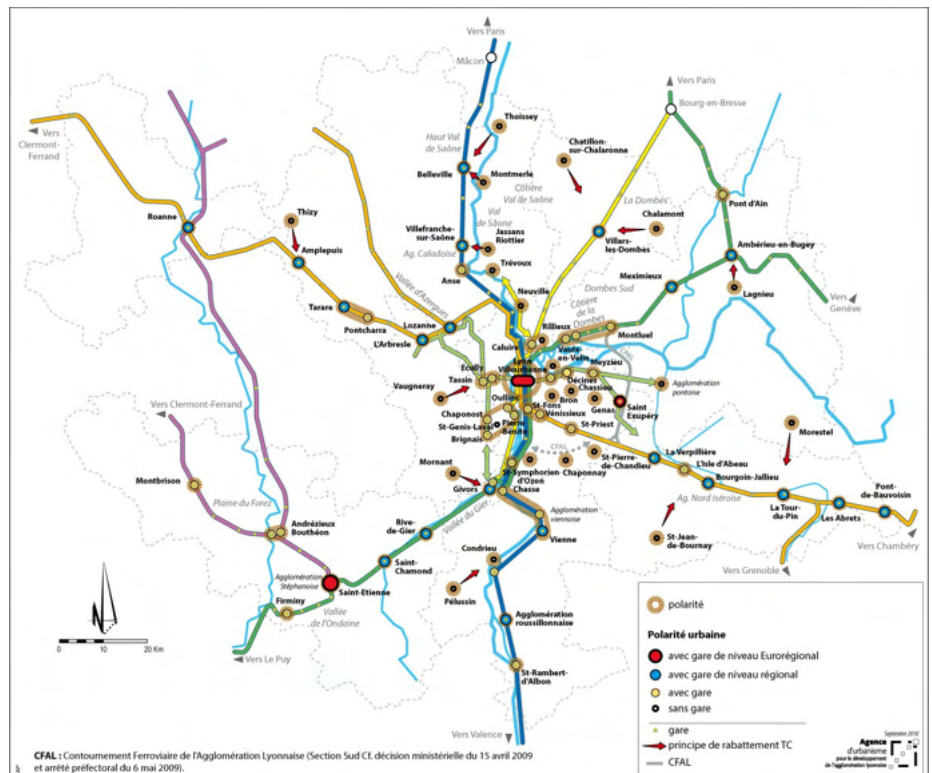
La gare est située à proximité du centre-ville. L'avenue Gambetta est le principal axe fédérateur reliant la gare au centre ville et au parc des Lilattes (espace public majeur et porteur d'équipements publics dont l'attractivité a été récemment renforcée par la création d'un mail piéton).

Le quartier de gare est localisé au sud de la ville de Bourgoin-Jallieu, à l'extrémité nord d'une combe creusée par le Bion. Situé aux pieds des plateaux de Maubec et de Plan Bourgoin, le site est enclavé et fortement contraint par le relief.

Les échanges nord/sud, au sein du secteur gare sont limités par la voie ferrée qui constitue une rupture majeure. Seuls deux points de franchissement proches, le passage souterrain de la RD 522 et le pont routier de la route de Maubec pour rejoindre la rue Joseph Bedor, permettent de traverser la voie ferrée.

La RD1006, l'avenue des Alpes, voie dont la moyenne du trafic journalier est de l'ordre de 22 222 véhicules (dont 2 % de poids lourds avec des pics à 25 % en matinée) est à dominante routière et ne facilitent pas les liens modes-doux vers le centre-ville.

Le secteur gare reste ainsi isolé du reste de la ville.



| Localisation           | Lieu de stationnement   | Offre (nb de places) | Demande (nb de véhicules) | Taux d'occupation |
|------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------|
| Nord des voies ferrées | Parcotron               | 22                   | 12                        | 55%               |
|                        | Voie                    | 51                   | 46                        | 90%               |
| Sud des voies ferrées  | Petit parking vers SNCF | 61                   | 61                        | 100%              |
|                        | Cimetière               | ~ 290                | 295                       | 102%              |
|                        | Magasins généraux       | 330                  | 263                       | 80%               |
| ENSEMBLE               |                         | 754                  | 677                       | 90%               |

Synthèse de l'offre et de la demande de stationnement en rabattement sur la gare

### Renforcement du rôle des gares dans le développement urbain

Le SCoT Nord Isère cherche à renforcer le rôle des gares dans le développement urbain. A l'échelle de l'agglomération, le plan souligne l'importance d'un développement complémentaire des quartiers « gare » de Bourgoin-Jallieu et de L'Isle d'Abeau notamment, située à seulement 5 kilomètres plus à l'ouest.

Les quartiers « gare » sont appelés à devenir de nouvelles centralités mixte et dense, ce qui implique un équilibre dans la programmation entre équipements, services, logements et activités commerciales.

La requalification du secteur gare vers plus d'urbanité est à l'étude, et ceci devra nécessiter, entre autre, de :

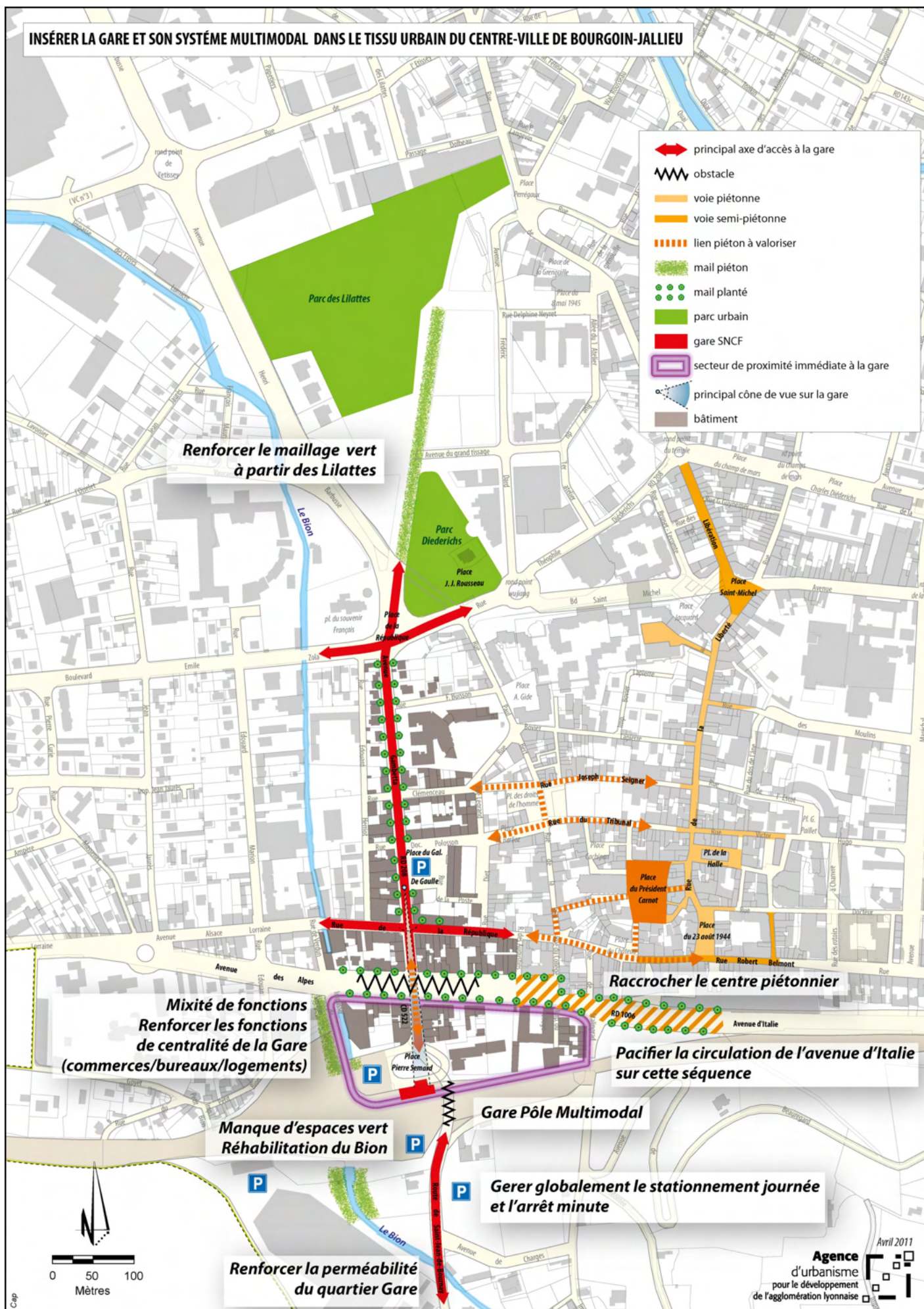
- requalifier en boulevard urbain la RD1006, pour une meilleure insertion urbaine et un rapprochement physique avec le centre-ville;
- requalifier le secteur des magasins généraux (tènement foncier mutable très important au sud),
- réaliser un véritable pôle d'échanges multimodal de part et d'autre de la voie ferrée,
- affirmer la centralité berjallienne dans le système des déplacements métropolitains, en cohérence avec le PDU de la Capi,
- améliorer l'accessibilité de la gare et affirmer les liens piétons entre la gare, le centre historique et le parc des Lilattes.



Gare SNCF et passage de la RD522



# INSÉRER LA GARE ET SON SYSTÈME MULTIMODAL DANS LE TISSU URBAIN DU CENTRE-VILLE DE BOURGOIN-JALLIEU



# Les transports en commun et les déplacements doux

## Un réseau urbain d'agglomération Ruban

Le réseau de transport urbain Ruban, dessert le territoire de la Capi par huit lignes régulières, des lignes scolaires et un réseau de transport à la demande (« bus à la carte ») principalement à destination des secteurs peu denses périurbains.

Un diagnostic, mené sur le réseau en 2011, a permis de mettre en exergue les principaux éléments suivants :

- les itinéraires et lignes régulières répondent aux attentes des usagers, mais le niveau de fréquence est faible, ce qui ne garanti pas de correspondances fiables avec les autres réseaux (Translsère et TER Rhône Alpes),
- l'amplitude horaire des lignes régulière est à améliorer, et l'offre est particulièrement dégradée hors périodes scolaires et le samedi;
- les lignes scolaires sont bien adaptées,
- la desserte des zones d'emplois sont à renforcer,
- le fonctionnement du système « bus à la carte » montre des limites de fréquentation, et se rapproche d'un système « taxi ».

Ces éléments ont permis à la Capi de définir un projet de refonte du réseau. Aujourd'hui, la commune est desservie par 6 lignes périurbaines ainsi que le flexibus 32.

a créé le réseau Translsère, un réseau de transport en commun à l'échelle du département de l'Isère et des grandes agglomérations limitrophes (notamment Lyon et Chambéry).

Ce réseau de transport complète le réseau urbain Ruban développé par la Capi, et permet des liaisons avec les communes hors de l'agglomération.

Ce réseau propose plusieurs niveaux de services :

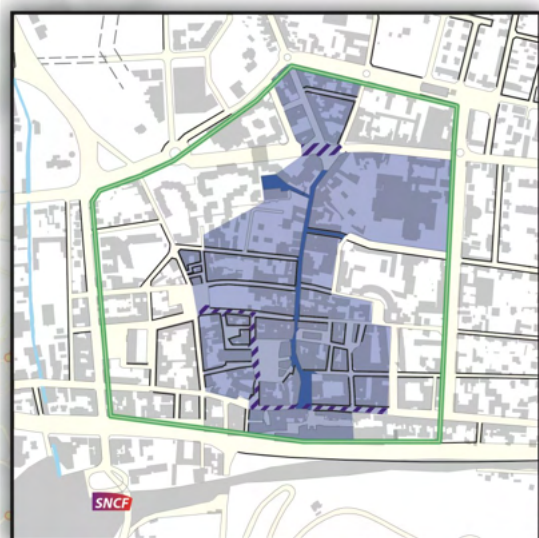
- des lignes régulières inter-cités reliant les pôles urbains;
- des lignes départementales traversant les différents territoires du département vers les grandes agglomérations limitrophes et l'aéroport Saint Exupéry;
- des lignes quotidiennes desservant les bassins de vie,
- des lignes express notamment avec Lyon via l'A43.

