



Département de l'Isère

Commune de Bourgoin-Jallieu

PLAN LOCAL D'URBANISME

I. Rapport de présentation

Tome 3 : Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Liste des sigles utilisés dans ce document

ANRU : Agence nationale du renouvellement urbain
CAPI : Communauté d'Agglomération de la Porte de l'Isère
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
COS : Coefficient d'Occupation du Sol
DTA : Directive Territoriale d'Aménagement
EBC : Espace Boisé Classé
EIE : Etat Initial de l'Environnement
ENE : Engagement national pour l'environnement
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PAZ : Plan d'aménagement de zone
PDU : Plan de Déplacements Urbains
PLH : Programme local de l'habitat
PLU : Plan Local de l'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation des Sols
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
Sage : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
Scot : Schéma de Cohérence Territoriale
Sdage : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SP: Surface de plancher
SMABB : Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de la Bourbre
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
TC : Transport Collectif
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

Sommaire

1 - Exposition des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et leur traduction réglementaire	p.5
Préambule	p.7
Les enjeux issus du diagnostic	p.9
Les orientations générales du PADD	p.11
2 - Les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation	p.23
Redéfinir l'enveloppe urbaine nécessaire pour atteindre les objectifs du PADD et du Grenelle de l'Environnement	p.25
Traduction des choix dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation	p.29
• Préambule	p.31
• Dispositions générales du règlement	p.33
• Justification des secteurs et périmètres graphiques ayant pour conséquence une limitation de l'utilisation du sol	p.39
• Les zones urbaines	p.41
• Les zones à urbaniser	p.63
• Deux sites majeurs pour le développement économique : « Parc des énergies renouvelables » et « Maladière - Sétives »	p.73
• Les Orientations d'aménagement et de programmation	p.79
• Logement, mixité sociale et stationnement : thématiques spécifiques au sein des zones urbaines et à urbaniser	p.83
• Les zones agricoles	p.91
• Les zones naturelles et forestières	p.97
• Evolution des perspectives de consommation foncière entre le POS et le PLU	p.103
3 : Un PLU compatible avec le Grenelle de l'environnement	p.107
4 : Un PLU compatible avec les documents de portée juridique supérieure : DTA, Scot Nord-Isère, projets de l'Etat, PLH et PDU de la CAPI	p.113
5 : Indicateurs de suivi pour l'évaluation de la satisfaction des besoins en logements par le Conseil Municipal	p.119

1 - Exposition des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Préambule

Le **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** est issu de la loi Solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Il est l'expression des volontés politiques de la commune de Bourgoin-Jallieu pour les années à venir en matière d'urbanisme.

Sa portée a été élargie par la loi Engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010. La notion de durabilité est dorénavant affectée non seulement au développement, mais aussi à l'aménagement. Il devient le **Projet d'aménagement et de développement durables**.

L'ensemble des actions planifiées par le Plan local d'urbanisme (PLU) et mises en œuvre dans le territoire doit donc contribuer à l'équilibre entre préservation de l'environnement, développement et renouvellement urbain, développement social et économique.

Le PADD constitue la pierre angulaire du PLU. Les objectifs et les orientations stipulés dans ce document trouvent des traductions directes par l'établissement d'un **règlement et de ses documents graphiques**, et **d'orientations d'aménagement et de programmation**.

Il s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les documents de portée juridique supérieure, notamment la Directive territoriale d'aménagement de l'aire urbaine lyonnaise (DTA, approuvée le 9 janvier 2007), le Schéma de cohérence territoriale (Scot) Nord Isère en voie d'approbation (approuvé le 19 décembre 2012), le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) de la Bourbre, le Plan de déplacements urbains et le Programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération Porte de

l'Isère (Capi).

Sur la base du diagnostic réalisé en 2011, des grandes orientations ont été définies pour le projet de PADD, permettant un développement urbain équilibré et la mise en œuvre des principes du développement durable à l'échelle de Bourgoin-Jallieu dans son contexte territorial.

Il vise aussi et surtout à répondre aux besoins des habitants et des entreprises. Il fait la promotion d'un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et naturels, le maintien des paysages et d'un cadre de vie de qualité, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale dans l'habitat, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la maîtrise de l'énergie.

Exposition des choix ayant conduit au PADD

Le code de l'urbanisme précise que, lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation « *Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, 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 ;* »

Construite sur la base des grandes orientations du PADD, cette partie du rapport de présentation contient tout d'abord un rappel des principaux enjeux issus du diagnostic.

Dans un second temps, cette partie du rapport de présentation expose les grandes orientations retenues par la commune, et porte l'ambition d'apporter les éclaircissements nécessaires à une bonne compréhension des choix de la commune.

Ces dernières s'inscrivent dans le cadre initial fixé par les objectifs de la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2010 initiant la révision du POS pour sa transformation en PLU.

Ces cinq grandes orientations sont les suivantes :

- Une ville centre d'agglomération conciliant développement urbain et qualité de vie
- Une ville pour tous
- Une ville centre dynamique au plan économique
- Une ville attentive à la qualité de son environnement
- Une ville qui organise les mobilités

Chacune de ces orientations et les règles mises en œuvre, et les modalités de leur mise en œuvre à travers le PLU sont justifiées dans la présente partie du rapport de présentation.

A la suite des lois « Grenelle », les dispositions du présent PLU constituent une évolution significative vis-à-vis du POS de 2001, ayant fait l'objet de modification et révisions simplifiées en septembre 2010. Ces principales évolutions seront donc présentées à l'issue de la justification des choix ayant conduit au PADD.

Enjeux relatifs au développement urbain et à la qualité de vie

- ◆ L'intensification du tissu urbain / la limitation de l'étalement urbain
- ◆ La continuité du développement urbain avec l'enveloppe existante
- ◆ La proximité des fonctions urbaines (habitat, commerces, services et équipements)
- ◆ La présence d'espaces végétalisés au cœur de l'enveloppe urbaine
- ◆ La valorisation des espaces publics
- ◆ L'animation de la vie urbaine
- ◆ La réponse des équipements aux besoins de la population
- ◆ La préservation et la valorisation du patrimoine architectural et urbain
- ◆ La valorisation de l'identité des quartiers
- ◆ La limitation des impacts de la traversée de la ville par l'autoroute

Enjeux relatifs à l'habitat

- ◆ Une production de logements à la hauteur des enjeux de la ville-centre « historique » du Nord-Isère
- ◆ Le développement d'une mixité sociale élargie
- ◆ L'amélioration du confort des logements et la réhabilitation du parc dégradé
- ◆ L'adaptation du parc de logements à l'évolution de la demande et à la diversité des profils de ménages
- ◆ L'accompagnement du développement démographique par celui des équipements publics et collectifs

Enjeux relatifs au développement économique

- ◆ L'attractivité de la ville pour les acteurs économiques
- ◆ La valorisation de spécificités économiques locales
- ◆ La coordination de l'offre d'espaces d'activités au sein de la CAPI
- ◆ Le renouvellement et la requalification des espaces d'activités en friche
- ◆ La préservation et le renforcement des entités économiques agricoles
- ◆ La valorisation du centre-ville comme polarité artisanale et commerciale

Les enjeux issus du diagnostic

Le diagnostic du territoire communal a été réalisé au cours de l'année 2011 et complété durant l'année 2012. Il porte sur l'habitat, les mobilités, le fonctionnement urbain, la socio-démographie, l'économie, et sur l'ensemble des problématiques environnementales (paysage, faune, flore, corridors écologiques, hydraulique, air, énergie, climat...).

Dans ce dernier domaine, un document intitulé « Etat initial de l'environnement » a été réalisé. Il s'appuie sur une bibliographie enrichie des études spécifiques sur l'hydrographie de la commune, la faune et la flore, l'agriculture et l'assainissement..

Le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence les grands enjeux à prendre en compte pour le projet d'aménagement et de développement durables de Bourgoin-Jallieu.

Parallèlement, une démarche itérative d'évaluation environnementale (EIPPE) a été mise en place. Elle vérifie et évalue la prise en compte des problématiques environnementales à travers les étapes de l'étude dans les différents choix, et pour chaque document constitutif du dossier de PLU.

Enjeux relatifs à l'environnement

- ◆ La diminution de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- ◆ La conciliation du développement urbain et la restriction de son étalement dans la plaine
- ◆ La préservation de la nature et de la biodiversité en milieu urbain
- ◆ La protection des connexions écologiques
- ◆ La préservation et la valorisation des cours d'eau
- ◆ La gestion des eaux pluviales
- ◆ La préservation des qualités paysagères existantes et la qualification des éléments dépréciant le paysage
- ◆ La réhabilitation thermique du patrimoine communal et du parc de logements
- ◆ La lutte contre les sources de pollution de l'air et le bruit
- ◆ La limitation de l'exposition des populations aux risques naturels
- ◆ La maîtrise de la demande énergétique et le recours aux énergies renouvelables
- ◆ Le développement des potentialités des filières d'énergies renouvelables

Enjeux relatifs aux mobilités et déplacements

- ◆ La perméabilité des échanges entre la ville et les territoires situés au nord et au sud
- ◆ Le réaménagement du pôle gare et le développement d'un quartier urbain mixte autour de la gare
- ◆ Le renforcement de l'usage des TC (Transports en commun) et modes doux dans les zones d'activités.
- ◆ La continuité des déplacements doux au sein de l'enveloppe urbaine
- ◆ L'accessibilité, pour les modes doux, des pôles économiques et équipements générateurs de déplacements
- ◆ L'apaisement des circulations, notamment dans le centre-ville et les secteurs résidentiels
- ◆ La diminution des besoins en déplacements motorisés

Enjeux relatifs aux mobilités et déplacements (suite)

- ◆ La valorisation des liaisons douces de loisirs entre l'enveloppe urbaine et les espaces naturels et agricoles qui la bordent
- ◆ L'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite
- ◆ L'optimisation et la redistribution de l'offre de stationnement adaptés aux besoins d'une ville-centre d'agglomération, compte tenu notamment des besoins identifiés près de la gare et des entrées / sorties A43.

Les orientations générales du PADD

Le projet communal est décliné à travers 5 grands axes qui doivent permettre de donner une première réponse aux enjeux identifiés précédemment.

Ces axes débordent parfois le périmètre du territoire communal et trouveront leur pleine cohérence dans des plans d'actions plus globaux.

De même, le PLU n'est pas le seul outil d'encadrement de la politique publique portant sur l'aménagement du territoire.

Son règlement et ses documents graphiques vont permettre la mise en œuvre de ces orientations.

D'autres plans et programmes (Plan local de l'Habitat, Plan de déplacements Urbains, Plan Climat Energie Territorial, etc...) apporteront des outils complémentaires pour les atteindre .

Une ville centre d'agglomération conciliant développement urbain et qualité de vie

Cet axe du PADD rend compte de la transversalité d'un certain nombre d'enjeux, dont la conjonction concourt à l'équilibre entre développement de la ville, d'une part, et de la qualité de vie d'autre part.

Les choix retenus

◆ Assurer un développement urbain compact et économe en foncier agricole, naturel ou forestier

Les sensibilités environnementales, écologiques et paysagères identifiées sur le territoire communal révèlent que la consommation foncière passée pour les besoins du développement de la ville est arrivée à entrer en concurrence avec les enjeux environnementaux relatifs aux zones humides, aux continuités écologiques, à l'équilibre paysager, aux risques naturels et à l'agriculture.

Le PLU de Bourgoin-Jallieu inscrit son territoire dans une dynamique de recyclage de son espace urbain, qui se

traduit par une optimisation de sa densité et par le renouvellement des espaces urbains dégradés.

◆ Favoriser la proximité des fonctions urbaines et renforcer l'accueil d'équipements structurants d'agglomération

La Communauté d'agglomération Porte de l'Isère assure la gestion d'équipements structurants situés sur le territoire de Bourgoin-Jallieu : station d'épuration, UIOM, médiathèque, conservatoire « Hector Berlioz », salle de spectacle « les Abattoirs »... Certains équipements font l'objet d'une programmation nouvelle, tels que la future piscine couverte, qui remplacera l'ancienne piscine « tournesol » sur le quartier de Champ-fleuri.

La commune de Bourgoin-Jallieu, en tant que ville centre historique de l'agglomération, prévoit le maintien sur son territoire d'équipements structurants d'agglomération, notamment dans les domaines culturel, sportif, administratif, de santé, et de déplacements.

Par ailleurs, dans un objectif de rapprochement entre équipements et vie locale, la ville souhaite accompagner l'accueil de populations nouvelles par une offre conséquente en équipements de proximité.

Pour cela, le PLU prévoit les conditions d'accueil des équipements suivants :

- Nouveaux stades d'entraînement de football et rugby sur le site de la Plaine,
- Requalification et développement de l'offre en équipements scolaires d'enseignement et de restauration, pour améliorer la qualité du service public et offrir de meilleures conditions d'éducation et de vie scolaire (nouvelle école du Centre, extension de la restauration scolaire Linné, extension de l'école maternelle Louise Michel, extension de la restauration scolaire de l'école maternelle Pré-Bénit).
- Reconstruction du théâtre Jean Vilar

◆ Promouvoir l'animation de la vie urbaine

L'attractivité du centre ancien constitue un des principaux facteurs d'animation et de rayonnement d'une ville historique.

Le PLU de Bourgoin-Jallieu intègre le projet ambitieux de requalification du centre-ville. Celui-ci se traduit par un apaisement des circulations, une revalorisation des espaces publics et une promotion de leur convivialité.

L'extension de la zone piétonne et la redistribution de l'offre en stationnements participeront à la valorisation des espaces et places publics les plus emblématiques de la ville.

Valoriser les espaces publics

Les espaces publics participent fortement de la qualité de vie en milieu urbain. Ils en constituent des espaces de respiration, de déambulation, de convivialité. Leur qualité perçue est directement liée au bien-être auquel ils sont susceptibles de contribuer chez les habitants. A contrario, leur dégradation peut conditionner une image négative de la ville.

Ainsi, Bourgoin-Jallieu met en œuvre, notamment par son PLU, une politique de valorisation de ses espaces publics, qui concerne plusieurs places publiques, actuellement dédiées au stationnement automobile et dont l'usage sera restitué aux pratiques diversifiées des habitants (place Carnot, place des Droits de l'Homme, place du 23 août 1944, place Général de Gaulle...).

Elles bénéficieront d'un traitement végétal marqué, et offriront plus de place à la déambulation, aux terrasses des cafés et restaurants le cas échéant. L'activité commerciale y est maintenue, et leur cadre bâti préservé.

Préserver et valoriser le patrimoine architectural et urbain

Le diagnostic territorial a permis de révéler une importante partie du patrimoine architectural et urbain berjallien, par le recensement du

patrimoine exceptionnel et ordinaire.

Sur la base de ce diagnostic et des arbitrages qu'il a permis de déclencher, le PLU met en œuvre la prise en compte de ce patrimoine et contribue à le porter à la connaissance du public.

Améliorer le confort climatique d'été

Dans un contexte de réchauffement climatique, le PLU prévoit participe à la réduction des effets de la chaleur en ville l'été. Le centre ancien et certains secteurs très « minéralisés » tels que les parking des zones d'activités, constituent les premières cibles d'actions pour pallier ce phénomène.

Le renforcement de la présence d'éléments végétaux et d'eau en surface sur ces secteurs contribuera au rafraîchissement de l'air ambiant, et tendra à la réduction des conséquences néfastes des épisodes caniculaires sur la santé.

Limiter les impacts de la traversée de la ville par les infrastructures

Le PLU prévoit que les habitants soient moins impactés par les nuisances liées au passage de l'autoroute A43.

Des dispositions sont prises pour éviter toute nouvelle implantation de logement à proximité immédiate de cet axe.

L'impact visuel de cette infrastructure sera réduit par la préservation du tissu boisé jouxtant l'infrastructure, pour permettre d'étoffer le rideau végétal et préserver visuellement les secteurs habités.

L'action de la ville visant à obtenir la réduction de la vitesse de circulation sur l'autoroute au droit de Bourgoin-Jallieu sera poursuivie, car ses

conséquences pour la santé et le confort de vie des habitants et actifs présents à Bourgoin-Jallieu ne peuvent être négligées.

Le PLU prépare également le territoire aux projets portant sur les infrastructures, et visant l'apaisement des flux en centre-ville par la déviation du trafic de transit, et par la requalification urbaine et paysagère des entrées de ville.

Une ville pour tous

Favoriser le développement des communications électroniques

Le niveau d'équipement d'un territoire en matière de communications électroniques efficaces constitue aujourd'hui un critère de choix d'implantation pour les entreprises et les habitants. En apportant le confort de communications rapides, il contribue à la qualité de vie d'une ville.

Aussi, le PLU vise à encourager le développement des communications électroniques très haut débit (THD).

Etre force motrice de la construction de logements, en cohérence avec les objectifs fixés à l'échelle de l'agglomération Porte de l'Isère et du Scot Nord-Isère

Au sein du grand marché du logement de la région lyonnaise, le développement du Nord-Isère et le renforcement de son poids sont étroitement liés à sa capacité d'accueil d'emplois, d'habitants et d'équipements.

Bourgoin-Jallieu, ville centre de l'agglomération Porte de l'Isère, poursuit sa politique d'accueil démographique.

Pour cela, elle choisit de définir un rythme d'autorisation de construction de logements, à concurrence d'au minimum 314 logements par an en moyenne.

La production globale de logements escomptée à échéance 2023 serait ainsi d'au minimum 3140.

Cet objectif s'inscrit en compatibilité avec ceux du programme local de l'habitat de la CAPI, et du Schéma de cohérence territoriale Nord-Isère.

Il est précisé que l'ensemble des programmes de logements sociaux prévus dans le cadre du PLH de la CAPI sur les années à venir sont situés sur des secteurs urbanisés ou dont l'urbanisation peut être réalisée immédiatement.

Favoriser les conditions d'une mixité sociale élargie

Le diagnostic territorial a rappelé la forte participation de la ville de Bourgoin-Jallieu à la production de logement social de la CAPI. 45% des objectifs de production de logement locatif aidé de l'agglomération sont positionnés sur la ville-centre.

Le logement social représente environ 30% de l'ensemble du parc de logements de Bourgoin-Jallieu, et sa répartition est plutôt équilibrée sur le territoire communal, à l'exception du quartier de Champ-Fleuri, où il représente la majorité des logements.

En compatibilité avec les objectifs du Scot Nord-Isère, le seuil minimum de logements locatifs aidés dans les nouveaux programmes de logements devra être de 25%.

Ce seuil étant à considérer comme une moyenne, il reste nécessaire de respecter les termes du Programme local de l'habitat de la CAPI, et produire jusqu'en 2015 un minimum de 31% de logements locatifs aidés.

Le PLU intègre le principe d'une politique de répartition géographiquement équilibrée du logement social sur le territoire de la ville, et prend en compte le projet ANRU sur Champ-Fleuri.

Ce dernier a notamment pour objet un rééquilibrage de la part de logements sociaux dans l'offre nouvelle.

Sur les 154 nouveaux logements prévus, seuls 20% sont consacrés à une offre en locatif social, et 11% en accession sociale.

La construction de logements en accession et en location privée (68% des nouveaux logements), sur un quartier qui jusqu'alors comptait environ 65% de logements sociaux, constitue une véritable évolution dans l'équilibre géographique de la mixité sociale à Bourgoin-Jallieu.

A l'échelle de la ville, ce rééquilibrage sera favorisé par la mise en place des conditions d'accueil de programmes de logements très qualitatifs.

Certains secteurs de la ville, tels que « Pont-de-Jallieu » et « Chanoine Engelvin », disposent d'atouts favorables à l'émergence d'une telle offre.

Permettre l'amélioration du confort des logements et la réhabilitation du parc dégradé

Une partie du parc de logements, privé et public, connaît une situation de vieillissement nécessitant une réhabilitation, parfois lourde.

Le parc public bénéficiant des programmes d'intérêt communautaire d'amélioration de l'habitat supervisées à l'échelle de la CAPI, le PLU met en place des outils pour la revalorisation du parc privé.

En centre-ville, le secteur intégrant l'îlot « Paul Bert » et la place de Droits de l'Homme fait d'ores et déjà l'objet d'un droit de préemption renforcé. Cette démarche est poursuivie par la commune. Le cadre de la nouvelle composition urbaine est défini par une orientation d'aménagement et de programmation du PLU.

En partenariat avec l'établissement public foncier EPORA, la ville de Bourgoin-Jallieu prévoit une requalification en profondeur de ce quartier, dont l'attractivité et l'offre en logements de qualité seront particulièrement renforcées.

Sur les secteurs situés de part et d'autre de la gare, et le long de l'avenue des alpes, la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal entrainera le développement de l'offre foncière à vocation d'habitat et d'activités.

Les îlots existants situés à proximité immédiate de la gare sont appelés à

Une ville pour tous

évoluer dans le cadre d'un renouveau à l'échelle d'un quartier plus riche en logements et activités économiques.

Cette orientation implique également la lutte contre la précarité énergétique, qui passe par l'amélioration de la performance énergétique des logements, que le PLU favorise par la promotion de formes bâties compactes et privilégiant les expositions à la lumière naturelle.

Mettre en phase le parc de logements avec des profils de ménages diversifiés

Le diagnostic a révélé une évolution du profil des ménages, ne correspondant plus toujours à la structure du parc de logements.

L'évolution des ménages de type famille monoparentale, personnes seules et

personnes âgées, allée à la diminution globale du nombre de personnes par ménage induit une évolution nécessaire du poids des logements de taille petite à moyenne dans l'ensemble du parc de logements.

Ainsi, le PLU encourage fortement la diversité des formes et typologies de logements.

Ses orientations d'aménagement et de programmation, par le biais de la promotion d'une intensité urbaine affirmée, favorisent la production de logements collectifs, permettant l'intégration d'une portion significative de logements de petite taille dans les programmes de logements.

Ce rééquilibrage peut être réalisé plus particulièrement sur les quartiers à caractère résolument urbain que sont notamment Pont-de Jallieu, Lilattes, le secteur de la gare et les zones urbaines centrales.

Une ville centre dynamique au plan économique

Renforcer l'attractivité de la ville pour les acteurs économiques

L'attractivité économique de Bourgoin-Jallieu dépend de plusieurs facteurs, tels que son accessibilité, son positionnement géographique, ses qualités urbaines et paysagères, le dynamisme intrinsèque des activités en place.

Cette attractivité dépend notamment de son cœur de ville, pour lequel les dispositions du PLU sont exposées ci-après.

En marge du centre-ville, le secteur « Henry Barbusse », concentre majoritairement une offre commerciale et de services relevant de la grande distribution.

Outre sa proximité au centre, son attractivité sera renforcée par la requalification de l'avenue Henry Barbusse, l'amélioration de la qualité paysagère de ses abords et l'accroissement de la présence végétale à l'échelle des sites d'activités.

Déployé depuis le centre jusqu'à l'ouest du territoire communal, entre la RD1006 et la route de Lyon, le secteur de la Maladière connaît une importante attractivité auprès des acteurs économiques, qui sera renforcée par les dispositions du PLU.

Celui-ci prévoit, outre le développement de secteurs encore disponibles et non encore valorisés dans le cadre de la ZAC, tels que la bande des Sétives notamment.

Elle prévoit également la valorisation du paysage de la zone, par des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, le renforcement de la présence végétale au sein de la zone, et l'extension du réseau cyclable en lien avec le centre-ville et le futur pôle multimodal.

Valoriser le centre-ville comme polarité artisanale et commerciale à

l'échelle de l'agglomération Porte de l'Isère

Le centre-ville historique jouit d'un dynamisme entraîné par les activités commerciales et de services. S'il constitue le premier pôle d'emplois de la ville, son attractivité est néanmoins fragile et reste à conforter.

La requalification du centre-ville, et l'embellissement des espaces publics nécessitent une action à court et moyen terme, traduite dans le PLU.

Afin de permettre un accès aisé au centre-ville commerçant, l'extension du réseau piétons s'accompagne d'une optimisation de l'offre de stationnements aux portes de l'hyper-centre. Solutionner ce problème constitue une condition préalable à la valorisation des espaces publics, aujourd'hui dédiés au stationnement.

Le PLU prévoit également le confortement de la vocation commerciale de certains sites où cette activité est stratégique.

Cette disposition porte plus particulièrement sur les rues de la Liberté, de la République, de la Libération, les places Carnot, des Droits de l'Homme, du 23 août 1944, et Général De Gaulle.

Promouvoir les spécificités économiques locales

Le diagnostic communal a rappelé les spécificités économiques majeures du territoire, lesquelles s'articulent autour du commerce et des services, des technologies propres, dites « cleantech », du textile.

Le commerce et les services du centre-ville verront leur attractivité renforcée par la requalification des espaces publics et une politique de stationnement adaptée.

Le secteur de la Maladière fait l'objet de nouvelles dispositions visant à une plus grande qualité paysagère, et une

valorisation de ses espaces publics.

La création du Médipôle a renforcé la visibilité de Bourgoin-Jallieu comme une polarité dans l'offre médicale à l'échelle de la métropole lyonnaise.

Cette orientation stratégique est confortée par le PLU, qui garantit le caractère médical ou paramédical de toute nouvelle implantation sur le site, qui comporte encore des lots à commercialiser.

Bourgoin-Jallieu héberge également des entreprises orientées vers les technologies innovantes. Exerçant dans les domaines des énergies renouvelables, le traitement de l'eau, la pharmacie ou encore les textiles techniques, elles portent une grande part de la santé économique de la ville. Pour favoriser le développement de ces activités, et attirer de nouveaux acteurs sur le territoire du Nord-Isère, Bourgoin-Jallieu décline de grandes orientations dans son PLU :

- la définition de zones à urbaniser pour le développement d'activités économiques à l'ouest de son territoire, entre le quartier de Champfleuri et la RD 522.
- la possibilité donnée à tout type d'activité économique de se déployer sur les zones constructibles de la ville, dans un principe de mixité des fonctions urbaines.
- l'ouverture à une vocation mixte des secteurs en voie de mutation, notamment les sites dits « magasins généraux », au sud de la gare, et « Porcher industrie » à la porte du centre-ville.

Structurer une polarité économique autour de la gare, futur pôle multimodal

Un projet d'ensemble enrichira la ville d'un véritable pôle multimodal, nœud d'échange entre modes de déplacements à l'échelle du Nord-Isère.

Il facilitera les traversées nord-sud,

Une ville centre dynamique au plan économique

entraînera la requalification du secteur des « magasins généraux » par un programme mixte permettant le déploiement d'une offre d'habitat et le développement d'activités économiques de rayonnement métropolitain.

La programmation détaillée du projet, dans son ensemble doit encore faire l'objet d'approfondissements.

Ainsi, le PLU définit sur ce secteur un périmètre de mise en attente pour une durée maximale de cinq ans, temps estimé pour l'aboutissement des études et l'approbation d'un projet d'ensemble par le conseil Municipal.

Offrir une seconde vie aux anciens sites d'activités en voie de mutation

Quatre sites historiquement dédiés à l'accueil d'activités économiques sont identifiés par le PLU comme secteurs à enjeu pour le renouvellement de la ville sur elle-même. Il s'agit :

- du secteur dit des magasins généraux, au sud de la gare, dont l'avenir est lié à la réalisation du pôle d'échanges multimodal. Le PLU lui attribue une vocation mixte, visant à promouvoir l'émergence d'un quartier mixte attractif pour les entreprises et habitants futurs ;
- du secteur dit « Porcher Industrie », aujourd'hui en attente de reconversion. Sa position géographique à l'interface des zones d'activités de la Plaine, Henri Barbusse d'une part, et du centre-ville d'autre part en fait un secteur stratégique, tant pour la réalisation de logements que pour l'accueil d'activités économiques ;
- du secteur « Weidmann-Procelis », dont la mutabilité avérée constitue une opportunité de renouvellement et de restructuration de la forme urbaine autour de l'avenue H.

Barbusse, selon un principe d'occupation mixte.

- du secteur correspondant à l'ancien hôpital Pierre Oudot, qui constitue la partie nord-est du centre-ville. Ce tènement hautement stratégique de 2,7 ha accueillera plus de 300 logements (privés, sociaux, + logements adaptés aux personnes âgées), des activités commerciales, de nouveaux espaces publics et une importante offre de stationnements.

Préserver et renforcer le poids économique de l'activité agricole

A la croisée des problématiques économiques, environnementales et sociales, la question du devenir des exploitations agricoles à proximité des pôles urbains est cruciale pour assurer un développement plus durable des territoires.

La première disposition du PLU visant à préserver le potentiel économique de ces exploitations est le transfert de terres exploitées par l'agriculture sur les sites des Buissières et de Montbernier, du statut de zone à urbaniser à celui de zone agricole.

La seconde consiste en la reconnaissance par le PLU de la présence d'un pôle de maraîchage bio, positionné au sud de la plaine de la Bourbre-Catelan.

Enfin, le PLU préserve le potentiel agricole du plateau de Plan Bourgoin par une circonscription de la constructibilité des hameaux existants à l'emprise actuelle de leur périmètre bâti

Une ville attentive à la qualité de son environnement

Mettre en œuvre les conditions de la préservation des espaces agricoles, naturels et boisés

Le PLU relève le défi de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par un parti d'aménagement qui privilégie le renouvellement de la ville sur elle-même, gagne en intensité et réhabilite par des opérations d'urbanisme des coupures urbaines entre les quartiers.

L'objectif de réduction de l'artificialisation des sols par rapport à la période 2000-2010 est fixé à 50 % (diminution de moitié de l'impact de l'urbanisation future sur les espaces naturels et agricoles).

Cet objectif passe par une urbanisation modérée et encadrée du plateau de Montbernier, et la protection des espaces stratégiques du point de vue de l'agriculture et de la biodiversité. Il conduit à la préservation et la valorisation de Plan Bourgoin et de la plaine.

Préserver les espaces agricoles à vocation économique et environnementale

Le PLU préserve et soutient l'agriculture, encore très présente sur la commune, par cette stratégie foncière volontariste.

Il permet le maintien d'une SAU viable face à l'avancée de l'urbanisation, et limite les conflits d'usages rencontrés quotidiennement par les agriculteurs (circulation d'engins, distance entre les zones urbanisées et les bâtiments de stockage ou les stabulations).

Les outils réglementaires qu'il définit intègrent les besoins spécifiques des bâtiments agricoles (pente des toits, hauteur des bâtiments, raccordement aux réseaux).

Le PLU renforce les liens entre les productions locales et les besoins locaux (marchés, point de vente collectifs, cantines) à l'échelle de la Capi.

Assurer le maintien des grandes connexions écologiques à l'échelle du territoire communal et en lien avec les territoires voisins

Le PLU adopte une limite pérenne à l'urbanisation de la plaine à l'ouest de la commune, en compatibilité avec le PPRI et les orientations du Sage de la Bourbre. Il protège et réhabilite progressivement les zones humides.

En plus de s'appuyer sur des dispositifs de gestion des espaces naturels spécifiques pour les secteurs sensibles (Marais, Sétives, étang du Loup et Loudon), il préserve et permet la restitution de corridors écologiques terrestres et aquatiques.

Il assure notamment la stricte protection de l'étang et des mares de Charbonnières, du boisement marécageux du Loup et du Loudon.

Le PLU assure également la protection du maillage bocager et la conservation des prairies permanentes sur Montbernier et Plan Bourgoin.

Il met en œuvre des outils de réservation des gisements de biodiversité et des corridors écologiques, dans un réseau connecté aux communes voisines : corridor au Nord de Mozas entre le bois de Charbonnière et la plaine, corridor de Montbernier entre le ruisseau du Loudon, l'étang du Loup et les bois.

Enfin, il maintient les connexions entre les Sétives et la plaine humide, entre les Sétives et le Bion, les Buissières et Ladrière.

Préserver la nature et la biodiversité en milieu urbain

Renforcer la place du végétal en ville implique la préservation et la mise en valeur des parcs, jardins, squares, espaces verts d'accompagnement des équipements publics et des résidences. Les alignements arborés en bord de voies, relativement peu nombreux, sont pérennisés.

Un lien est reconstitué entre ces espaces verts et leur accessibilité depuis les quartiers est facilitée.

Rapprocher les espaces du territoire passe également par la mise en valeur des liens piétons entre les quartiers et les plateaux. Il s'agit notamment de favoriser la préservation de l'environnement naturel, jusqu'au cœur des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

A l'aide d'outils réglementaires spécifiques, le PLU assure le caractère arboré des aires de stationnement, et garantit des ratios de surfaces végétalisées (en pourcentage de l'unité foncière) assortis du maintien de la perméabilité des sols, en fonction des zones.

Le PLU vise également l'amélioration du confort climatique des espaces publics et collectifs (renforcement de la végétalisation des espaces publics, notamment les places les plus minéralisées comme la place des Droits de l'Homme, la place du Gal de Gaulle, le Champ de Mars...).

Valoriser les cours d'eau et leurs abords, notamment dans leurs traversée urbaine

La traversée de la ville par la Bourbre et le Bion fera l'objet d'une mise en valeur systématique, notamment dans

le cadre des opérations de renouvellement urbain sur des secteurs en voie de mutation. Les sites Weidmann-Procelis, Porcher, les magasins généraux constituent les principaux exemples de leviers de valorisation paysagère et écologique de ces cours d'eau dans la ville.

Le PLU participe également à la préservation de la qualité des eaux et limite les pollutions par une réduction de l'imperméabilisation dans les projets.

Favoriser le développement du tourisme

Avec ses cours d'eau, ses espaces naturels et située sur le parcours de la liaison verte « Parilly-Porte de l'Isère », contribuant au projet métropolitain « Voie verte des Confluences », le territoire berjallien dispose d'atouts susceptibles de favoriser le développement des activités touristiques.

Le PLU encourage ce développement, notamment par la requalification de l'hyper centre, la préservation paysagère des abords des cours d'eau, notamment du parcours en bord de Bourbre, mais aussi l'accroissement des capacités d'hébergement.

Mettre en œuvre les conditions d'une bonne gestion des eaux pluviales

Le PLU assure une bonne gestion des eaux pluviales par la limitation des rejets d'eaux pluviales au réseau, et privilégie le traitement en surface. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est la règle générale, lorsque la nature du sol et le contexte hydrographique le permettent.

Prévenir les risques naturels

Afin de limiter l'exposition des populations et des biens aux risques naturels (inondations, glissements de terrains, ruissellement...) et technologiques, le PLU tient compte des risques et aléas connus.

Par la restriction des capacités d'urbanisation des plateaux, le PLU limite l'imperméabilisation des plateaux et des coteaux pour ne pas accélérer les risques et les rejets pollués aux exutoires dans les périodes de fortes pluies.