## Le réseau inter-urbain « Translsère »

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2002, le Conseil général de l'Isère, organisateur des transports publics dans le département,



## TC et déplacements doux : une évolution en marche vers une ville accessible aux modes doux



### Proposition / Projet

Projet ANRU : redéfinition et qualification des axes viaires et des circulations douces

### Proposition / Projet

Requalification de l'Avenue Henri Barbusse

### Proposition / Projet

Traversée de la RD522 à sécuriser pour les piétons et cyclistes

### Projet / Proposition

**Centre-ville, plan de circulation en cours :**

- élargissement des secteurs piétons
- régulation du stationnement automobile
- amélioration des conditions de desserte TC
- extension de la zone 30

### Proposition / Projet

Projet d'évolution de la gare en pôle multimodal de rayonnement métropolitain

St-Alban-de-Roche

Domarin

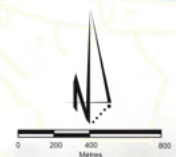
Maubec

Meyriéz

Nivolas-Vermelle

Ruy-Montceau

St-Savin



Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise

### La marche en centre ville :

- Zone 30 en projet
- Zone de rencontre
- Zone piétonne en projet
- Zone piétonne
- Trottoirs de moins de 140cm de large

### Les transports en commun :

- Gare SNCF
- Projets de parkings pour covoiturage
- Arrêts de transports en commun réguliers et à la demande
- Secteurs peu ou non irrigués par les transports en commun

### Le vélo :

- Parkings vélo
- Voie verte
- itinéraires quotidiens réalisés
- itinéraires quotidiens à réaliser

Voirie en projet

## Déplacements modes doux à l'échelle communale

Les déplacements modes doux peuvent constituer à Bourgoin-Jallieu un mode préférentiel de déplacement en raison de la taille humaine de la ville et du maillage de parkings vélos, notamment en centre-ville.

Ces déplacements doux peuvent constituer de véritables modes de déplacements alternatifs à la voiture s'ils sont valorisés.

Le piéton doit être au cœur des projets d'aménagements, de même que la question de l'accessibilité à tous, aussi bien dans l'espace public que dans les bâtiments publics.

Plusieurs réflexions, communales et

intercommunales, sont en cours afin d'encourager et conforter la pratique du vélo et de la marche à pied. Parmi celles-ci, notons :

- une extension en projet de la zone piétonne et semi-piétonne ;
- un réseau cyclable en cours d'étoffement, complétant les pistes existantes et les itinéraires définis par le « plan Vélo » de la Capi ;
- des travaux d'amélioration du partage de la voirie (quai des Belges, rue de l'Hôtel de ville, Champ-fleuri, Pré-Bénit, et Boussieu (secteur Dauphiné-Savoie-Rivet).

## Et intercommunale

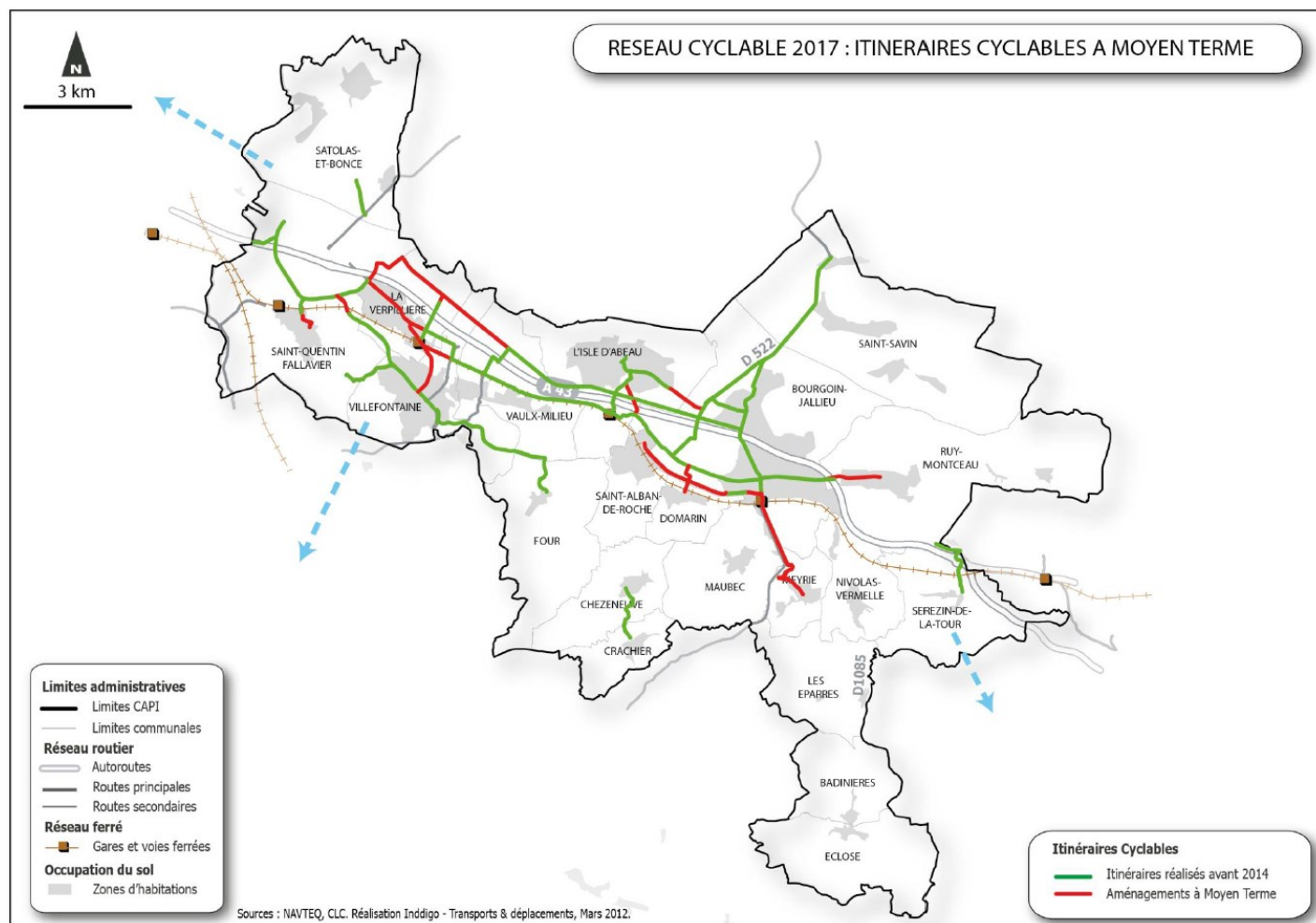
La Communauté d'agglomération Porte de l'Isère a validé en novembre 2011

son premier schéma directeur vélo.

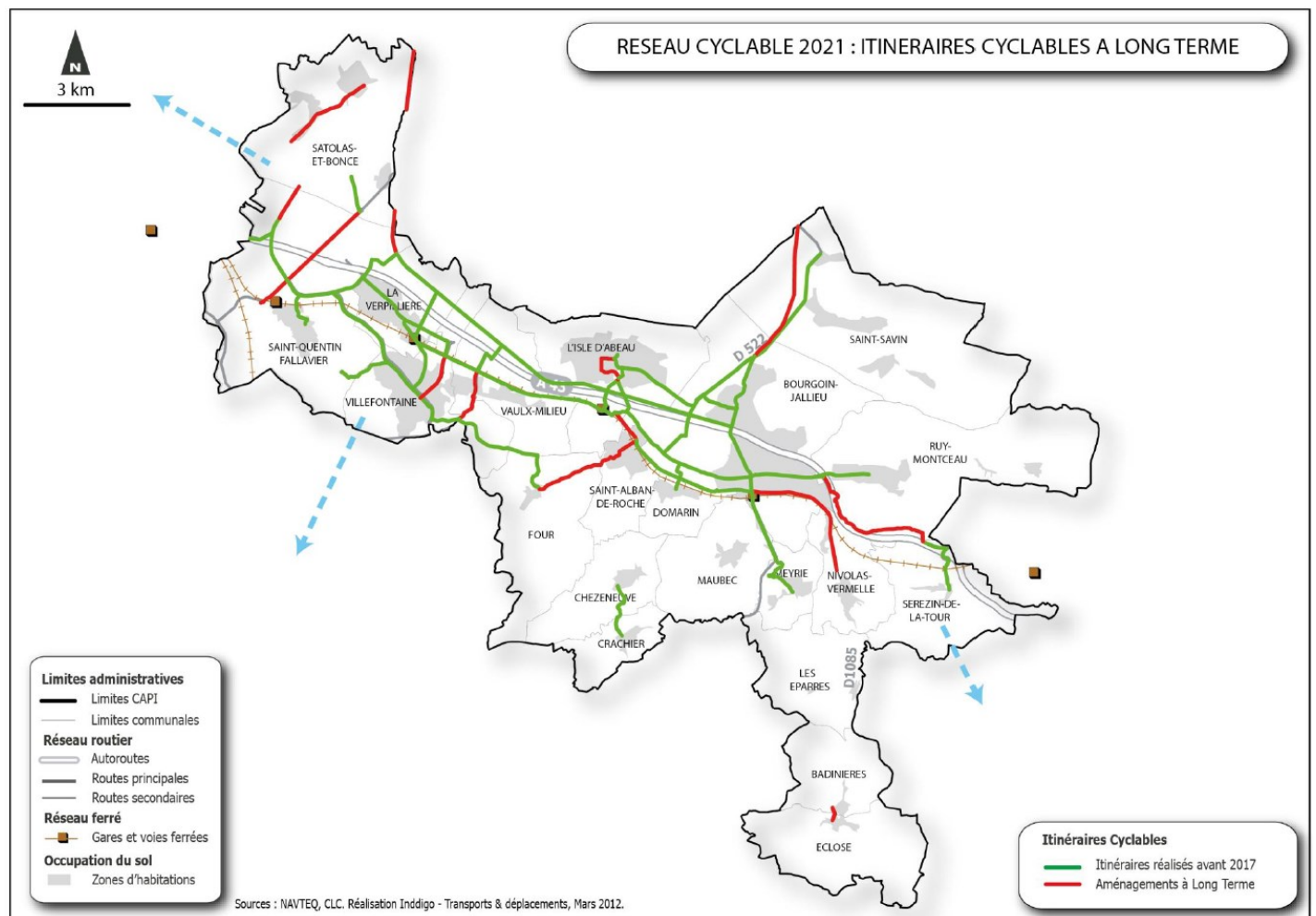
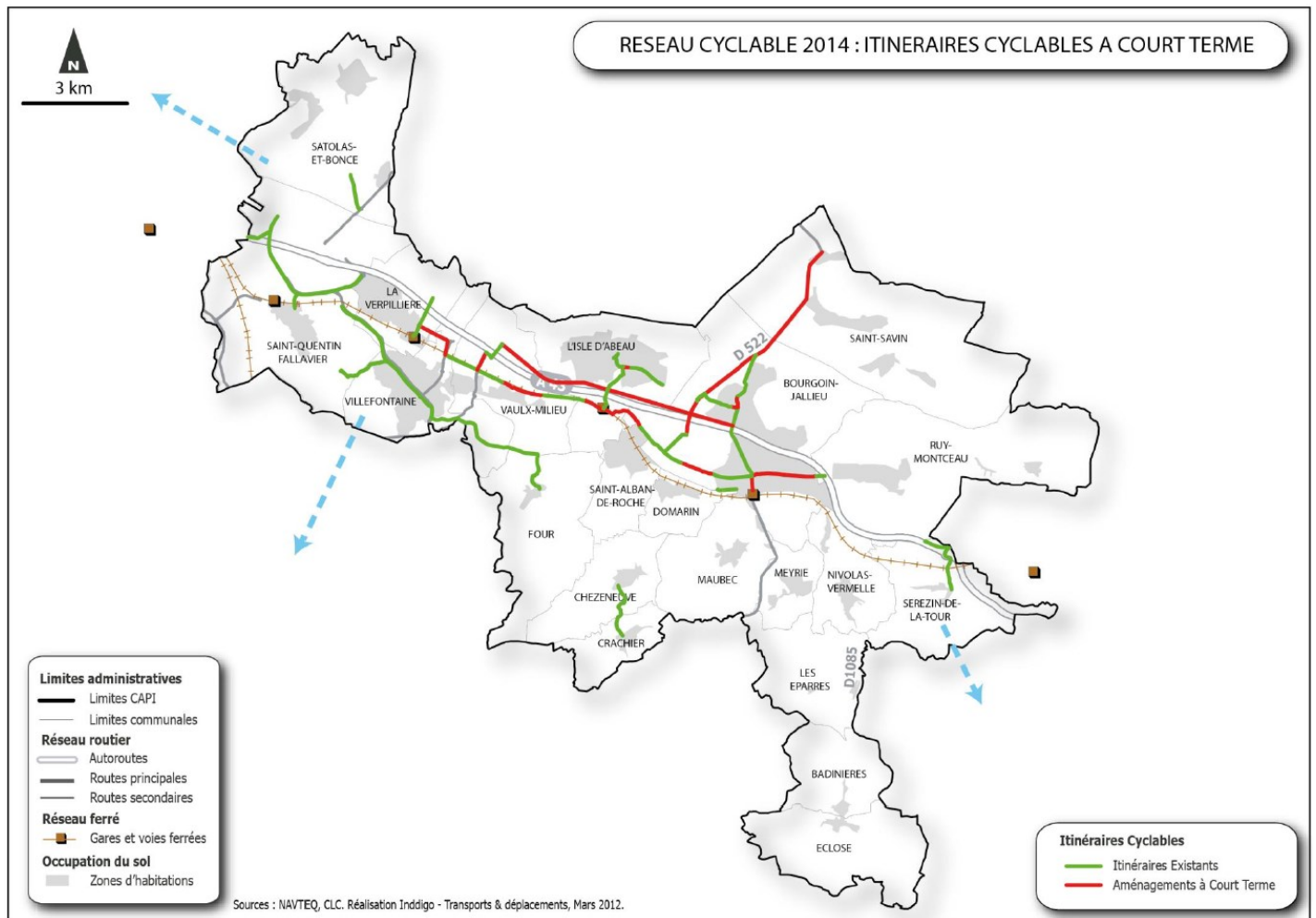
Ce document définit un réseau d'aménagements cyclables d'intérêt communautaire qui sera réalisé d'ici 2021.

Parallèlement, il est prévu de mettre en place des services pour les cyclistes (atelier de réparation, vélo-école...), ainsi que différentes actions de communication et d'incitation à la pratique du vélo (carte des aménagements cyclables, procédure d'aide à l'achat de vélos à assistance électrique...).

Ce schéma directeur s'inscrit en cohérence avec le schéma vélo de la commune de Bourgoin-Jallieu.







## **Les déplacements liés aux loisirs**

En ce qui concerne les déplacements liés aux loisirs, la ville est concernée par le PDIPR (Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée), dont l'élaboration, institué par la loi de décentralisation n° 83-663 du 22 juillet 1983, a été confiée au Département.

Cette loi fait notamment obligation aux communes de préserver, d'une part, la continuité des itinéraires qui traversent leur territoire (article L.361-1 du Code de l'Environnement) et d'autre part, le caractère rural et touristique que représente l'environnement direct de ces chemins.

Le Conseil général de l'Isère a développé un PDIPR dans le but d'offrir aux usagers une garantie de sécurité et d'intérêt touristique.

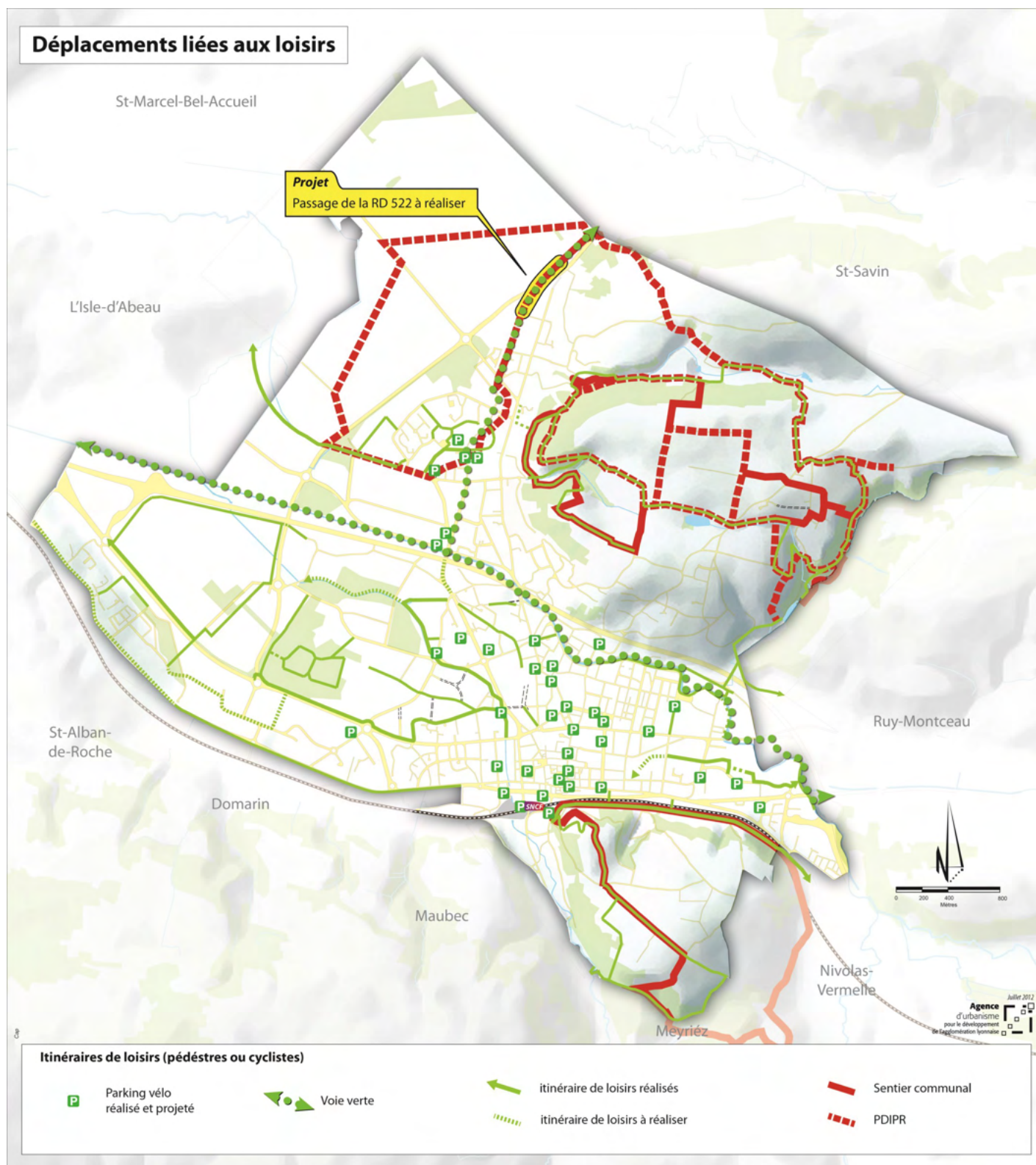
A Bourgoin-Jallieu, plusieurs chemins, sur le plateau de Montbernier et dans les marais sont inscrits au PDIPR, ils sont complétés par d'autres sentiers communaux et itinéraires de loisirs.

Le projet de voie verte des confluences est un projet porté par le pôle métropolitain, réunissant le Grand Lyon, Saint-Étienne Métropole, la Communauté d'agglomération du Pays viennois et la Capi.

Ce projet concerne la réalisation d'un itinéraire cyclable reliant les gorges de la Loire à la Bourbre, en passant par le Rhône et le Giers. Cette liaison, est en cours d'étude sur la Capi.



## Déplacements liés aux loisirs



# Une offre en stationnement confortable mais à rééquilibrer

## Le stationnement : chiffres-clés

En 2011: **5 970 places** de stationnement public recensées dont :

- 1 084 places payantes courte durée
- 414 places payantes longue durée
- 852 places payantes au temps réel
- **3 620** places gratuites

Dans ce stock, **144 places PMR** sont recensées (soit un rapport supérieur aux 1 place PMR/50 places réglementaires).

## Le stationnement en ville

L'accessibilité de la ville est aisée pour l'automobile, pourtant il existe un fort potentiel de report modal notamment vers les transports en communs et les modes doux de déplacement.

La politique de stationnement est déterminante quant aux choix de report modal. Ainsi, un accès très aisé en voiture à une place de stationnement, notamment gratuite, n'encourage pas l'usage d'autres modes de déplacements moins polluants et moins générateurs de perturbations, particulièrement en centre-ville.

Le nombre de places de stationnement est très confortable à l'échelle de la commune.

Toutefois, cette offre de stationnement est à repenser dans une logique globale comprenant les autres modes de transport et ans le but d'encourager ce report modal.

Ceci permettra d'améliorer la qualité du cadre de vie, la qualité des espaces publics centraux, tout en permettant à chacun de trouver sa place.



Diffuseurs n°7/photo Capi

## Le stationnement et la multimodalité

Une politique d'incitation au covoiturage est menée actuellement par la collectivité. La CAPI a mis en place une plateforme internet de covoiturage.

Elle étudie la faisabilité de réalisation d'aires de stationnement dédiées. Les diffuseurs autoroutiers (n°7 et 8) ont fait l'objet de premières hypothèses d'implantation. La première est envisagée au sud de l'échangeur n°7 de l'A43, au droit de la RD1006 à hauteur du centre commercial de la Grive. La seconde concerne des terrains situés à proximité immédiate de l'échangeur n°8.

Globalement, aires de covoiturage permettent de :

- offrir de meilleures conditions de stationnement aux usagers du covoiturage, notamment proche des diffuseurs autoroutiers, dont les aires de stationnement sont sur-occupées.
- capter une partie des flux en amont des RD1 006, RD522 et RD1085,
- donner l'accès au covoiturage aux personnes non véhiculées à partir des sites centraux reliés au réseau de transport en commun et aux maillages modes doux.



Place Carnot



Diffuseurs n°7 et 8/photo Capi



Aire proche diffuseurs n°6/photo Capi



## Le centre-ville : une transition engagée pour une mobilité active

**Le centre-ville de Bourgoin-Jallieu est un pôle commercial attractif à l'échelle de l'agglomération, et comporte de grands équipements structurants (Maison l'Isère, Trésor public, Tribunaux, cinémas, lycées, collèges, établissements de formation supérieure...). Son attractivité et la qualité de ses espaces publics sont des enjeux majeurs pour la commune.**

### **Des espaces publics principalement occupé par l'automobile**

Le centre-ville est cerné par une voirie d'agglomération (RD 1006 ou avenue d'Italie et des Alpes) au sud et des axes structurants périphériques de l'hyper-centre (Gambetta, M. Leclerc, Diederichs). Ces axes permettent une bonne accessibilité au réseau de desserte traversant l'hyper-centre, mais les trafics importants génèrent des saturations au niveau des intersections nord et sud de l'avenue Gambetta.

De nombreux axes internes à l'hyper-centre sont aussi utilisés comme itinéraires de transit à une échelle plus large (Saint Michel, République), et le trafic routier y est également important.

Les transports en communs desservent l'hyper-centre par ces axes périphériques et Saint Michel.

Le trafic des poids lourds est plus important sur la rue Victor Hugo, axe de livraison privilégié pour la rue piétonne notamment.

La limitation de vitesse (30 km/h) n'est pas toujours respectée et les espaces publics centraux n'offrent pas une qualité homogène à l'échelle de l'hyper-centre pour la circulation des modes doux de déplacements.

De nombreux espaces publics centraux sont ainsi dédiés à l'automobile (circulation et stationnement) et cette présence de l'automobile contraint une perception qualitative du centre et sa valorisation.