Alors qu'elle était inexistante, le PLU met en place une forte protection des boisements des coteaux vis-à-vis des coupes à blanc. Ils sont caractéristiques du paysage berjallien et jouent un rôle majeur dans la limitation des risques de glissement de terrain et dans le ralentissement des eaux de ruissellement.

Le PLU préserve le potentiel d'amélioration des pratiques culturelles sur les zones sensibles, et notamment l'installation en bio ou pratiques raisonnées sur ces secteurs, en particulier la plaine.

Le PLU prend également toute la mesure des risques technologiques, en évitant l'exposition des populations, conformément aux dispositions du Plan de prévention des risques technologiques (PCAS).

Préserver les qualités paysagères existantes et qualifier le paysage des entrées de ville

Les éléments structurants du paysage naturel, agricole et du patrimoine bâti, éléments fondamentaux de la qualité de vie et

de l'attractivité berjallienne, font l'objet d'une prise en compte particulière par le PLU.

Il prévoit également la pacification des entrées de ville et traversées urbaines d'axes majeurs, par requalification de l'avenue Henri Barbusse. Du Bld Vincent Scotto, puis de la RD1006 au droit du centre-ville, de la RD 522.

Lutter contre les sources de pollutions atmosphériques et sonores

Les nuisances causées par la traversée urbaine de l'autoroute A43 ne pouvant être déplacées, le PLU contribue à limiter l'exposition des populations aux émanations de polluants.

Promouvoir la maîtrise de la demande énergétique et encourager le recours aux énergies renouvelables

Le PLU se fait fort d'une ambition particulière dans les domaines des économies d'énergies, et dans la promotion des énergies renouvelables.

Il impose des critères de performance énergétique renforcés pour les nouveaux bâtiments, développe l'urbanisme bioclimatique et une stratégie concertée, avec le Plan Climat du Nord-Isère, de développement des énergies locales renouvelables.

Une ville qui organise les mobilités

Permettre l'apaisement des circulations, notamment dans le centre, les entrées de ville et les secteurs résidentiels

Concourir à une diminution des nuisances sonores, et des risques de la circulation en secteur habité implique une évolution de la hiérarchie des axes de circulation.

Ainsi, la voie ferrée prendra une importance croissante, que permettra notamment la réalisation d'un pôle multimodal.

Les principales entrées de villes, situées sur les routes départementales RD1006, RD312 et RD522, connaîtront une évolution qualitative dans leur traversée urbaine, conjuguant qualité paysagère et urbaine, et maintien de la capacité du flux de véhicules.

Le PLU intègre les principes du nouveau plan de circulation en centre-ville, qui a pour objectifs l'apaisement des circulations et la requalification des espaces publics que permet le détournement des flux de transit.

Favoriser le développement du futur pôle de déplacements multimodal, comme le nœud des échanges à l'échelle de la ville et du sud-est de la métropole lyonnaise

Le PLU prévoit l'émergence d'un grand projet de pôle multimodal d'envergure métropolitaine sur le secteur de la gare.

Il devra répondre à de grands enjeux, tels que :

L'interconnexion des circulations pour les différents modes de déplacements, visant à favoriser les reports modaux

vers les transports en communs et les modes doux, et faciliter les échanges. l'apaisement de la traversée urbaine de la RD1006, l'amélioration des circulations nord-sud, une meilleure connexion de la gare au centre-ville, la mixité des fonctions urbaines, la valorisation des quartiers à dominante d'habitat, au nord et au sud de la voie ferrée, des réponses adaptées aux besoins futurs en matière de stationnement, des espaces publics de grande qualité, la valorisation des abords du Bion.

Le temps nécessaire à la maturation de ce projet justifie la mise en attente de l'évolution de ce secteur, jusqu'à l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Optimiser et redéfinir l'offre de stationnement pour répondre aux enjeux d'une ville-centre durable

Cette problématique s'inscrit à l'articulation des différentes échelles du territoire, du quartier à l'agglomération.

Son traitement par le PLU répond aux orientations et prescriptions du Scot Nord-Isère et du Plan des déplacements urbains de la CAPI, concernant les sujets suivants :

- *Intégrer le stationnement dans les réflexions sur le renouvellement et l'extension de l'urbanisation ;*
- *Organiser le rabattement multimodal ;*
- *Adapter l'offre de stationnement des gares aux besoins de leur aire d'attraction et à leur fréquentation ;*
- *Créer des parkings de covoiturage*

aux abords des échangeurs autoroutiers ;

- *Fixer des règles de stationnement des vélos dans les opérations de construction de logements collectifs, de bâtiments publics et d'activités ;*
- *Adapter l'offre de stationnement automobile aux fonctions des espaces urbains et des usagers ;*
- *Réduire l'impact environnemental des parkings en diminuant leur emprise foncière dans les opérations et en prenant en compte les aspects environnementaux*
- *La création de parkings en souterrain ou en superstructure pour les programmes de construction de taille supérieure à 10 000 m² de Surface de plancher (SDP) et recevant du public,*

A l'échelle du quartier, il apporte une réponse aux besoins de stationnement avec un souci d'économie d'espace et de qualité paysagère. Ainsi, il favorise le principe de stationnement en ouvrage sous certaines conditions, en dehors des secteurs urbains de la ZAC Maladière.

Il promeut également la présence d'arbres pour les aires de stationnement.

Pour encourager l'utilisation des modes de déplacement doux, le PLU exige la réalisation de locaux dédiés au stationnement des vélos.

Pour tenir compte des contraintes spécifiques dans le centre-ville, Le PLU prévoit une modulation des exigences de la règle générale.

A l'échelle de l'agglomération, il prend compte les projets de réalisation de parking pour covoiturage que prévoit la CAPI, à proximité des échangeurs autoroutiers situés à l'est et à l'ouest du territoire communal.

Pour répondre aux besoins actuels et futurs, le PLU prévoit le redimensionnement de la gare routière desservie par les cars scolaires départementaux, potentiellement à proximité du lycée de l'Oiselet.

L'évolution de ce secteur nécessite une mise en attente, jusqu'à l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dans un souci d'économie d'espace, le PLU encourage la mutualisation des espaces de stationnement.

Ainsi l'obligation pour les constructions de produire des places de stationnement peut tenir compte, dans certains cas, d'une possible mutualisation des différentes fonctions urbaines.

Il prévoit notamment, sur le secteur des Lilattes, la mutualisation d'un espace qui sera à la fois dédié au champ de foire et au stationnement des véhicules.

Diminuer les besoins en déplacements individuels motorisés

Outre les dispositifs déjà présentés, tels que les aires de stationnement pour le covoiturage, c'est par la circonscription de l'enveloppe urbaine à ses limites existantes que le PLU contribue au rapprochement des nouveaux quartiers d'habitat du centre-ville, des commerces, services, et des équipements.

A l'intérieur des zones mixtes à dominante d'habitat, les activités économiques sont admises, renforçant la mixité des usages et la proximité des fonctions urbaines.

Poursuivre le renforcement des déplacements doux et de l'usage des transports en commun.

Le PLU prévoit de compléter le réseau communal des déplacements cyclables, par la réservation d'espaces dédiés à la poursuite des aménagements engagés jusqu'à présent.

Il complète ce dispositif par l'obligation faite aux nouvelles constructions à destination d'habitat et d'activité, selon la dimension et la catégorie, de prévoir des locaux dédiés aux vélos.

Il intègre les dispositions du plan de circulation, visant l'apaisement des circulations dans le centre-ville par le biais de plusieurs dispositifs : élargissement du périmètre piétons, incluant de nouvelles rues, en épaisseur de l'axe central « rue de la Liberté ». Les rues Joseph Seignier et du Tribunal ont déjà fait l'objet d'aménagements dont l'année 2013 verra l'aboutissement.

Ce renforcement de la piétonisation s'accompagne de la valorisation des espaces publics avec lesquels il interagit.

Le PLU prévoit, pour la place des Droits de l'Homme, la restitution d'une véritable fonction d'espace public de qualité, ouvert à la déambulation urbaine, sans porter atteinte à la capacité du secteur en matière de stationnement.

Le PLU intègre le développement de l'usage des transports en commun par les effets induits de la mutation du

secteur gare en pôle multimodal d'envergure métropolitaine. Associé à d'autres mesures d'optimisation des axes viaires existants pour les transports en commun, il contribuera à l'accroissement de l'avantage concurrentiel de ces derniers vis-à-vis de la voiture individuelle.

2 : Les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations du PLH pour Bourgoin Jallieu

► Proposition d'objectifs chiffrés

Pour Bourgoin-Jallieu, après étude du profil, les objectifs suivants sont proposés :

–	Nombre total de logements à réaliser en 6 ans :	1 800	<i>soit 30% de la construction prévue dans le PLH de la CAPI</i>
–	dont locatif aidé	574	soit 45% des locatifs aidés prévus dans le PLH de la CAPI
–	dont accession sociale (PSLA/accession réglementée)	133	soit 30% des logements en accession sociale prévus dans le PLH de la CAPI
–	dont accession intermédiaire (PTZ)	364	soit 20% des logements en accession maîtrisée prévus dans le PLH de la CAPI
–	dont marché libre	729	soit 30% des logements libres prévus dans le PLH de la CAPI

Source : PLH - CAPI

Redéfinir l'enveloppe urbaine nécessaire pour atteindre les objectifs du PADD et du Grenelle de l'environnement

3 scénarii de développement pour définir l'enveloppe urbaine nécessaire à la satisfaction des objectifs de développement

Le projet communal s'inscrit dans une logique de développement démographique et économique, dans le respect de son environnement.

Ces objectifs s'inscrivent en cohérence avec le PLH de la CAPI et le Scot Nord-Isère, avec un rythme de croissance annuel prévu d'au minimum 336 logements autorisés en moyenne sur 10 ans, soit au moins 3140 logements à échéance 2023 (objectif plancher - Scot - de 12 logements pour 1000 habitants à produire chaque année sur la ville, pris en compte à partir de la population INSEE 2012).

La part de logement locatif social dans les nouvelles opérations sera, en compatibilité avec le Scot Nord-Isère, d'au minimum 25 % à l'issue de la période de validité du PLH de la CAPI, qui fixe pour Bourgoin-Jallieu l'objectif de 31 % à l'horizon 2015.

La satisfaction de ces besoins doit tenir compte de l'impératif de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, que le PADD doit fixer depuis l'entrée en vigueur de la loi « Engagement National pour l'Environnement ».

Le travail préparatoire à la définition de l'enveloppe urbaine nécessaire et suffisante à la satisfaction de ces besoins a donc pris en compte un principe de compacité urbaine, de priorité au renouvellement urbain et à l'urbanisation des secteurs non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine.

Deux scénarii préparatoires

Ainsi, deux scénarii ont tout d'abord été envisagés et testés :

* un **premier scénario** préservant toutes les capacités de construction définies à travers le POS de 1992 modifié en 2001 et le PLU de 2005. Il permet d'atteindre les objectifs de construction de logements et de développement économique, mais tend à réduire les corridors écologiques, les espaces naturels et agricoles, et ne répond pas aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

Le premier scénario fait le choix du maintien de l'ensemble des capacités d'urbanisation définies dans le POS de 2001 et le PLU de 2005.

Il conduit à l'utilisation de près de 155 ha dont environ 110 hectares en extension de l'enveloppe urbaine sur des espaces agricoles et naturels.

Il permet de satisfaire aux objectifs de construction de logements définis par le PLH de la CAP et le Scot Nord-Isère.

Il n'est en revanche pas compatible avec les dispositions du Grenelle de l'environnement du fait, notamment, de l'absence totale de diminution de la consommation de ces espaces, de la coupure des corridors écologiques que celle-ci engendre, de la plus forte exposition aux risques naturels qu'elle induit.

* un **second scénario** reclassant en zone agricole ou naturelle la quasi-totalité des terrains non bâtis définis comme urbanisables par les précédents documents d'urbanisme. Il mise entièrement sur le renouvellement urbain et la densification pour satisfaire aux besoins de développement.

Ce scénario répond très bien aux enjeux environnementaux, mais ne parvient pas totalement à répondre aux enjeux de production de logement et ne permet pas de satisfaire aux ambitions de Bourgoin-Jallieu en matière de développement économique.

Il utilise un peu moins de 50 hectares, dont seulement près de 3 hectares en extension de cette enveloppe urbaine.

S'il répond aux objectifs du Grenelle de l'environnement sur la base de nombreux critères, il permet également de satisfaire à environ 90% des objectifs de construction de logements. Néanmoins, il réduit considérablement les espaces dédiés au développement des activités économiques, supprimant ainsi les perspectives de réalisation du parc des énergies renouvelables, et d'une partie de la ZAC Maladière, risquant de mettre son équilibre en péril.

Ce scénario ne satisfait donc pas au projet communal souhaité par les élus.

Ces scénarii ne se révélant pas pleinement satisfaisants, un troisième scénario a été mis à l'étude :

Quels secteurs en extension de l'enveloppe urbaine peut-on ouvrir à l'urbanisation ?

L'ensemble des secteurs constituant une extension physique de l'enveloppe urbaine existante a donc fait l'objet d'une analyse systématique reposant sur trois familles de critères :

* Impacts environnementaux : 20 critères

3 scénarii de développement pour définir l'enveloppe urbaine nécessaire à la satisfaction des objectifs de développement

Il s'agit notamment des critères : milieu physique (climat, topographie), eau, biodiversité, santé, cadre de vie, exposition aux risques, enjeux transversaux (enveloppe urbaine, Déplacement, continuité urbaine).

* Fonctionnalité et qualité urbaine : 4 critères

* Opportunité économique : 4 critères

La conjonction de ces critères a permis d'apporter un éclairage supplémentaire sur l'opportunité plus ou moins importante de permettre l'ouverture à l'urbanisation de l'un ou de l'autre de ces secteurs en extension.

Vers un troisième scénario

Ce scénario comporte plusieurs volets :

- ◆ L'affirmation de la vocation agricole et naturelle des secteurs non bâtis situés sur le plateau de Montbernier ;
- ◆ La préservation de la zone humide des Buisnières, à l'ouest du Médipôle, et la restitution de sa vocation naturelle ou agricole.
- ◆ La perspective d'un développement de certains secteurs dont l'urbanisation future a d'ores et déjà été envisagée dans le cadre d'opérations d'ensemble et dont les perspectives actées ou en cours d'élaboration : ZAC Maladière et projet de ZAC PER.
- ◆ La transition vers une vocation mixte habitat/activités de secteurs d'activités en voie de mutation. Il s'agit d'une part des secteurs dont le renouvellement participera de la structuration urbaine autour de

l'avenue H. Barbusse (« Weidmann-Procelis », Porcher industrie») et d'autre part des secteurs au nord et au sud de la gare ferroviaire, dont la mutation en nouveau quartier mixte a été définie dans le cadre des réflexions « Urbagare » à l'échelle métropolitaine.

Ce troisième scénario fait par ailleurs preuve d'une attention particulière au maintien des continuités écologiques sur les plateaux de Montbernier, Plan-Bourgoin, ainsi qu'à la préservation des zones humides.

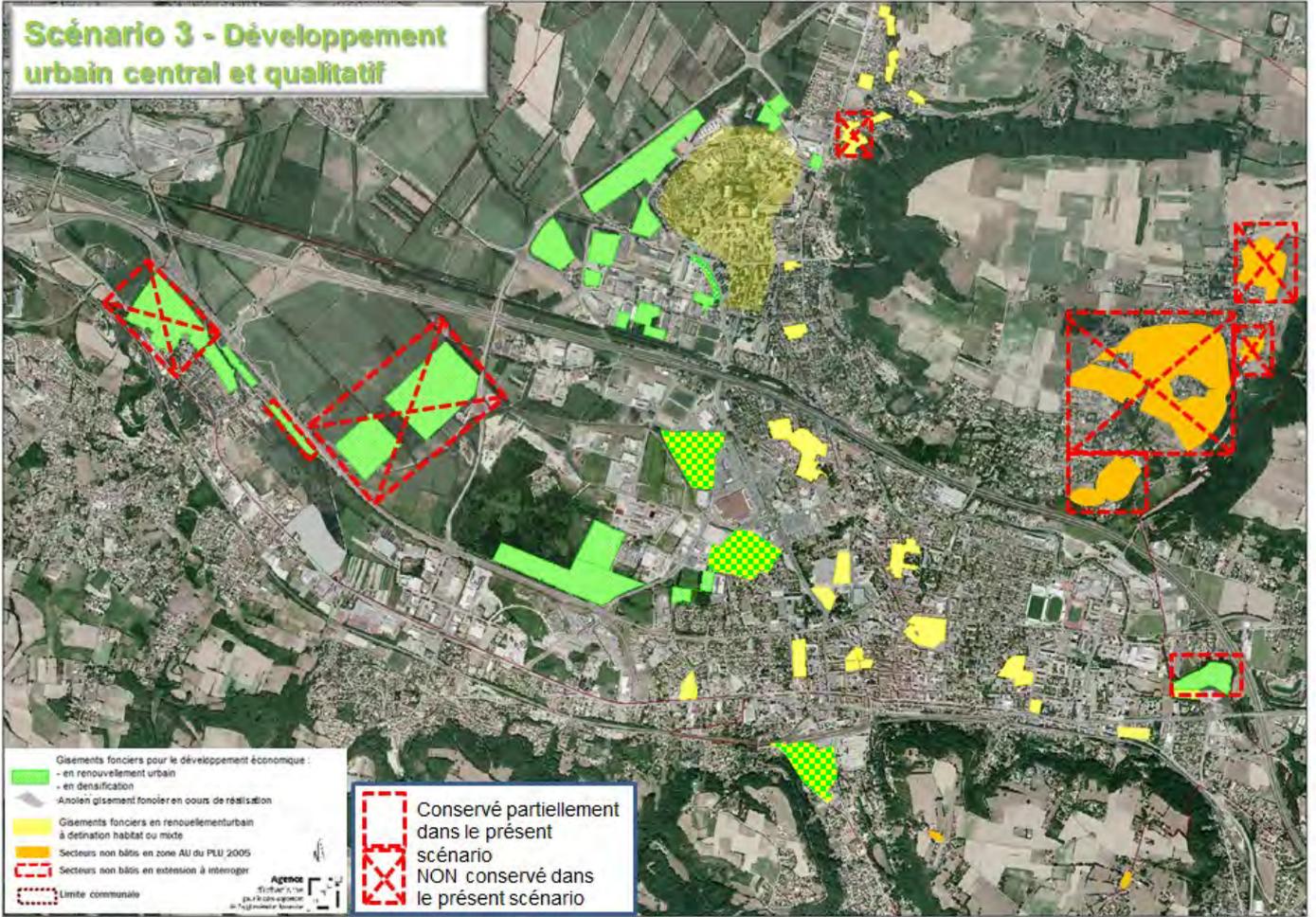
Il mise sur un renouvellement spontané de 20% dans l'enveloppe urbaine et laisse ouvertes à l'urbanisation des zones plus limitées en extension de celle-ci.

Ce scénario porte l'ambition de n'utiliser qu'environ 96 hectares de foncier, dont près de 50 hectares en extension de l'enveloppe urbaine, ce qui correspond à environ la moitié de la superficie en terres agricoles et naturelles consommées par l'urbanisation entre 2000 et 2010 sur la commune.

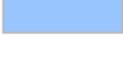
Par ailleurs, il répond aux objectifs de production de logements, avec un potentiel estimé pouvant atteindre environ 3600 à 4000 logements, selon des niveaux de densité soutenus mais adaptés au contexte urbain de chaque site susceptible d'accueillir de l'urbanisation ou de se renouveler.

Enfin, il offre d'importantes opportunités foncières pour l'accueil d'activités économiques, confortant la perspective de renforcement de la polarité berjallienne dans ce domaine à l'échelle de l'agglomération Porte de l'Isère et de la métropole lyonnaise.

Scénario 3 - Développement urbain central et qualitatif



Zones urbaines

	Ua	<i>Zone urbaine dense de centre ville</i>
	Uaa	<i>Zone urbaine du centre historique</i>
	Uab	<i>Zone urbaine centrale de faubourg ancien</i>
	Uac	<i>Centre ancien de hameau</i>
	Ub	<i>Zone urbaine en confortement du centre-ville</i>
	Uc	<i>Zone urbaine d'extension pavillonnaire</i>
	Ud	<i>Zone périphérique pavillonnaire en développement des hameaux</i>
	Ue	<i>Zone urbaine à dominante d'équipements collectifs ou services publics</i>
	Uh	<i>Hameau de Charbonnières et quartier de Comberadix</i>
	Ui	<i>Zone urbaine d'activités économiques</i>
	Uic	<i>Zone urbaine d'activités à vocation de commerces, de bureaux et d'artisanat</i>
	Uicd	<i>Sous-secteur de la zone Uic, où sont de plus autorisés les hébergements hôteliers</i>
	Uie	<i>Zone urbaine d'activités à dominante d'équipements et activités liés à la santé ou activités d'accompagnement</i>
	Ur	<i>Barrière de péage ouest et autres installations nécessaires à l'A43</i>

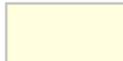
Éléments informatifs

	Entrée du tunnel LGV/fret Lyon - Turin
	tracé souterrain de la ligne LGV/fret Lyon - Turin

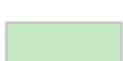
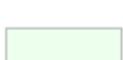
Zones à urbaniser

	AU	<i>Zone AU stricte</i>
	AUab	<i>Zone à urbaniser correspondant au secteur de développement urbain de Pont de Jallieu</i>
	AUb	<i>Zone à urbaniser correspondant au secteur de développement urbain de Pont de Jallieu</i>
	AUc	<i>Zone à urbaniser correspondant au secteur de développement urbain de Chanoine Angelvin</i>
	AUe	<i>Zone à urbaniser pour la réalisation d'une aire de stationnement pour covoiturage</i>
	AUi	<i>Zone à urbaniser pour le développement du secteur "Parc des Enregies Renouvelables"</i>

Zones agricoles

	A	<i>Zone agricole</i>
	Ai	<i>Zone agricole permettant la gestion d'activités artisanales existantes</i>
	As	<i>Zone agricole d'intérêt scientifique</i>

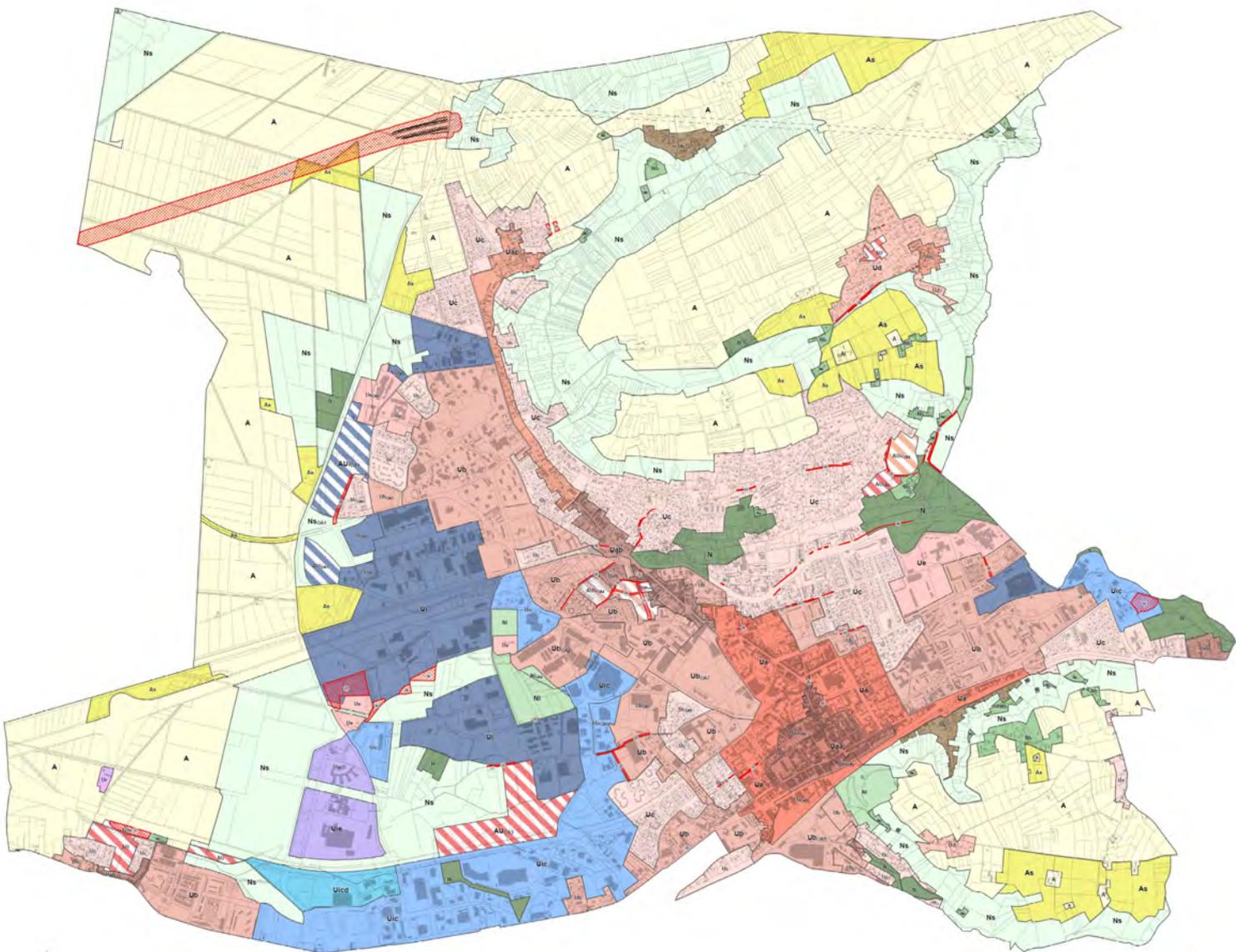
Zones naturelles et forestières

	N	<i>Zone naturelle et forestière</i>
	Na	<i>Zone naturelle et forestière autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole</i>
	Nb	<i>Zone naturelle et forestière autorisant l'évolution du bâti existant</i>
	Ni	<i>Zone naturelle et forestière autorisant les équipements de sport et de loisirs</i>
	Ns	<i>Zone naturelle et forestière d'intérêt scientifique</i>

	Emplacement réservé
--	----------------------------

La traduction des choix dans le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation

Une délimitation structurante du territoire par les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles



La traduction des choix dans le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation

Préambule

Présentation de la démarche

Après le choix d'un scénario, le groupe de travail a identifié les modalités de mise en œuvre de ces orientations générales.

Le zonage et le règlement ont été élaborés de façon à permettre à la fois, notamment :

- La satisfaction des besoins en logements, notamment par l'élargissement des zones urbaines centrales et périphériques, la création d'orientations d'aménagement et de programmation sur les principaux gisements fonciers, la définition de règles permettant une mixité des formes du bâti, une plus forte intensité participant aussi à la structuration urbaine (ex : hauteurs plus importantes sur les principaux axes structurants) ;
- La promotion de la mixité sociale dans l'habitat, notamment par la mise en place de secteurs de mixité sociale, et par la préservation d'une offre résidentielle au sein de la ville ;
- Le développement de la ville à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie, de façon à satisfaire à l'exigence de lutte contre l'étalement urbain,
- Le renforcement du développement économique de la ville et de l'agglomération Porte de l'Isère, par le maintien de secteurs stratégiques pour l'accueil d'activités économiques, et par la mise en place de règles visant à favoriser l'accueil d'activités diversifiées.
- Une meilleure répartition des flux et

des mobilités, notamment par la création de nouveaux cheminements pour les modes doux, l'intégration des projets d'aires de stationnement pour le covoiturage ;

- La préservation de l'environnement, notamment par la mise en place d'outils favorables à la restauration des continuités écologiques, la préservation d'espaces naturels et boisés, et des terres agricoles ;
- Une bonne gestion des eaux pluviales, notamment par le maintien de sols perméables en milieu urbain, d'espaces plantés, de règles innovantes relatives aux toitures végétalisées, et par la prise en compte des travaux et la limitation de la consommation d'espace par le stationnement en plein air.

Présentation des pièces du dossier de PLU sur lesquelles s'appuie la traduction réglementaire du PADD

La traduction réglementaire des orientations générales du PADD est assurée par les pièces suivantes :

- **Les orientations d'aménagement et de programmation** (cf. 3.) : elles sont établies sur neuf sites de la ville, et portent sur les secteurs présentant un enjeu stratégique pour le développement de la ville. En cohérence avec le Scot, elles concernent notamment les ensembles fonciers d'une taille supérieure à 5000 m². Le PLU de Bourgoin-Jallieu étant établi à l'échelle communale, leurs dispositions portent sur l'aménagement. Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, elles définissent les

actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Compte tenu de la mise en place de périmètres de projet (art. L.123-2-A) du code de l'urbanisme), et de l'existence de zones AU urbanisables immédiatement d'une part, et suite à une procédure de modification, ou d'une révision du document d'urbanisme d'autre part, elles ne comportent pas d'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

• Le règlement écrit et ses annexes

Il est présenté à travers ses dispositions générales, énoncées ci-après dans le cadre d'un chapitre dédié. Les annexes accompagnant le règlement sont les suivantes :

- ⇒ Carnet des emplacements réservés + liste des secteurs de mixité sociale + liste des secteurs de projet ;
- ⇒ Carnet des éléments bâtis et urbains remarquables (C1, C2, C3).

• Les documents graphiques du règlement

La traduction des choix dans le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation

Préambule

La division du territoire en zones, ainsi que le contenu global des documents graphiques étant décrits ci-après, il convient de préciser que ces documents graphiques se composent des pièces suivantes :

- ⇒ Document graphique n°1 :
Division du territoire en zones, et les emplacements réservés.
- ⇒ Document graphique n°2 :
 - ⇒ trames environnementales (espaces boisés classés, corridors écologiques aquatiques (Co), corridors écologiques à restaurer (Co), éléments naturels remarquables du paysage (ENRP), espaces boisés classés (EBC), zones humides (Zh),
 - ⇒ Servitudes d'urbanisme (marges de recul vis-à-vis de l'autoroute A43, linéaires commerciaux, linéaires de hauteur limitée à 20 mètres, implantations obligatoires sur la limite de référence, secteurs concernés par une Orientation d'aménagement et de programmation, périmètre de projet, secteurs de mixité sociale.
 - ⇒ Eléments remarquables du patrimoine (éléments bâtis remarquables (C1 et C2) et éléments urbains remarquables (C3).
- ⇒ Document graphique n°3 :
 - ⇒ Servitudes d'utilité publique (secteur concerné par le PPRI de la Bourbre moyenne, secteur concerné par le Plan de prévention des risques technologiques)
 - ⇒ Autres risques naturels

- (traduction de la carte des aléas du PPRN en cours d'élaboration)
- ⇒ Canalisation de transport de gaz combustible
- ⇒ Zones de bruit.

Il est précisé que l'établissement de la traduction de la carte des aléas du PPRN (novembre 2010) a été fait en suivant les prescriptions du « guide prise en compte des risques dans les documents d'urbanisme » du 17 décembre 2009, édité par la DDE de l'Isère, et sur la base des conclusions émises par le service « Prévention des risques » de la DDT de l'Isère, à l'issue de la réunion de concertation des Personnes publiques associées du 04 avril 2013.

Il est précisé que les chapitres consacrés à chaque catégorie de zone comporte le plus généralement un descriptif de chaque zone et secteur, puis expose ses spécificités réglementaires. Il ne s'agit pas de reprendre l'ensemble de la composition réglementaire pour chaque zonage, mais de mettre en avant certaines dispositions spécifiques qui les caractérisent.

La traduction des choix dans le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation

Dispositions générales du règlement

Article 1 - Champ d'Application Territorial

Le règlement s'applique au territoire de BOURGOIN JALLIEU. Il comprend un document écrit avec annexes et des documents graphiques.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols (règles générales et servitudes d'utilisation des sols).

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan, notamment en pièce 5.1 à partir des différents documents suivants :

- le plan et la liste récapitulative des servitudes d'utilité publique,
- le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) de la « Bourbre moyenne »,
- le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement PCAS à Bourgoin Jallieu.

2.- Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21 du Code de l'urbanisme (modifiés par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - en vigueur le 1er octobre 2007) rappelés ci-après et l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme :

Art. R. 111-2 : Le projet peut être

refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ⁽¹⁾.

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (alerter M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles - Le Grenier d'Abondance - 6, Quai Saint Vincent - 69283 LYON CEDEX 01 - (04.72.00.44.50).

Art. R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des

perspectives monumentales.

Art. L 111-4 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

3.- L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime (modifié par Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240) relatif au « principe de réciprocité » stipule :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération

du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

4 - Code de l'Environnement

Article L 110-1 (Modifié par [Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 253](#))

I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement

durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

- Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;
- Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;
- Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;
- Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.

III. - L'objectif de développement durable, tel qu'indiqué au II, répond, de façon concomitante et cohérente, à cinq finalités :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres

humains ;

- Une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

IV. - L'Agenda 21 est un projet territorial de développement durable.

Article L 110-2 ([Ordonnance 2000-914](#) [2000-09-18 JORF 21 septembre 2000](#))

Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.

5.- Prise en compte du bruit :

L'arrêté du 30 Mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 du 18 novembre 2011 (annulant et remplaçant celui du 26 février 1999) porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère.

A ce titre sont concernées les :

- ligne SNCF 905000, classée en catégorie 2 (d = 250 mètres)
- A43, catégorie 1, tissu ouvert (d = 300 mètres)
- Avenue Henri Barbusse depuis l'avenue Gambetta jusqu'à la rue Saint-Honoré, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)

- Quai des Belges depuis la rue de la Rivoire jusqu'au chemin de la rosière, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Rue Robert Belmont depuis la place du 23 août 44 jusqu'à la rue des rotoirs à chanvre, catégorie 3, rue en U (d = 100 mètres)
- Quai de la Bourbre depuis la rue de la Libération jusqu'à la rue du plan, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Quai de la Bourbre depuis la rue du plan jusqu'à la rue de la Rivoire, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- Boulevard de Champaret depuis le boulevard Jean-Jacques Rousseau jusqu'à l'avenue du professeur Tixier, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D1006 du PR 20.180 au PR 21.850, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D1006 du PR 18.572 au PR 20.180, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D1006 de l'échangeur nouvelle N6-D208 au PR 18.572, catégorie 2, tissu ouvert (d = 250 mètres)
- D1085 du PR 0.000 au PR 2.845, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D208 depuis l'avenue des Alpes jusqu'à la rue de la Libération, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D208 du PR 2.700 au PR 3.935, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D208 du PR 3.935 au PR 5.513, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D312 (tronçons 1 à 5) depuis la D1006 jusqu'à la D1006, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D312 de la D208 à la D1006, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D312 de la D1006+100m à la D1006+360m, catégorie 3, tissu

- ouvert (d = 100 mètres)
- D312 de la D1006+360m à l'avenue Gambetta, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D522 du PR 23.920 au PR 17.272, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- D522 du PR 17.272 au PR 15.985, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D522 du PR 15.985 au chemin Les grands tournants, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- D54B du PR 9.967 au PR 10.918, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- Avenue du Maréchal Leclerc depuis la rue Pontcottiier jusqu'à la rue des Moulins, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Avenue du Maréchal Leclerc depuis la rue des Moulins jusqu'à l'avenue du Professeur Tixier, catégorie 3, tissu ouvert (d = 100 mètres)
- Avenue du Maréchal Leclerc depuis l'avenue du Professeur Tixier jusqu'à la rue de la Résidence, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Avenue Alsace-Lorraine depuis la RD1006 jusqu'à la rue de Verdun, catégorie 3, rue en U (d = 100 mètres)
- Avenue des Frères Lumières depuis l'avenue des Marronniers jusqu'à la rue de la Libération, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Avenue des Marronniers depuis le boulevard Joliot Curie jusqu'à l'avenue des Frères Lumières, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Place du Champ de Mars depuis la rue de la Libération jusqu'à la rue de la Rivoire, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Rue du Docteur Polosson depuis l'avenue Gambatta jusqu'à la rue Diet, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres)
- Rue Pontcottiier depuis la rue Robert Belmont jusqu'à la rue Jean Moulin, catégorie 3, rue en U (d = 100 mètres)
- Rue Pontcottiier depuis la rue Jean Moulin jusqu'au croisement D1006, catégorie 4, tissu ouvert (d = 30 mètres).

6.- Articulation entre les règles de lotissement et celles du Plan Local d'Urbanisme :

Les dispositions des articles L 442-9, L 442-10, L 442-11, L 442-13, L 442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

7 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité modérée (indice 3) au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1^{er} mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

8 - Risques naturels :

La commune est concernée par des risques :

- d'inondation de pied de versant,
- de crue rapide des rivières,
- de crue de ruisseau à caractère torrentiel,
- de ruissellement sur versant et ravinement,
- de glissement de terrain,
- de suffosion.

Les différents documents pris en compte sont présentés en annexe du PLU et sont :

- l'analyse enjeux-risques de 1994, comportant une carte de localisation des phénomènes naturels au 1/25 000^{ème}, un rapport de présentation et des fiches de sites ;
- une carte provisoire des aléas à l'échelle du 1/5 000^{ème} de novembre 2010, actualisée au 17 décembre 2013. Elle a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels multirisques hors inondation de la Bourbre moyenne (pièce 5.3 du PLU).

- le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) de la « Bourbre moyenne » (pièce 5.1).

Le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI) de la « Bourbre moyenne » a été approuvé le 14 janvier 2008 par l'arrêté préfectoral n° 2008-00281 et porte sur le territoire de 17 communes de SAINT-CLAIR DE LA TOUR à SAINT-QUENTIN-FALLAVIER.

Une modification du PPRNi a été approuvée le 2 mars 2012 par arrêté préfectoral n° 2012-062-0009. Une évolution est intervenue concernant le territoire communal de Bourgoin Jallieu le 31 août 2010 par Décision du Préfet. Le PPRI s'impose comme servitude au Plan Local d'Urbanisme.

Concernant ces autres risques naturels, un Plan de Prévention des Risques Naturels multirisques hors inondation de la Bourbre moyenne a été prescrit par arrêté préfectoral n° 2010/ 05641 du 13 juillet 2010. En l'attente de son approbation (le document approuvé s'imposant comme servitude d'utilité publique), des dispositions transitoires sont définies.

Elles se basent sur le « guide prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme » (version 3.10 du 17 décembre 2009 établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Isère) appliqué à la carte provisoire des aléas à l'échelle du 1/5 000^{ème} de novembre 2010, réalisée dans le cadre de l'élaboration et des réponses apportées sur son contenu à la suite des observations de l'expertise du bureau d'études HTV.

A noter, les dispositions liées au risque de suffosion ont été adaptées aux caractéristiques du secteur affecté concernant les rejets.

De même, certaines interdictions et prescriptions ne sont pas inscrites de par la prise en compte des occupations admises dans chacune des zones afin de limiter toute incohérence (ne pas lister dans l'article 2 des prescriptions au titre des risques naturels, des aménagements, installations ou constructions interdites).

Dans les secteurs constructibles concernés par un risque naturel, les règles du code de la construction et de l'habitation restent applicables.

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexe du Plan Local d'Urbanisme. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction.

9 - Risques liés à la canalisation de transport de gaz naturel :

La commune est traversée par une canalisation de transport de matières dangereuses : la canalisation de transport de gaz naturel « Chaponnay – Bourgoin-Jallieu » de diamètre nominal (DN) 200 mm, exploitée par GRTgaz.

Cet ouvrage constitue une servitude d'utilité publique et génère des contraintes et des zones de dangers établies suite à des études de sécurité sur les bases de l'arrêté ministériel et de la circulaire du 4 août 2006. Les zones de dangers (zone des effets irréversibles, zone des premiers effets létaux, zone des effets létaux significatifs) sont portées sur un document graphique du règlement conformément aux fiches DRIRE et aux prescriptions de GRTgaz présentées (à titre d'information) en annexes du PLU (pièce 5.1).

La présence de la canalisation de transport de gaz impose, pour tout projet, la consultation de l'exploitant et éventuellement la mise en place de précautions en accord avec celui-ci.

10 - Risques technologiques liés aux installations classées :

Le cadre législatif et réglementaire relatif à la protection contre les risques technologiques est actuellement en pleine évolution : la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a prévu en effet l'élaboration par l'Etat de plans de prévention des risques technologiques, afin de limiter les effets d'accidents susceptibles de survenir dans les installations à haut risque et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publique.

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de l'établissement PCAS à Bourgoin Jallieu a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2012-353-0016 du 18 décembre 2012 et vaut servitude d'utilité publique (pièce 5.1).

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Article R.123.5 du Code de l'Urbanisme modifié par [décret n°2001-260 du 27 mars 2001](#)).

Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont

une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (Article R.123.6 du Code de l'Urbanisme modifié par [décret n°2012-290 du 29 février 2012](#)).

Zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5. (cf page suivante)

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. (Article R.123.7 du Code de l'Urbanisme modifié par [décret n°2012-290 du 29 février 2012](#))

Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. (Article R.123.12-2° alinéa du Code de l'Urbanisme modifié par [décret n°2012-290 du 29 février 2012](#))

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. (Article R.123.8 du Code de l'Urbanisme modifié par [décret n°2012-290 du 29 février 2012](#))

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (Article L.123.1-5 deuxième alinéa du 14° du Code de l'Urbanisme modifié par la loi ENE du 12 juillet 2010)

Nota Bene : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La traduction des choix dans le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation

Justification des secteurs et périmètres graphiques ayant pour conséquence une limitation de l'utilisation du sol

- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, délimités au titre des articles L.123-1-5 et R123-11 du code de l'urbanisme :

Le document graphique du règlement n°1 fait apparaître les **emplacements réservés** :

- ⇒ pour la création ou l'extension de voiries ;
- ⇒ Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (station d'épuration, parkings pour covoiturage notamment) ;
- ⇒ Pour la réalisation de cheminements modes doux (ch. De Rosière, rue Lavoisier notamment) ;
- ⇒ Pour la remise en état d'espaces naturels (zone humide autour du Bion).

Effet sur l'occupation du sol : l'établissement d'un emplacement réservé implique, sur les terrains qu'il recouvre, l'interdiction de toute construction. Cette limitation de l'utilisation du sol génère une contrepartie pour le propriétaire, qui peut soit conserver et jouir de son bien dans l'attente de la réalisation des travaux ou constructions prévus, soit mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer les terrains concernés.

- 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.

Ils sont définis graphiquement au document 4.2.b « document graphique du règlement n°2 », sur les secteurs qui, pour des motifs relevant de la conservation du paysage boisé, du rôle joué par les boisements dans la préservation des écosystèmes et des continuités écologiques, ou de la stabilité des sols en pente, nécessitent le maintien en place des boisements.

Effet sur l'occupation du sol : tout changement d'affectation ou toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre la protection, la

conservation ou la génération de boisements sur les secteurs couverts par une trame « EBC » est interdit.

Les coupes et abattages d'arbres nécessaires pour l'entretien et le renouvellement des boisements concernés sont soumis à autorisation.

- « **Secteurs de mixité sociale** » dans lesquels, un nombre minimum de logements locatifs sociaux doit être réalisé dans le cadre de programmes de logements (article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme).

Effet sur l'occupation du sol : tout programme de logement devra compter un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux, tel que défini par le règlement et selon la valeur indiquée dans la liste des secteurs de mixité sociale (document 4.1.b « liste des secteurs de mixité sociale »).

- Eléments 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 et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Le PLU identifie les **éléments du patrimoine bâti et urbain**, au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.

Effet sur l'occupation du sol : les éléments bâtis remarquables et ensembles urbains remarquables repérés au document graphique n°2 du règlement (4.2.b) et au carnet des éléments bâtis et urbains remarquables (4.1.b) doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction totale ou partielle.

Concernant les travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Le PLU identifie également les **éléments naturels remarquables du paysage (ENRP)** au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.

Effet sur l'occupation des sols : tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

- Des 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).

Effet sur l'occupation du sol : les constructions et installations ayant pour effet la production d'une surface de plancher supérieure à 40 m² sont interdites.

- **Secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.**

Trame « Co » : elle couvre d'une part des secteurs ponctuels sur lesquels les corridors écologiques doivent être restaurés, et d'autre par les corridors écologiques aquatiques, identifiés le long des cours d'eau de la Bourbre, du Bion et du Loudon.

Effet sur l'occupation du sol : tous travaux, y compris les constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques y sont interdits.

Trame « Zh » : elle couvre les secteurs de zone humide.

Effet sur l'occupation du sol :

- Zones urbaines et à urbaniser : seuls pourront être admis les projets prenant en compte la zone humide.
- Zones agricoles et naturelles : les affouillements, exhaussements et tous travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides sont interdits.

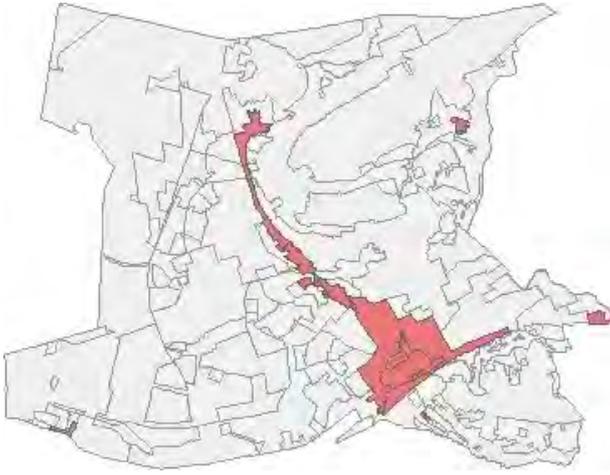
Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U".

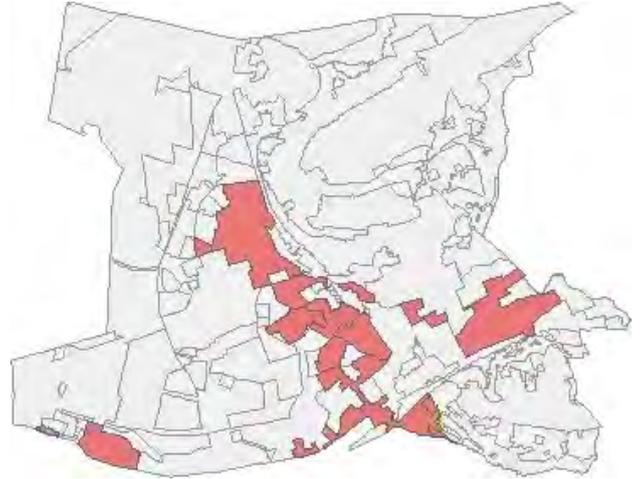
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

(Article R.123.5 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2001-260 du 27 mars 2001)

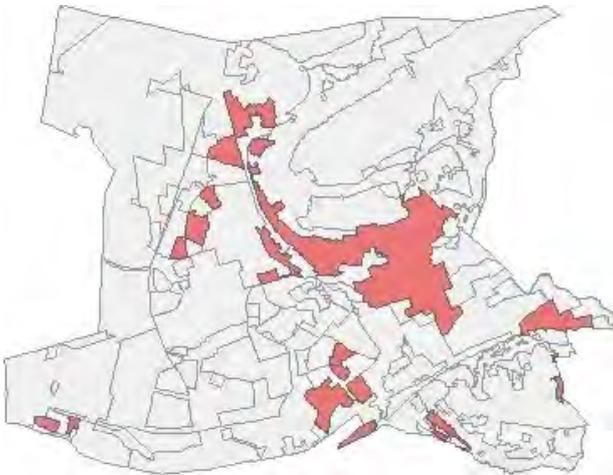
Zone Ua et secteurs Uaa, Uab, Uac



La zone Ub



La zone Uc



La zone Ud



La zone Uh



Vocation de la zone	Zonage	Secteur géographique
Zone urbaine centrale	Ua et Uaa	Centre-ville et hyper-centre historique
Faubourg ancien	Uab	La Grive, rue Pasteur, Boussieu, rue de la Libération
Centre ancien de hameau ou de quartier excentré	Uac	Montbernier, Mozas, Charges, Funas centre et rte du Bugey
Zone urbaine en confortement du centre-ville	Ub	Quartiers de l'Oiselet, Champaret, Barbusse, quai de la
Zone d'extension pavillonnaire	Uc	Pré-Bénil, coteau Montbernier, Belle Rive, Mozas, Bous-sieu, Oiselet, La Grive, Combe Maubec, Rue de la Plaine.
Zone périphérique pavillonnaire en développement des hameaux	Ud	Montbernier, Plan Bourgoin (montée du nid),
Hameau de Charbonnières	Uh	Charbonnières, Comberadix

Les zones urbaines mixtes à vocation dominante d'habitat

Les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat

Elles regroupent des fonctions urbaines diversifiées, accompagnant la vocation principale d'habitat. S'y retrouvent les activités de proximité, telles que le commerce, les bureaux, l'artisanat, les services publics et d'intérêt collectif, et des équipements nécessaires aux besoins quotidiens de la population, ainsi que des entreprises.

Elles sont distinguées les unes des autres par un faisceau de critères visant à définir la cohérence de leurs contours, notamment :

- Forme urbaine et cohérence d'ensemble urbain ou bâti,
- Centralité,
- Densité existante et projetée de l'habitat, des équipements, de l'offre commerciale et de services, des activités de proximité,
- Potentiel de mutabilité,
- Proximité à la desserte par les transports en commun.

Ainsi, la zone **Ua** et ses sous-secteurs **Uaa**, **Uab** et **Uac** correspondent à des ensembles urbains marqués par un principe de centralité, à l'échelle de la ville, d'un tissu de faubourg ou d'un centre ancien de hameau.

La zone **Ub** s'étend sur les secteurs de périphérie du centre, disposant d'un fort potentiel d'évolution urbaine. Elle comporte un enjeu important pour la requalification et la structuration de secteurs urbains susceptibles d'accueillir des logements, activités et équipements.

La zone **Uc** regroupe les secteurs dominés par la forme d'habitat pavillonnaire d'époques différentes. Sa vocation est de préserver cette forme urbaine participant de la variété de l'offre d'habitat sur la ville. Elle reste ouverte à l'accueil d'activités économiques compatibles avec la présence d'habitat résidentiel.

La zone **Ud** répond à une définition similaire à celle de la zone **Uc**. Elle s'en démarque par un détachement physique de l'enveloppe urbaine

existante, et par son implantation géographique en contexte rural.

Les secteurs concernés par la zone **Uh** répondent à une description similaire à celle de la zone **Ud**. Ils ont vocation à la préservation en l'état actuel des secteurs concernés.

Evolutions majeures vis-à-vis du POS

La zone Ua est étendue :

- ⇒ à l'ouest et au sud pour intégrer la rue Edouard Marion et le quartier de la Gare ;
- ⇒ à l'est pour intégrer la partie ouest de Camparet, jusqu'à la rue Jean Moulin,
- ⇒ au sud-est, les tissus urbains historiques bordant l'avenue des Alpes ;
- ⇒ au nord-est, l'ancienne zone NAB du POS couvrant le secteur « Libération est » qui comporte un potentiel d'intégration future à l'intensité de l'axe structurant.

La zone Ub est fortement recomposée pour des motifs de cohérence existante et future dans le zonage des espaces urbains.

- ⇒ Les ensembles pavillonnaires, tissus de faubourg et centres anciens de hameaux ayant vocation au maintien de leur forme urbaine, notamment sur les quartiers de l'Oiselet, Pré-Bénit, Champaret, Boussieu, Mozas, sont plus largement couverts par un zonage **Uc**, **Uab** ou **Uac**.
- ⇒ Le long des axes structurants Libération, rue de Funas, route du Bugey, les zonages du POS de type **UB** et **NAB** laissent place à des zonages de type **Uab**, **Uac**, dont les règles sont plus adaptées à la préservation des formes urbaines et architecturales remarquables qui les caractérisent.
- ⇒ Sur le quartier de Pré-Bénit, elle laisse place à un zonage **Ue** sur l'emprise du pôle d'équipements qui regroupe notamment les stades et équipements sportifs Pierre Rajon, le collège Pré-Bénit, le Lycée des métiers JC Aubry.
- ⇒ Sur le secteur Barbusse, dans une

perspective de restructuration et de qualification de cette partie de la ville, intègre une partie de l'ancienne zone **UIB** correspondant aux sites de part et d'autres de l'avenue H. Barbusse bénéficiant d'un important potentiel de mutabilité.

- ⇒ L'ensemble du « nouveau » quartier de la Grive, classé comme secteur de la ZAC au PAZ de la Maladière, est intégré à la zone **Ub** du PLU.

La zone Uc gagne des secteurs situés en NAC au POS, ce qui est une évolution logique, et d'autres secteurs tels que :

- ⇒ La jonction urbaine entre les quartiers de Champaret et Pré-Bénit, de part et d'autre de l'av. du Pr Tixier, pour préserver la cohérence du tissu pavillonnaire ancien sur ce secteur.
- ⇒ L'Oiselet : la zone **Uc** s'étend sur les secteurs pavillonnaires anciennement en **UB** ;
- ⇒ Entre la Bourbre et la rue de l'Hôtel de ville : le tissu d'habitat individuel ayant vocation à être préservé, son classement devient **Uc** ;
- ⇒ Boussieu : extension à l'est jusqu'à la limite avec la zone **Uab**.

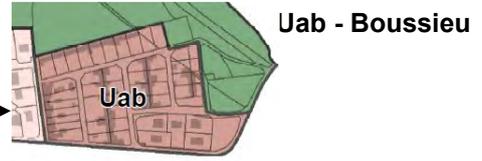
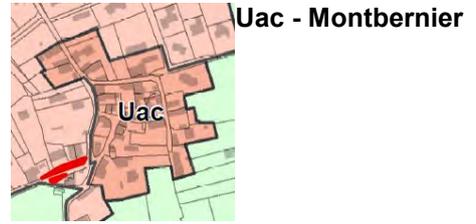
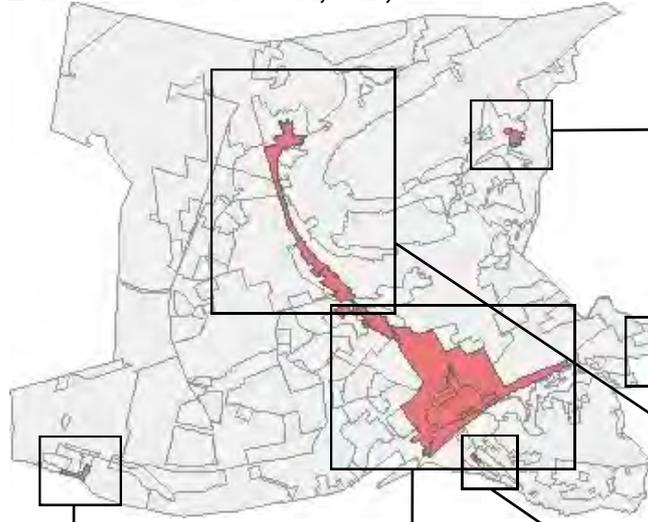
Par ailleurs, elle laisse place à d'autres types de zones, plus adaptés aux perspectives des secteurs concernés :

- ⇒ Montbernier : un zonage **Ud**, qui diffère par une emprise au sol maximale plus faible, conduisant à une moindre imperméabilisation du sol.
- ⇒ Mozas : un zonage **Uc** dominant, contraint à restituer des parcelles à la zone **Ns** du fait des fortes contraintes liées à l'absence capacité résiduelle du site en matière de gestion des eaux pluviales. Par ailleurs, ces contraintes sont renforcées par la présence de risques naturels .

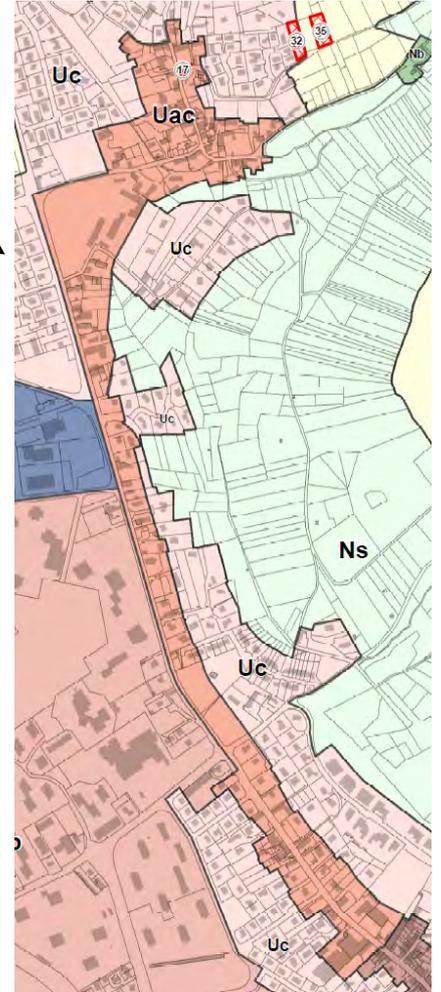
La zone Ud est créée sur les secteurs de Montbernier et Plan-Bourgoin. Dans ce second cas, il s'agit de reconnaître un secteur de hameau bénéficiant d'équipements de type « urbains ».

La zone Uh est créée sur les secteurs de Charbonnières et Comberadix.

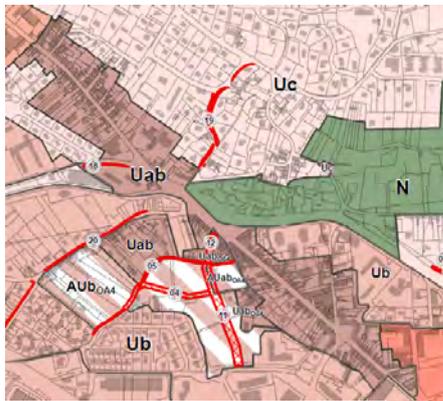
Zone Ua et secteurs Uaa, Uab, Uac



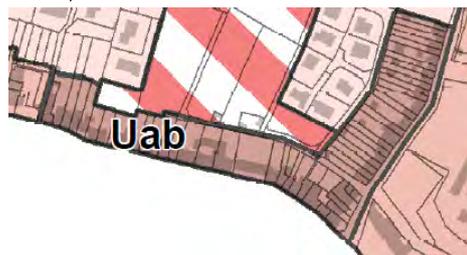
Uac - Mozas et rte du Bugey



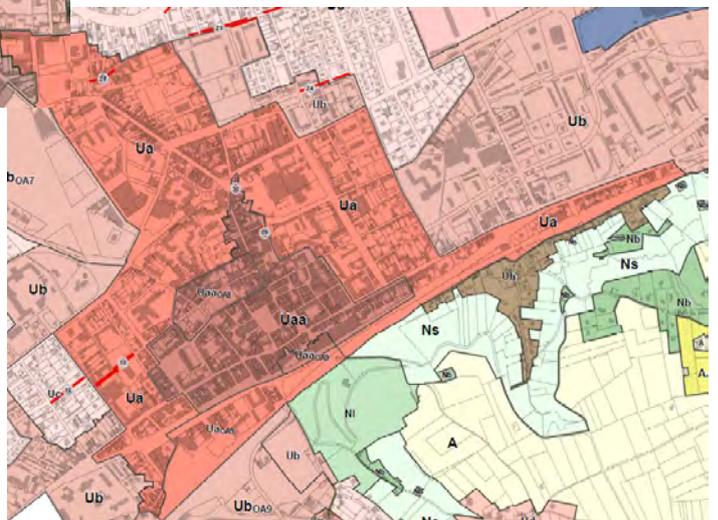
Uac - Charges



Uab - Libération / Funas



Uab - La Grive



Ua - centre-ville et Uaa - centre historique



Zone Ua et sous-secteurs Uaa, Uab et Uac

Description

La zone Ua se définit en premier lieu par une typologie urbaine de centre ancien, définit à l'échelle de la ville ou du quartier.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Le secteur Ua

Il correspond aux zones urbanisées denses du centre-ville, et les ensembles urbains qui la jouxtent au sud de la RD1006. Reprenant le socle de la zone UA du POS, il l'élargit pour intégrer les poches de son immédiate périphérie dans une dimension de centralité.

Le sous-secteur Uaa

Il est lié au centre historique. Il se superpose au périmètre de protection modifié du monument historique (balcon en fer forgé au 13, rue de la République). Il constitue un zonage cohérent, délimité à l'est par l'avenue Mal Leclerc, à l'ouest par la rue Edouard Marion, et au sud par la voie ferrée. Au nord, elle se structure en épaisseur autour de l'axe Liberté/libération jusqu'à hauteur de l'Hôtel de Ville, au-delà duquel la morphologie urbaine évolue vers le type faubourg de la zone Uab.

Au sein de ce zonage, le secteur dit de « l'îlot Paul Bert » fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (**UA_{OAB}**) visant la requalification de cet ensemble urbain aujourd'hui partiellement dégradé. Cette OAP encadre l'aménagement futur de ce site, et répond à plusieurs orientations du PADD, par l'instauration de cœurs d'îlots végétalisés, la restitution de la place des Droits de l'homme comme véritable espace public dédié aux pratiques urbaines, la recomposition d'une offre importante en logements et en stationnements correspondants.

Le sous-secteur Uab

Il couvre les secteurs urbains marqués par une structure de type faubourg, correspondant aux secteurs suivants :

⇒ La Grive, pour ses linéaires bâtis

le long de la rue des silos et de la route de Lyon, hérités de l'époque industrielle de la fin du dix-neuvième siècle, autour de l'usine Debar ;

⇒ Bous sieu, pour sa structure particulière de maisons alignées en cœur de parcelle, formant un ensemble urbain de faubourg cohérent. Elle est héritière elle aussi de la période industrielle, autour de l'usine-pensionnat Schwarzenbach ;

⇒ L'ensemble faubourien cohérent, composant une continuité bâtie le long de la rue de la Libération, se poursuivant au-delà de l'autoroute le long de la rue de Funas. Il comprend également la moitié est de la rue Pasteur.

Le sous-secteur Uac

Ce zonage est défini pour favoriser la préservation du caractère pittoresque des cœurs anciens, et pour favoriser le maintien d'une forme urbaine caractérisée à la fois par une certaine continuité bâtie, et aussi par une faible hauteur de construction, et un maintien de la présence végétale au sein du parcellaire bâti.

Il concerne les cœurs de hameaux, correspondant aux secteurs suivants :

⇒ Montbernier centre, Mozas centre et Charges, pour leur caractère de cœur ancien de hameau, inscrit dans un tissu urbanisé qui s'est développé alentour, selon une structure urbaine et architecturale différente. La préservation de la spécificité de cette forme urbaine justifie ce zonage ;

⇒ Route du Bugey, pour préserver et recomposer, à terme, la structure urbaine traditionnelle marquée par une implantation sur la limite de référence de corps de bâti perpendiculaires ou parallèles à la voie.

Spécificités réglementaires

Les zones urbaines sont concernées par des trames spécifiques, définies

graphiquement (cf. 4.2.b. « document graphique du règlement n°2) et réglementairement (4. Règlement) :

- **Trame « Co »** : elle couvre d'une part des secteurs ponctuels sur lesquels les corridors écologiques doivent être restaurés, et d'autre par les corridors écologiques aquatiques, identifiés le long des cours d'eaux de la Bourbre, du Bion et du Loudon. Tous travaux, y compris les constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques y sont interdits.

Trame « Zh » :

Elle couvre les secteurs de zone humide tels que confirmés par l'étude Faune-flore (Ecotope, décembre 2012), que le PLU a obligation de prendre en compte, notamment pour être compatible avec le Sdage et le Sage de la Bourbre. Dans le règlement, leur prise en compte conduit à la définition de deux types de prescriptions, selon le caractère urbain ou naturel des secteurs concernés :

- **Zones urbaines** : seuls pourront être admis les projets prenant en compte la zone humide.

Implantation (art.6 et7) :

⇒ **Ua, Uaa et Uac** : règle générale d'implantation en ordre continu à semi-continu, sur la limite de référence, dans une bande de 16,5 mètres de profondeur. Recul possible dans certaines conditions et le long de certains axes (cf. document 4 : « règlement »).

⇒ **Uab et rues de la Liberté, Libération et République** : implantation obligatoire sur la limite de référence.

⇒ **Uac** : recul d'au moins H/2 minimum 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative.

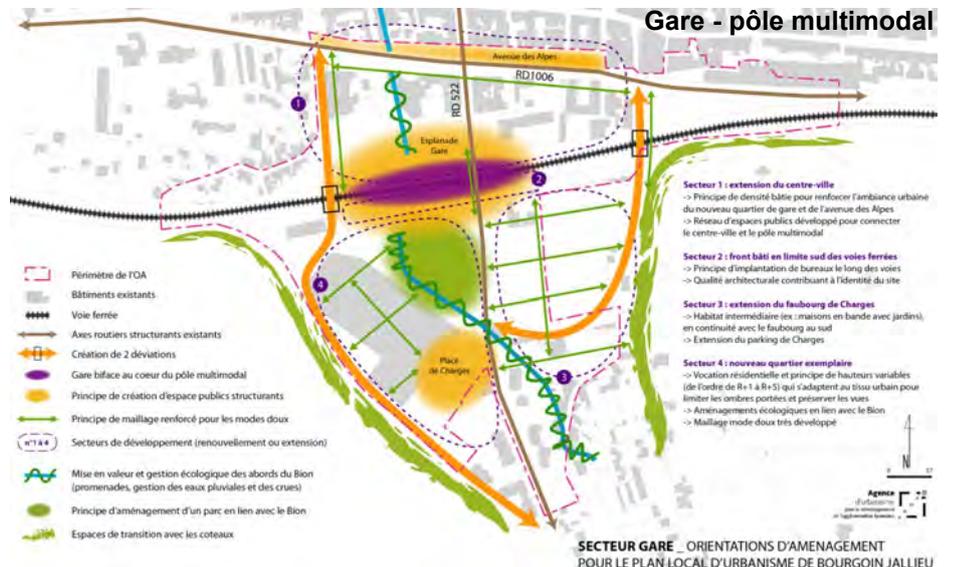
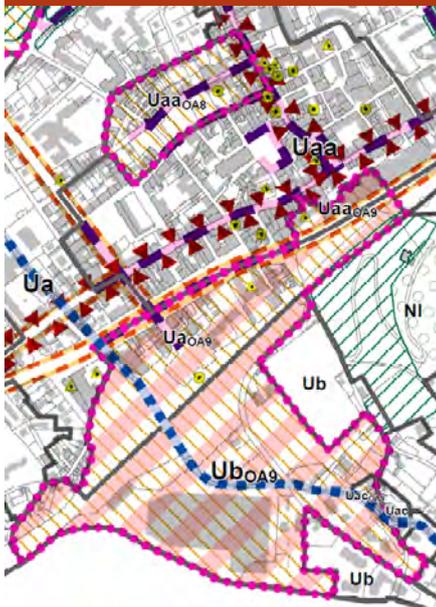
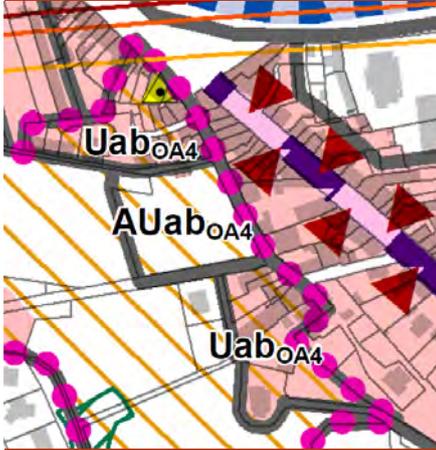
⇒ **Uac** : Sur la limite séparative, il est possible de construire jusqu'à maximum 3,5 mètres de hauteur.

Secteurs concernés par des OAP

Pont de Jallieu : Uab_{OA4}

Paul Bert : Uaa_{OA8}

Gare pôle multimodal :
Ua_{OA9}, Uaa_{OA9}, UaC_{OA9}



Zone Ua et sous-secteurs Uaa, Uab et Uac

Hauteur maxi (art.10) :

- ⇒ **Ua** : 17 mètres jusqu'à 20 mètres le long de certains axes structurants : av. des alpes, rue de la République, rue Pontcottièr.
- ⇒ **Uaa** : 16 mètres
- ⇒ **Uab** : 10 mètres
- ⇒ **Uac** : 9 mètres

Espaces libres et plantations (art. 13) : Pour les secteurs **Uab** et **Uac**, obligation de respecter une part de **10%** de la superficie du terrain pour des espaces plantés.

Linéaires commerciaux (cf. document 4 « Règlement » et 4.2.b. « document graphique n°2 ») : Afin de préserver et encourager l'animation commerciale du centre-ville, les locaux à usage commercial ou artisanal en rez-de-chaussée ont interdiction de changer de destination pour de l'habitat ou du bureau.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les secteurs Ua, Uaa, Uab et Uac sont concernés pour partie par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant à garantir la cohérence de la composition urbaine future, tant pour les aménagements, constructions et installations à réaliser au sein des opérations, que pour leur capacité à s'insérer en harmonie avec le contexte urbain, viaire, paysager environnant.