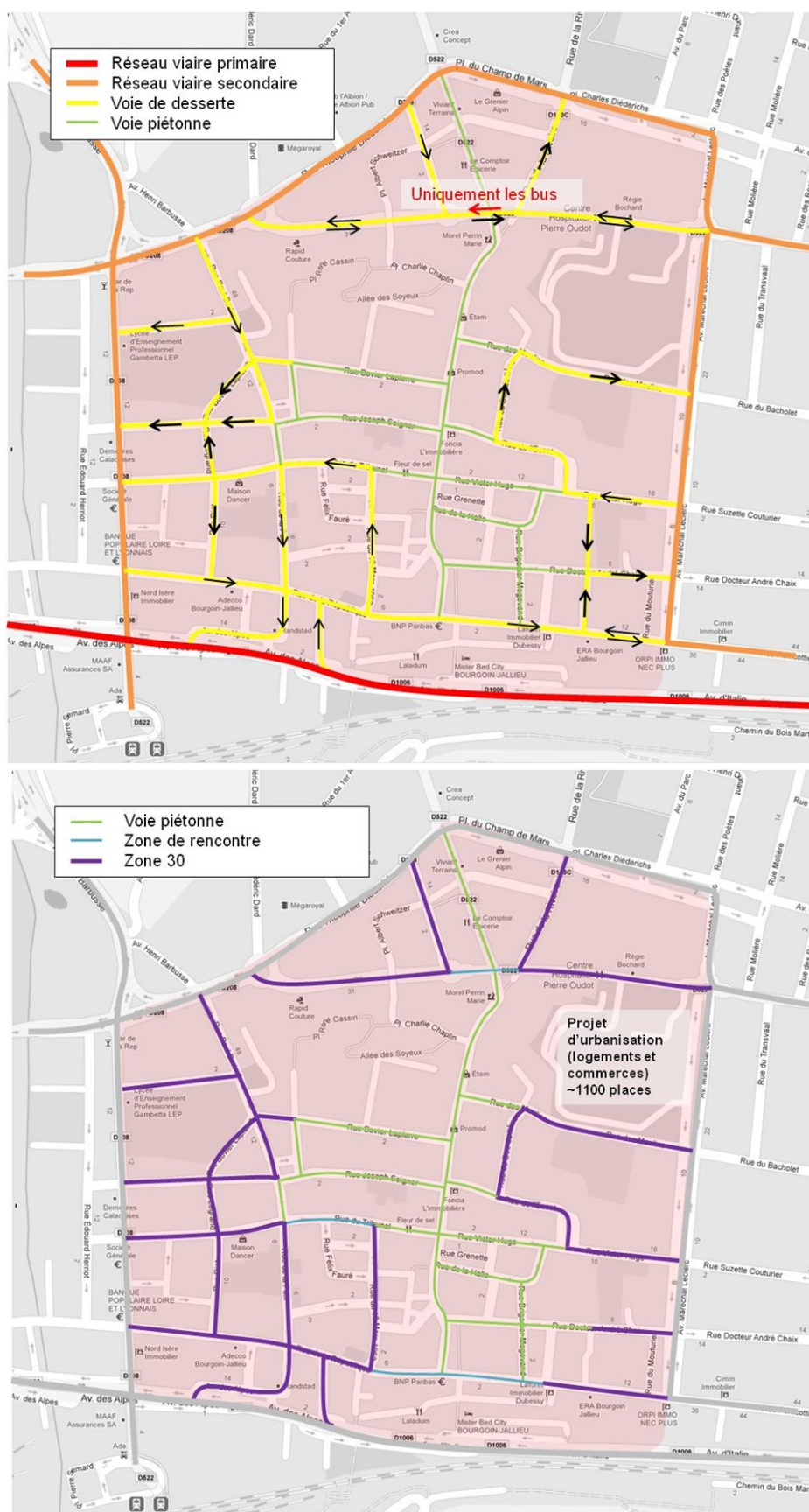


## Un nouveau plan de circulation pour le centre-ville

Afin de pérenniser l'attractivité du centre-ville, il est nécessaire d'améliorer son accessibilité et de redéfinir l'usage de ses espaces publics.

Afin de poursuivre les actions de revalorisation du centre-ville et d'accompagner les projets d'urbanisme prévus, un nouveau plan de circulation a été défini. Il met en avant plusieurs actions :

- un « apaisement » du centre ville par l'élargissement des zones piétonnes sur les rues Joseph Seigner, Bouvier Lapiere, Victor Hugo, Brigadier Mejevand et la rue de la Halle,
- la suppression du trafic de transit sur les rues Saint Michel et de la République,
- la création de « zones de rencontres » sur les voies traversantes, au profit des déplacements doux et permettant de centraliser les aires de livraison,
- une amélioration de la desserte en transport collectif par la création, notamment, d'un couloir bus sur l'axe Barbusse-Gambetta. Le boulevard Henry Barbusse est amené à jouer un rôle majeur dans une structuration plus urbaine à l'ouest du centre, dans le prolongement de la gare,
- la régularisation du stationnement tout en maintenant l'offre suffisante actuelle.
- La ré-hiérarchisation du réseau, en généralisant les « zones 30 » dans les voies de desserte.



## Enjeux et perspectives

### Faire de Bourgoin-Jallieu une ville des courtes distances :

- Favoriser partout les modes alternatifs à la voiture individuelle : une localisation des équipements, de l'emploi, des services et du commerce à portée des habitants.
- Reconquérir progressivement l'espace public et la rue. Améliorer la sécurité et l'agrément du piéton et des modes doux avant la voiture dans le traitement des voiries, les stationnements, le plan de circulation.
- Permettre un déplacement à pied ou à vélo pour les petits trajets sans que la voiture ne soit un passage obligé. Renforcer les normes de stationnement vélo sécurisé dans les nouveaux programmes et les équipements et espaces publics.
- Accompagner le caractère routier des entrées de villes d'améliorations qualitatives, et accorder plus de place aux pratiques urbaines et aux déplacements doux.
- Traiter la question de la traversée de l'A43 pour une meilleure insertion.
- Faire de la gare un pôle multimodal pour Bourgoin-Jallieu et la Capi, participant au confortement de sa centralité au sein du Nord Isère, et à son attractivité métropolitaine, notamment pour des sièges d'entreprises.
- Préparer la transformation urbaine autour de la gare, et reconstituer un lien urbain entre le sud des voies et le centre-ville.
- Améliorer l'efficacité de desserte de la gare pour le transport en commun, notamment sur les lignes dont le parcours emprunte l'avenue Gambetta, congestionnée aux heures de pointes.
- Développer l'usage du train dans les déplacements.
- Valoriser les liaisons douces de loisirs.









## **Partie 7**

**Une forte dotation en équipements : un élément de polarité à l'échelle de l'agglomération et du Nord-Isère**

## Une commune fortement dotée en équipements de toutes gammes

Une ville se doit d'offrir à ses habitants les équipements, services, activités répondant aux premiers besoins du quotidien. Certaines constituent des polarités locales par leur capacité à attirer des activités économiques, par leur offre en équipements, services, dont l'utilité se vérifie auprès d'une population bien plus large que ses habitants. Outre son dynamisme économique et démographique, son centre historique, c'est aussi sa forte dotation en équipements répondant à de nombreux besoins des habitants de l'agglomération Porte de l'Isère que Bourgoin-Jallieu assure cette fonction de ville centre.

### ► Définition

**Équipement** : l'Insee (source RP 2007) regroupe dans cette définition tant les équipements publics que les activités commerciales, artisanales et de services privées.

La répartition qui suit est donc à différencier de l'analyse portant seulement sur la dotation en équipements sportifs, associatifs, culturels et de santé développée dans les autres chapitres.

Trois niveaux de gammes d'équipements sont identifiés par l'Insee :

- Équipements de la gamme de proximité : bureau de poste, réparation automobile et de matériel agricole, Plâtrier peintre, etc. ;  
  
Équipements de la gamme intermédiaire : supermarché, librairie-papetterie-journaux, magasins de vêtements, d'équipement du foyer, etc. ;
- Équipements de la gamme supérieure : hypermarché, agence de travail temporaire, location automobiles, cinéma, parfumerie, établissement de santé court et long séjour, maternité, etc.

Globalement, la ville de Bourgoin Jallieu apparaît comme fortement dotée en équipements.

L'observation des situations à l'échelle infracommunale révèle des disparités, certains secteurs de la ville étant mieux dotés que d'autres.

Cette différence peut être justifiée pour les équipements de la gamme supérieure, car à l'échelle d'une ville de moins de 30 000 habitants, les équipements utiles à la population de l'agglomération ne peuvent pas être implantés dans tous les quartiers (maternité, cinéma...).

### Équipements de la gamme de proximité

Tous les secteurs de Bourgoin-Jallieu disposent d'un niveau de couverture en équipements de proximité supérieur à 80 %, mis à part Pré-Tillon et Montbernier (<60 %) et Champfleuri, qui n'est couvert que par 35 % des équipements de cette gamme.

### Équipements de la gamme intermédiaire

Les trois secteurs connaissent également un important écart de dotation en équipements des gammes intermédiaire (<10 %) par rapport aux autres.

Champaret et Pré-Pommier sont un peu mieux pourvus, mais à un niveau relativement faible (autour de 30 %).

Les secteurs centraux (Saint-Michel, Oiselet-La-Grive et Centre-ville est) restent les mieux dotés.

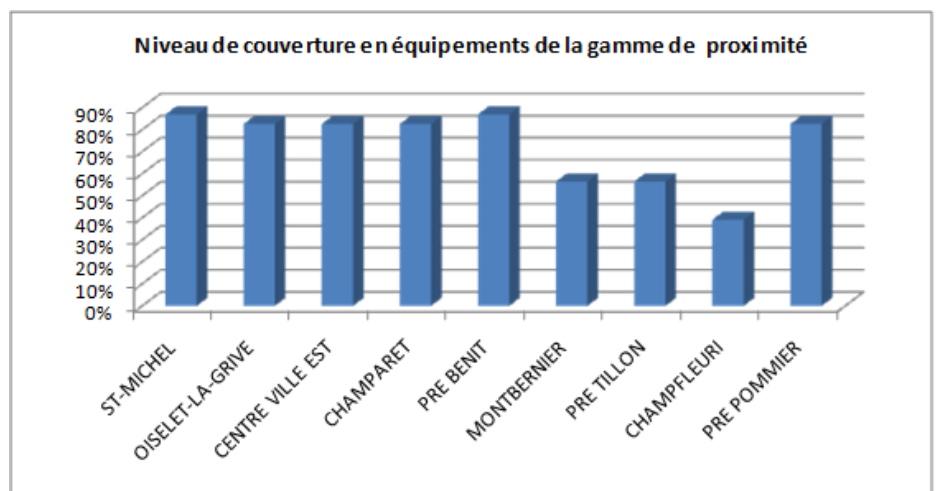
### Équipements de la gamme supérieure

Par définition, ces équipements sont positionnés sur des sites stratégiques; les différences de dotation entre secteurs à l'échelle infracommunale ne témoignent pas d'une bonne ou moins bonne réponse des quartiers aux besoins de la population.

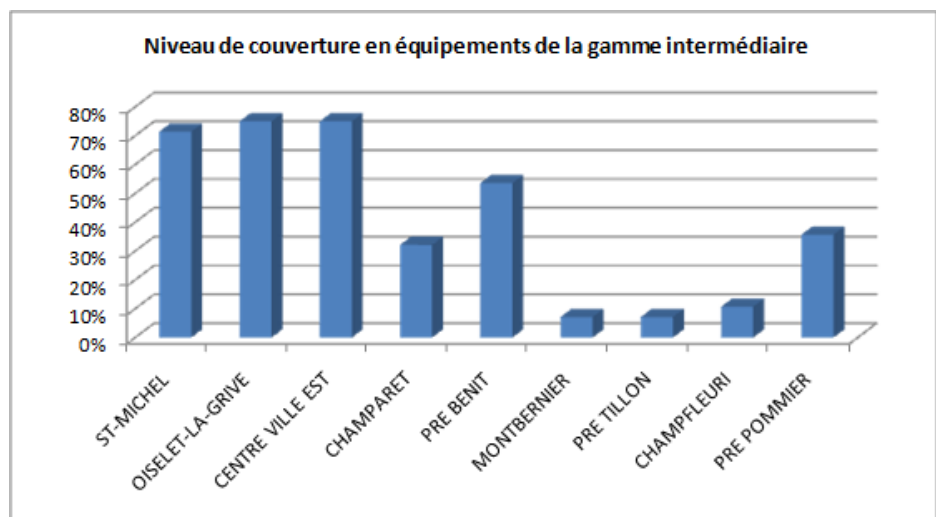
L'implantation de ces équipements témoigne cependant de la centralité et de l'attractivité de certains secteurs de la ville à l'échelle de d'agglomération.

Ainsi une salle polyvalente, un stade de rugby, une médiathèque, constitue des pôles générateurs d'attractivité d'un quartier à une échelle qui peut dépasser celle de la ville.

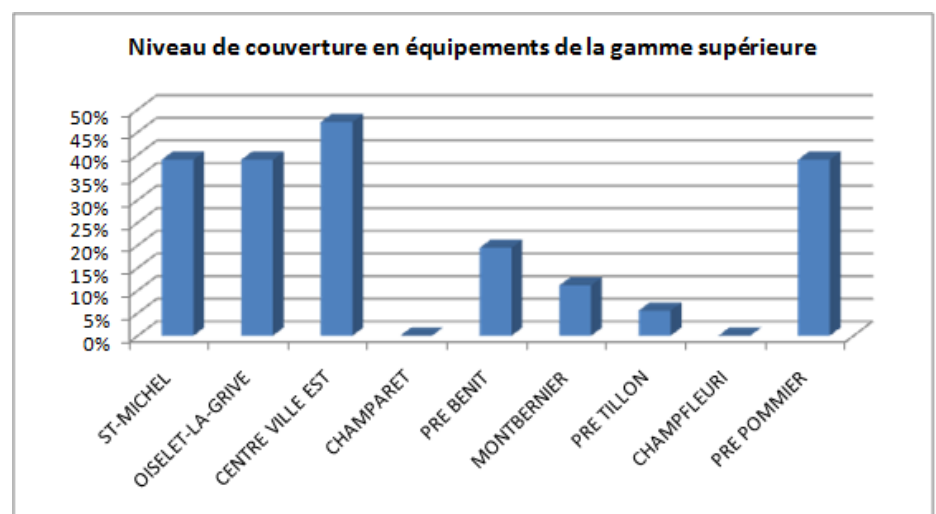
Les secteurs les mieux équipés dans toutes les gammes d'équipements sont Saint-Michel, Oiselet-La-Grive, Centre-ville est et dans une moindre mesure Pré-Pommier.



Montbernier, Pré-Tillon et Champfleuri sont moins bien dotés que les autres secteurs en équipements de proximité.



Montbernier, Pré-Tillon et Champfleuri disposent de moins de 10 % des équipements de la gamme intermédiaire.



Champaret, Champ-fleuri, Pré-Tillon, Montbernier disposent de moins de 10 % des équipements de la gamme supérieure.

## Des équipements d'enseignement permettant de former à tous les âges

La ville de Bourgoin-Jallieu forme à tous les âges. Elle assure non seulement l'accueil des enfants dans ses établissements maternels, élémentaires et primaires, mais compte également des collèges, lycées et établissements de formation post-bac et professionnelle.

Ces équipements, par les élèves et les professionnels qu'ils attirent, participent fortement à la vie urbaine et au dynamisme économique local.

### Chiffres-clés

Taux de scolarisation en 2007 :

- 2-5 ans : 69,5 %
- 6-14 ans : 99,4 %
- 15- 17 ans : 97 %

**8** écoles publiques maternelles,

**11** établissements élémentaires et primaires publics et **3** privés

11 restaurants scolaires

2 collèges publics + 2 privés

1 lycée d'enseignement général

2 lycées d'enseignement professionnel

1 Institution de Formation en soins infirmiers (IFSI)

1 Espace Formation des métiers et de l'artisanat (EFMA)

1 CFA - BTP Nord-Isère

2 maisons familiales d'éducation et d'orientation

### Les équipements d'enseignement en maternelle, élémentaire et primaire

La ville est dotée de 7 établissements d'enseignement maternel, et de 11 établissements d'enseignement élémentaire et primaire, qui accueillent 930 élèves maternels et 1388 élèves élémentaires.

Tous les quartiers de la commune disposent d'un ou plusieurs établissements d'enseignement maternel, élémentaire ou primaire.

Certains quartiers ont un profil spécifique :

- Boussieu dispose d'une école maternelle et élémentaire. Il s'inscrit dans une logique intercommunale en accueillant les élèves du quartier situés dans la commune de Nivolas-Vermelle ;
- Montbernier dispose d'un établissement d'enseignement primaire dit « à classe unique » accueillant 17 élèves du quartier.

En 2008, la ville a souhaité savoir si, à une échéance de quatre ans, ses équipements scolaires seraient en capacité d'accueillir le nombre d'élèves attendus dans des conditions satisfaisantes.

La principale conclusion de cette étude était la suivante : « D'un point de vue statistique, les écoles publiques de Bourgoin-Jallieu sont globalement en mesure d'accueillir tous les élèves à l'horizon 2012. Néanmoins, d'un point de vue physique et fonctionnel, la majorité des bâtiments scolaires se révèle vieillissant et inadapté aux méthodes d'enseignement actuel. »

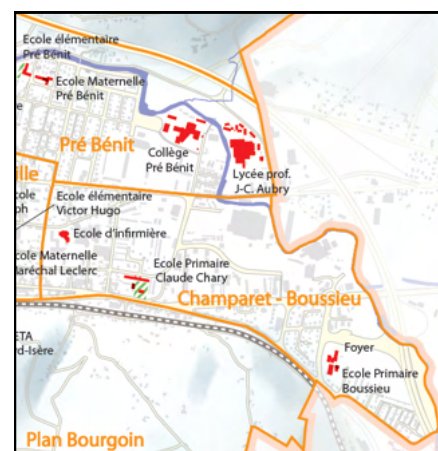
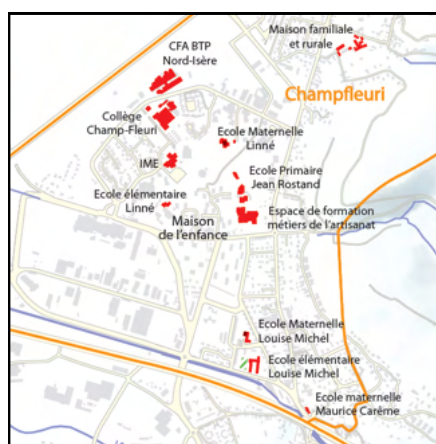
L'étude de 2008 prévoyait un accroissement de 281 élèves entre 2007 et 2012. Depuis 2008, la ville a pris en compte les conclusions de l'étude. Elle a décidé d'engager un programme d'aménagements conséquent portant à la fois sur les équipements d'enseignement, mais aussi sur la restauration scolaire.

La construction d'un nouveau groupe scolaire en centre-ville permettra d'accueillir les écoliers des Lilattes et de Maurice-Carême. Ces écoles ne sont plus adaptées aux conditions nécessaires pour l'accueil des effectifs et la pédagogie.

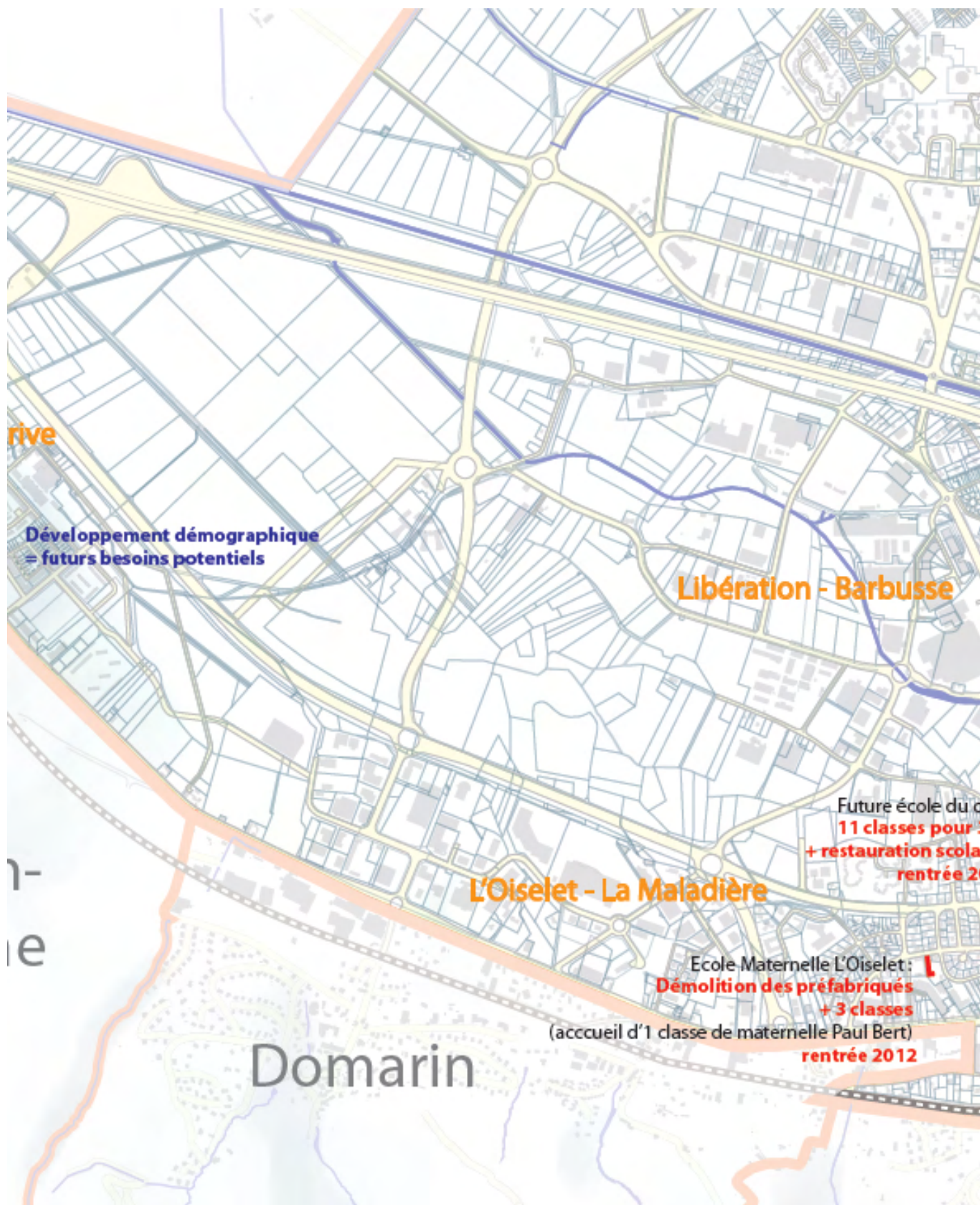


## Etablissements scolaires existants, en instance de fermeture et en projet

| ECOLES                                          | Nombre de classes<br>2012                   | Nombre d'élèves<br>2012 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| Futur GROUPE SCOLAIRE DIEDERICHES               | A venir : 11                                |                         |
| MATERNELLE LES LILATTES (fermeture en 2013)     | 3                                           | 88                      |
| MATERNELLE L'OISELET (après aménagements)       | 4                                           | 109                     |
| MATERNELLE MAURICE CAREME (fermeture en 2013)   | 2                                           | 52                      |
| MATERNELLE VICTOR HUGO                          | 4                                           |                         |
| MATERNELLE LINNE                                | 3                                           | 79                      |
| MATERNELLE PRE-BENIT                            | 3                                           | 89                      |
| MATERNELLE LOUISE MICHEL (après aménagements)   | 3                                           | 79                      |
| MATERNELLE MARECHAL LECLERC (fermée en 2012)    | 3                                           | 109                     |
| PRIMAIRE CLAUDE CHARY                           | 14                                          | 351                     |
| PRIMAIRE LA GRIVE                               | 7                                           | 179                     |
| PRIMAIRE DE MONTBERNIER                         | 1                                           | 19                      |
| PRIMAIRE JEAN ROSTAND                           | 14                                          | 328                     |
| ELEMENTAIRE VICTOR HUGO                         | 8 (7 après ouverture<br>du groupe scolaire) | 194                     |
| ELEMENTAIRE LINNE                               | 4                                           | 80                      |
| ELEMENTAIRE PRE-BENIT                           | 5                                           | 137                     |
| ELEMENTAIRE EDOUARD HERRIOT                     | 7                                           | 165                     |
| ELEMENTAIRE LOUISE MICHEL                       | 6                                           | 128                     |
| ELEMENTAIRE LES LILATTES<br>(fermeture en 2013) | 6                                           | 132                     |
| <b>EFFECTIFS SEPTEMBRE 2012</b>                 | <b>94</b>                                   | <b>2318</b>             |



Actions programmées et en cours de mise en œuvre pour un redéploiement et une requalification des équipements scolaires de Bourgoin-Jallieu











### Ecole de la Grive

Une interrogation subsiste quant à la pérennité de la solution envisagée pour la restauration scolaire des élèves. Dans l'attente, des modulaires de restauration scolaire seront installés à la rentrée 2013.