Les secteurs concernés par ces OAP sont (cf. document 3 : « orientations d'aménagement et de programmation ») :

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

- ⇒ entre l'hyper-centre de Bourgoin (au sud) et l'ancien bourg de Jallieu (au nord/est), dont le jardin des Lilattes a favorisé le rapprochement.
- ⇒ entre la rue de la Libération à l'est (tissu de faubourg mixte et

dynamique) et l'avenue H. Barbusse, à l'ouest, qui borde et dessert une grande zone économique et commerciale ainsi que des secteurs résidentiels d'habitat individuel.

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

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

Les franges est de ce secteur, en accroche sur le tissu de faubourg en épaisseur de la rue de la Libération, correspondent à un zonage Uab dont les caractéristiques sont prises en compte dans les orientations d'aménagement. Ce secteur est concerné par le risque *inondation* (cf. 4.2.c. « document graphique du règlement n°3 »).

Paul Bert : La place des Droits de l'Homme est au centre d'une liaison urbaine « modes doux », dont les extrémités sont le parc de Beauregard au sud, le parc des Lilattes et la Bourbre au nord. Ce lien urbain « modes doux » se déploie également d'est en ouest, entre les axes Liberté et Gambetta, via la rue du Tribunal et la rue Joseph Seigner, en passant par la place du Général de Gaulle.

Le secteur Paul Bert est constitué d'un tissu bâti de type « faubourg », hétérogène et dégradé. Une réserve foncière est prévue pour l'extension du tribunal, à proximité immédiate de la place des Droits de l'Homme.

Ce secteur offre une véritable opportunité pour un projet urbain de

qualité, représentatif d'une réinterprétation du tissu urbain faubourien (travail en lanière, dans la verticalité, sur une variation de l'épannelage souhaitable ne dépassant pas le R+4, voire R+5).

Le secteur est en pente entre la rue du Tribunal et la rue Joseph Seigner.

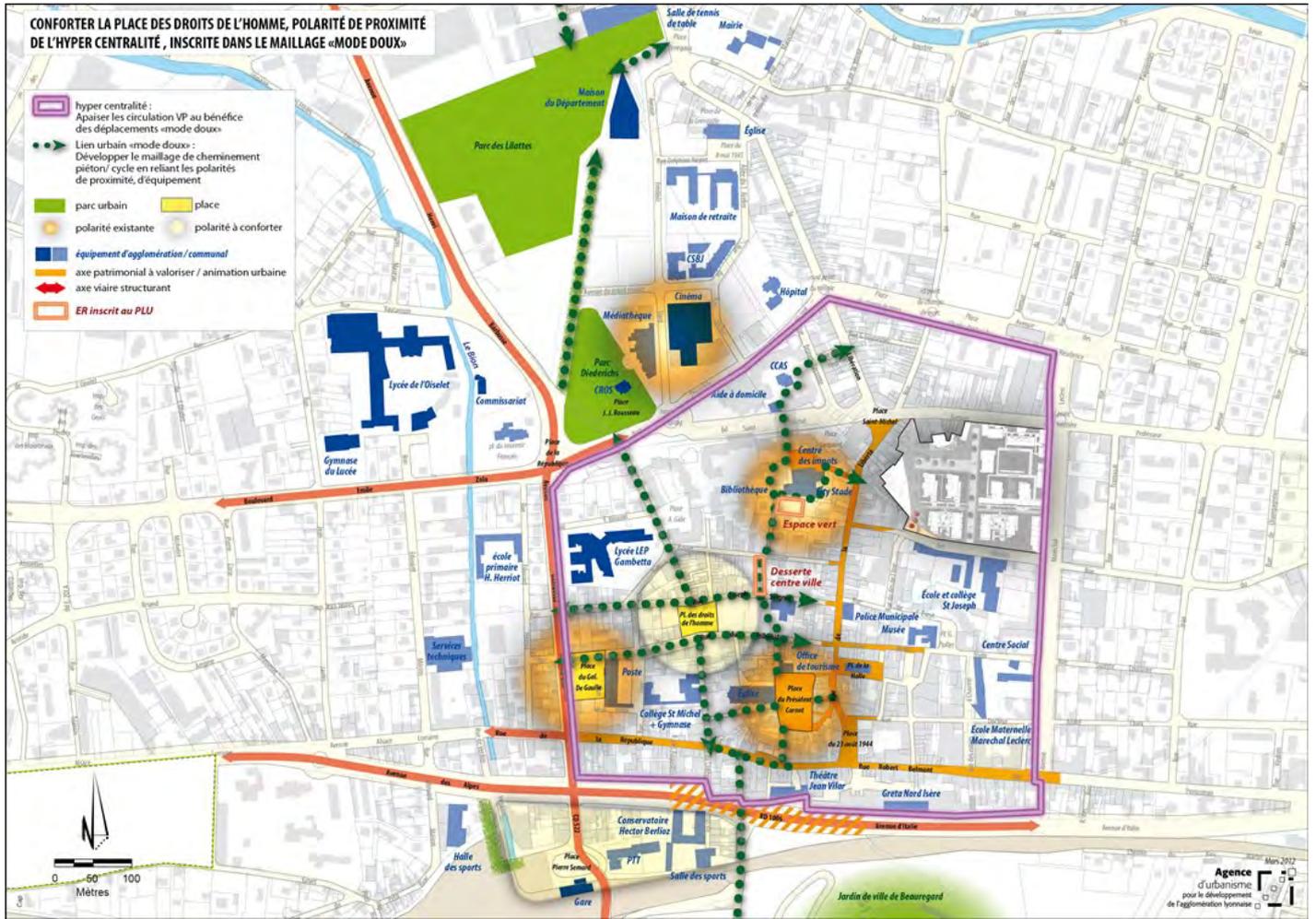
Au cœur du centre ancien, et entièrement situé en zonage Uaa, ce secteur constitue un quartier déqualifié à remettre en valeur. Il intègre le tènement du tribunal. La restructuration de ce secteur permettra à la fois l'accueil de logements, de stationnements, l'amélioration des circulations modes doux (voies piétonnes notamment) et la valorisation de la place de Droits de l'Homme, du tribunal et de ses abords.

Gare-pôle multimodal : le secteur situé de part et d'autre de l'actuelle gare ferroviaire, constitue un enjeu majeur dans le développement de la ville de Bourgoin-Jallieu.

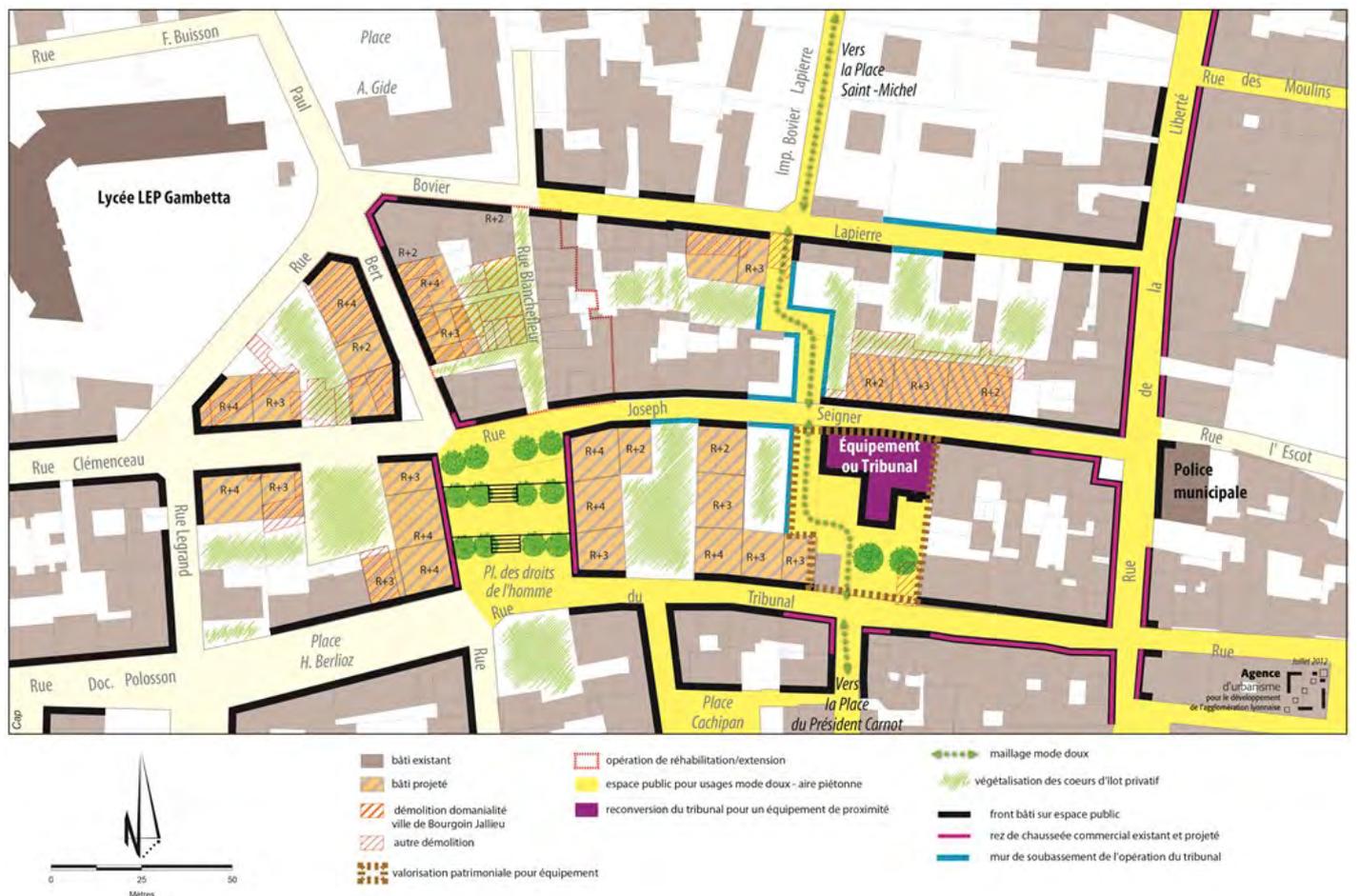
Il fait l'objet d'un périmètre de projet (cf. document 4 « Règlement » et 4.2.b. « document graphique n°2 ») permettant de mettre en attente son évolution jusqu'à mise en œuvre d'un projet d'ensemble satisfaisant pour la collectivité.

Ce secteur est concerné par le risque *inondation* (cf. 4.2.c. « document graphique du règlement n°3 »). Ses franges nord, nord-est et sud-est incluent des zonages Ua, Uaa et Uac, dont les principes réglementaires participent à la cohérence des aménagements futurs du site avec son contexte urbain.

Paul Bert : état des lieux - le site et son contexte à l'échelle du centre élargi



Paul Bert : illustration d'un type d'aménagement envisageable



Zone Ua et sous-secteurs Uaa, Uab et Uac

Aménagement envisageables sur le secteur « Paul Bert »

Ce secteur, identifié dans le cadre des études portées par l'établissement public foncier « EPORA », a fait l'objet d'études de faisabilité ayant conduit l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation.

Rénovation urbaine de l'îlot Paul Bert et réalisation d'une opération résidentielle sur l'îlot du Tribunal.

La place des Droits de l'Homme, une polarité de proximité à conforter et à intégrer à la zone piétonne du centre-ville.

La place des Droits de l'Homme pourrait être au centre d'un maillage « mode doux » et se trouverait intégrée à la zone piétonne du centre-ville.

La nécessaire recomposition urbaine de la place des Droits de l'Homme devrait permettre la construction de façades urbaines à la place, avec une implantation de commerces en rez-de-chaussée et un réaménagement de l'espace public au bénéfice des piétons et des déplacements modes doux.

Le développement résidentiel serait privilégié, tout en favorisant la résorption de l'habitat dégradé. La réhabilitation du patrimoine bâti et la réalisation d'opérations de démolition/reconstruction devraient maintenir les caractéristiques urbaines du tissu faubourien existant.

L'implantation bâtie s'effectuerait sur la limite avec l'espace public, en cohérence avec les fronts bâtis existants,

Les façades des nouvelles constructions pourraient adopter un

rythme vertical et fractionné accompagnant la déclivité de la place et de la rue Paul Bert,

La simplicité des écritures architecturales serait privilégiée, tout en gardant la possibilité d'utiliser une écriture contemporaine.

La hauteur des bâtiments nouveaux serait limitée à R+4, tout en favorisant la variation des hauteurs.

La végétalisation des cœurs d'îlots serait favorisée afin de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur.

Îlot Paul Bert : opération mixte de réhabilitation du bâti faubourien et de démolition/ reconstruction

La réhabilitation des petites maisons faubouriennes de la rue Blanchefleur, qui témoignent de l'histoire du lieu, ainsi que celles qui forment le front bâti de la rue J. Seigner, serait privilégiée,

Le cœur d'îlot serait végétalisé (démolition de l'habitat dégradé) pour améliorer le confort d'été des habitants de l'îlot ; la rue Blanchefleur deviendrait une cour urbaine végétalisée et principalement dédiée aux déplacements « modes doux ».

Sur la rue Paul Bert, une nouvelle opération résidentielle (collectif R+3, R+4) pourrait remplacer l'habitat dégradé.

Îlot du Tribunal : opération résidentielle intégrant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée et un socle de stationnement mutualisé

L'implantation des deux nouveaux bâtiments autour de jardins privatifs sur dalle et la variation des hauteurs limiterait l'impact lié à l'ensoleillement

du cœur d'îlot et des maisons existantes de la rue J. Seigner ;

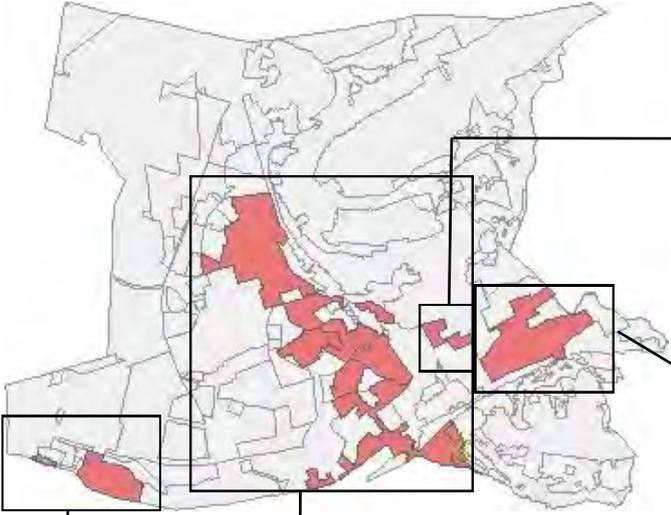
Les jardins privatifs sur dalle, traversant et en surplomb sur la rue J. Seigner, seraient aménagés au-dessus de l'ouvrage de stationnement semi enterré et intégré dans la pente avec un accès depuis la rue Joseph Seigner.

Une attention particulière serait portée au traitement du mur de l'ouvrage de stationnement, situé sur la rue J. Seigner (cf mur existant situé dans l'hyper centre).

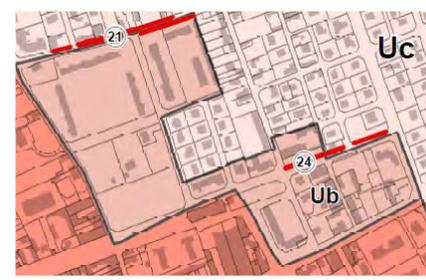


Maisons de la rue Blanchefleur

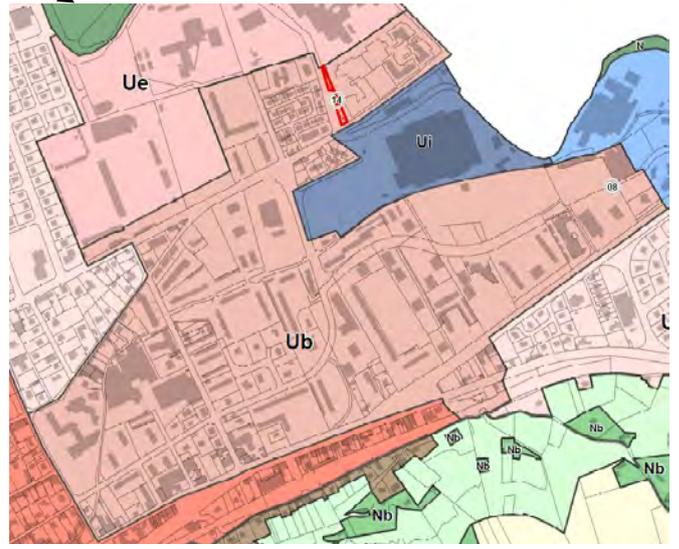
La zone Ub



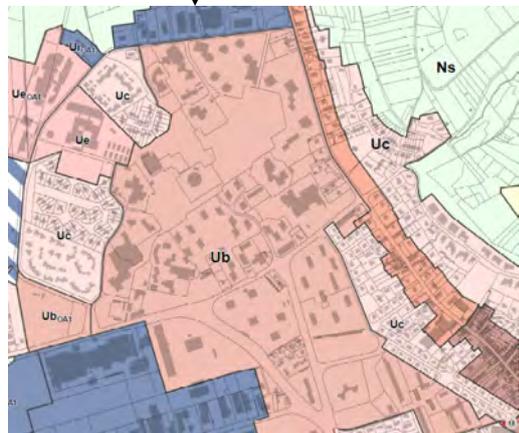
Centre ville nord-est



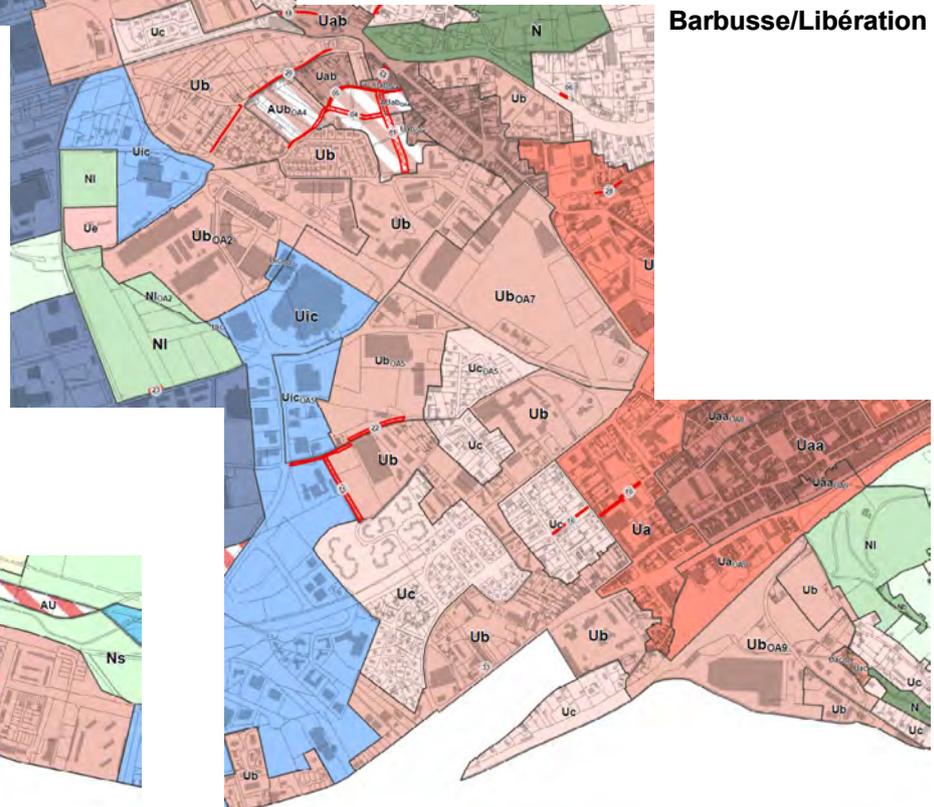
Champaret/Pré-Bénit



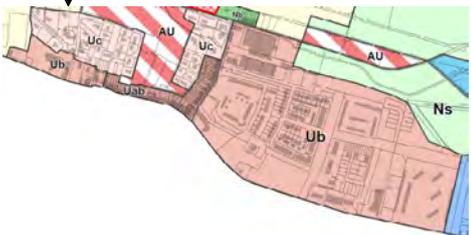
Champ-Fleuri



Barbusse/Libération



La Grive



Gare-pôle multimodal et Oiselet

Les zones urbaines - zone Ub

Description

La zone Ub recouvre des secteurs et quartiers où se côtoient habitat, équipements publics et d'intérêt collectif, activités commerciales, bureaux, artisanat, et même activités industrielles existantes.

Ces secteurs bénéficient du plus fort potentiel d'évolution de la ville pour l'accueil de logements, d'équipements et d'activités.

Champ-Fleuri

Quartier marqué par une forte proportion de logements sociaux, des équipements structurants, une mixité des formes du bâti, une forte présence végétale et d'une bonne accessibilité, il fait l'objet d'une opération ANRU, qui vise notamment à la recomposition du bâti et une répartition plus équilibrée des catégories de logements, et une recomposition paysagère en lieu et place de l'ancien immeuble « Chopin ».

Libération/Barbusse/Lilattes/Porcher/Weidmann-Procelsis

Ces secteurs ont en commun leur positionnement géographique autour de d'un axe structurant pour la ville : l'avenue Henri Barbusse, qui bénéficie d'un potentiel majeur pour en structurer la recomposition urbaine qualitative.

Ils sont donc susceptibles de connaître une mutation de leur fonction et de leur organisation spatiale, et devront s'inscrire dans une cohérence d'aménagement, tant à l'échelle de l'opération, de son contexte immédiat, que de l'ensemble de cette partie de la ville.

Cette cohérence recherchée est illustrée par le document « schéma de cohérence des OAP » (cf. document 3 : « orientations d'aménagement et de programmation »).

Gare-pôle multimodal :

Les potentiels et enjeux de ce site ont précédemment fait l'objet d'une description. La majeure partie de ce site est concernée par le zonage Ub, qui permettra des aménagements porteurs de vocations mixtes (habitat, commerces, bureaux, équipements, espaces publics, infrastructures...). Les formes urbaines autorisées par ce zonage permettront la production d'un urbanisme à la fois dense et très qualitatif.

Nord-est du centre-ville

Cet ensemble urbain, qualitatif et marqué par la présence du square Réhau, marque la transition entre un centre ancien dense et le quartier de Pré-Bénit, à dominante pavillonnaire. Déjà majoritairement classé en zone UB au POS, il n'évolue que marginalement : pour une plus grande cohérence de l'espace urbain, le bâtiment d'activité situé rue Molière est classé en Uc au PLU.

Champaret

Ce quartier mixte à dominante d'habitat conserve sa vocation et son zonage n'évolue qu'à la marge. Il compte plusieurs poches de mutabilité qui constituent un potentiel intéressant pour l'accueil de nouveaux logements et activités (ex : tènement Sofileta).

La Grive

Ce quartier connaît une importante évolution, par la réalisation d'importants programmes de logements, s'accompagnant d'un renforcement des équipements (maison des habitants, groupe scolaire) et de l'offre commerciale de proximité (pôle de commerces et de services de la Grive).

Le zonage Ub couvre à la fois ce nouveau quartier, et l'extrémité ouest du quartier plus ancien de la Grive. Dont il permet la mutation progressive vers une entrée de ville plus urbaine et structurante.

Spécificités réglementaires

Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public (art. 3) : respect d'un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou aménagement de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

Implantation (art.6 et7) : règle générale d'implantation sur la limite de référence, ou en recul de 3 mètres.

⇒ **Av. H. Barbusse, av. Gambetta, av. des alpes, Av. Pr Tixier, rte de Lyon, rte de Grenoble, Bd V. Scotto, rue Saint honoré** (cf. document 4.2.b. « document graphique n°2 ») : implantation obligatoire sur la limite de référence.

Hauteur maxi (art.10) : 17 mètres jusqu'à 20 mètres le long des axes structurants précités.

Espaces libres et plantations (art. 13) : Pour les secteurs **Uab et Uac**, obligation de respecter une part de **20%** de la superficie du terrain pour des espaces plantés.

Performances énergétiques et environnementales (art.15) :

Surface minimale d'espaces perméables au sein du terrain ou de l'opération :
Uab, Uac et Ub : 30%

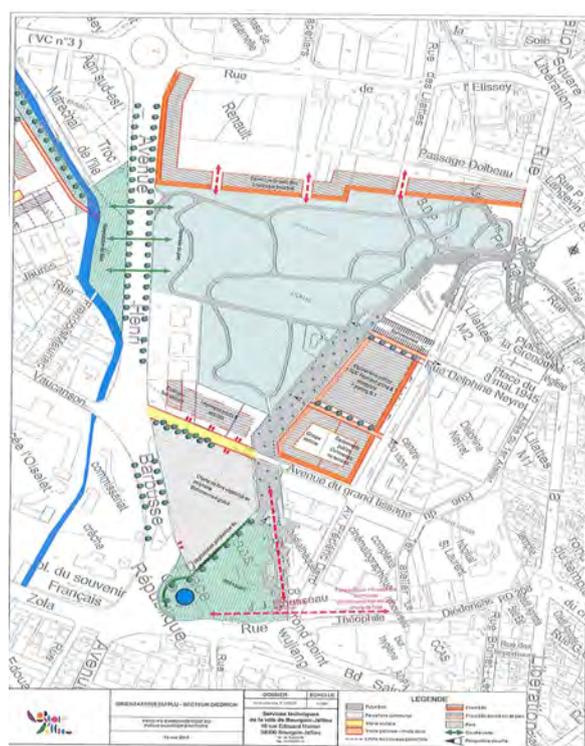
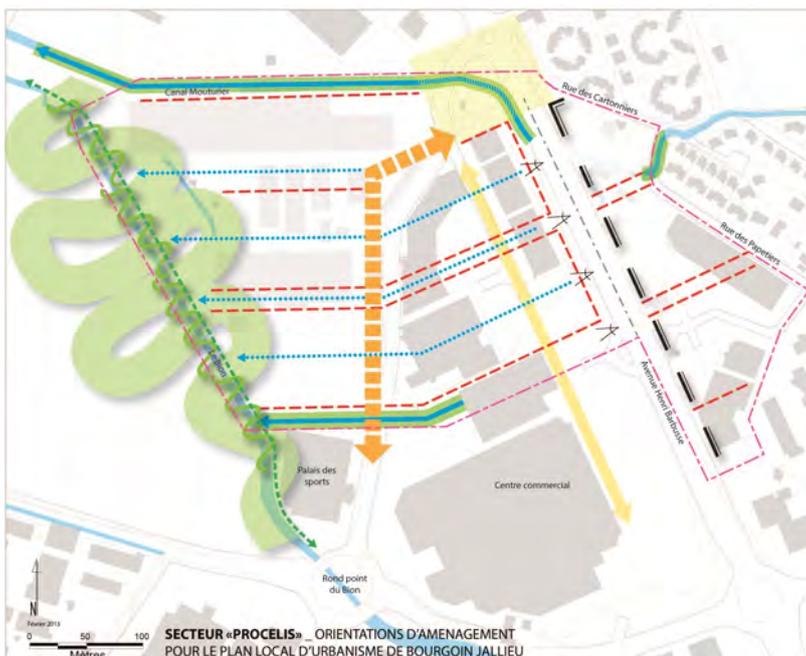
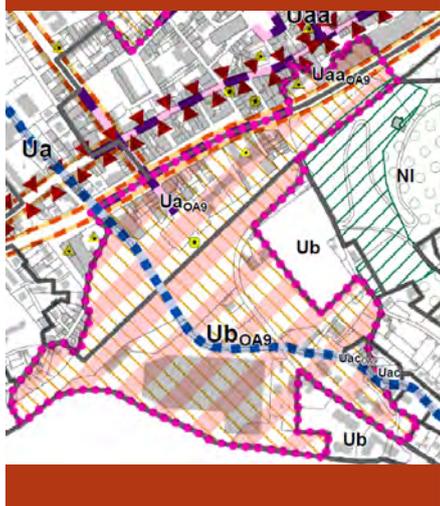
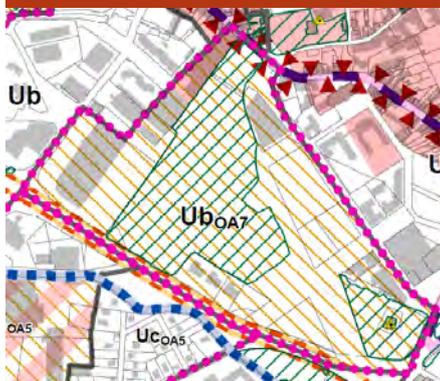
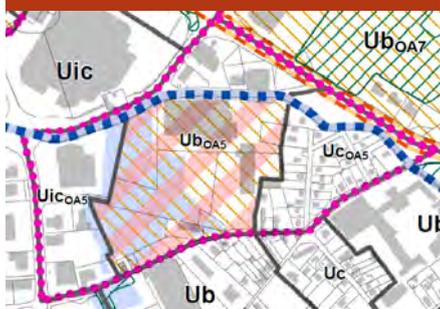
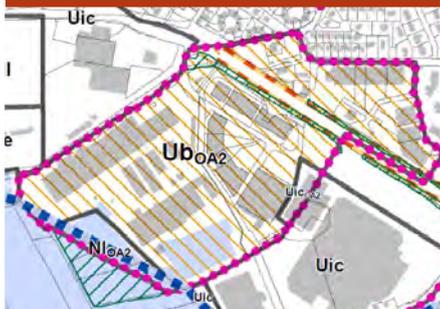
Secteurs concernés par des OAP

Weidmann-Procelis : Ub_{OA2}

Porcher : Ub_{OA5} (+ Uic_{OA5} + Uc_{OA5})

Lilattes : Ub_{OA7}

Gare pôle multimodal : Ub_{OA9}



Les zones urbaines - zone Ub

Orientations d'aménagement et de programmation

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

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

La nécessaire restauration des abords du Bion représente une opportunité de mise en valeur de sa traversée urbaine et pour la constitution d'un maillage « modes doux » structurant à l'échelle du territoire communal.

La réalisation d'un projet de paysage, intégrant les aménagements de cheminements « modes doux » et bassins filtrants pour la gestion des eaux de ruissellement, implique une épaisseur suffisante autour du Bion. Celle-ci peut se traduire par un parc paysager en lien avec les jardins familiaux et le futur plateau sportif à l'ouest du Bion.

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

Porcher : ce secteur est situé au contact de la ville centre et à l'interface avec le tissu urbain mixte (lycée l'Oiselet, tissu pavillonnaire) et le secteur d'activités économiques (dont le pôle commercial Barbusse).

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

La restauration des abords du Bion représente une opportunité de mise en valeur du cours d'eau pour une intégration urbaine et pour un maillage « modes doux » structurant à l'échelle du territoire communal.

La réalisation d'un projet de paysage, intégrant les aménagements de cheminements « mode doux » et bassins filtrants pour la gestion des eaux de ruissellement, implique une épaisseur suffisante autour du Bion débordant sur le site de « Porcher » et impliquant un retrait des futures constructions.

Ce secteur présente par ailleurs des contraintes liées au risque d'inondation (zone RC autour du Bion et zone BC4 sur une partie du site), ainsi qu'à d'anciennes activités (présomption de pollution du sol, ouvrages techniques lourds en sous-sol, ...), limitant la réalisation d'ouvrages en sous-sol.

Il fait l'objet d'un périmètre de projet (cf. document 4 « Règlement » et 4.2.b. « document graphique n°2 ») permettant de mettre en attente son évolution jusqu'à mise en œuvre d'un projet d'ensemble satisfaisant pour la collectivité.

Lilattes : Ce secteur constitue une interface entre des entités urbaines aux caractéristiques marquées.

Selon un axe nord sud, il s'inscrit entre la gare ferroviaire, futur pôle multimodal, et d'hôtel de Ville.

Son positionnement est également charnière entre le centre ancien de Bourgoin et l'espace urbain mixte compris entre la rue de la Libération et l'avenue H. Barbusse, à l'ouest, qui borde et dessert une grande zone économique et commerciale ainsi que des secteurs résidentiels d'habitat individuel.

L'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis nécessite une cohabitation de ces deux formes structurantes de la ville.

Le parc des Lilattes, qui a connu dans une période récente d'importants aménagements qualitatifs, s'inscrit aujourd'hui au cœur d'un quartier dont la mutation entamée appelle l'aboutissement d'une structuration du bâti à ses franges.

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

- des fonctions urbaines d'habitat, d'équipement et d'activité,
- de lien urbain entre deux axes structurants de la ville,
- du front bâti sur l'avenue Henri Barbusse.

Gare-pôle multimodal : l'OAP concernant ce secteur a été présentée dans le cadre des zones Ua.