La fermeture du restaurant scolaire actuellement en place à La Grive offrira des capacités physiques pour l'ouverture d'une classe supplémentaire. Ces nouvelles classes s'avèrent nécessaires, compte tenu du nombre de nouveaux logements construits sur le quartier.

### Les équipements d'enseignement en secondaire et post-bac

Ces équipements participent de manière importante à la centralité de la ville.

Les établissements de formation classiques du secondaire sont largement pourvus dans la ville, qui dispose de :

- quatre collèges (deux publics et deux privés),
- un lycée d'enseignement général (l'Oiselet) accueillant 1 300 élèves et 145 étudiants (BTS). Son rayonnement se fait à l'échelle de l'agglomération,
- deux lycées professionnels.

Le lycée professionnel Gambetta compte 600 élèves (plus les formations continues). Il fait partie des rares lycées professionnels en France à avoir créé une section européenne en langue anglaise. Le lycée Aubry dispose du label « Métiers des arts et des techniques de l'industrie ».

La ville compte également d'autres établissements de formation plus spécifiques, ouverts à un public de jeunes et d'adultes :

- un CFA BTP,
- un Espace formation aux métiers de l'artisanat (EFMA),
- un institut des soins infirmiers (IFSI),
- un Centre de formation aux métiers du sport (CFMS),
- le centre de formation du CSBJ Rugby,
- le Greta Nord-Isère,
- le centre de formation de la maison Hermès, qui sera implanté sur le site de La Maladière.

Ainsi, Bourgoin-Jallieu joue un rôle prépondérant dans l'offre de formation du territoire Nord-Isère.

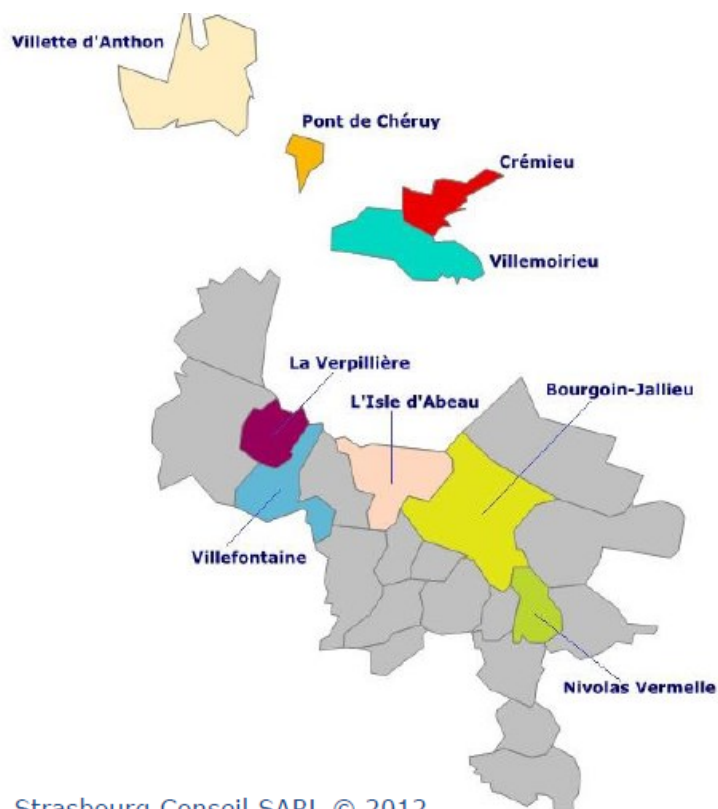
Celle-ci participe du rayonnement de ce territoire dans la métropole et constitue un vivier de savoir-faire spécifiques.

### Un nouveau groupe scolaire au centre-ville . Têkné architecte





## Titre



### Etablissements proposant des formations supérieures

- ICF Paul Claudel
- Lycée agricole Paul Claudel
- Lycée La Pléiade
- Lycée Saint Marc
- Lycée Sainte Marie
- CFA AFT-IFTIM
- Ecole pratique du tourisme (groupe AFT-IFTIM)
- ISTELI (groupe AFT-IFTIM)
- Lycée Léonard de Vinci
- Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM)
- Les Grands Ateliers
- EGC Nord-Isère
- ISFO CCI (Institut Supérieur de Formation Nord-Isère)
- Lycée L'Oiselet
- Lycée Jean-Claude Aubry
- Institut de Formation aux Soins Infirmiers (IFSI)
- GRETA Nord Isère
- EFMA
- Lycée Philibert Delorme
- Institut Européen des Affaires

Strasbourg Conseil SARL © 2012

# Une offre conséquente en équipement sociaux

Depuis vingt cinq ans, la ville de Bourgoin-Jallieu s'est dotée à travers son Centre social d'action communale (CCAS) d'un outil adapté pour développer l'action sociale sur la commune.

Les missions développées dans ce cadre répondent aux orientations définies par la municipalité ainsi qu'aux obligations dévolues à la commune dans le cadre légal.

## Précaution de lecture

Les analyses proposées dans ce chapitre sont issues de l'étude Phares : diagnostic territorial de la commune de Bourgoin-Jallieu, UNCCAS et COM-PAS-mai 2011

L'analyse des indicateurs de contexte fait apparaître un certain nombre de besoins potentiels de la part des habitants de Bourgoin-Jallieu en lien avec différents phénomènes constatés (volume de personnes âgées, niveau de ressources relativement faible d'une partie de la population, croissance démographique...).

Néanmoins une offre importante d'équipements et services à la population peut être mise en regard des besoins supposés.

## Logement et hébergement

En matière de logement, l'objectif de 30 % de logement social porté par la ville témoigne de la volonté forte de répondre, voire d'anticiper, les besoins de la population.

En outre, le CCAS gère depuis 1998 un service similaire au Service d'information, d'accueil et d'orientation pour les trois territoires du Nord-Isère. Enfin, un travail important réalisé avec les bailleurs a permis d'améliorer le partenariat dans ce domaine; ces derniers sont notamment largement investis dans la réduction des logements vacants.

De nombreux équipements d'hébergement d'urgence sont également implantés sur la commune (centre d'hébergement, logement conventionnés à l'ALT, logement en sous-location, foyer de jeunes travailleurs, etc.).

Des difficultés subsistent cependant du fait du manque de solvabilité d'une partie des publics en demande de logement social qui ne peuvent accéder qu'au seul parc ancien, ce qui constitue un frein à la dynamique de mixité sociale souhaitée.

On constate ainsi aujourd'hui un manque de logements à très bas coût.

L'offre d'équipements et services en direction des personnes âgées, notamment dépendantes, est elle aussi importante sur le territoire de la commune.

De très nombreux services à domicile coexistent :

- six Services d'aide et accompagnement à domicile (SAAD),
- quatre services de portage de repas, un service d'aides ménagères,
- deux services d'aide aux petits travaux,
- un service de transport à la demande,
- un service de Soins infirmiers à domicile (SSIAD).

Depuis juin 2011, l'offre d'hébergement pour personnes âgées peu dépendantes se répartit entre 42 places en logement foyer géré par le CCAS et 59 places en résidence intergénérationnelle, gérée par l'UMIJ.

En outre la ville propose : 12 places en petite unité de vie, gérée par la Capi. Elle propose aussi deux équipements d'accueil médicalisé : un Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 67 places géré par l'UDMI et 103 places en hôpital. Ces deux équipements offrent également chacun un service d'accueil de jour.

Aujourd'hui les enjeux concernent :

- d'une part la marge de développement des services, d'autant plus cruciale du fait de l'augmentation prévue du nombre de personnes âgées ;
- d'autre part la question de la solvabilité des publics. Les personnes disposant de faibles ressources rencontrent de plus en plus de difficultés d'accès aux services ne faisant pas l'objet d'une tarification adaptée (services gérés par le secteur privés lucratifs notamment), et retournent vers les services du CCAS. De même, les services du CCAS rapportent que la situation économique des résidents du logement foyer semble s'être dégradée.

La ville de Bourgoin-Jallieu présente un nombre important d'établissements d'hébergement pour personnes en situation de handicap :

- deux foyers d'accueil médicalisé ;
- un institut médico-éducatif ;
- un institut éducatif thérapeutique et pédagogique.

## Dispositifs de garde d'enfants

L'offre de garde petite enfance semble elle aussi fortement développée. On compte ainsi trois établissements d'accueil collectif, plusieurs services de garde d'enfants à domicile, ainsi qu'un RAM (Relai assistantes maternelles). 184 assistantes maternelles agréées sont recensées sur la commune.

En outre, la thématique du soutien à la parentalité est largement investie via notamment le projet Parent'aise porté par le CCAS pour fédérer les différentes initiatives existantes.

Trois types d'interventions sont menés :

- la gestion d'un lieu d'accueil parents enfants (60 places au total, offertes sur trois sites différents),
- la médiation famille/école (actions menées en amont de la scolarisation particulièrement en direction des primo-arrivants),
- la papothèque qui organise des moments de réflexion sur des thématiques comme la parentalité.

Des besoins complémentaires se font encore sentir, notamment sur le secteur de La Grive, dont les habitants sont demandeurs d'une structure d'accueil adaptée dans leur quartier.

Par ailleurs, compte tenu du développement du site du Médiôle, le besoin d'une structure de type crèche interentreprises pourrait répondre à une demande qui commence déjà à se faire sentir.

Bourgoin-Jallieu apparaît comme une commune qui, soucieuse de préserver l'attractivité de son territoire, investit largement dans le développement des services proposés sur celui-ci (logements et équipements).

## Des équipements culturels répondant aux besoins de la population

Centre historique du Nord-Isère, la ville de Bourgoin-Jallieu dispose d'un niveau d'équipements culturels favorisant son attractivité. Son Musée, sa médiathèque, sa salle des musiques actuelles ou son cinéma participent à son rôle de polarité culturelle à l'échelle locale.

Son important tissu de structures associatives à vocation culturelle participent également à la qualité de vie de ses habitants.



### Un tissu associatif riche et diversifié

La ville de Bourgoin-Jallieu met à disposition de ses habitants sept maisons des associations qui accueillent 301 associations :

- Maison Entraide et Citoyenneté! Le Tussah (quartier Saint-Michel),
- Maison des échanges et des savoirs (rue de la Libération),
- Maison Loisirs et découvertes (rue de la Libération),
- Maison Grand air, Grand art (passage Dolbeau),
- Maison du mieux vivre (rue de la Libération),
- Maison de l'humain et son environnement (quartier de Pré-Bénit),
- Musiques et arts du Monde (en projet).

Par ailleurs, de nombreux locaux associatifs sont répartis sur le territoire communal. Ils totalisent 18 000 m<sup>2</sup> de Shon environ, ce qui représente près de 10 % de l'ensemble des locaux de la ville.

Une optimisation de leur usage a été permise à partir de 2011 par la centralisation de la gestion des locaux associatifs.

### Des équipements culturels facteurs de centralité

Bourgoin-Jallieu est dotée d'équipements culturels répondant aux goûts et aux envies d'un large public. Certains d'entre eux participent plus particulièrement au rayonnement de la ville dans l'agglomération, voire la métropole.