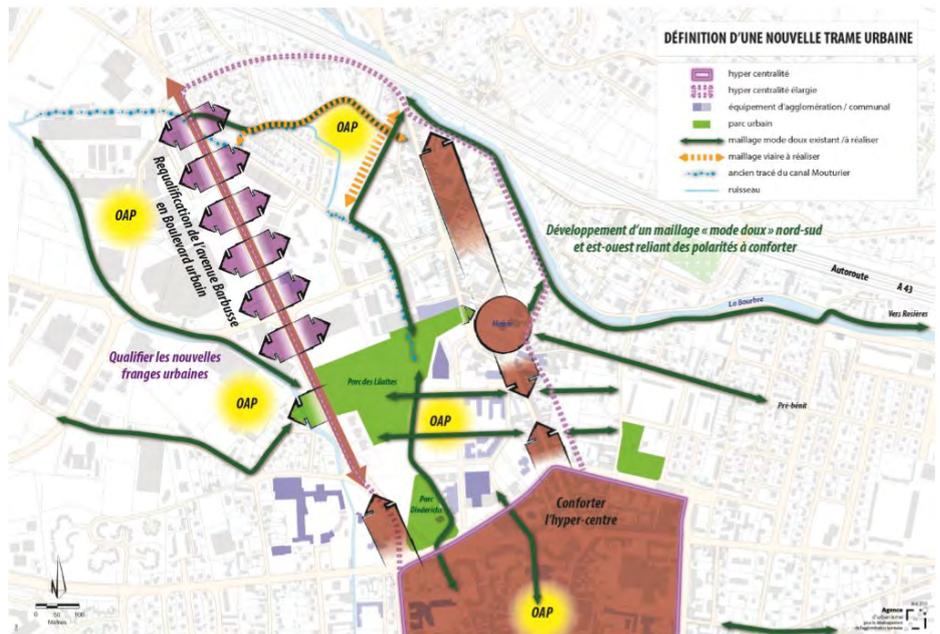
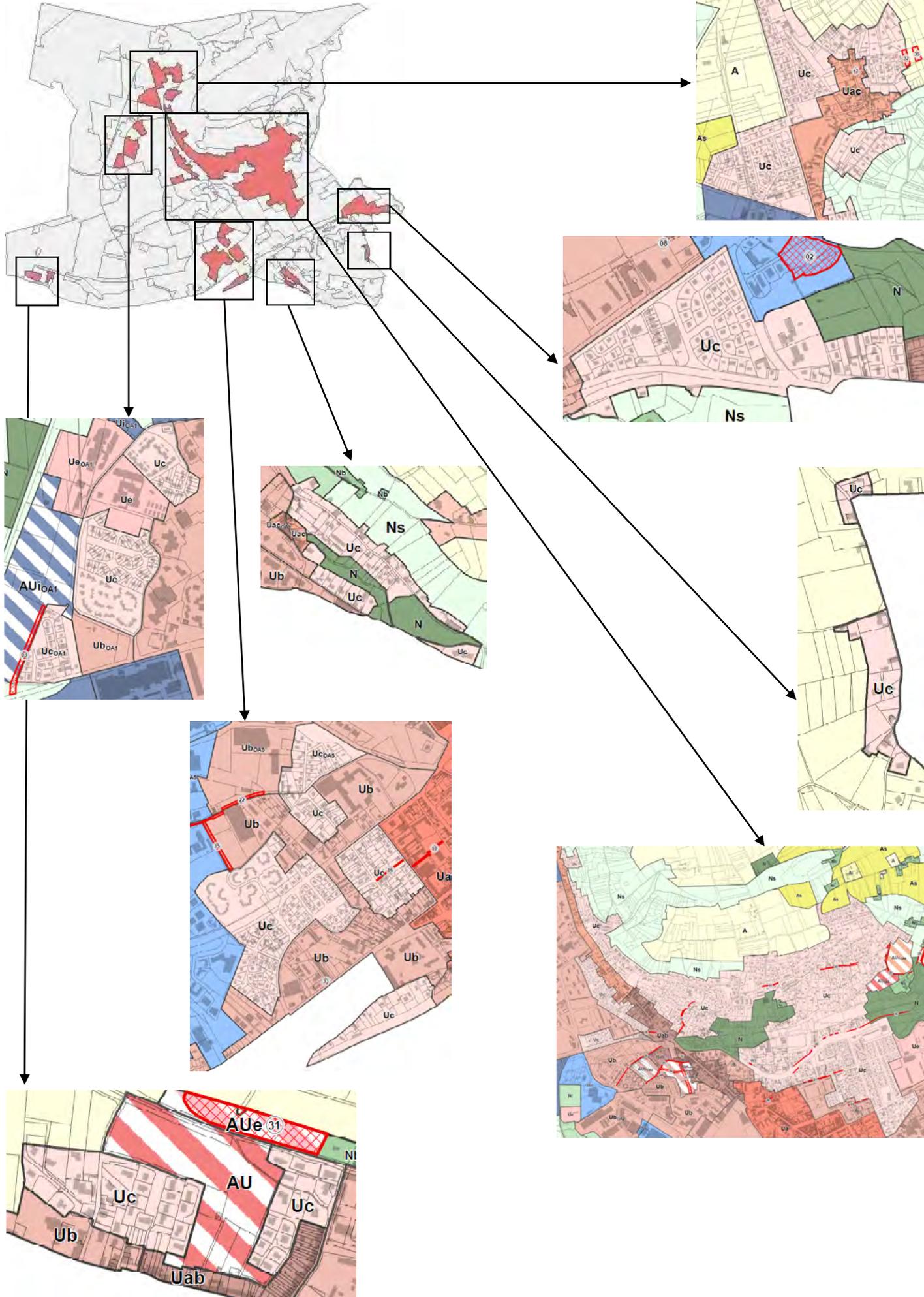


Schéma de cohérence des OAP : Secteurs Centre - Lilattes - Barbusse-Libération

La zone Uc



Les zones urbaines - zone Uc, Ud et Uh

Description

Ces zones constituent des déclinaisons d'un seul et même corpus réglementaire, voué à encadrer l'évolution des secteurs urbains et ruraux répondant à une forme bâtie dominante : l'habitat individuel.

Le plus souvent représenté par sa forme pavillonnaire, il est également présent de façon groupée (ex : secteurs de Belle-Rive et Funas, Boussieu, Pré-Bénit).

Le classement en zone Uc, Ud ou Uh dépend de plusieurs critères, tels que :

- ⇒ la volonté de préserver sur la ville les atouts que comporte cette forme urbaine génératrice de mixité dans l'habitat (dans le cas de Bourgoin-Jallieu), de présence végétale en ville, de biodiversité.
- ⇒ le contexte urbain ou plus rural ;
- ⇒ les capacités d'accueil du site, notamment techniques, en vue d'un développement ;
- ⇒ la nécessité de garantir le maintien de l'existant, sans développement nouveau.

Le secteur du chemin du Tillaret, sur le plateau de Plan-Bourgoin, en frontière avec la commune de Nivolas-Vermelle, bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif desservant les deux communes. Il peut encore accueillir quelques logements.

Le secteur de Montbernier fait l'objet d'un zonage **Ud**. Il reconnaît le développement passé de l'habitat pavillonnaire. Il reprend l'ancien zonage UC du POS, ainsi que les parcelles bâties de l'ancienne zone NAC inscrites en continuité de celui-ci.

Le secteur de Montbernier connaît d'importantes contraintes en matière de risques naturels (cf. 4.2.c. « document graphique du règlement n°3 » et annexe 5.2.b « assainissement ») et de gestion des eaux pluviales. La ville et la communauté d'agglomération portent à

l'étude la réalisation future de solutions de type « bassin de rétention des eaux pluviales », à réaliser pour pallier les contraintes du terrain et permettre une meilleure gestion de ces eaux pluviales. En revanche, l'extension de réseau de collecte des eaux pluviales n'est pas prévue sur le secteur.

Sur le **secteur de la Grive**, la zone Uc s'étend de façon à intégrer les maisons situées à l'ouest du pôle commercial de proximité.

Côté ouest du quartier, le contour du zonage Uc est ajusté pour tenir compte des limites effectives du secteur urbanisé.

Sur le **secteur de Rivet/Boussieu**, le zonage Uc intègre non seulement les quartiers pavillonnaires, mais aussi les équipements et activités qui les accompagnent, notamment les services publics et les commerces.

Le secteur de Mozas est concerné par une importante problématique de traitement des eaux pluviales.

Les études conduisant à la réalisation du zonage d'assainissement concluent à une saturation du milieu naturel récepteur vis-à-vis des écoulements en provenance des coteaux de Mozas (cf. 5.2.b. « assainissement »). Par ailleurs, l'extension de réseau de collecte des eaux pluviales n'est pas prévue sur le secteur.

Par ailleurs, ce secteur est concerné par des risques naturels, dont la connaissance a été précisée au cours de l'élaboration du PLU (cf. 4.2.c « document graphique du règlement n° 3 »).

En conséquence, les parcelles classées en Uc et NAC au POS et situées dans la pente au dessus des constructions existantes évoluent en zone Naturelle et forestière.

Autre zone Ud : secteur de Plan Bourgoin - Montée du Nid. Ce secteur de hameau bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif de type unitaire qui peut permettre l'accueil de

quelques nouveaux logements (3 estimés projet de zonage d'assainissement), de façon marginale et circonscrites au périmètre bâti existant.

La zone Uh concerne les secteurs de type quartier rural ou hameau, qui n'ont pas vocation à s'étendre. Les constructions existantes peuvent évoluer, connaître des aménagements et accueillir des annexes.

Elle recouvre deux secteurs géographiques distincts :

- ⇒ **Le hameau de Charbonnières.**
Compte tenu du caractère rural du site, de son éloignement géographique vis-à-vis des équipements, mais aussi de sa vulnérabilité vis-à-vis des phénomènes de ruissellement, le hameau de Charbonnières sera maintenu dans les proportions qu'il connaît aujourd'hui.
- ⇒ **Le secteur de Comberadix** : ce secteur a connu, en 2011, un événement catastrophique

La zone Ud



La zone Uh



symptomatique de sa sensibilité aux risques naturels, notamment de glissements de terrains et crues torrentielles. Par ailleurs, la desserte de ce site, aboutissant souvent en impasses, n'est pas propice à un développement de son urbanisation. Les constructions existantes peuvent évoluer.

Spécificités réglementaires

Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public (art. 3) :

⇒ recul de 5 m minimum pour les accès et largeur de voirie d'au moins 4,5 m.

Implantation (art.6 et7) :

Uc et Ud :

- ⇒ Recul de 5 mètres minimum vis-à-vis de la limite de référence
- ⇒ Recul équivalent à H/2 minimum 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative.
- ⇒ Sur la limite séparative, il est possible de construire jusqu'à maximum 3,5 mètres de hauteur.

Emprise au sol (art. 9) :

- ⇒ **Uc** : CES = 0,5
- ⇒ **Ud** : CES = 0,4

Hauteur maxi (art.10) :

- ⇒ **Uc et Ud** : 8 mètres
- ⇒ **Uh** : 3 mètres ou hauteur équivalente à l'existant en cas d'extension.

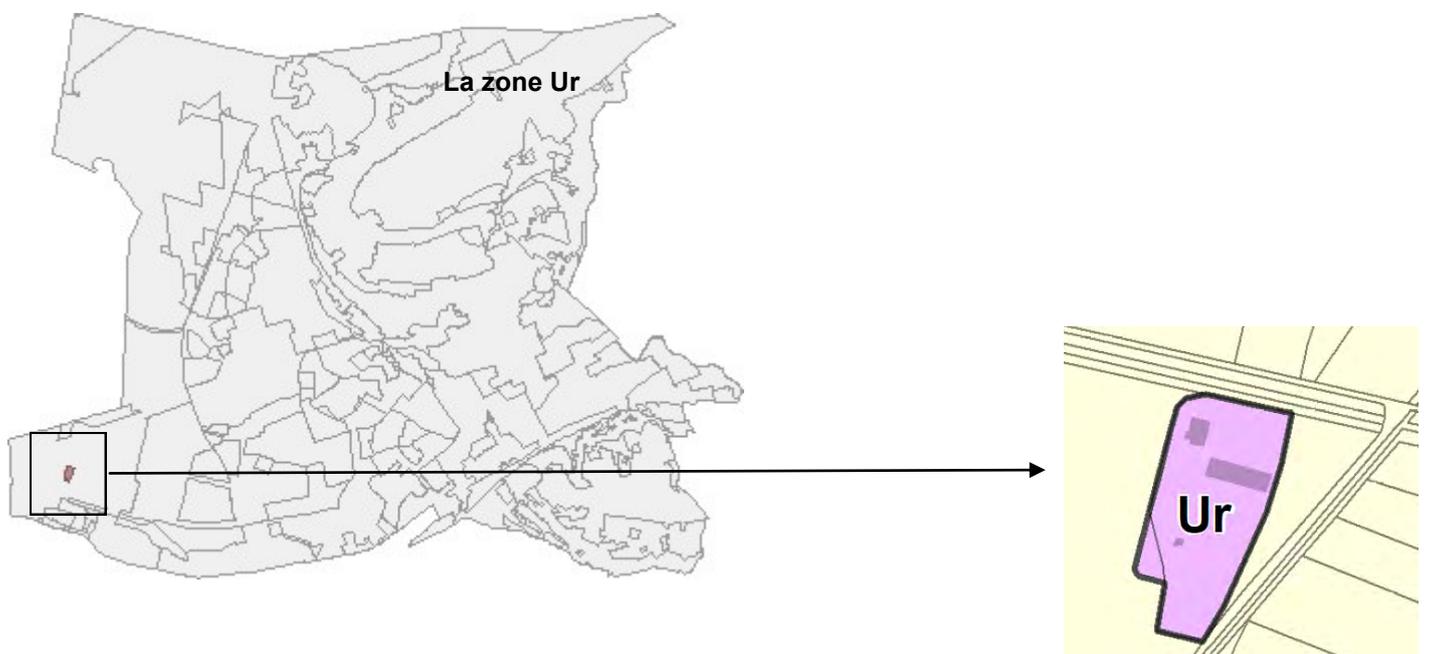
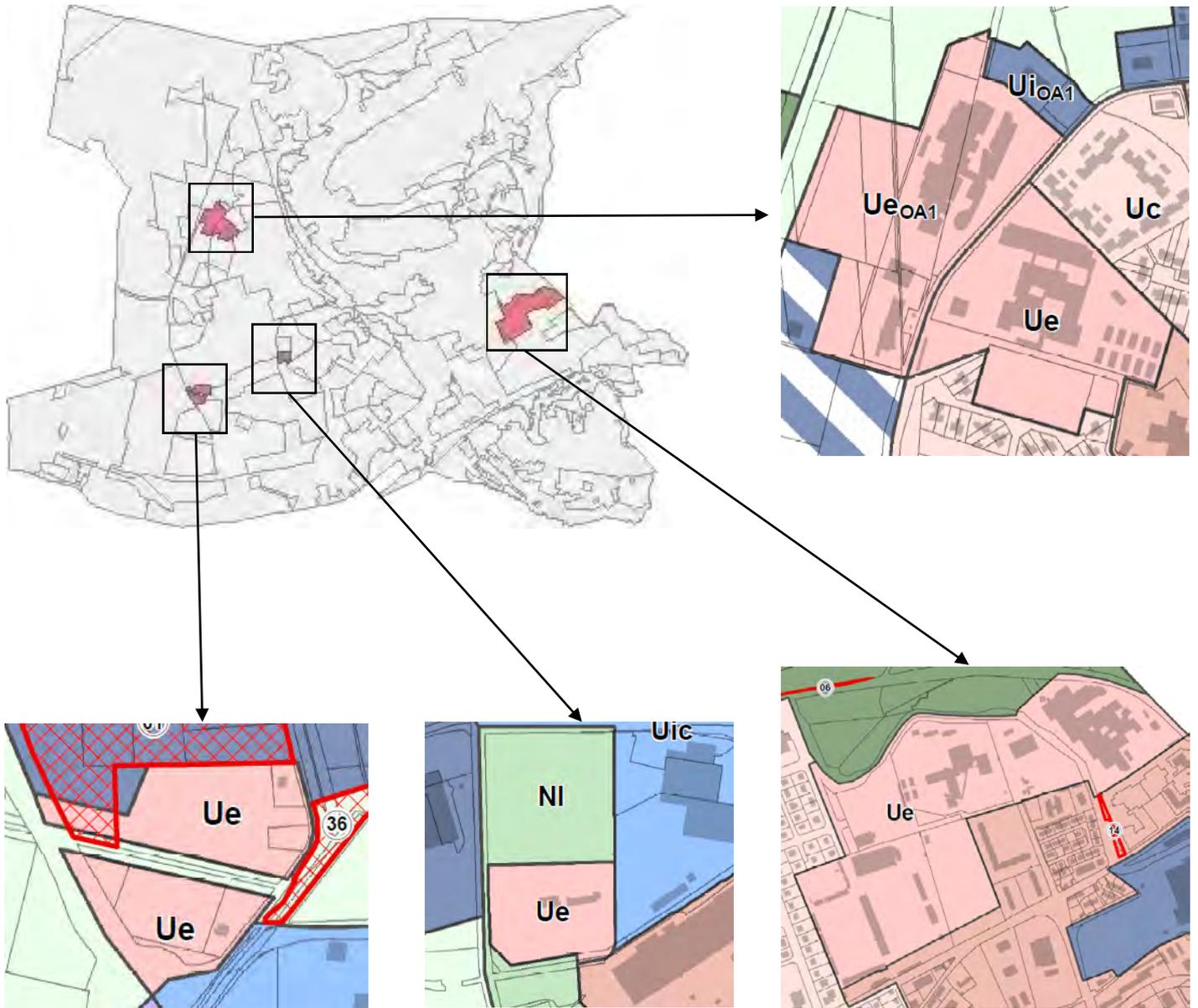
Espaces libres et plantations (art. 13) :

- ⇒ **Uc et Ud** : 30% d'espaces plantés
- ⇒ **Uh** : 20 % d'espaces plantés.

Performances énergétiques et environnementales (art.15) :

- ⇒ **Uc et Ud** : 50% minimum d'espaces perméables

La zone Ue



Les zones urbaines à vocation d'équipements - zones Ue et Ur

Description

La zone Ue recouvre des secteurs dédiés aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle a pour vocation leur maintien et leur développement.

Elle correspond aux grands secteurs d'équipements tels que le site Pierre Rajon, au nord de l'avenue du Pr Tixier. La proximité des équipements d'enseignement tels que le collège Pré-Bénit et le lycée professionnel JP Aubry contribuent à la cohérence du choix de ce zonage (UB au POS).

Sur le secteur de Champ-Fleuri / Pré-Tillon, le CFA-BTP étendu, ainsi que le collège S. Allende constituent une zone cohérente d'équipements dédiés à l'enseignement.

Sur le secteur de la Plaine, deux sites font l'objet d'un classement en zone Ue :

- ⇒ Les aires d'accueil des gens du voyage
- ⇒ Une partie du site du stade de la Plaine, dont le développement est envisagé. Ce classement en zone Ue permettra de compléter les équipements en place pour leur permettre de répondre à une demande croissante des usagers.

La zone Ur est dédiée aux besoins des installations nécessaires au bon fonctionnement de la station de péage autoroutier de l'échangeur n°7 de l'A43.

Risques : ces zones sont concernées, en tout ou partie, par le risque inondation (cf. 5.1.c. : « PPRNi de la Bourbre moyenne »).

Spécificités réglementaires

Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public (art. 3) : respect d'un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou aménagement de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

Implantation (art.6 et7) :

- ⇒ Zone Ur : 3 mètres minimum vis-à-vis de l'autoroute A43

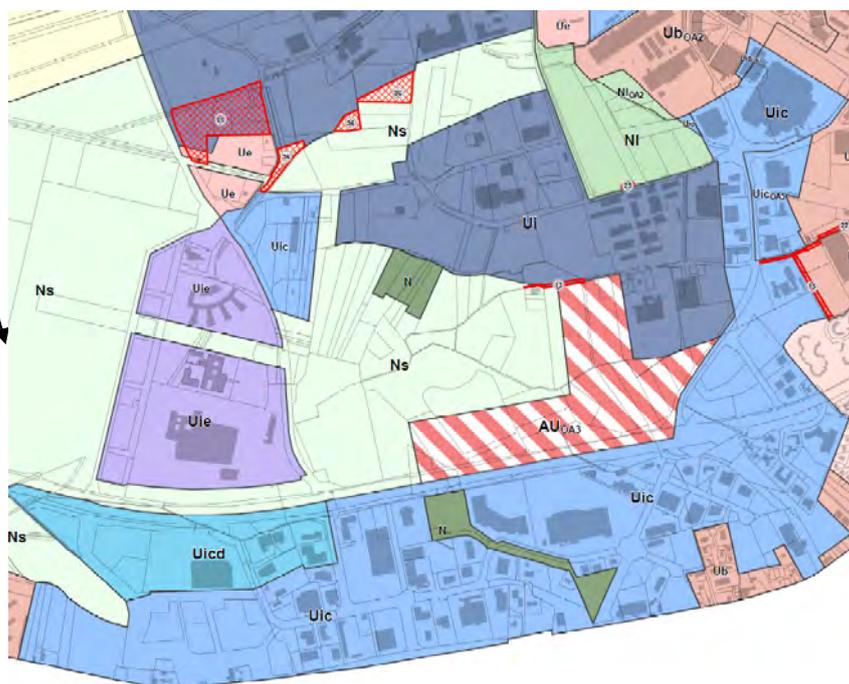
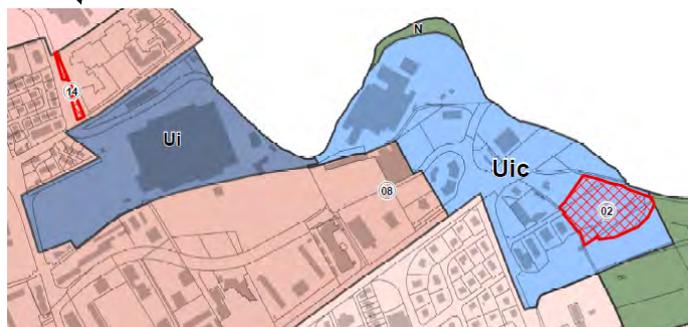
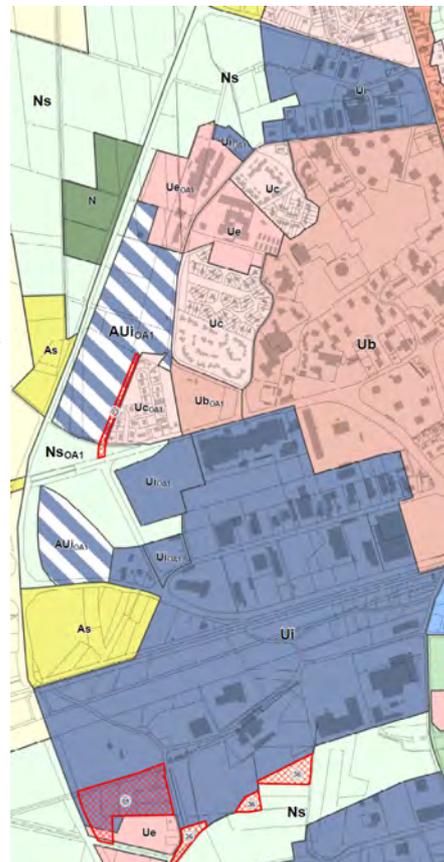
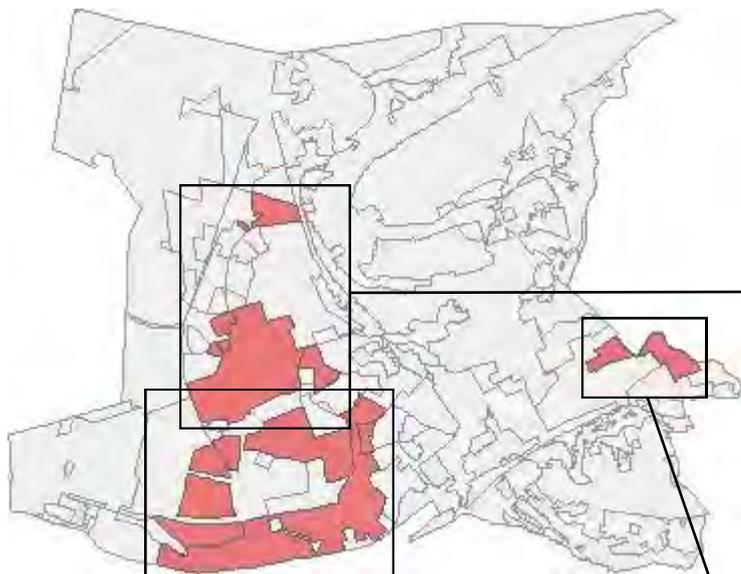
Hauteur maxi (art.10) :

- ⇒ Zone Ur : 8 mètres

Stationnement (art.12) :

- ⇒ Pour les constructions à usage de bureaux, 1 pl / 40 m² de surface de plancher. Cela correspond, par exemple, à un minimum de 25 places pour 1 000 m² de bureaux.

La zone Ui et secteurs Uic, Uicd, Uie



Les zones urbaines dédiées à vocation d'activités

Les zones urbaines dédiées à dominante d'activités

Les zones dédiées aux activités économiques bénéficient d'une forte concentration géographique à l'ouest du territoire communal.

Cette implantation permet aux entreprises de bénéficier d'une accessibilité très importante du fait de la proximité de l'échangeur n°7 de l'autoroute A43, ainsi que de connexions aux axes structurants que sont la RD1006 et la RD522.

Elles se répartissent en plusieurs secteurs :

Le secteur Ui :

Il correspond aux sites dédiés à l'accueil d'activités économiques dans un champ ouvert, à l'exception de la destination « commerce ».

Cela ne signifie pas de le commerce, en tant que secteur d'activité des entreprises présentes sur ces sites, soit exclu, mais il s'agit de ne pas y autoriser les locaux affectés à la vente de produits ou de services directement accessibles à la clientèle (cf. 4.1. « Règlements »).

Cette permet d'éviter un éparpillement de l'offre commerciale, qui présente déjà un caractère multipolaire à Bourgoin-Jallieu (Centre ville/Barbusse/ Maladière).

Les sites relevant des règles du secteur Ui accueillent majoritairement des activités artisanales et industrielles, et de bureaux. Il s'agit de :

- ⇒ Pré-Tillon ;
- ⇒ Chantereine ;
- ⇒ La Plaine ;
- ⇒ Pathéon.

Secteur Uic et sous-secteur Uicd :

Le secteur Uic autorise, en plus des destinations autorisées en Ui, les constructions à destination de commerce.

Il correspond d'une part à la portion de la ZAC Maladière située au sud de la RD1006, et d'autre part à un ensemble cohérent en termes de destinations,

s'étendant de l'opération de bureaux « Green Park », av. Joliot-Curie, jusqu'au commerce « Leclerc », av. Henri Barbusse.

Le sous-secteur Uicd s'inscrit en cohérence avec son contexte urbain, au sein de la zone d'activités de la Maladière. Compte tenu de la présence sur le site d'une construction à destination d'hébergement hôtelier (Kyriad), et de la perspective du développement de l'offre hôtelière, dont le besoin a été révélé par le diagnostic communal, le règlement autorise, outre les constructions admises en secteur Uic, les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Secteur Uie :

Ce secteur correspond au site du Médipôle, dont le développement est en cours, après l'achèvement des équipements les plus importants en taille (Hôpital Pierre Oudot, Clinique Saint Vincent-de-Paul, Centre psychothérapique nord Dauphiné).

Ainsi, le secteur Uie a vocation d'accueillir des équipements et activités liés à la santé, à l'accueil de personnes en situation de dépendance sociale et d'hébergement utile au fonctionnement des équipements admis.

Evolutions majeures des zones urbaines dédiées aux activités vis-à-vis du POS

Simplification du zonage : le PLU propose un découpage en quatre secteurs pour les zones dédiées aux activités, contre cinq au POS, en plus de la ZAC, dont le PAZ identifiait trois catégories de secteurs.

Par là, le PLU élargit le champ d'accueil des zones d'activités, tout en préservant l'orientation dominante des sites en place.

Intégration de la ZAC dans le PLU :

Le PLU de Bourgoin-Jallieu intègre dans ses dispositions réglementaires les territoires de la ZAC Maladière.

Les zonages Uic, Uicd et Uie disposent d'une réglementation cohérente avec les différents secteurs du PAZ.

Concernant la règle de recul vis-à-vis du domaine public, le PLU a pour conséquence un allègement des contraintes à la construction.

Secteurs Uic et Uicd : la règle générale exige un recul de seulement 5 mètres vis-à-vis de la limite de référence, à l'exception de la RD522, pour laquelle ce recul est de 10 mètres (règle du PAZ maintenue).

Dans le PAZ, secteur A, le recul exigé était de 15 m le long de la RD312 et de l'av. Joliot-Curie. Le PLU autorise l'implantation en limite de référence le long de la RD 312 et en zone Uie.

Secteur Uie : les constructions soumises à conditions sont précisées. Les projets susceptibles de s'implanter sur le site sous la règle du PAZ peuvent également être réalisés dans le cadre du PLU.

L'activité de restauration, compte tenu de la nouvelle rédaction, est mieux encadrée que par le passé, puisqu'elle relève de la destination « commerce », et que celle-ci est aujourd'hui clairement assujettie à son utilité vis-à-vis des activités du pôle de santé.

La règle de hauteur maximale autorisée dans le secteur A8 du PAZ est maintenue à 30 mètres dans le secteur Uie.

Stationnement : une évolution majeure est apportée par le PLU vis-à-vis du stationnement. Le Scot Nord-Isère impose la réalisation des places de stationnement en ouvrage pour toute opération supérieure à 10.000 m² de surface de plancher.

Le PLU reprend cette règle, qu'il enrichit par une exigence complémentaire visant à favoriser l'utilisation de l'espace disponible pour les constructions, circulations et espaces plantés, plutôt que pour un étalement des stationnements. Cette règle exige la réalisation des stationnements en ouvrage pour 50 % des places à produire au-delà d'un seuil de 75 places.

Il est à noter que les zones bâties ou constructibles immédiatement au PLU, situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC Maladière, ne sont pas concernées par cette règle du PLU.

Les zones A Urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU " .

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

(Article R.123.6 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2001-260 du 27 mars 2001)

Les zones AU, AUb, AUi



Les zones A Urbaniser – zones AU, AUb, AUi

Description

Les zones A Urbaniser recouvrent des secteurs et quartiers à vocation dominante d'habitat ou d'activités.

Elles correspondent à des secteurs géographiques dont le positionnement les prédispose à contribuer au développement de la ville, dans le cadre du PLU.

Elles ont pour vocation d'accueillir des aménagements, construction ou installations, dès l'opposabilité du PLU, dans les conditions définies à l'art. R123-6 du code de l'urbanisme, ou à l'issue d'une révision ou modification du document d'urbanisme.

Zones A Urbaniser pouvant être ouvertes à l'urbanisation dès l'opposabilité du PLU

Chanoine Engelvin nord (AUC_{OA6})

D'une superficie de 3,5 hectares, ce secteur bénéficie d'une excellente situation en promontoire au dessus de la ville et du château de « Petit Mont », avec une orientation Sud. Il est particulièrement en vue dans le paysage, à mi-hauteur entre un quartier d'habitations individuelles qui s'échelonnent jusqu'en haut du coteau.

L'impact d'un aménagement sur ce site étant susceptible d'être non négligeable, il convient de porter sur son devenir une réflexion d'ensemble. Ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, identifiée par un zonage AUC_{OA6} et par un périmètre spécifique (cf. 4.2.b « document graphique du règlement »).

Il bénéficie de la proximité immédiate des équipements nécessaires à son

urbanisation, selon les termes de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

Pont de Jallieu (AUb_{OA4})

Ce secteur d'une superficie de 5 hectares, ainsi que son orientation d'aménagement, ont déjà été présentés et justifiés dans le chapitre « Zone Ua et sous-secteurs Uaa, Uab et Uac » du présent document.

Il bénéficie de la proximité immédiate des équipements nécessaires à son urbanisation, selon les termes de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

Secteur « Parc des énergies renouvelables » (AU_{iOA1}, UI_{OA1}, Ue_{OA1}, Ub_{OA1}, Ns_{OA1})

Ce secteur fait l'objet d'une présentation complète dans les pages suivantes, ainsi que son OAP.

Il bénéficie de la proximité immédiate des équipements nécessaires à son urbanisation, selon les termes de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

La Grive - RD1006 (AUe) :

Ce secteur est destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il est couvert par un emplacement réservé, ayant pour objet la réalisation d'un parking pour covoiturage de dimension d'agglomération.

Il remplit les conditions d'équipement nécessaires à la satisfaction des termes de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

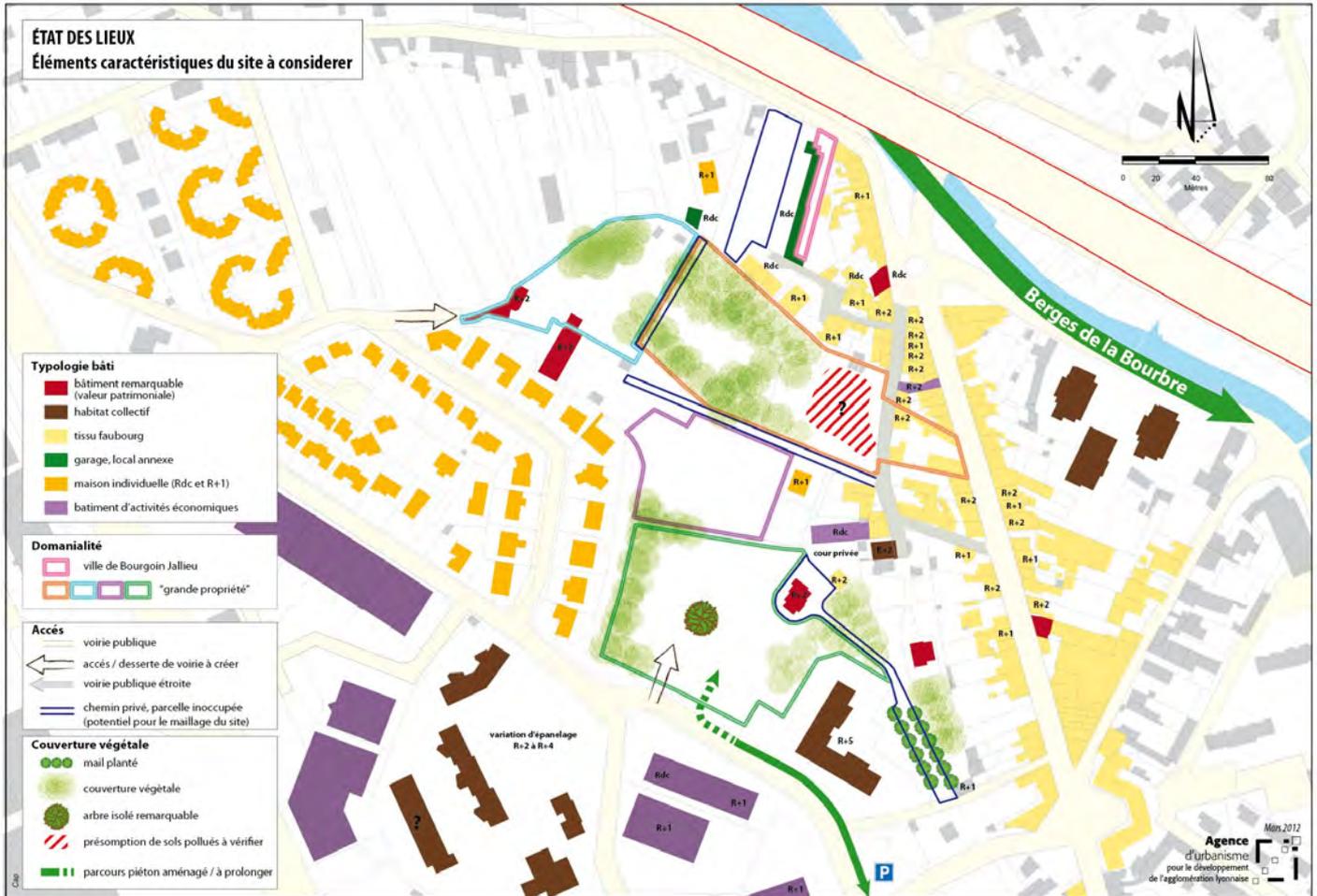
Code de l'urbanisme, article R123-6

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

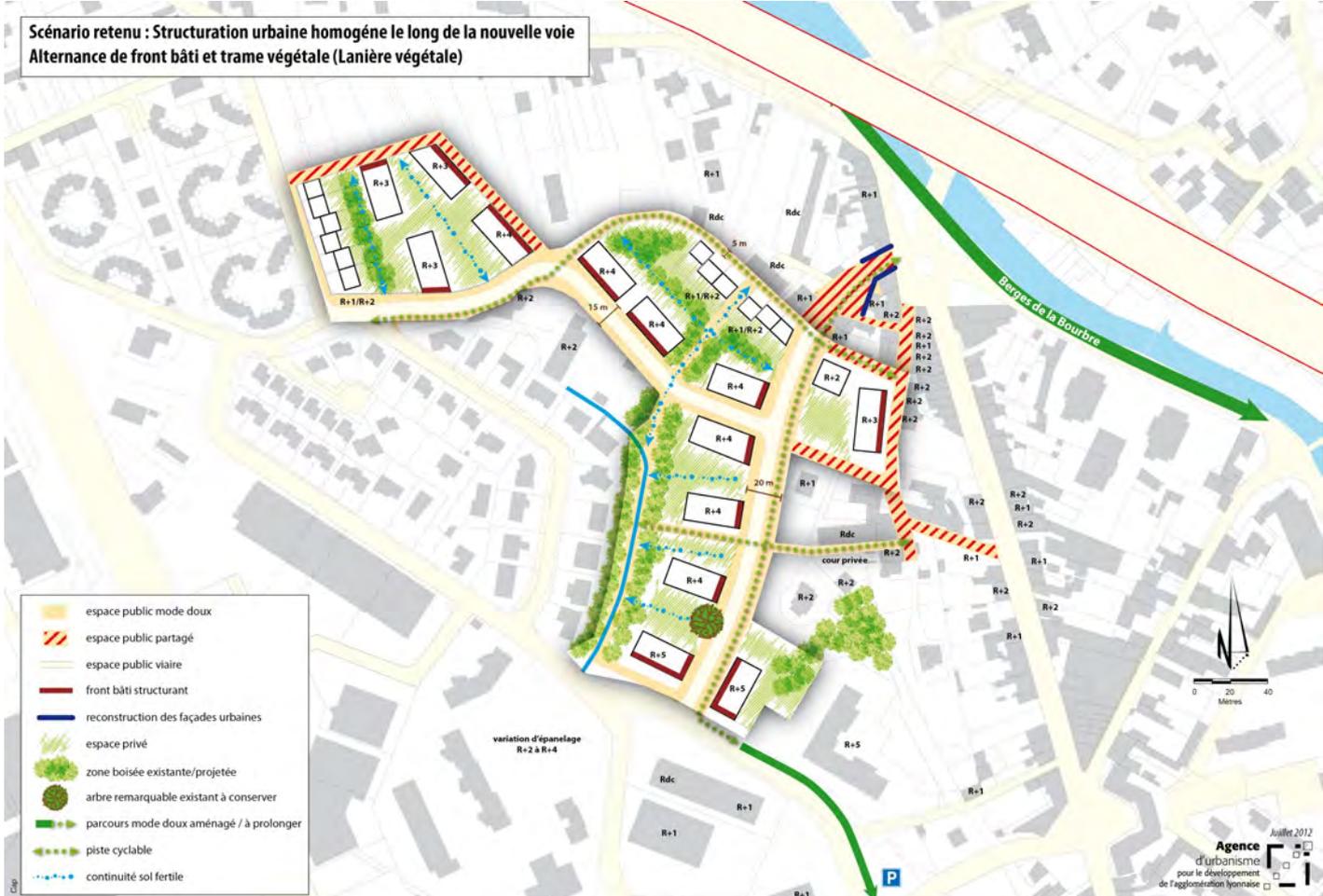
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Pont de Jallieu : état des lieux - le site et son contexte



Pont de Jallieu : illustration d'un type d'aménagement envisageable



Les zones A Urbaniser – zones AU, AUb, AUi

« Pont de Jallieu »

Ce secteur, identifié dans le cadre des études portées par l'établissement public foncier « EPORA », a fait l'objet d'études de faisabilité ayant conduit l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation.

Structuration urbaine homogène le long de la nouvelle voie - Alternance de front bâti et de lanière végétale

Le désenclavement du secteur serait réalisé par la création d'un maillage de rues et de cheminements « mode doux ».

Un nouvel accès viaire principal est créé depuis la rue des Papetiers / rue de la Soie pour desservir la partie sud du site, et raccorder le maillage viaire à la rue des Cartonnières, second accès principal du site, à l'ouest. Un emplacement réservé de 16 m de large est inscrit au PLU pour permettre l'aménagement de cette voie de desserte locale, et d'une coulée verte dédiée au paysagement et aux déplacements doux.

Un espace public partagé (VP et mode doux), donnant une place majeure aux modes doux, permettrait le maillage avec la place du Pont et la rue de la Libération.

Le maillage mode doux s'inscrirait dans la continuité des aménagements existants (jardins des Lilattes) avec la réalisation d'itinéraires dédiés le long des axes principaux publics, le réaménagement du chemin des Cartonnières et la création de cheminements à travers les espaces privatisés, proches du canal.

La forte valeur paysagère du secteur serait préservée par la composition urbaine dite « en lanière » favorisant :

La continuité des espaces en pleine terre (sol fertile), favorable à la bonne

prise en compte des eaux de ruissellement (secteur inscrit en zone bleue BC1 de risque d'inondation),

La conservation et la plantation d'espaces boisés, facteur de confort d'été pour les habitants,

L'exposition sud des logements,

L'intégration urbaine de ce nouveau quartier résidentiel aux différents tissus urbains environnants serait garantie par la production d'une diversité d'ambiances et de typologies bâties.

Au nord-est, prolonger « l'ambiance faubourg » autour de la rue du Général Voisin en favorisant la diversité de typologies bâties en cohérence avec les bâtiments existants, l'implantées à l'alignement et l'aménagement d'espace publique partagé,

Au cœur du secteur et le long de la nouvelle rue structurante, favoriser l'ambiance « parc habité » avec la présence d'espaces verts généreux situés entre les constructions d'habitat collectif R+4 et R+5.

Au nord-ouest, révéler « l'ambiance jardins » liée aux parcelles maraîchères en lanières existantes avec la production d'habitat intermédiaire ou petits collectifs associés à des jardins privés, voir la création de jardins familiaux.

Secteurs concernés par des OAP

Chanoine Engelvin nord : Uc_{OA5}
(+ Uic_{OA5} + Uc_{OA5})

Lilattes : Ub_{OA7}

Gare pôle multimodal : Ub_{OA9}

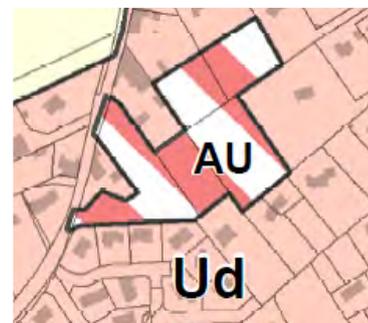
Parc des énergies renouvelables : AU_{OA1}



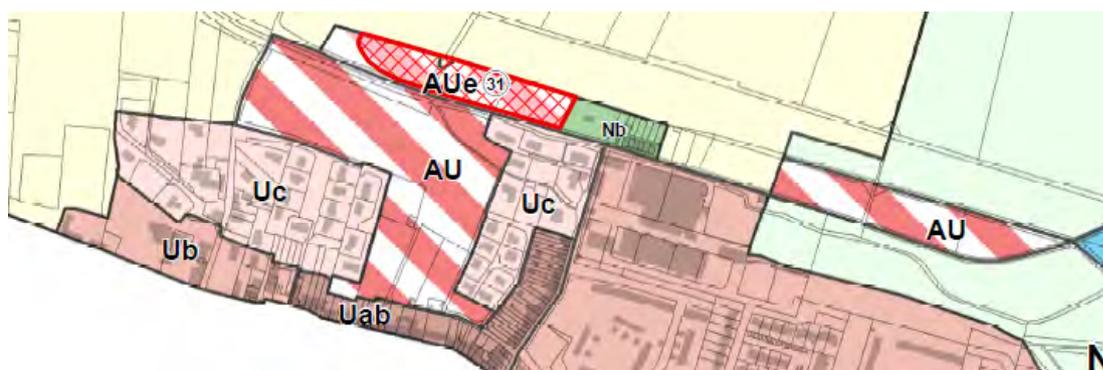
Pont de Jallieu : illustration d'un type d'aménagement envisageable

Secteurs concernés par des OAP

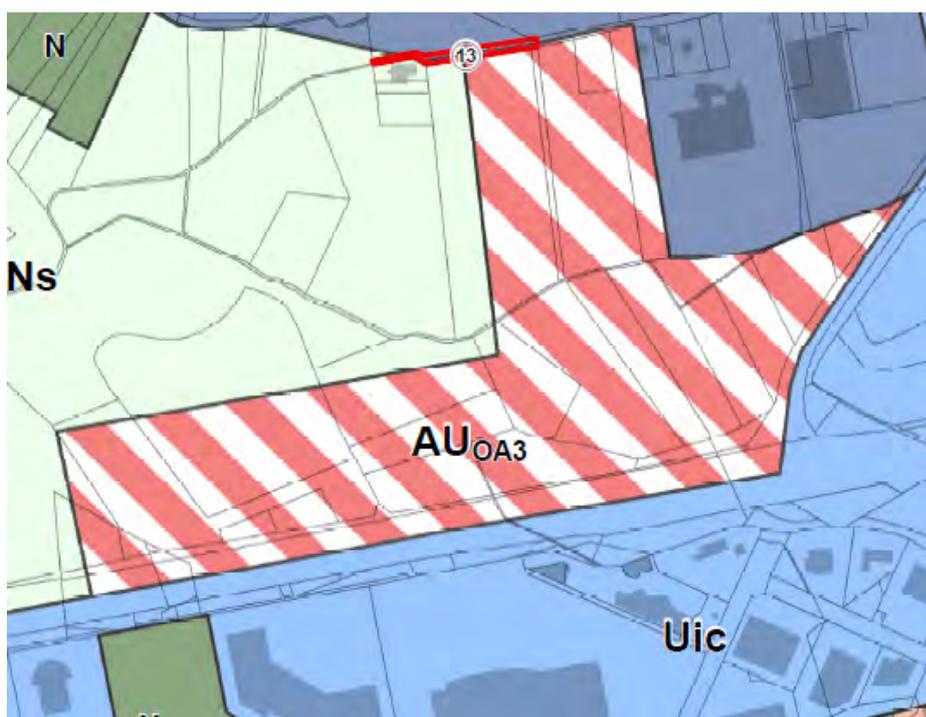
Maladière - Sétives : AU_{OA3}



Montbernier : zone AU



La Grive et bande à urbaniser « Ladrière » ; zone AU du PLU



La Maladière—Sétives ; zone AU_{OA3} du PLU

Les zones A Urbaniser – zones AU, AUb, AUi

Les zones à urbaniser destinées à être ouvertes à l'urbanisation, non constructibles en l'état actuel du PLU (AU)

Chanoine Engelvin sud (AU_{OA6})

D'une superficie de 1,8 hectare, ce secteur répond à la même définition que la partie nord du site.

Il est également couvert par quelques éléments structurants de l'orientation d'aménagement et de programmation visant à prévoir la cohérence sur l'ensemble du site.

Cependant, compte tenu principalement de l'impossibilité, en l'état actuel, de prévoir sa desserte viaire, ce secteur ne remplit pas les critères énoncés à l'article R.123-6 pour prétendre à une urbanisation dès l'opposabilité du PLU.

Ainsi, il fait l'objet d'un zonage de type AU, et pourra être ouvert à l'urbanisation suite à une révision ou modification du PLU, ou procédure de déclaration de projet.

Montbernier (AU)

Ce secteur de 1,1 ha constitue un ensemble foncier non urbanisé situé dans un secteur urbain en milieu rural. Joutant un zonage Ud, il a vocation, à accueillir une urbanisation cohérente avec son contexte à dominante d'habitat pavillonnaire, lorsque les conditions de desserte viaire et de gestion des eaux pluviales le permettront.

Ladrière - RD1006 (AU)

Ce secteur d'une superficie de 1,2 hectare était identifié comme constructible dans le PAZ de la Maladière. Il constitue une bande de terrain entre la RD1006 et le bois de Ladrière, dans une situation d'entrée de ville.

Les conditions d'accès et de desserte ne sont aujourd'hui pas satisfaisantes

pour permettre son ouverture à l'urbanisation dès l'opposabilité du PLU. Dans la perspective de l'implantation voisine d'un parking pour covoiturage de niveau d'agglomération, la perspective de son urbanisation future constitue une opportunité de structuration de l'entrée de ville ouest, et de renforcement de la cohérence d'occupation du sol en lien avec le M2dipôle, le pôle de restauration et l'ensemble du secteurs La Grive et la Maladière. Les modalités d'un aménagement cohérent de ce site pourront être précisées à l'occasion d'une révision ou modification du PLU.

La Grive (AU)

Ce secteur de 3,9 hectares, géographiquement inscrit dans l'épaisseur du tissu faubourien de l'ancien quartier industriel de la Grive constitue une opportunité de développement futur. Il faisait l'objet d'un zonage NAC au POS.

Pour assurer un aménagement cohérent du site, la constitution d'un maillage est-ouest est nécessaire. Aujourd'hui, les conditions de ce maillage ne sont pas réunies pour envisager l'aménagement de ce site à court terme. Il fait l'objet d'un zonage de type AU strict, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la modification ou à la révision du PLU, ou procédure de déclaration de projet.

La Maladière - Sétives (AU_{OA3})

Sujet traité aux pages suivantes. Il doit faire l'objet d'aménagements spécifiques avant de pouvoir faire l'objet d'une ouverture effective à l'urbanisation.

Spécificités réglementaires

Les zones à urbaniser sont concernées par des trames spécifiques, définies graphiquement (cf. 4.2.b. « document

graphique du règlement n°2) et réglementairement (4. Règlement) :

- Trame « Co » : elle couvre d'une part des secteurs ponctuels sur lesquels les corridors écologiques doivent être restaurés, et d'autre par les corridors écologiques aquatiques, identifiés le long des cours d'eaux de la Bourbre, du Bion et du Loudon. Tous travaux, y compris les constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques y sont interdits.

Trame « Zh » : elle couvre les secteurs de zone humide tels que confirmés par l'étude Faune-flore (Ecotope, décembre 2012), que le PLU a obligation de prendre en compte, notamment pour être compatible avec le Sdage et le Sage de la Bourbre. Dans le règlement, leur prise en compte conduit à la définition de deux types de prescriptions, selon le caractère urbain ou naturel des secteurs concernés :

- Zones à urbaniser : seuls pourront être admis les projets prenant en compte la zone humide.

Compte tenu de la diversité des vocations principales des zones à urbaniser, leurs dispositions réglementaires, dont sont reportés ici certaines spécificités, sont divisées en trois parties distinctes :

Les zones à urbaniser destinées à être ouvertes à l'urbanisation, non constructibles en l'état actuel du PLU (AU).

Elles peuvent être urbanisées à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme ou d'une déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU ; dans ce cadre, les Orientations d'aménagement et de programmation les concernant devront être précisées. Leur urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'équipement de desserte. S'agissant du secteur AU_{OA3} dénommé

« zone Les Sétives », son aménagement et son urbanisation ne pourront, de plus, être réalisés que si la compensation des volumes de stockage des eaux de crues perdus dans le cadre du projet global mis en œuvre est assurée en préalable.

Les secteurs concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondent aux indices OA suivant le nom de la zone. Un autre sous-secteur est identifié par un indice Zh, correspondant à une zone humide.

La zone comprend également les sous-secteurs exposés à des risques naturels, indicés :

- sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
 - ⇒ Bf liés à des risques faibles de suffosion,
 - ⇒ Bc1 liés à des risques faibles de crue rapide de rivière,
 - ⇒ Bg liés à des risques faibles de glissement de terrain,
 - ⇒ Bv liés à des risques faibles de ravinement ou ruissellement sur versant,
- sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :
 - ⇒ RC liés à des risques forts de crue rapide rivière,
 - ⇒ RG liés à des risques moyens de glissement de terrain,
 - ⇒ RV liés à des risques forts de ravinement ou ruissellement sur versant.

Spécificités réglementaires

Implantation (art.6 et7) : recul de 5 mètres par rapport à la limite de référence, sauf disposition contraire portée au document graphique.

Des règles particulières d'implantation sont prévues pour les petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (secteurs AUab, AUb et AUc)

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitation nécessitant la réalisation

d'équipements internes, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par les « orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement.

La zone AU (indicée habitat) comprend les secteurs :

- AUab et AUb correspondant pour partie au secteur de développement urbain de Pont de Jallieu,
- AUc de Chanoine Engelvin.

Ces secteurs sont concernés par des « orientations d'aménagement et de programmation » correspondant aux indices OA suivant le nom de la zone (liste des secteurs présentée en pièce « annexe 4.1a » du Règlement du PLU).

La zone comprend également les sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés :

- sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
 - ⇒ Bg liés à des risques faibles de glissement de terrain,
 - ⇒ Bv liés à des risques faibles de ravinement.
- sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :
 - ⇒ RG liés à des risques moyens de glissement de terrain,
 - ⇒ RV liés à des risques forts de ravinement.

Spécificités réglementaires

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières (art.2) :

Sous réserve d'être compatibles avec leur proche environnement urbain et/ou naturel, les occupations et utilisations du sol admis sous conditions particulières doivent respecter en premier lieu les conditions suivantes :

- par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,

- la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés,
- l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone ainsi que les principes définis par les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public (art. 3) :

Largeur de chaussée de 4,5 mètres minimum, sauf si la voie est en sens unique ou si elle dessert au plus 5 logements : largeur de 4 mètres minimum.

Implantation (art.6 et 7) :

Ces dispositions tiennent compte des spécificités des sous-secteurs AUab, AUb, AUc, ainsi que de la situation des constructions existantes au regard des constructions voisines (cf. 4.1 « Règlement et ses annexes »).

Emprise au sol des constructions (art.9) : CES = 0,5 en AUc

Hauteur des constructions (art.10) :

AUb : 17 mètres, portée à 20 mètres sur les axes identifiés au document graphique (4.2.b. « document graphique du règlement n°2).

AUab : 10 mètres

AUc : 8 mètres

Espaces libres et plantations (art.13) :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente et servir pour la gestion des eaux pluviales.

Les règles spécifiques les plus emblématiques sont reportées ci-dessous :

- Espaces plantés : 20% minimum de la superficie du terrain, sauf en AUc (15%) et AUab (10%). En AUb et AUc, il est exigé un arbre de haute-

tige ou cépée par tranche de 0 à 500 m² de terrain.

⇒ Opérations d'ensemble : outre les règles ci-dessus, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant, ou non dès lors qu'un premier espace est aménagé sur 1000 m², doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

Performances énergétiques et environnementales (art.15) :

Surface minimale d'espaces perméables au sein du terrain ou de l'opération :

AUab et AUb : 30%

AUc : 50%

Les zones à urbaniser à vocation principale d'équipements (AUe) et d'activités économiques (AUi)

Il s'agit de zones nécessitant la réalisation d'équipements internes, réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif d'une part, et aux activités économiques d'autre part, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent.

La zone AUe vise le développement des équipements publics et services d'intérêt collectif la réalisation d'une aire de stationnement de co-voiturage.

La zone AU_{IOA1} correspond au Parc d'activités dénommé PER Parc des Energies Renouvelables. Elle est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

Un sous-secteur identifié avec l'indice Zh l'existence d'une zone humide.

La zone comprend également les sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés :

- sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
⇒ Bf liés à des risques faibles de suffosion,
- sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :

⇒ RC liés à des risques forts de crue rapide rivière.

A noter, la zone AU_{IOA1} est ponctuellement affectée par les zones des dangers graves (zones des premiers effets létaux) et les zones des dangers très graves (zones des effets létaux significatifs) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières (art.2) : les exigences initiales énoncées pour les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat restent valables.

Dans la zone AU_{IOA1}, sous réserve de respecter les schémas et principes inscrits à l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU, sont admises les constructions et installations à usage d'industrie, d'artisanat, de bureaux, d'entrepôt.

Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public (art. 3) :

- Interdiction des accès automobiles directs sur les RD1006 et RD522 ;
- Recul de 5 mètres minimum vis-à-vis de la limite de référence, à respecter en l'absence de système automatisé pour les accès automobiles ;
- Pente < 12% avec maximum 5% sur les premiers mètres ;
- Principe de continuité des circulations piétonnes à respecter.

Implantation (art.6 et7) :

La règle générale pour les implantations est la suivante : sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques, implantation des constructions avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de référence. Ce recul minimum est porté à 10 mètres en bordure de la RD 522.

La règle générale pour les implantations vis-à-vis des limites séparatives est la suivante : à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Des règles spécifiques concernent le cas des petits ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (art. 6 et 7), et lorsqu'un « élément remarquable du paysage » est inscrit le long d'une voie (art. 6 uniquement).

Hauteur maxi (art.10) :

AUe : 5 mètres ;

AUi : 30 mètres.

Espaces libres et plantations (art.13) :

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 20 % d'espaces plantés, dont au moins 50 % (soit 10 %) d'un seul tenant, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

Pour les haies végétales, le principe est celui de la mixité des essences utilisées, pour éviter l'uniformisation du paysage, et privilégier un rapprochement visuel du type de haie bocagère traditionnel.

Pour les zones de stationnement plantées et aménagées en aérien (sauf en toiture-terrasse), il est exigé un arbre haute tige pour trois places de stationnement.

Performances énergétiques et environnementales (art.15) :

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales, les principes suivants sont retenus :

- L'imperméabilisation des espaces libres ou non bâtis sera limitée au maximum.
- Surface minimale d'espaces perméables au sein du terrain ou de l'opération : 40% en AUe et AUi.
- Favoriser les matériaux perméables et /ou semi-perméables, notamment pour les aires de stationnement.

**Deux sites majeurs pour le développement
économique :**

**« Parc des énergies renouvelables »
et « Maladière - Sétives »**

Deux sites majeurs pour le développement économique :

« Parc des énergies renouvelables » et « Maladière - Sétives »

Un enjeu économique majeur

A l'échelle de l'agglomération Porte de l'Isère, l'organisation urbaine du territoire implique un devoir de vigilance vis-à-vis de l'équilibre en termes d'activités et d'emplois entre la partie Est et l'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.

Ce rééquilibrage se traduit également par le développement de zones artisanales sur les communes de Nivolas-Vermelle et Meyrié.

Comme l'exprime le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) de la CAPI, cette volonté d'équilibrer le territoire en matière d'offre économique, et donc d'emplois, participe par ailleurs de l'objectif sous-jacent de réduire, autant que faire se peut, le poids des déplacements quotidiens entre les pôles urbains de la CAPI.

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'accueil de cette croissance ne peut se faire entièrement au cœur des espaces déjà urbanisés, notamment au regard de l'importance même de ce développement.

C'est pourquoi les sites « Parc des énergies renouvelables » et « Maladière Sétives », situés en limite de l'urbanisation existante, constituent les secteurs privilégiés pour accueillir ce développement économique.

« Parc des énergies renouvelables »

Description

Ces secteurs géographique font l'objet d'une identification spécifique dans le présent chapitre, car les différents

zonages qui le composent sont mis en cohérence par le biais de l'orientation d'aménagement et de programmation qui le concerne.

Il a fait l'objet d'un projet de création de ZAC, qui n'a pas encore été approuvé.

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

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

L'orientation d'aménagement et de programmation répond à :

- des enjeux de développement de l'économie et des emplois pour la commune de Bourgoin-Jallieu et pour la Capi ;
- des enjeux environnementaux concernant à la fois les questions hydrauliques et la biodiversité : les expertises préalables ont mis en évidence des exigences environnementales que le projet devra prendre compte.
- des enjeux sociaux liés notamment au voisinage urbain de la future zone d'activités : le secteur étudié s'articule avec deux autres secteurs supportant des enjeux urbains importants et en interaction avec la ZAC : le quartier résidentiel de Champ-Fleuri et la ZA de Chantereine.

Prise en compte des exigences environnementales

Un traitement qualitatif des limites pérennes d'urbanisation et la gestion de la transition ville-nature.

La RD 522 constituera une limite nette à la fin de l'urbanisation. Afin d'assurer une transition entre l'Est urbanisé et l'ouest naturel et agricole du projet, des transparences naturelles et échappées visuelles entre les constructions (noues, fossés...) seront conservées à travers les plus grands tènements vers la plaine. Le long de l'axe majeur RD522, une grande attention sera apportée à l'architecture des façades et aux aménagements paysagés.

En premier plan une noue importante sera créée, qui aura une vocation hydraulique et paysagère. A l'extrémité nord du site, une zone humide sera créée par enlèvement de remblais.

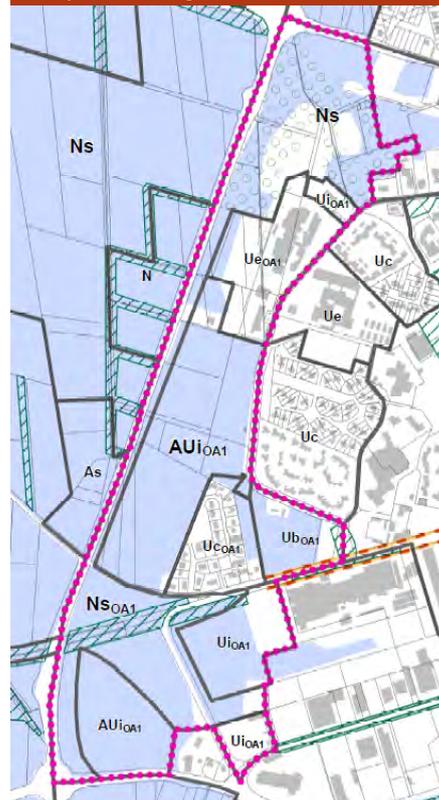
Un projet environnemental global respectueux des exigences hydrauliques et écologiques

Le projet préserve de grands espaces protégés destinés à la réalisation d'aménagements hydrauliques et écologiques. Certains de ces espaces, situés au cœur du site, contribueront à sa valorisation et auront une fonction sociale large (accessibilité modes doux, espaces détente...).

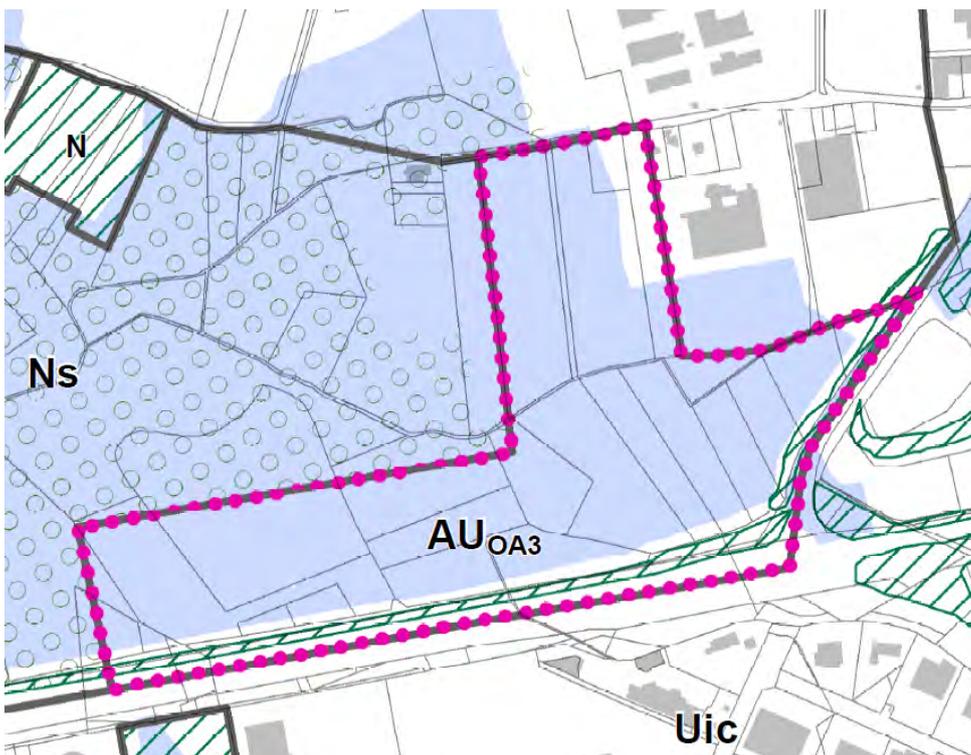
Secteurs concernés par l'OAP

Ui_{0A1}, Ue_{0A1}, Ub_{0A1}, Uc_{0A1}, AUi_{0A1}, Ns_{0A1}

Situé en grande partie en zone humide, et en secteur EUENC (espaces utiles à l'eau à enjeu non caractérisé) pour sa partie à urbaniser, le rapport de présentation du PLU doit démontrer, pour satisfaire aux conditions posées par le Sage de la Bourbre, que le projet n'est pas envisageable sur un autre site.



Maladière—Sétives : extrait de l’Orientation d’aménagement et de programmation



Secteurs concernés par l’OAP :

AU_{OA3},

Situé en quasi-totalité en zone humide, et en secteur EUENC (espaces utiles à l’eau à enjeu non caractérisé) pour sa partie à urbaniser, le rapport de présentation du PLU doit démontrer, pour satisfaire aux conditions posées par le Sage de la Bourbre, que le projet n’est pas envisageable sur un autre site.

Deux sites majeurs pour le développement économique : « Parc des énergies renouvelables » et « Maladière - Sétives »

« Maladière - Sétives »

Description

Ce secteur fait l'objet d'un zonage de type AU, bénéficie d'une implantation stratégique en entrée de ville, entre le Médipôle à l'ouest et les nouvelles activités tertiaires à l'est d'une part, et située immédiatement au nord d'un important tissu d'activités commerciales et de services, sur un axe connaissant un flux de 30 000 véhicules./jour.

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

-la proximité de l'Autoroute A43 et la présence de la RD 1006

-La présence de voie cycle le long de la RD 1006 au sud en direction du centre ville de Bourgoin Jallieu et de la gare.

Objectifs

L'urbanisation de ce secteur permet d'une part d'accueillir de l'activité économique sur les derniers tènements constructibles en entrée de ville, non seulement à Bourgoin-Jallieu, mais à l'échelle de l'est de l'agglomération, tel qu'identifié dans le schéma d'accueil des entreprises (SAE) dont s'est doté la CAPI en 2012.

Il constitue une opportunité de traiter l'entrée de ville de Bourgoin Jallieu :

- en assurant globalement une cohérence programmatique, paysagère et urbaine des développements réalisés et des projets en cours,
- en assurant une unité de traitement des programmations en façade de la RD 1006,
- en intégrant l'interface avec les boisements des Sétives.

L'orientation d'aménagement et de programmation dont il fait l'objet prévoit, pour la prise en compte des contraintes hydrauliques :

Mise en œuvre des dispositifs propres à réduire la vulnérabilité du site vis-à-vis de l'aléa inondation, préalablement à son aménagement ;

- Mise en œuvre des dispositifs propres à réduire la vulnérabilité du site vis-à-vis de l'aléa inondation, préalablement à son aménagement ;
- Rétention à la parcelle
- Rétention dans 2 bassins (un bassin par phase de travaux) des eaux de voirie
- La conservation du tracé du Peluq dans la partie Ouest, et sa déviation et renaturation à l'est.
- La création d'une noue parallèlement à la voirie.
- La transparence hydraulique des constructions sera assurée, et la qualité environnementale exemplaire. Un espace de transition sera traité entre la zone des Sétives et les espaces d'activités.

> Continuer à pouvoir accueillir des implantations tertiaires et industrielles

Ce site est destiné principalement à l'accueil d'activités industrielles ou tertiaires voir du programme mixte bureau/activités.

> Offrir une façade urbaine de qualité

Les activités de bureau seront implantées en façade de la RD 1006, et contribueront à la structuration du paysage d'entrée de ville, notamment par un principe d'alignement des façades des bâtiments, et une largeur de haie, composée d'essence à grand développement et inféodées aux zones humides, de 2 mètres minimum (pouvant ménager des perspectives visuelles).

> Garantir une cohérence urbaine générale en entrée de ville

Une règle d'alignement entre les différentes implantations permettra de garantir une cohérence urbaine générale

Prise en compte des exigences environnementales

Compte tenu de l'importante sensibilité environnementale (zone humide) et écologique du site, une étude faune-flore de type « 4 saisons » est en cours d'élaboration. Elle permettra de préciser l'ensemble des mesures à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de ce site, qui devra en outre respecter les exigences environnementales qui s'imposent.

Par ailleurs, la carte d'aléas du PPRN affiche sur l'emprise de ce site un aléa de type C1 « crue rapide des rivières », qui ne se retrouve pas sur la traduction en risques portée au document graphique n°3.

Compte tenu du caractère provisoire de la carte des aléas, sa traduction en risques au zonage du PLU a fait l'objet d'une étroite concertation de la DDT de l'Isère, dont les conclusions sur le sujet sont rapportées ci-dessous :

La zone des Sétives est concernées par des aléas au vu de la carte des aléas du PPRN en cours d'élaboration (versions disponibles : novembre 2010) en cours d'élaboration et mise à jour provisoire au 17 décembre 2013).

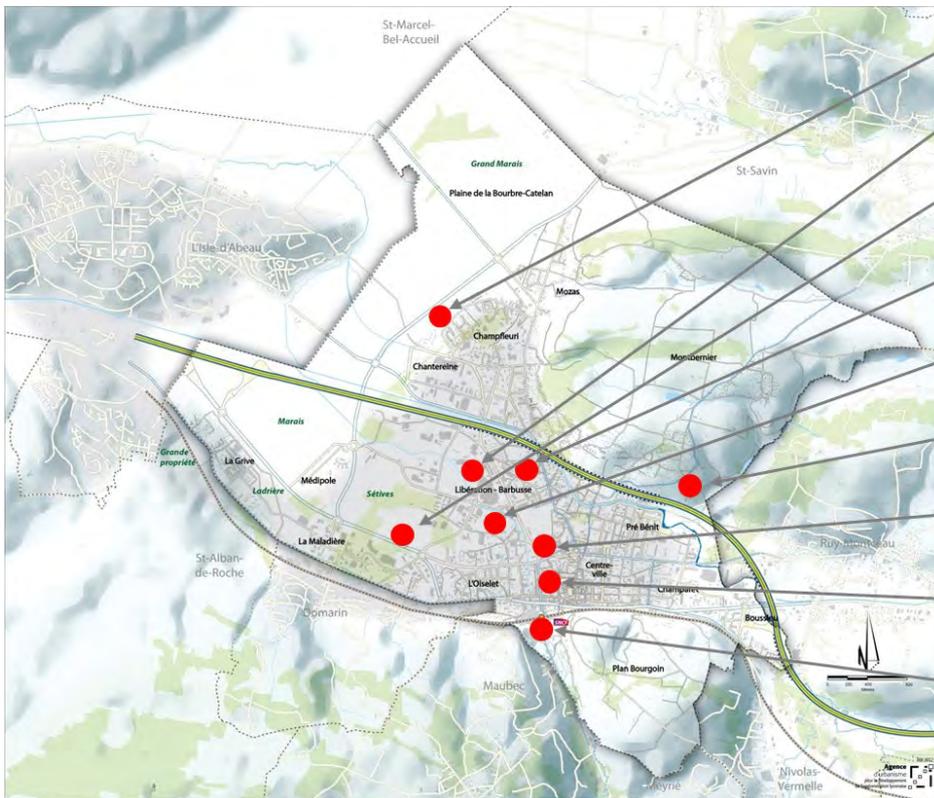
Cette carte n'était pas connue à l'époque de la ZAC (et récemment de la commune).

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Sétives qui est situé en aléas fort et faible de crue rapide des rivières. Il est rappelé que les zones situées en aléa fort et les zones non urbanisées situées en aléa faible de crue rapide des rivières sont inconstructibles.

Pour ouvrir à l'urbanisation le secteur des Sétives, il peut être envisagé, dans le cadre d'un projet d'ensemble, une suppression préalable de l'exposition à l'aléa par un remblaiement de la zone inondable avec compensation des volumes de stockages perdus. Le secteur alors hors zone inondable pourra être urbanisé. Une procédure d'évolution du PLU pour en tenir compte sera nécessaire une fois l'aménagement supprimant le caractère inondable réalisé.

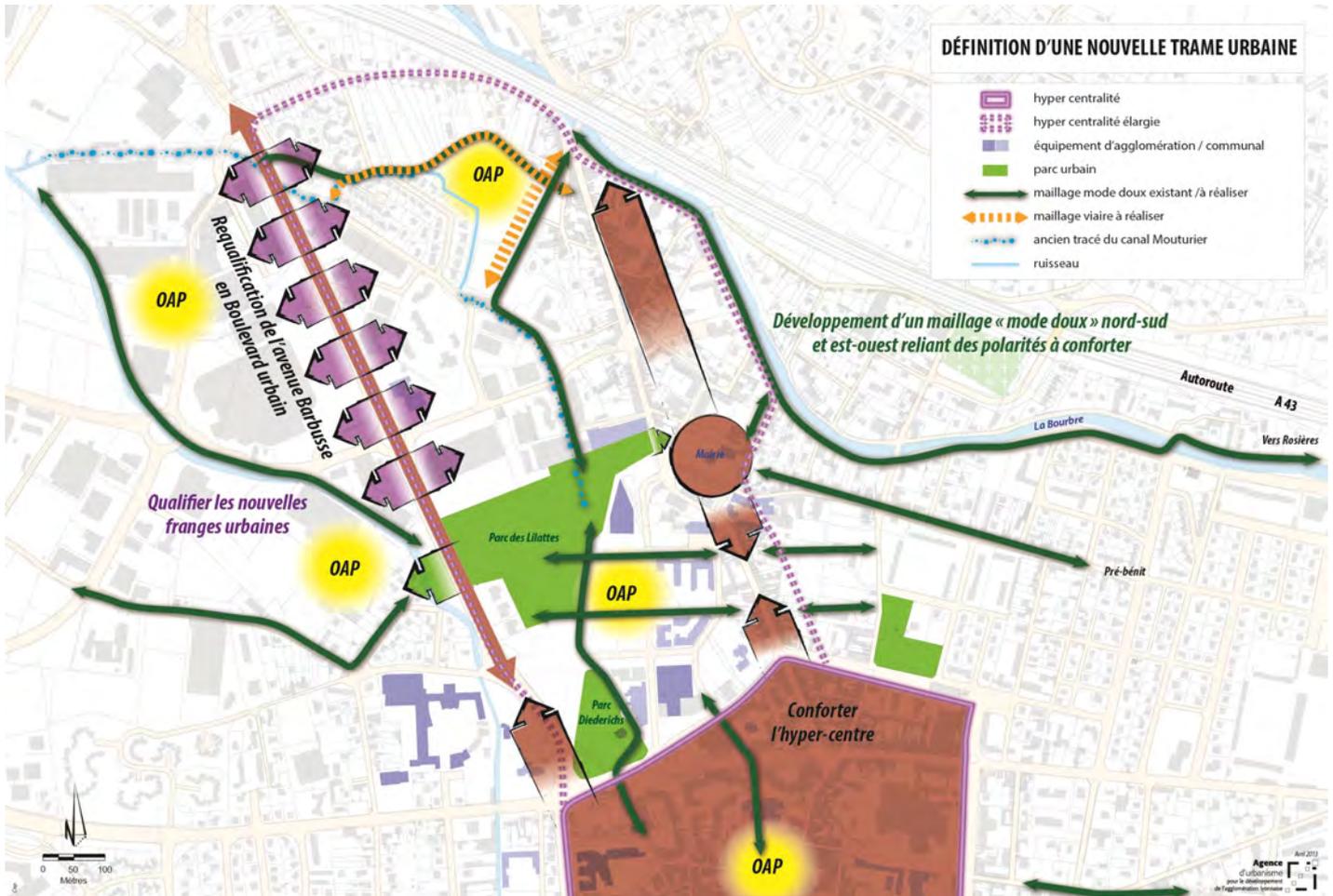
Les orientations d'aménagement et de programmation

Repérage spatial des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



- 1/ PER
- 2/ Weidman Procelis
- 3/ Sétives
- 4/ Pont de Jallieu
- 5/ Porcher industrie
- 6/ Chanoine Angelvin
- 7/ Lilattes
- 8/ Paul Bert
- 9/ Gare – pôle multimodal

Schéma de cohérence des orientations des OAP du centre



Les orientations d'aménagement et de programmation

Identification de neuf secteurs d'OAP sur le territoire communal

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

- Les secteurs stratégiques pour le développement économique et l'accueil d'entreprises à l'échelle du Nord-Isère : « **Parc des Energies Renouvelables** » (OAP 1) et « **Maladière –Sétives** » (OAP 3) ;
- Les secteurs de grands gisements fonciers en milieu urbain, constituant un potentiel à très forts enjeux pour le renouvellement de la ville selon un principe de renforcement de fonctions urbaines mixtes : « **Weidmann-Procelis** » (OAP 2), « **Porcher Industrie** » (OAP 5), « **Gare - pôle multimodal** » (OAP 9) ;
- Les secteurs urbains de cœur de ville, cristallisant des enjeux de centralité, de valorisation du paysage, des espaces publics et des fonctionnalités urbaines : « **Lilattes** » (OAP 7), « **Paul Bert** » (OAP 8) ;
- Les secteurs de développement de l'habitat individuel qualitatif, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, participant d'une mixité de l'habitat équilibrée : « **Chanoine Engelvin** » (OAP6).

Portée des OAP

La loi « Engagement National pour l'Environnement », du 13 juillet 2010 a étendu la portée des orientations d'aménagement et de programmation, en prévoyant que l'objet des OAP peut 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.

Scot et OAP

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 m².

OAP et risques

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

Risques naturels :

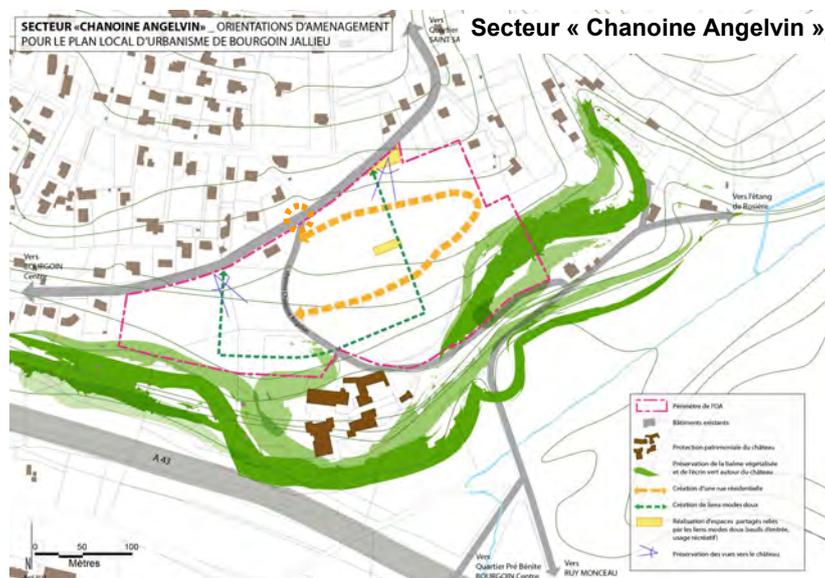
- secteur PER (PPRI, PPRN, canalisation de transport de matière dangereuse)
- Secteur Pont de Jallieu (PPRI)

- Secteur Weidmann-Procelis (PPRI)
- Secteur Porcher Industrie (PPRI)
- Secteur Lilattes (PPRI)
- Secteur Chanoine Engelvin (PPRN)
- Secteur Gare-pôle multimodal (PPRI)

Principes Généraux

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

Chaque orientation d'aménagement et de programmation offre une description du site, de ses enjeux et des orientations définies pour assurer la cohérence de son aménagement. Il convient de s'y référer.



Logement, mixité sociale et stationnement : thématiques spécifiques au sein des zones urbaines et à urbaniser

Le territoire berjallien se situe au cœur des enjeux d'agglomération quant à la capacité du territoire Porte de l'Isère à contribuer au développement démographique de la métropole lyonnaise.

La capacité du PLU à prévoir les conditions permettant de satisfaire aux objectifs du PLH de la CAPI et du Scot Nord-Isère en matière de production de logements constitue une problématique majeure, dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLU prévoit qu'une part significative de ces logements contribuent aux objectifs de mixité sociale fixés par les documents cadres précités. Cette mixité est envisagée, tant par la capacité du document à mettre en œuvre les conditions qui permettront la réalisation effective de logements locatifs sociaux, que par les moyens mis en œuvre pour encourager la production de logements plus haut de gamme dans une commune où le revenu médian est relativement peu élevé à l'échelle de la CAPI.

La problématique du stationnement, tant à l'échelle communale que de l'agglomération multipolaire dont elle fait partie, est cruciale sur un territoire où la majorité des déplacements se font en voiture individuelle. Le PLU apporte des solutions visant à répondre aux besoins exprimés à différentes échelles, dans un souci d'amélioration du fonctionnement de la ville, d'économie d'espace et de préservation environnementale.

Répartition des capacités estimées de production de logements selon le mode de consommation foncière

Renouvellement urbain : 87 % à 85 %

Densification : 8 % à 9 %

Extension : 4 % à 6%

Bourgoin-Jallieu - Estimation des capacités d'accueil en logements sur les gisements fonciers identifiés pour la période 2014-2023		Superficie disponible (ha)	Densité de logements potentielle (lgts/ha)	Nb estimé de logements	Nb estimé de logements locatifs sociaux	% minimum de logts sociaux exigé
Extension	Maladière	11				
	Ladrière	1,2				
	ZAC PER	18				
	ZAE Pré-Tillon	1				
	Zone Uc Mozas	2,2	10	20	4	25 % location/ accession
	Chanoine Engelvin (AUC-OA6)	3	10 à 20	30 à 60	6 à 12	25 % location/ accession
	Chanoine Engelvin (AU-OA6)	1,8	10 à 20	18 à 36	4 à 7	25 % location/ accession
	Plan Bourgoin (Uc)	0,6	10	6		25 % location/ accession
	Plan Bourgoin (Ud)	0,5	10	5		
	La Grive (AU)	3,9	10 à 20	39 à 78	8 à 16	25% location /accession
Sous-total Extension		43		118 à 205	23 à 40	
Renouvellement urbain	Magasins généraux - gare/pôle multimodal	18,0	80 à 100 (sur 9 ha env.)	823	247	30%
	Porcher	6,3	45 à 80 (sur 2,3 ha)	120 à 178	31 à 53	30%
	Weidman-Procellis	5,5	30 à 40 (sur 2,5 ha)	80 à 100	8 à 10	10%
	Secteur de RU entre av. H. Barbusse et rue des Papetiers	3,8	85 à 90	330 à 340	33 à 34	10%
	GTA-Sofileta	1,7	90 à 110	153 à 187	46 à 56	30%
	Centre Folatière	2,7	120 à 140	330 à 360	99 à 108	30%
	Ilot Paul Bert	0,9	220 à 240	210 à 230	21 à 23	10%
	Centre Lilattes	3,5	150 à 160	260 à 270	52 à 54	20%
	Edouard Marion	1,3	90 à 110	117 à 143	35 à 43	30%
	Rue de Funas	0,7	30 à 50	20 à 34	0	0%
	Rue St-Honoré	0,3	50 à 70	12,5 à 17,5	0	0%
	GAIC Cholat	0,9	90 à 110	81 à 99	24 à 30	30%
	ANRU Champfleury			154	31	
Sous-total R.U.		46		2676 à 2936	627 à 689	
Densification	Divers zones activités	3,8				
	Ateliers municipaux	2,8	60 à 70	170 à 190	17 à 19	10%
	Terrain des Sœurs	1,7	30 à 35	50 à 60	15 à 18	30%
	Mermoz sud- ouest	0,8	40 à 60	32 à 48	10 à 14	30%
Sous-total densification		9		252 à 298	42 à 51	
Sous-TOTAL économique	économique	35				
Sous-TOTAL habitat	habitat	26				
Sous-TOTAL mixte	mixte	37				
Sous-TOTAL capacités		98		3061 à 3439	697 à 781	
20 % renouvellement urbain spontané*				612 à 688	279 à 312	
TOTAL				3673 à 4126	975 à 1093	

* cette proportion est portée à 40 % pour le logement locatif social

Nota : estimation des capacités de production de logements ne pouvant donner lieu à une transposition directe à l'échelle du projet.

Thématiques spécifiques : le logement et la mixité sociale

Le Logement : des objectifs ambitieux pour la ville centre de l'agglomération « Porte de l'Isère »

Les objectifs des documents cadres pour Bourgoin-Jallieu

La production de logements, sur la commune de Bourgoin-Jallieu, est encadrée par des objectifs chiffrés du Programme local de l'habitat de la CAPI, sur la période 2010-2015, et par le Scot Nord-Isère, pour la période 2013-2030.

Le PLH fixe un objectif global de 1800 logements sur Bourgoin-Jallieu, à raison de 300 annuels en moyenne.

Le SCoT Nord-Isère, dans l'hypothèse démographique qu'il retient, propose une structuration du territoire qu'il couvre, permettant d'accueillir 50 000 à 60 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030 et de participer à hauteur de 15 % à la croissance démographique de l'aire métropolitaine lyonnaise au sens de l'« Inter-Scot ».

Il prévoit, pour la ville centre de Bourgoin-Jallieu, une production de logements de 12 pour 1000 habitants, ce qui correspond à environ 3140 logements pour 26173 habitants*

Un PLU permettant de dépasser ces objectifs

Le travail d'élaboration du PLU a été mené de façon à satisfaire à la fois les objectifs cadres, et les engagements de la commune à lutter contre l'étalement urbain, promouvoir la qualité de vie, le développement économique, la préservation de l'environnement et la bonne organisation des transports et mobilités.

Sur la base d'un scénario équilibré ayant permis de définir les orientations générales du PADD, le PLU produit les règles écrites et graphiques, ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation permettant de

respecter ces engagements.

La méthode d'évaluation résulte de la conjonction des règles écrites susceptibles d'influencer la forme urbaine (implantation, hauteur, emprise au sol, occupation du sol, stationnement) sur les différents zonages, des orientations d'aménagement et de programmation, et de la délimitation du territoire en zones.

Par ailleurs, cette méthode prend en compte, de manière globale, la capacité de densification et de renouvellement « spontanés » des secteurs urbains non particulièrement ciblés dans l'analyse, du fait de son caractère diffus. Elle correspond principalement, en zones Ua et Ub et leurs sous-secteurs, aux tènements d'habitat individuel « pur », aux poches de bâti vétuste et en situation de sous-densité, ainsi qu'aux secteurs de la zone Uc susceptibles de connaître des divisions parcellaires en cas de tension sur le marché.

Dans le cadre de l'estimation des capacités de construction de logements rendues possibles par le PLU pour la période 2013-2023, ce potentiel a été estimé à hauteur de 20%.

Il s'agit de la part résiduelle du potentiel de renouvellement et densification.

Cette valeur se justifie notamment par le potentiel d'intensification des zones Ua, Ub (pas de COS + accroissement de la hauteur sur les grands axes) et Uc (COS = 0,5), et du fait que le PLU ne prévoit que peu de zones en extensions. Cette part est évaluée à 40% pour les logements sociaux, qui seront également portés par cette production de logements en diffus, du fait de l'application du règlement dans les zones concernées (minimum de 30% pour les opérations en zones Ua et Ub).

Le tableau ci-contre répond à la nécessité de démontrer que le PLU sera compatible avec le SCOT et le PLH, en terme d'objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements, au regard des capacités foncières effectives de la commune.

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat permettraient ainsi, sur des secteurs en renouvellement urbain, densification et extension, une production de logements supérieure à 3600 logements sur la période 2014-2023, ce qui constitue un potentiel supérieur à l'objectif plancher fixé par le Scot (équivalant à 3140 logements).

Ce potentiel repose en grande partie sur le renouvellement urbain, qui concentre 85% à 87% du potentiel total de production de logements.

Un PLU qui encadre l'évolution urbaine

Huit secteurs dont le potentiel repose sur un renouvellement urbain font l'objet d'un projet dont les capacités sont connues (Centre Folatière, ANRU Champ-Fleuri) ou sont concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer une forme urbaine propice à la réalisation de ce potentiel.

Les secteurs identifiés comme poches de densification potentielle constituent des emprises foncières non bâties en zone urbaine ou à urbaniser. Ils concentrent 8 à 9% des capacités de production de logements à échéance 2023.

Les secteurs en extension résultent principalement des capacités identifiées sur la zone AUc du secteur Chanoine Engelvin, et des capacités résiduelles des autres secteurs à vocation résidentielles.

En dehors des OAP, le règlement et les documents graphiques du PLU prévoient et garantissent la qualité de l'urbanisation pour les secteurs de plus de

* INSEE RP au 1er janvier 2012 pour population 2009.

PLU de BOURGOIN-JALLIEU				
Potentiels en capacités de logements des sites concernés par un "secteur de mixité sociale" au titre du 16° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme				
Secteur géographique	Estimation potentiel court terme	Estimation potentiel plus long terme	% Igt locatif social exigé	Estimation Igt locatif social
Quartier gare - estimation du nb de logements selon étude Pôle métropolitain/CAPL Sous-TOTAL		823	30%	247
Pont de Jallieu	170 à 190		10%	18
Paul Bert	220		10%	22
Weidmann-Procelis	90		10%	9
Secteur de RU entre av. H. Barbusse et rue des Papetiers		336	10%	34
Lilattes	264		20%	53
Chanoine Angelvin nord	55		20%	11
Porcher	120	178	30%	53
TOTAL sites OAP	749	1337		446

Estimation du nombre de logements effectivement utiles à l'accroissement de la population sur la période 2013-2023

Données de base

Pop 1er janv 2012 : 26173 habitants (correspondant à la population légale 2009)

Nb résid ppales 2012 : 11467 (RP2009) + 900 (300/an x3)

Nb personnes /ménage 2023 : 1,99

Evolution du nb de personnes par ménage : reprise du rythme de diminution de l'hypothèse « point mort » du PLH, soit -0,70/an

Nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages :

Formule (PLH) : (pop 2012/taille des ménages théorique 2023)-Nb résidences ppales 2012 / 11 ans

= ((26173/1,99)-12367)/11

= 71 logements/an

Soit 710 logements sur les 3673 à 4126 logements potentiels du PLU (hypothèse basse et haute).

	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Nb de logements supplémentaires	3673	4126
Nb de logements nécessaires au desserrement des ménages	710	710
Nb logements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle	2960	3420
Population nouvelle estimée	5890	6806
Population totale estimée 2023 (base 26173 hab en 2012)	32063	32979

Thématiques spécifiques : le logement et la mixité sociale

5000 m² présents sur le territoire de la Commune de Bourgoin-Jallieu.

Ainsi, certains tènements, cités dans le tableau d'estimation des capacités d'accueil en logements (p.84) en raison de la crédibilité de leur potentiel de mutabilité à échéance du PLU, constituent des tènements actuellement construits. Le règlement du PLU permet parfaitement d'encadrer leur évolution :

- GAIC Cholat,
- Rue Edouard Marion,
- GTA-Sofileta,
- Rue de Funas,
- Rue St-Honoré,
- Ateliers municipaux

De même, d'autres tènements, déjà inscrits dans une forme urbaine définie, sont encadrés par le règlement du PLU, s'agissant notamment des accès, dessertes et des alignements :

- ZA de Chantereine, gisement entre l'av. de Chantereine et la rte de l'Isle d'Abeau,
- ZAE Pré-Tillon, gisement de part et d'autre de la rue de Pré-Tillon,
- Les gisements de Mozas : avenue des Prairies et chemin de la Creuse,
- Funas : rue du bois de la Casse,
- Le gisement foncier situé au sud-ouest de l'ancienne usine Mermoz, avenue du Dauphiné.
- Les Rives : au nord de l'allée du Panorama et rue de Bellevue.

Enfin, la zone AU de La Grive et de Ladière et la zone AU de Montbernier sont des zones AU strictes et ne sont donc pas des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Un développement compatible avec les capacités d'assainissement du territoire

A partir des données de l'INSEE (population 2012 et taille moyenne des ménages) et de l'application des

objectifs du SCOT Nord-Isère, l'analyse des perspectives de construction de logements dans les communes raccordées à chaque station d'épuration conduit à démontrer que le dimensionnement de chaque station peut répondre aux augmentations de population d'ici à 2025 (référence dossier Loi sur l'eau des deux stations d'épuration).

En effet, les dossiers Loi sur l'eau de la station d'épuration de Bourgoin-Jallieu et de Traffeyère les calibrent à l'horizon 2025 pour le traitement des effluents correspondant à 55 750 habitants pour la première et 75 000 habitants pour la seconde. Ces chiffres sont à comparer aux perspectives de population selon les objectifs du SCOT Nord-Isère à 2025 aboutissant à un total de 56 161 pour les communes raccordées à la station de Bourgoin-Jallieu et de 73 570 habitants pour celles raccordées à Traffeyère, sur Saint-Quentin-Fallavier.

Ces chiffres montrent, aux incertitudes près d'une prospective à 13 ans (écart de 0,74% sur la station d'épuration de Bourgoin-Jallieu) que les projets d'urbanisation de chaque commune raccordée à une station d'épuration peuvent donc être traités d'un point de vue de l'assainissement.

Pour le cas de Bourgoin-Jallieu, les perspectives 2025 estimée sur la base des objectifs du Scot, projettent une population d'environ 33941 habitants en 2025, dont la STEP pourrait absorber les effluents.

Les estimations issues des capacités de construction de logements sur Bourgoin-Jallieu à échéance 2023 porteront sa population à un maximum de 32979 habitants en 2023, ce qui est inférieur à ce seuil.

La mixité sociale : un PLU qui répond aux objectifs portés par le PLH de la CAPI et le Scot Nord-Isère

Ces documents cadres fixent les objectifs suivants pour Bourgoin-Jallieu, selon deux périodes distinctes :

- **PLH de la CAPI** : 574 logements sur 6 ans, soit un minimum de 96 logements par an jusqu'en 2015, et un maintien du taux global de 31% à échéance 2015.

- **Scot Nord-Isère** : 25% minimum de logements locatifs sociaux pour les nouveaux programmes de logements.

La programmation de logements locatifs sociaux est d'ores et déjà connue pour les années 2013 et 2014, pour lesquelles elle s'établit à 196 logements, soit 98 logements par an.

Pour la période 2015-2023, les capacités d'accueil du PLU estimées rendent compte d'un potentiel de production dépassant les objectifs minimum fixés.

Le PLU permet en effet la production de plus de 1000 logements locatifs sociaux, soit une capacité estimée de l'ordre de 24% à 30% selon résultats du tableau d'estimation des capacités de production de logements p.84.

Les mesures du PLU propres à garantir la satisfaction des objectifs en matière de production de logement social

Le PLU met en œuvre plusieurs outils permettant de garantir la production d'un minimum de logements locatifs sociaux sur la période 2014-2023.

Le règlement écrit définit des pourcentages minimum de cette catégorie de logement pour les zones urbaines.

Pour toute opération ou tout projet comportant plus de 1500 m² de surface de plancher à usage d'habitation :

⇒ **Ua et Ub** : 30%

⇒ **Uc** : 25% des lots ou logements locatifs sociaux, ou en accession sociale.

Par ailleurs, le règlement graphique (cf. 4.2.b. « document graphique du règle-

ment n°2 ») définit des secteurs de mixité sociale, relevant des dispositions de l'article L.123-1-5, 16° du code de l'urbanisme. Ces secteurs se superposent, en tout ou partie, avec des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. Ils déterminent un pourcentage minimum de production de logements locatifs sociaux dans les programmes de logement, quelle que soit la taille des opérations.

Ce pourcentage est fixé en tenant compte de plusieurs facteurs, principalement :

- La recherche d'un équilibre dans la répartition géographique du logement social sur la ville ;
- La proximité aux équipements, activités et réseau de transports en communs ;
- La capacité globale de production de logements de chaque site.

Une estimation de la capacité globale de production de logements sur les secteurs de mixité sociale, selon une répartition des pourcentages minimum exigés tenant compte des critères définis précédemment, permet de conclure à une importante contribution de ces secteurs à la production globale de logements sociaux à échéance 2023 (environ 45%).

En dehors de l'opération Urbagare, des procédures opérationnelles de type ZAC, ou lotissement pourront être envisagées sur certains secteurs en concertation également avec les acteurs privés. Le PLU, à travers les OAP, a donné le cadre de référence dont il faut respecter l'esprit mais il n'a pas vocation à préciser de manière systématique le mode opératoire.

Le PLU permet ainsi, par les dispositions réglementaires qu'il met en œuvre, à garantir la satisfaction des objectifs minimum de production de logements locatifs sociaux dans l'offre globale de logements que son règlement écrit et graphique, ainsi que ses orientations d'aménagement et de programmation permettent de générer.

Thématiques spécifiques : le stationnement

Un PLU qui répond aux enjeux communaux et d'agglomération pour le stationnement

Les objectifs des documents cadres pour Bourgoin-Jallieu

Sur la base des constats et enjeux issus du diagnostic, et dans le respect des objectifs du Scot Nord-Isère et du Plan des déplacements urbains de la CAPI, le PLU met en œuvre les dispositions suivantes :

- **Participation au confortement du centre-ville**

Le PLU facilite l'accès aux équipements du centre-ville, notamment par la définition d'un espace de stationnement en plein air au sud du parc de Lilattes, mutualisé avec le Champ de foire (cf : 3. Orientations d'aménagement et de programmation - OAP « Centre Lilattes ») ;

Le PLU participe au renforcement du potentiel de dynamisation du centre-ville, par une réglementation du stationnement offrant une certaine souplesse, notamment en zone Ua, où il ne peut être exigé plus d'une place par logement.

Le PLU prévoit par ailleurs le cas des impossibilités techniques de produire de nouvelles places de stationnement : il autorise le maintien à minima des places existantes, et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet. Un nombre de places supérieur à celui existant ne sera imposé que lorsque le projet visera à produire au moins deux logements.

De plus, en cas d'impossibilité technique démontrée en secteur Uab, les exigences en matière de places de

stationnement pourront être abaissées à une place de stationnement pour 70 m² de surface de plancher créée, y compris pour une construction nouvelle.

Par ailleurs pour les commerces, dont le rôle dans la dynamisation du centre-ville est déterminant, la règle de stationnement vise à trouver un équilibre entre les besoins des activités et la préservation de l'espace public d'une sur-occupation par l'automobile.

Le règlement exige donc, dans les zones urbaines à dominante d'habitat, une place pour 30 m² de surface de plancher toutes surfaces comprises.

En cas d'impossibilité technique démontrée, la présente disposition sera adaptée avec, au minimum, le maintien des places existantes et la création, autant que possible, de places complémentaires en cohérence avec l'importance du projet.

- **Confirmation du quartier-gare comme nouvelle centralité :**

Le PLU prévoit un développement du centre-ville autour de la gare, en lien avec les autres quartiers. Il s'appuie notamment sur les importants gisements fonciers et secteurs à fort potentiel de mutabilité au nord et au sud de la gare, pour envisager le redéploiement de cette partie sud de la ville, qui se veut le vecteur d'une meilleure accessibilité nord-sud à l'échelle de l'agglomération. Il prévoit le développement important d'une offre de stationnement intégrée au fonctionnement du futur pôle multimodal.

Le PLU prévoit également le développement d'une importante offre de logements à proximité de la gare, avec un potentiel estimé de plus de 823 logements (plus de 20% du potentiel global de production de logements à échéance 2023), qui seront connectés

au reste de la ville par un réseau d'espaces publics, de cheminements doux, et de voies de desserte.

Le PLU prévoit que ce secteur de renforcement de la centralité accueille de nombreuses activités économiques, à dominante commerciales et de bureaux.

Pour parvenir à ces objectifs, le PLU définit un périmètre de projet, qui fige pour une durée maximale de 5 ans, le développement des projets sur le secteur qu'il couvre, de façon à permettre l'émergence d'un projet d'aménagement global qui sera approuvé par la commune (cf. : 4.1. « règlement et ses annexes » ; et 4.2.b « document graphique du règlement n°2 »).

- **Développer le covoiturage et l'intermodalité**

La Communauté d'agglomération Porte de l'Isère prévoit la création de parkings de covoiturage, offrant ainsi une réponse d'accompagnement d'une pratique avérée aux abords des entrées et sorties de l'autoroute A43 aux extrémités est et ouest du territoire de Bourgoin-Jallieu.

Ainsi, le PLU prévoit les dispositions réglementaires visant à permettre la réalisation de ces projets d'intérêt communautaire.

A l'ouest, il définit un zonage AUE, adapté à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, et inscrit un emplacement réservé pour réalisation d'un parking de covoiturage (ER n°31), chemin des Marais.

A l'est, il inscrit un emplacement réservé pour réalisation d'un autre parking de covoiturage, en zone Uic (ER n°02). (Cf : 4.2.a. « document graphique du règlement n°1 »).

Ces emplacements réservés sont définis au bénéfice de la CAPI.

- **Limiter la consommation de foncier par le stationnement**

Il a été démontré précédemment que le PLU met en œuvre plusieurs dispositions visant lutter contre l'étalement urbain, et renforcer la densité urbaine tout en garantissant l'amélioration des facteurs de qualité de vie, notamment par une valorisation des espaces publics.

La réalisation de ces objectifs concerne également le foncier dédié au stationnement des véhicules, pour les besoins des activités, du commerce, de l'habitat.

Le Scot Nord-Isère exige la réalisation de stationnements en ouvrage (souterrain ou en superstructure) pour toute opération ou programme d'une surface de plancher supérieure à 10 000 m².

Cette disposition est reprise par le règlement du PLU pour toutes les zones constructibles.

Par ailleurs, le PLU précise cette exigence sur certaines zones et sous certaines conditions, par l'établissement d'un seuil minimum de places de stationnement à partir duquel la réalisation d'un ouvrage est obligatoire. Il s'agit d'une condition nécessaire à l'amélioration de la qualité urbaine, le maintien de sols perméables en milieu urbain, et la lutte contre l'étalement de la ville.

Ainsi, le règlement énonce la règle suivante pour les zones urbaines et à urbaniser à vocation dominante d'habitat :

« Les places de stationnement seront réalisées en ouvrage (souterrain et silo) dès lors que le nombre de places à réaliser sera supérieur à 50 pour un projet développant des surfaces de plancher affectées à de l'habitation et/ou à des bureaux, commerces, activités artisanales et industrielles. Dans ce cas, 50 % des places nécessaires au projet seront réalisées en ouvrage sans que le nombre de places en surface n'excède toutefois 50. »

Dans les zones urbaines et à urbaniser

à vocation dominante d'activités, ce seuil est porté à 75 places, afin de tenir compte de la nature différente des opérations dans ce type de zones, pour des raisons de forme urbaine et d'économie principalement.

Le règlement tient compte du caractère spécifique des secteurs couverts par le périmètre de la ZAC Maladière, dont le développement et l'équilibre économique ont été établi sur la base de son Plan d'aménagement de zone.

Ainsi, l'ensemble des zones Ui, Uic, Uicd, Uie situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC ne sont pas concernées par cette règle spécifique. La construction des places de stationnement en ouvrage n'y est obligatoire que pour les opérations d'une surface de plancher supérieur à 10 000 m².

Enfin, les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU posent le principe de recherche systématique de mutualisation des aires de stationnement.

- **Encourager l'utilisation des modes de déplacements doux**

Afin de traduire concrètement cette disposition à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, le règlement du PLU rend obligatoire la réalisation de locaux dédiés aux vélos et poussettes, d'une surface de plancher d'au moins 8 m² et spécialement aménagé à cet effet, selon des conditions tenant compte de la destination des constructions (logement, commerces supérieurs à 300 m² de surface de vente, bureaux, autres destinations).

Les zones Agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A " .

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

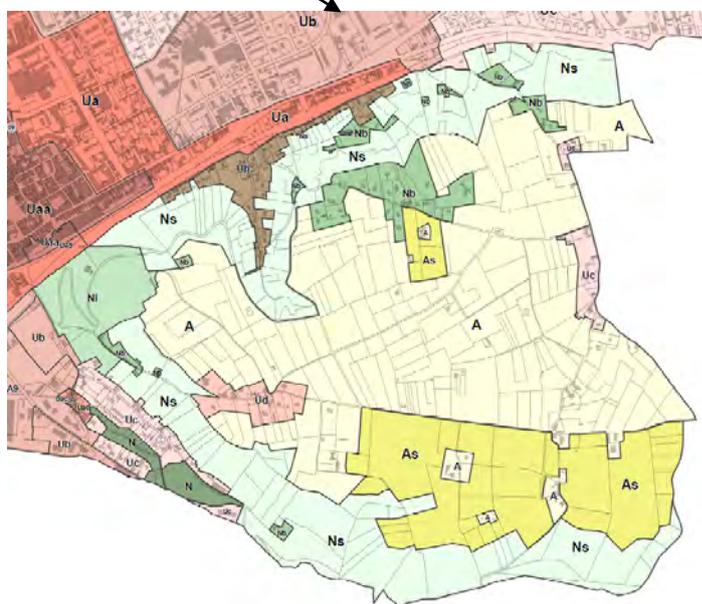
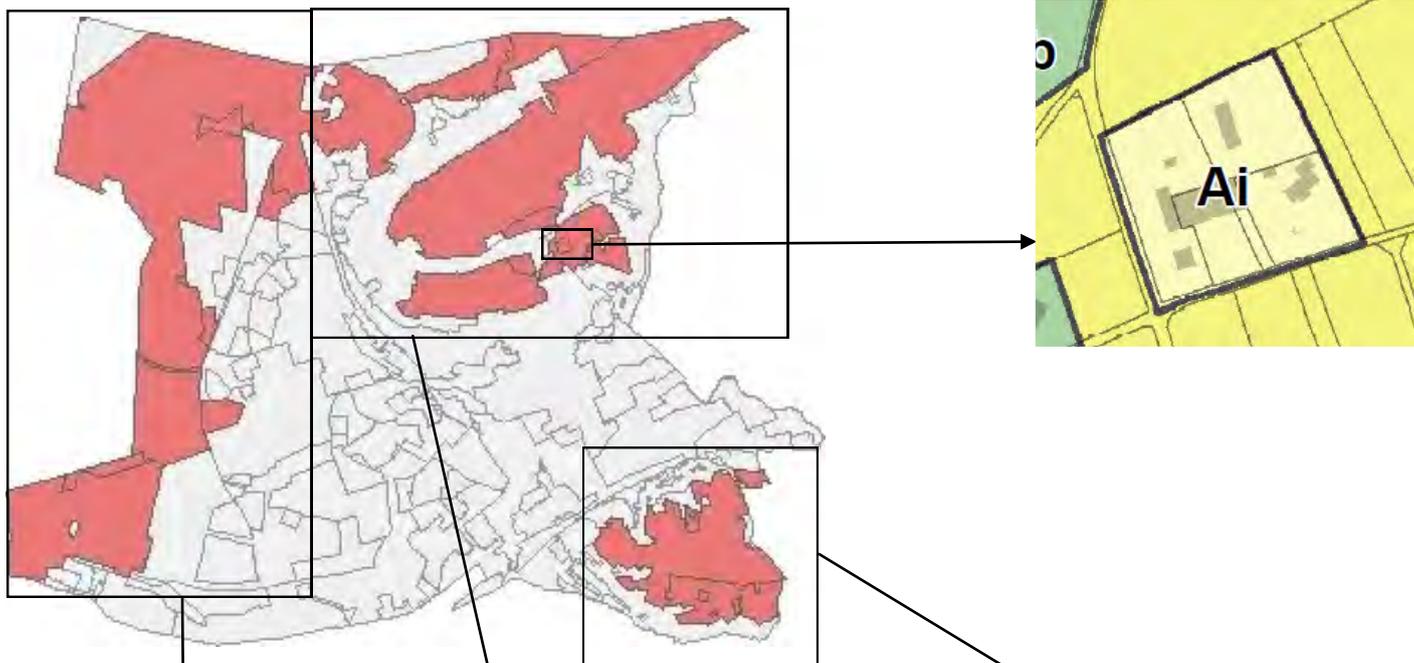
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;**
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

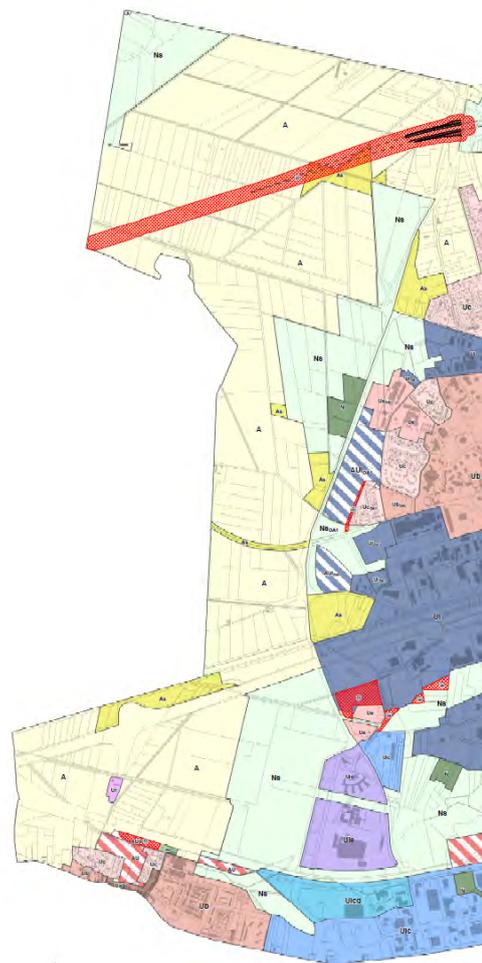
En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

(Article R.123.7 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2001-260 du 27 mars 2001)

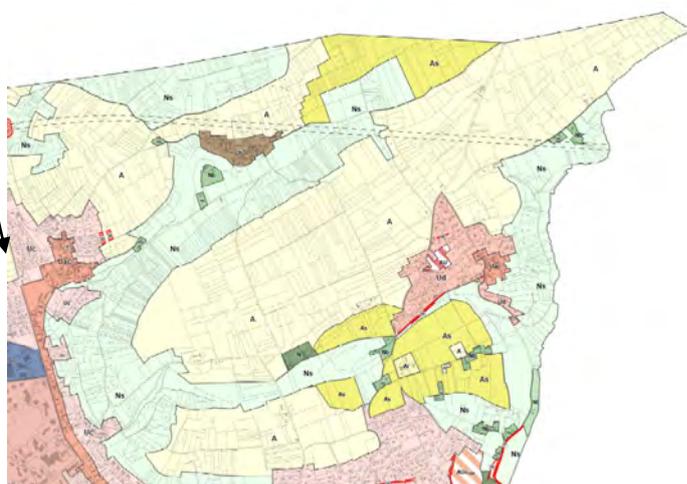
La zone A et secteurs As et Ai



Zone A et secteur As sur le plateau de Plan Bourgoin



Zones A et secteur As sur la plaine de Bourbre-Catelan



Zone A et secteur As sur le plateau de Montbernier

Les zones Agricoles - zones A, As et Ai

Rappel des enjeux de l'agriculture

Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture de l'Isère en 2012 a permis de rappeler les enjeux du territoire communal vis-à-vis de cette activité économique, dont les perspectives d'évolution doivent être prises en compte par le PLU.

Les onze exploitants de la commune, ajoutés aux 18 exploitations appartenant à des exploitants implantés à l'extérieur du territoire sont le signe d'une activité encore importante.

Selon ses conclusions, l'agriculture à Bourgoin-Jallieu est caractérisée par 3 secteurs productifs :

- la plaine de Bourbre Catelan,
- le plateau de Montbernier,
- le plateau de Plan Bourgoin.

Historiquement, le maïs est très présent dans ce territoire propice à sa culture.

Parallèlement, la situation de Bourgoin-Jallieu en fait un territoire de développement économique et urbain.

Les projets d'aménagement s'accumulent et perturbent de plus en plus l'activité agricole. L'agriculture sur Bourgoin-Jallieu commence à s'adapter par l'émergence de projets développant des filières plus courtes.

Ce territoire est aussi fortement marqué par la présence d'une zone humide. Il en devient un territoire carrefour marqué par trois problématiques : la préservation de l'environnement, le développement économique et urbain et le maintien de l'agriculture.

Les principaux enjeux relevés sont :

- Le maintien de l'activité agricole
- La préservation de l'environnement /
- La préservation des zones agricoles de la pression de l'urbanisation.

Le PLU participe au maintien de cette agriculture grâce en limitant au maximum l'étalement urbain par la

circonscription du développement urbain à l'enveloppe urbaine existante et projetée sur certains secteurs à enjeu économique fort (PER/ Maladière-Sétives).

Description

Les zones agricoles s'étendent sur les secteurs de la plaine de Bourbre-Catelan, les plateaux de Charbonnières, Montbernier et Plan-Bourgoin.

Elles se distinguent en deux grandes catégories, A et As. Le secteur As est une zone A à caractère scientifique, motivée par la présence d'enjeux importants pour le maintien des connexions écologiques.

Le secteur Ai, plus ponctuel, permet de maintenir en place les activités artisanales existantes en secteur agricole.

Spécificités réglementaires

Les zones agricoles sont concernées par des trames spécifiques, définies graphiquement (cf. 4.2.b. « document graphique du règlement n°2) et réglementairement (4. Règlement) :

- **Trame « Co »** : elle couvre d'une part des secteurs ponctuels sur lesquels les corridors écologiques doivent être restaurés, et d'autre par les corridors écologiques aquatiques, identifiés le long des cours d'eau de la Bourbre, du Bion et du Loudon. Tous travaux, y compris les constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques y sont interdits.
- **Trame « Zh »** : elle couvre les secteurs de zone humide tels que confirmés par l'étude Faune-flore

(Ecotope, décembre 2012), que le PLU a obligation de prendre en compte, notamment pour être compatible avec le Sdage et le Sage de la Bourbre. Dans le règlement, leur prise en compte conduit à la définition de deux types de prescriptions, selon le caractère urbain ou naturel des secteurs concernés :

- **Zones agricoles** : sont interdits les affouillements, les exhaussements et tous les travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides impactant une surface supérieure ou égale à 1000 m².

La zone comprend également des sous-secteurs exposés à des risques naturels indicés :

- sous-secteurs soumis à des prescriptions spéciales :
 - ⇒ Bf liés à des risques faibles de suffosion,
 - ⇒ Bi'1 liés à des risques faibles d'inondation de pied de versant,
 - ⇒ Bi'2 liés à des risques moyens d'inondation de pied de versant,
 - ⇒ Bg liés à des risques faibles de glissement de terrain,
 - ⇒ Bt liés à des risques faibles de crues de ruisseaux torrentiels,
 - ⇒ Bv liés à des risques faibles de ravinement ou ruissellement sur versant,
- sous-secteurs inconstructibles sauf exceptions :
 - ⇒ RC liés à des risques faibles, moyens ou forts de crue rapide rivière,
 - ⇒ RG liés à des risques moyens ou forts de glissement de terrain,
 - ⇒ RI' liés à des risques forts d'inondation de pied de versant,
 - ⇒ RT liés à des risques moyens ou forts de crue torrentielle,
 - ⇒ RV liés à des risques moyens ou forts de ravinement ou

ruissellement sur versant.

A noter, la zone A est ponctuellement affectée par les zones des dangers graves (zones des premiers effets létaux) et les zones des dangers très graves (zones des effets létaux significatifs) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2) :

- Secteur Ai : seules sont admises sous réserve d'être strictement liées et nécessaires à l'activité de l'entreprise artisanale existante, les aménagements et les extensions limitées à 300 m² au total des bâtiments existants, ainsi que les installations provisoires.
- secteurs As : seuls sont admis les aménagements et équipements compatibles avec les enjeux du milieu naturel, ainsi que les abris nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être en bois et de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol par unité foncière ou par hectare.
- secteurs indicés Co : les clôtures sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol et ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre.

Implantation (art.6 et 7) :

La règle générale est un recul des constructions vis-à-vis de la limite de référence, de 5 mètres.

En limite de l'emprise des routes départementales, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de référence*.

En limite de l'emprise de l'autoroute A 43, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 80 mètres, sauf constructions, aménagements ou installations liés ou nécessaires à l'activité autoroutière, ou services publics ou réseaux d'intérêt public.

Evolutions majeures des zones urbaines dédiées aux activités vis-à-vis du POS

La première disposition du PLU visant à préserver le potentiel économique de ces exploitations est le transfert de terres exploitées par l'agriculture sur les sites des Buisnières et de Montbernier, du statut de zone à urbaniser à celui de zone agricole.

Sur le secteur de la plaine de Bourbre-Catelan, à l'ouest et au nord-ouest du territoire communal, le POS disposait un zonage de type naturel.

Tout en définissant des prescriptions particulières relatives à la préservation des éléments remarquables du paysage, aux zones humides, aux continuités écologiques, aux espaces boisés classés (cf. 4.2.b. document graphique du règlement n°2), le PLU conforte la vocation agricole de ces terres.

Par ailleurs, le PLU préserve le potentiel agricole du plateau de Plan Bourgoin par une circonscription de la constructibilité des hameaux existants à l'emprise actuelle de leur périmètre bâti

Les zones Naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.**

En zone N, peuvent seules être autorisées :

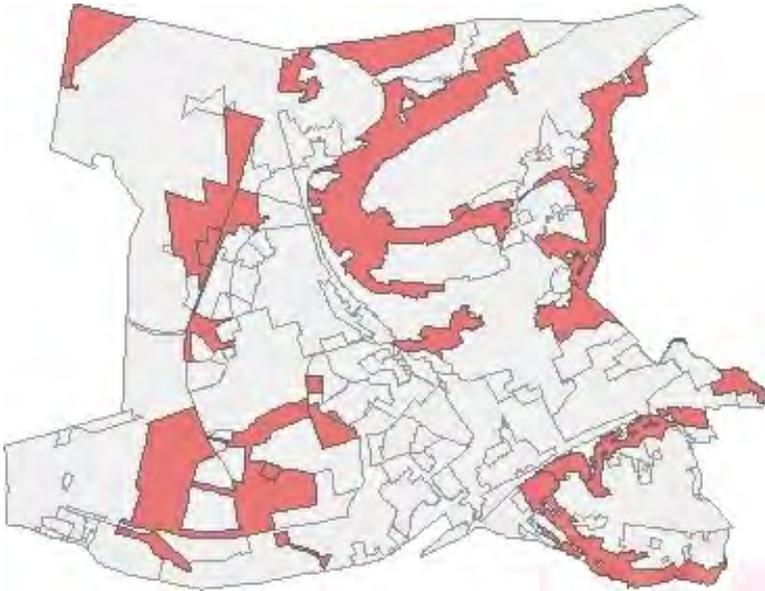
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;**
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

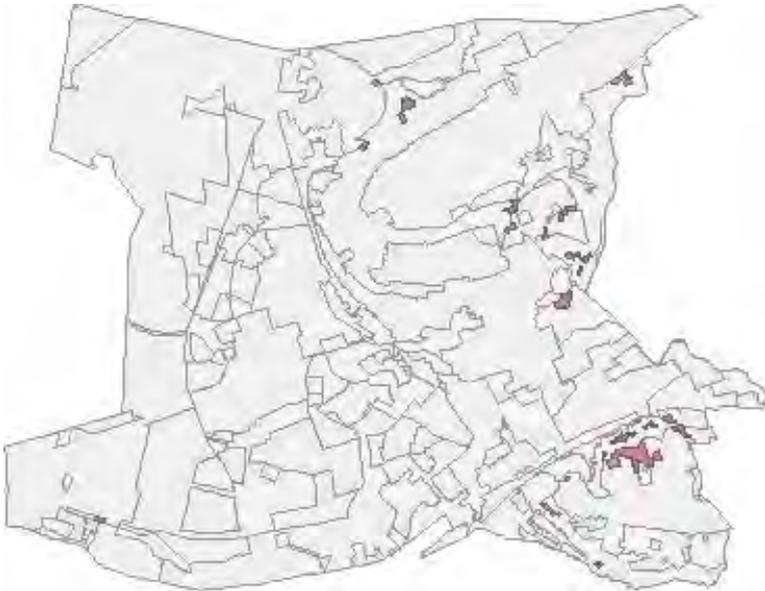
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

(Article R.123.8 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2001-260 du 27 mars 2001)

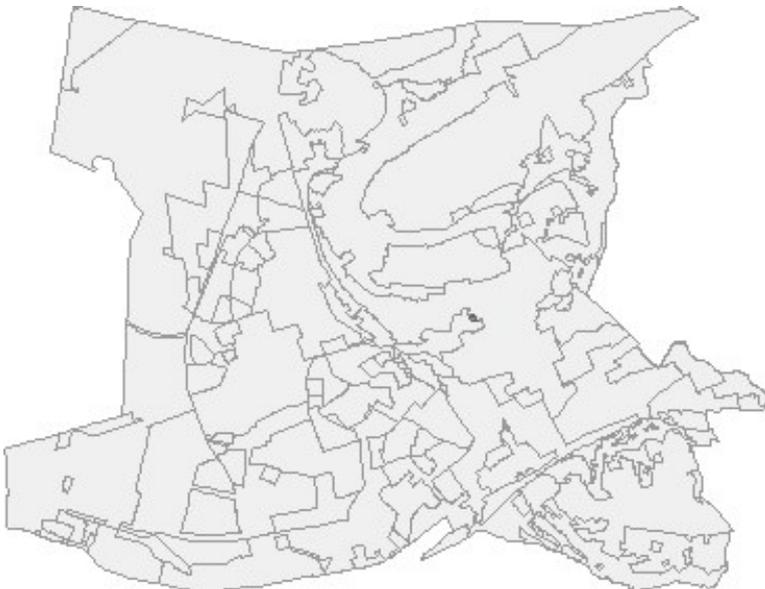
La zone N et secteurs Ns et NI



Le secteur Nb



Le secteur Na



Les zones Naturelles et forestières - zone N et secteurs Ns, NI, Nb, Na

Rappel des enjeux

Les études environnementales réalisées dans le cadre de l'élaboration du projet ont permis de dégager des enjeux majeurs concernant les continuités écologiques, les zones humides, le réseau hydraulique, ainsi que les risques naturels.

Ces enjeux, traduits en orientations du PADD, ont conduit la commune à prendre compte à travers son PLU, toute la mesure du maintien des grandes connexions écologiques, de la valorisation des cours d'eau, et de la préservation de la nature en milieu urbain.

Le règlement et ses documents graphiques mettent en œuvre les conditions permettant de satisfaire à ces orientations.

Descriptif

Les zones naturelles et forestières se distinguent en quatre grandes catégories, N, Ns, NI et Nb.

- Le **secteur N** répond à la définition générale des zones naturelles et forestières. Il s'étend sur les secteurs boisés des Rives, de Petit Mont, à des secteurs végétalisés à préserver dans la ZAC Maladière et sur la zone d'activités de la Plaine, ainsi qu'aux abords du Bion sur le secteur de Charges. Il couvre également un secteur de bord de Bourbre à la frontière du territoire de Ruy-Montceau, ainsi que des parcelles boisées sur la plaine de Bourbre-Catelan.
- Le **secteur Ns**, justifie pour des raisons scientifiques une préservation renforcée des espaces dont la vocation écologique a été démontrée, notamment sur les coteaux boisés de Montbernier, Charbonnières et Plan Bourgoin, le secteur du Bois des agneaux, le Bois des Sétives, le bois de Ladrière. Elle

concerne également des secteurs correspondant à des espaces de renaturation engagée ou prévue, tels que les Buisnières et les espaces naturels du Parc des énergies renouvelables.

- Le **secteur NI** permet l'accueil de sports et loisirs de plein air et leurs équipements d'accompagnement. Il correspond aux secteurs des stades de la Plaine, des jardins familiaux et de la zone de loisirs de Rosières.
- Le **secteur Nb**, correspondant à des bâtiments existant en zone N, qui ont la possibilité d'évoluer dans le cadre de ce zonage. Il répond à la possibilité offerte par l'article R.123-8 du code de l'urbanisme : « *En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.* »
- Le **secteur Na**, correspondant à un ensemble de parcelles situées à « Les Rives », sur lesquelles une exploitation agricole nécessite d'autoriser les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole existante. Il répond à la possibilité offertes par l'article R123-8 du code de l'urbanisme, qui stipule que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière peuvent être autorisées en zone N.

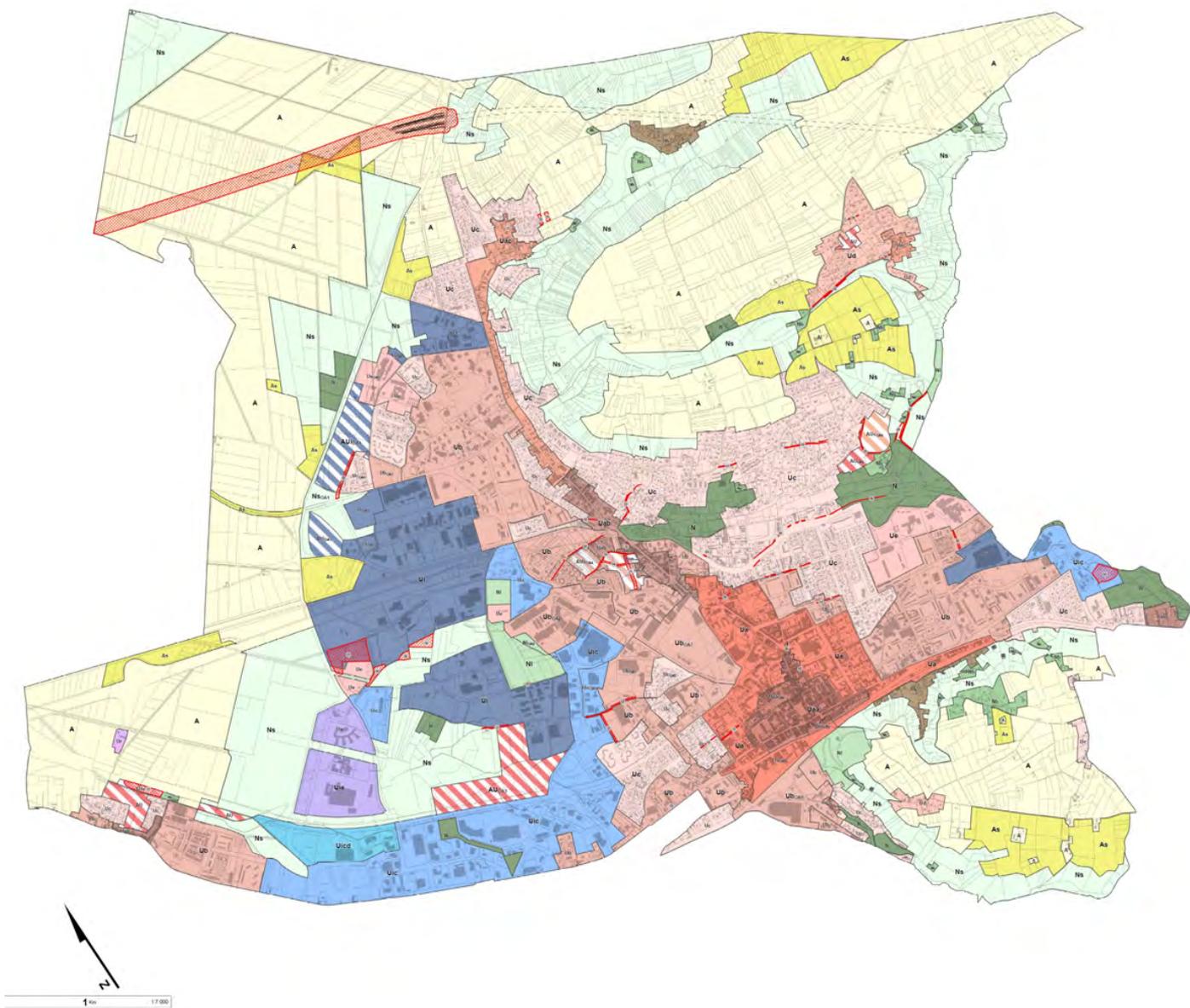
Spécificités réglementaires

Les zones naturelles et forestières sont concernées par des trames spécifiques, définies graphiquement (cf. 4.2.b. « document graphique du règlement n° 2) et réglementairement (4. Règlement) :

- **Trame « Co »** : elle couvre d'une part des secteurs ponctuels sur lesquels les corridors écologiques doivent être restaurés, et d'autre par les corridors écologiques aquatiques, identifiés le long des cours d'eaux de la Bourbre, du Bion et du Loudon. Tous travaux, y compris les constructions et aménagements, constituant un obstacle ou une barrière aux déplacements de la faune et à la propagation de la flore, non compatibles avec la préservation des continuités écologiques y sont interdits.
- **Trame « Zh »** : elle couvre les secteurs de zone humide tels que confirmés par l'étude Faune-flore (Ecotope, décembre 2012), que le PLU a obligation de prendre en compte, notamment pour être compatible avec le Sdage et le Sage de la Bourbre. Dans le règlement, leur prise en compte conduit à la définition de deux types de prescriptions, selon le caractère urbain ou naturel des secteurs concernés :
 - **Zones naturelles et forestières** : les affouillements, les exhaussements et tous les travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (art.2) :

- Dans le secteur Na, pour les



constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole existante.

- Dans le secteur Nb, pour les bâtiments existants à vocation d'habitation, à condition de ne pas modifier fortement leur aspect général (insertion dans le paysage) :
 - ⇒ leur aménagement et leur extension dans la limite de 170 m² de surface de plancher au total, y compris l'existant,
 - ⇒ leur piscine,
 - ⇒ leurs annexes limitées à 40 m² au total.
- Dans le secteur NI, les installations de sports et loisirs de plein air ou liées au camping, ainsi que leurs équipements d'accompagnement,

Implantation (art.6 et 7) :

En limite de l'emprise des routes départementales, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de référence*.

En limite de l'emprise de l'autoroute A 43, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 100 mètres, sauf constructions, aménagements ou installations liés ou nécessaires à l'activité autoroutière, ou services publics ou réseaux d'intérêt public.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art.8) :

Dans le **secteur Nb**, la distance entre la construction principale et toute nouvelle piscine ne pourra être supérieure à 10 mètres et celle entre la construction principale et toute nouvelle annexe ne pourra être supérieure à 20 mètres.

Hauteur maximale des constructions (art.10) :

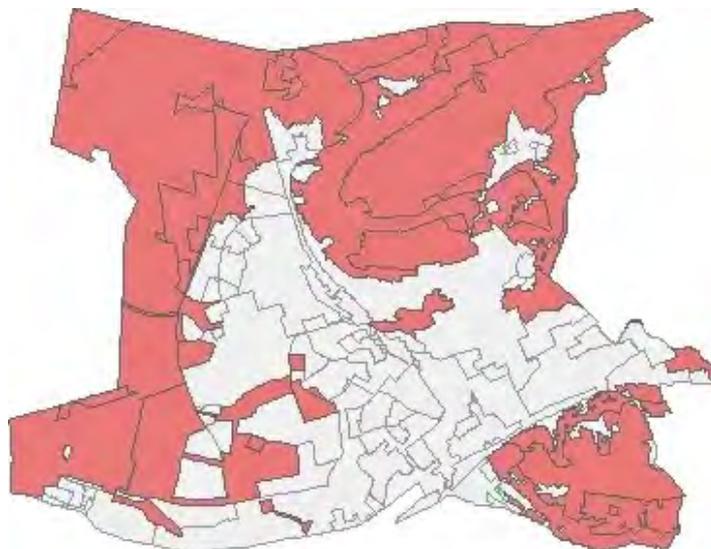
sauf équipements collectifs ou services publics, mesurée à l'égout de toit, est limitée à :

- 6 mètres,
- 3 mètres en Ns et pour les annexes

en Nb.

Evolutions majeures des zones naturelles et forestières

- La création des secteurs Nb, NI et Ns
- En accompagnement de la zone N et de ses secteurs, la création d'espaces boisés classés, largement définis sur les coteaux et secteurs où le maintien des boisements constitue un enjeu paysager, écologique ou environnemental fort ;
- La création des trames environnementales Zh et Co ;



**Les zones A, As, N, Na, NI et Ns :
une superficie cumulée de 1245,9 hectares,
soit 55,3 % du territoire communal**

Evolution des perspectives de consommation foncière entre le POS et le PLU

Méthode employée pour le calcul des zones en stock et en flux

Ces bilans distinguent les secteurs couverts par le périmètre du PAZ de la ZAC Maladière, dont la sectorisation spécifique ne connaît pas d'équivalent dans le zonage du POS. Il n'est donc pas possible de comparer des secteurs du PAZ de la Maladière avec des zonages du POS ou du PLU.

Les bilans, tant en stock (affichage des zones par superficies respectives) qu'en flux (évolution des zones du POS par catégorie en zones du PLU) font donc apparaître séparément, l'ensemble des secteurs du POS et du PLU hors PAZ de la ZAC Maladière d'une part, et les superficies couvertes par le périmètre du PAZ d'autre part (un seul ensemble pour le POS, plusieurs zones distinctes pour le PLU).

POS 2001 : superficie des zones.
Périmètre ZAC Maladière comptabilisé individuellement (ha)

2001 sans ZAC	
Somme de ha	
type2001	Total
NC	418,82
NA	417,97
ND	782,05
U	648,85
Total général	2 267,69
2001 ZAC	
Somme de ha	
type2001	Total
ZAC	185,30
Total général	185,30

Bilan des zonages par stocks

PLU 2013 : superficie des zones.
Périmètre ZAC Maladière comptabilisé individuellement (ha)

2013 sans ZAC	
Somme de ha	
type2013	Total
A	912,58
AU	30,68
N	511,01
U	813,42
Total général	2 267,69
2013 ZAC	
Somme de ha	
type2013	Total
A	0,24
AU	17,83
N	38,68
U	128,56
Total général	185,30

type	ha 2001	type	ha 2013	evo ha	%
NC	418,82	A	912,58	493,76	118%
NA	417,97	AU	30,68	-387,29	-93%
ND	782,05	N	511,01	-271,04	-35%
U	648,85	U	813,42	164,57	25%

Bilan des zonages par flux

Précaution de lecture : les chiffres des flux de zones entre le POS et le PLU sont à apprécier en tant que volumes globaux. Leur précision peut être affectée par les décalages résiduels entre limites de zones sur les documents graphiques comparés.

ZAC (PAZ)		
Superficies en ha		
type2001	type2013	Total
ZAC	A	0
	AU	18
	N	39
	U	129
Total ZAC		185
Total général		185

hors ZAC (PAZ)

Somme de ha		
type2001	type2013	Total
NC	A	350
	N	64
	U	5
Total NC		419
NA	A	171
	AU	30
	N	85
	U	132
Total NA		418
ND	A	391
	AU	1
	N	352
	U	37
Total ND		782
U	A	0
	AU	0
	N	8
	U	640
Total U		649
Total général		2 268

Evolution des perspectives de consommation foncières entre le POS et le PLU

Sur l'ensemble du territoire communal, excepté les secteurs correspondant à l'ancien PAZ de la ZAC Maladière, le PLU délimite des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières.

Les motifs de la délimitation de ces zones ayant été précédemment exposés, le présent chapitre s'attache à l'approche comparative des perspectives de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de ces deux documents.

L'évolution des zonages en quatre grandes catégories permet de conclure à un développement des zones agricoles et urbaines (respectivement +118% et +26%), et à un recul des zones à urbaniser et naturelles et forestières d'autre part (respectivement -93% et -35%).

Ces chiffres, issus du bilan des zonages par stock, nécessitent l'analyse complémentaire issue du bilan des zonages par flux pour identifier l'origine de ces évolutions.

Evolution des zones naturelles et forestières

Il apparaît alors que la forte augmentation des zones agricoles est à rapprocher de la diminution de superficie des zones naturelles et forestières, par un transfert de 391 hectares, soit environ 50% de la superficie des zones ND du POS.

Le 37 hectares de zones ND du POS classées en zone urbaines du PLU ne correspondent pas à une quelconque artificialisation des zones naturelles, mais renvoient à l'évolution du traitement, par le zonage, des terrains couverts par l'autoroute A43 et ses abords immédiats. Alors qu'ils étaient en partie classés en zone ND au POS, ces

secteurs adoptent le zonage des secteurs qu'ils jouxtent, pour une plus grande cohérence de la délimitation du territoire en zones. Au POS comme au PLU, ces secteurs demeurent inconstructibles par le fait qu'ils sont couverts par cette infrastructure.

Evolution des zones agricoles

Les zones agricoles du POS sont majoritairement maintenues en place (environ 84%). Elle cède 64 hectares aux zones naturelles et forestières, par réajustement de la destination des sols sur les secteurs du plateau de Montbernier, pour la préservation des continuités écologiques entre les secteurs boisés à l'ouest et l'étang du Loup à l'est et, par ailleurs, autour de la mare de charbonnières.

Enfin, elle cède 5 hectares à la zone urbaine, soit 1% environ de sa superficie initiale. Ils correspondent, sur le plateau de Plan Bourgoin, aux hameaux du chemin du Tillaret, et de la Montée du Nid.

Evolution des zones à urbaniser

Les zones NA du POS cèdent 171 hectares à la zone agricole, et 85 hectares aux zones naturelles et forestières. Il s'agit là de restitution brute, conséquence du choix du PLU de redéfinir une enveloppe urbaine compacte et économe en espaces naturels, forestiers et agricoles.

Elle cède également 132 hectares à la zone urbaine, qui correspondent aux secteurs bâtis entre l'approbation du POS et l'élaboration du PLU.

Finalement, elles ne conservent que 30 hectares de leur superficie initiale, que le PLU maintient en zones AU indicées (Pont de Jallieu, Chanoine Engelvin) et stricte (La Grive, Montbernier).

Evolution des zones urbaines

99 % des zones urbaines sont maintenues par le PLU, le reste (environ 8 hectares) est reclassé en zones naturelles et forestières. Il s'agit de parcelles situées en bas de coteau, sur Mozas et Comberadix, encore non urbanisées et dont l'urbanisation ne peut être considérée comme soutenable au regard des capacités du milieu naturel à gérer des apports supplémentaires en eaux pluviales, et des risques naturels inconnus à l'époque de l'élaboration du POS.

Evolution au sein du périmètre de l'ancien PAZ de la ZAC Maladière

Sur les 185,3 hectares couverts par le périmètre de la ZAC, qui prévoyait une urbanisation complète des secteurs du PAZ, à l'exception de certains corridors écologiques et du bois de Ladrière, le PLU consacre environ :

- 129 hectares aux zones urbaines à vocation d'activités, correspondant à des secteurs déjà aménagés ou en voie de l'être à court terme,
- 18 hectares aux zones à urbaniser, correspondant aux secteurs des Sétives et de la bande de terrains située entre le bois de Ladrière et la RD1006,
- 39 hectares aux zones naturelles et forestières d'une part, et agricole d'autre part

3 : Un PLU compatible avec le Grenelle de l'environnement

Un PLU compatible avec le Grenelle de l'environnement

Rappel des obligations du PLU induites par les lois