La salle des musiques actuelles, « Les Abattoirs », d'une capacité de 593 places attire un public large du fait d'une programmation d'artistes régionaux, nationaux et internationaux.

Le Théâtre Jean Vilar fonctionne hors les murs en attendant la reconstruction du bâtiment sur site. L'opportunité de sa modernisation renforcera cet équipement culturel de premier plan pour la ville.

Le Musée de Bourgoin-Jallieu, créé en 1929 à l'initiative de la ville et du peintre Victor Charretton, a ouvert au public en 1933. Il est aménagé dans l'ancienne chapelle des Antonins construite en 1503 et l'hôtel-Dieu édifié au XVIII<sup>e</sup> siècle.

Dans le centre-ville, un multiplexe indépendant comportant neuf salles de cinémas.



La médiathèque est un équipement structurant à l'échelle de la Capi. Elle compte environ 8 000 lecteurs.

Les Archives municipales connaissent un manque d'espace et de centralisation. La question de sa mutualisation à l'échelle de la Capi peut être posée.

Le regroupement du conservatoire de musique et de danse Hector Berlioz en une seule structure physique serait souhaitable.

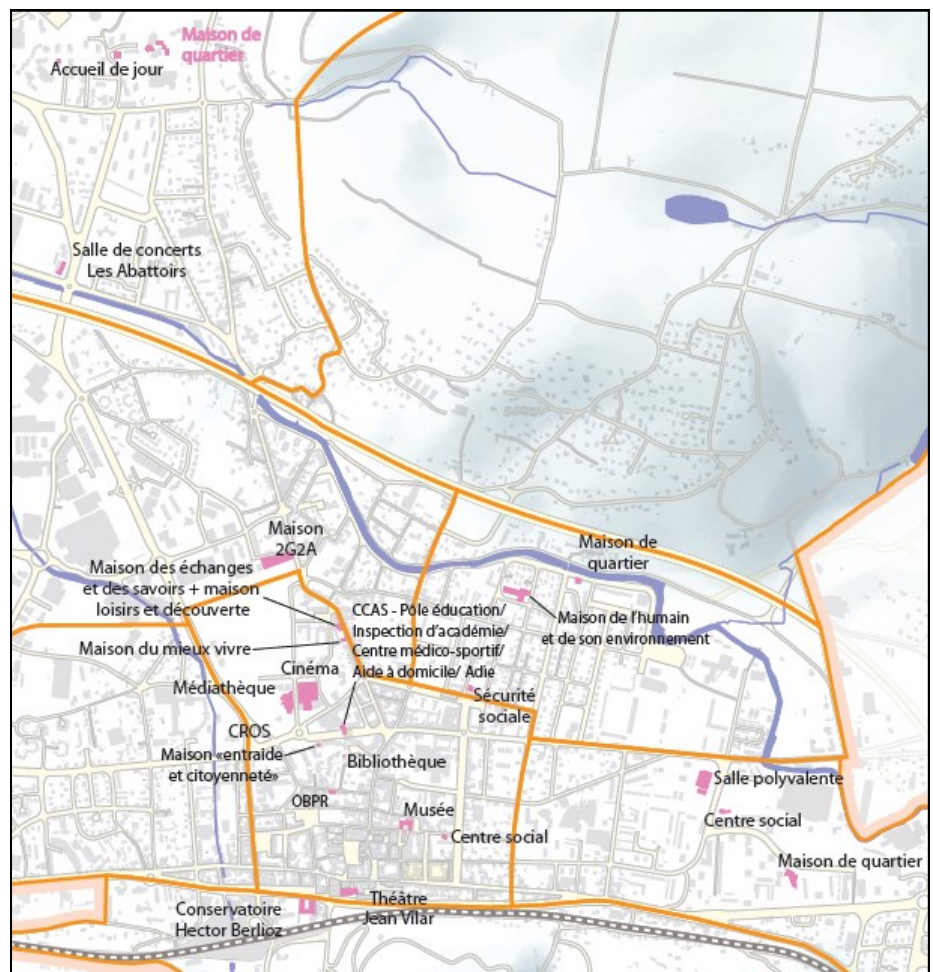
#### Des salles « tous publics »

- salle polyvalente : 800 à 1 000 personnes,
- la halle Grenette : 400 personnes,
- deux salles banalisées : 100 et 20 personnes (Champaret),
- la salle Linné (Champfleuri) : 100 personnes,
- la maison de quartier de Pré-Bénit : environ 100 personnes.

#### Les principaux besoins identifiés

- A l'échelle de la Capi, un équipement multifonctions adapté aux salons, aux expositions. C'est aujourd'hui le tennis couvert de Bourgoin-Jallieu qui joue ce rôle, auquel il n'est pas dédié ;
- un lieu unique de stockage pour les fonds du musée et la conservation ;
- un lieu unique pour les activités du conservatoire : musique, danse, arts plastiques, arts dramatiques.

#### Répartition des principaux équipements culturels, socio-culturels et associatifs



# Des équipements sportifs largement déployés, avec de nouveaux besoins

L'image de Bourgoin-Jallieu à l'échelle nationale est étroitement associée à celle du sport, plus particulièrement du rugby. Au-delà de cette spécificité, la ville offre de nombreuses possibilités de pratiques sportives, à travers un large panel d'équipements qu'utilisent les habitants de toute l'agglomération.

## Chiffres-clés

7 457 adhérents et licenciés des clubs sportifs berjalliens dont :

- 4 123 habitants de Bourgoin-Jallieu,
- 3 334 habitants d'autres communes (45 %),
- 475 utilisateurs CSBJ Rugby,
- 419 USEP.

L'utilisation et l'état des équipements sportifs de Bourgoin-Jallieu font l'objet d'un suivi de la part des services de la ville.

Ainsi ont été évaluées les capacités d'accueil de ces équipements dans le cas d'une pression plus forte, engendrée par une population en augmentation.

Les principaux constats émergeant de ces investigations aboutissent aux conclusions suivantes :

Les équipements sportifs apparaissent globalement suffisants quant à la pratique quotidienne à 10 ans.

Certains besoins spécifiques sont néanmoins exprimés :

Les stades d'entraînement de la Plaine (rugby), de Chanteraine (football) ne parviennent plus à répondre à la demande des licenciés.

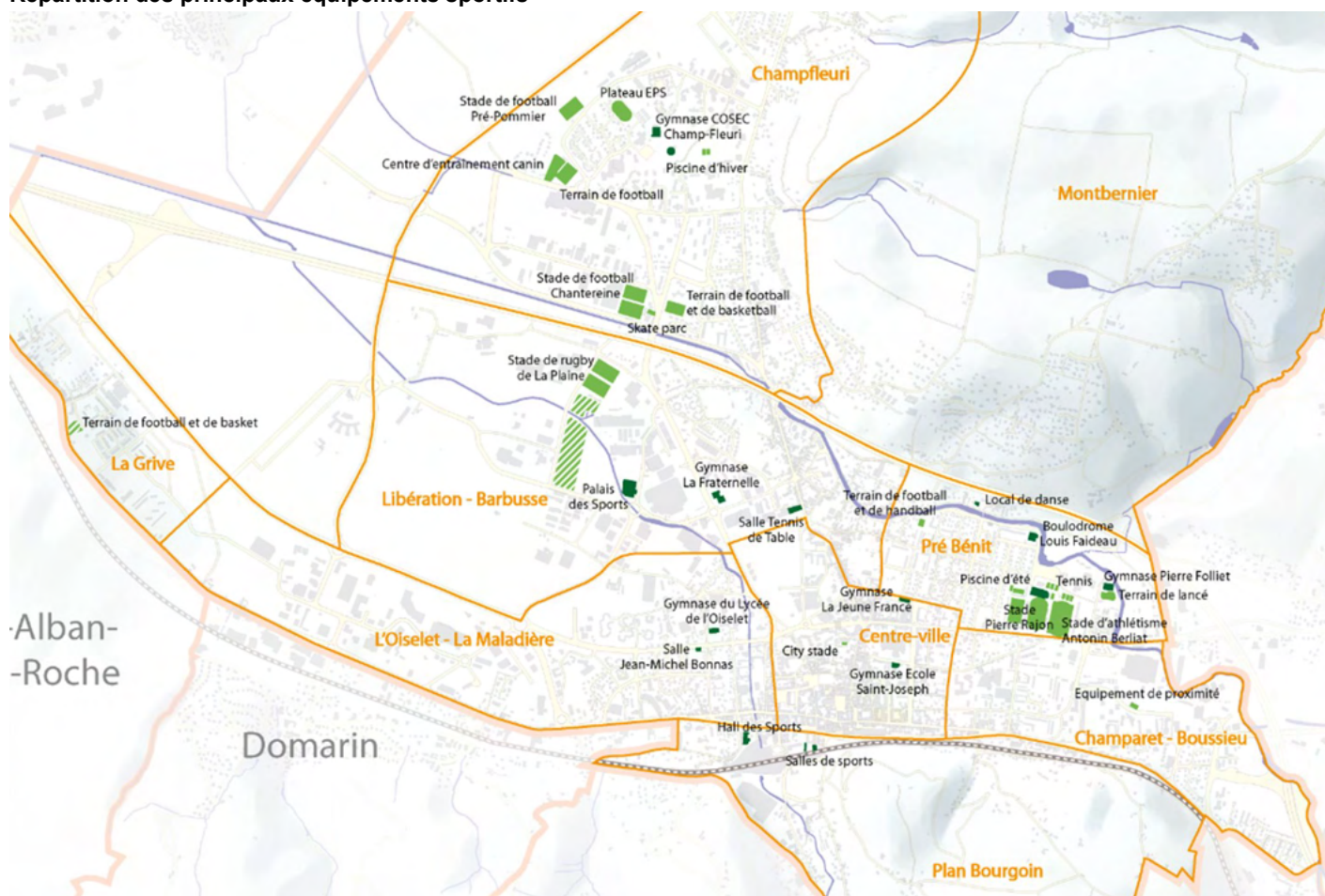
La future piscine couverte, équipement d'agglomération, est prévue sur le site de Champ-Fleuri. Elle devra répondre aux besoins des habitants, des licenciés et des scolaires

La fréquentation des équipements berjalliens par les habitants d'autres communes constitue un atout car elle conforte son attractivité et engendre des retombées économiques. Elle comporte également des inconvénients, perceptibles par la congestion supplémentaire des voiries, et la nécessité de prévoir des équipements de plus grande capacité, financés par la ville.

## Les enjeux

- répondre à la demande importante en stades d'entraînement de rugby , de football et pour la natation tous publics hiver-été. En attente d'un positionnement de la Capi sur la création d'une nouvelle piscine couverte à Champfleuri ;
- anticiper les besoins en équipements du fait de l'apport de population sur La Grive (433 logements neufs)

## Répartition des principaux équipements sportifs



| EQUIPEMENTS SPORTIFS DE BOURGOIN-JALLIEU | COMMENTAIRES                                                                                                                      |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BOULODROME LOUIS FAIDEAU                 | installations potentiellement suffisantes d'ici 2020                                                                              |
| GYMNASSE DU LYCEE                        | propriété de la région, équipement loué pour les association après le temps scolaire                                              |
| GYMNASSE COLLEGE ST JOSEPH               | propriété école privée, équipement loué pour les association après le temps scolaire                                              |
| COSEC CHAMPFLEURI                        | Taux de remplissage 100% demande de créneaux complémentaires des associations utilisatrices                                       |
| GYMNASSE MUNICIPAL                       | installations potentiellement suffisantes d'ici 2020 pour l'association logée, <u>sauf pour sa section gymnastique rythmique,</u> |
| GYMNASSE PRE-BENIT                       | gymnase réhabilité avec 2 salles supplémentaires dédiés aux arts martiaux, taux de remplissage 100% avant travaux                 |
| HALL DES SPORTS                          | installations optentiellement suffisantes d'ici 2020                                                                              |
| PALAIS DES SPORTS (3 salles)             | installations potentiellement suffisantes d'ici 2020                                                                              |
| SALLE DE BILLARD                         | installations potentiellement suffisantes d'ici 2020                                                                              |
| SALLE DE BOXE                            | installations potentiellement suffisantes d'ici 2020                                                                              |

|                                     |                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SALLE DE JUDO                       | installations potentiellement suffisantes d'ici 2020                                                                                                          |
| SALLE HALTEROPHILIE                 | installations potentiellement suffisantes d'ici 2020                                                                                                          |
| SALLE LE BUDOKAN (arts martiaux)    | installations potentiellement suffisantes d'ici 2020                                                                                                          |
| SALLE TENNIS DE TABLE               | installations potentiellement suffisantes d'ici 2020                                                                                                          |
| STADE A.S.P. (foot)                 | installations suffisantes d'ici 2020 pour le club ASP, utilisé également par l'autre club de foot, <b>utilisation saturée</b>                                 |
| STADE ATHLETISME ABERLIAT           | installations suffisantes d'ici 2020, sauf salle de musculation, <b>projet en cours permis de construire déposé</b>                                           |
| STADE RUGBY P.RAJON (honneur rugby) | Réservé à l'équipe pro et quelques matchs dans la saison pour les besoins de l'association                                                                    |
| STADE RUGBY P.RAJON (annexe rugby)  | Terrain utilisé par les pro et l'association <b>utilisation saturée</b>                                                                                       |
| SALLE DE MUSCULATION                | Salle pour les rugbyman professionnels, utilisés également par le centre de formation et l'association, <b>projet d'une nouvelle salle en question</b>        |
| STADE CHANTERINE (foot)             | 300 licenciés pour 2 terrains (1 en herbe et 1 synthétique) <b>Le club souhaiterait des terrains supplémentaires</b>                                          |
| STADE LA PLAINE (rugby)             | 450 licenciés, le club souhaiterait de nouveaux terrains, certaines équipes s'entraînent sur une commune voisine                                              |
| TENNIS CLUB                         | installations potentiellement suffisantes d'ici 2020, même si l'association souhaiterait 2 courts couverts supplémentaires. 4 courts couverts rénovés en 2011 |

## Des équipements de santé polarisants à l'échelle du Nord-Isère

La politique de santé de la ville de Bourgoin-Jallieu s'applique à accompagner et promouvoir des structures de qualité : hôpital, clinique, résidence de personnes âgées, centre de planification, structures petite enfance, etc.

Elle favorise également, avec les associations d'habitants, de professionnels, le développement d'actions de promotion et de prévention de la santé grâce à son service Hygiène Santé Environnement.

La ville de Bourgoin-Jallieu s'est engagée dans une démarche de plan local santé, qui se veut partagée et concertée, avec pour objectif d'intégrer la dimension « santé » dans tous les projets et actions.

La ville de Bourgoin-Jallieu accueille de nombreux équipements de santé permettant d'apporter une réponse à de larges besoins.

Depuis 2008, cette offre s'est modernisée et enrichie avec la création du Médipôle à l'ouest du centre-ville. Il tend à redéfinir l'offre de santé à l'échelle du Nord-Isère.

### **Le centre hospitalier Pierre Oudot**

Sa reconstruction sur le site du Médipôle s'accompagne d'une augmentation de la capacité d'accueil ainsi que d'un élargissement de ses spécialités médicales et chirurgicales.

Les activités de santé disponibles concernent les activités de médecine, chirurgie, gynécologie, obstétrique, néonatalogie, pédiatrie, pédopsychiatrie, réanimation, hospitalisation de jour, urgences, consultations externes, centre de dialyse...

### **La clinique Saint-Vincent de Paul et la maison des consultants**

Présente sur la commune depuis 1937, cette nouvelle implantation constitue un renouveau pour la clinique. Elle dispose d'une capacité de 148 lits et places d'hébergement et comprend :

- quatre unités d'hébergement de chirurgie,
- une unité de maternité,
- une unité de néonatalogie,
- une unité d'anesthésie et de chirurgie ambulatoire,
- un bloc opératoire,
- un bloc obstétrical,
- une pharmacie et un lieu de stérilisation,
- un service d'imagerie médicale.



## Le centre psychothérapique Nord Dauphiné

Sur ce site de 32 000 m<sup>2</sup> sont regroupés :

- trois unités d'hospitalisation de courte durée,
- une unité d'hospitalisation au long cours,
- un service d'ergothérapie,
- un service médico-technique,
- des services logistiques et administratifs.

D'autres services médicaux sont déployés sur la ville, notamment :

- la présence de médecins libéraux, généralistes et spécialistes,
- le centre de soins de Virieu,
- le centre d'auto-dialyse,
- la maison médicale,

- le pôle tertiaire à vocation médicale dominante (Synergie parc ),
- le centre de jour pour adultes des Lillates,
- le lieux d'accueil médicalisés pour les personnes âgées : CHTRA « Les Tilleuls », à Champfleuri et Mapad à Champaret.

Ce renouveau de l'offre de soins confère à Bourgoin-Jallieu une nouvelle dimension dans le territoire Nord-Isère.

La modernité, la concentration et le dimensionnement de ces établissements de soins permettent d'apporter à la population du Nord-Isère une amélioration de l'offre de soins et un renforcement de sa proximité. Il s'agit là de facteurs importants de la qualité de vie d'un territoire.

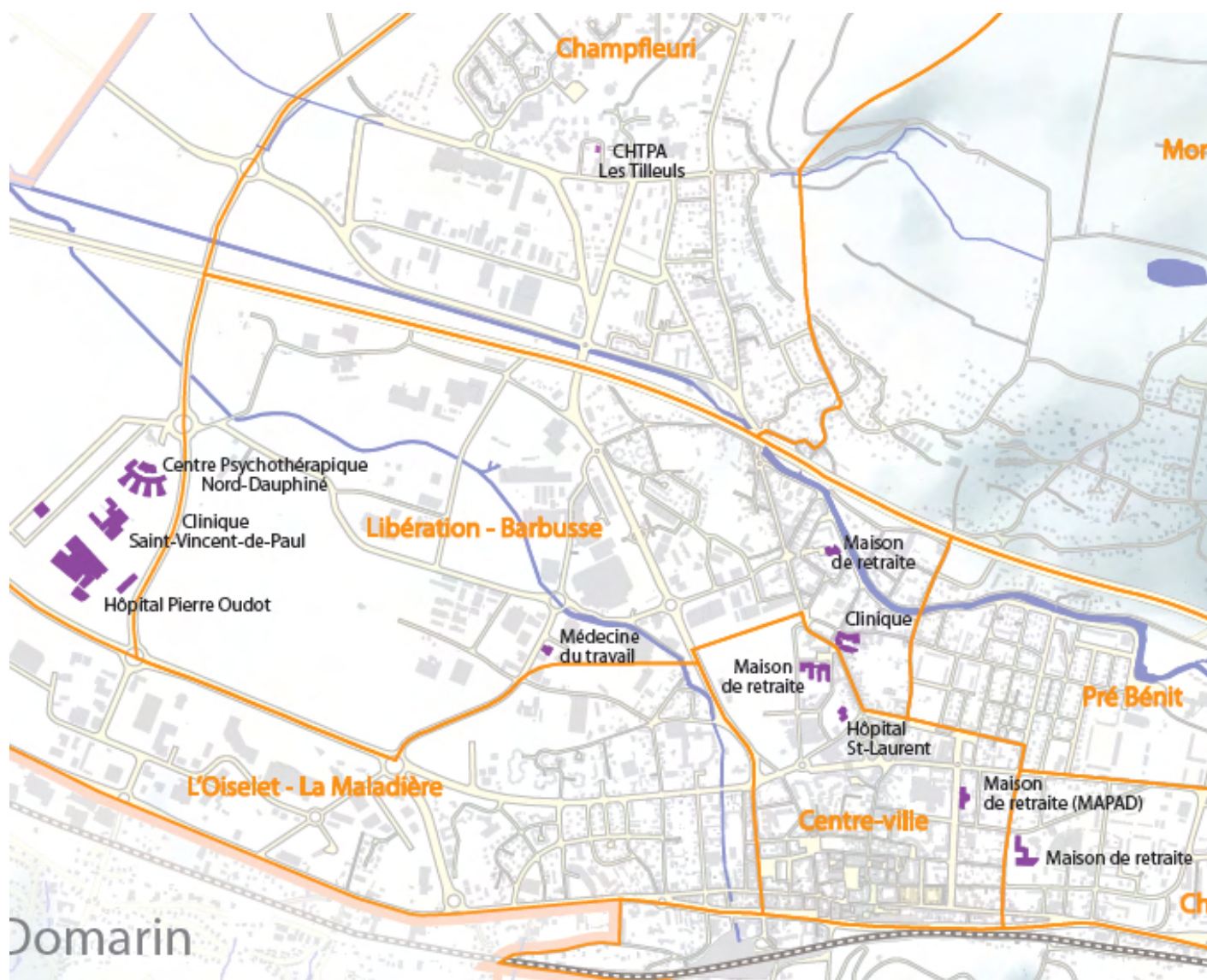
L'accessibilité des équipements de soins pose peu de difficulté, à l'échelle urbaine, pour les établissements situés dans le cœur du tissu urbain.

Concernant le Médipôle, le réseau de transports en commun de la Capi (Ruban) a intégré ce nouveau site dans la desserte de la ville.

Des pistes cyclables et trottoirs sont largement définis sur le site, mais leur connexion au reste de la ville reste à parfaire.

Il s'agira dans l'avenir de renforcer l'accessibilité de ce site pour les modes de déplacements doux.

## Répartition des principaux équipements médicaux



## Enjeux et perspectives

### **Quels besoins en équipements pour accompagner un développement démographique soutenu jusqu'en 2025 ?**

Les équipements publics et collectifs contribuent à répondre aux besoins primaires et secondaires de la population locale

Ils concernent l'éducation et l'enseignement, l'action sociale, les activités sportives et culturelles, la santé, les mobilités...

Les habitants de Bourgoin-Jallieu bénéficient d'une offre large et diversifiée d'équipements, mais pour maintenir (voir enrichir) ce niveau de service au cours des dix à quinze prochaines années, il sera nécessaire de répondre à certains enjeux que le présent diagnostic permet de révéler.

Certains types d'équipements sont plus sensibles que d'autres à une augmentation de la population.

Pour les équipements sportifs et socio-culturels, ouverts à un public large et diversifié, une anticipation des besoins peut être assez aisément proportionnée à un accroissement prévu de la population.

En revanche, l'exercice peut se révéler plus délicat concernant les équipements scolaires et destinés à la petite enfance, qui sont plus sensibles à une variation de la composante des ménages chez les nouveaux arrivants, comme l'atteste l'accroissement de la population scolaire entre 2008 et 2012, plus faible qu'escompté initialement.

**Les enjeux auxquels le PLU devra répondre, le cas échéant en lien étroit avec la politique d'agglomération de la Capi, se déclinent comme suit :**

**Equipements socio-culturels :**

- à l'échelle de la Capi, la construction d'un équipement permettant d'accueillir des évènements de taille importante (congrès, etc.), permettant de rendre pleinement la salle polyvalente et le tennis couvert à leurs usages dédiés ;
- le regroupement en un même lieu des activités du Conservatoire de musique, danse et arts dramatiques ;
- l'apport d'une solution technique pour les archives municipales.

**Equipements sportifs :**

- une offre en stades de foot et rugby en phase avec la demande ;
- le remplacement de la piscine couverte, équipement Capi.

**Equipements scolaires :**

- la poursuite de la politique d'adaptation de l'offre scolaire aux besoins, sur la base des capacités résiduelles du bâti et du foncier au-delà des travaux prévus pour les rentrées 2012-2013 et 2014. L'évolution de cette demande devra être anticipée à court-moyen terme à intervalle de temps régulier.
- la poursuite de l'amélioration des conditions d'accueil en restauration scolaire,

**Equipements de la petite enfance :**

- la prise en compte des besoins observés, notamment sur le quartier de La Grive, compte tenu de l'accroissement démographique localement fort ;
- la diversification des formes d'accueil de la petite enfance sur le territoire, notamment par la prise en compte des initiatives privées.

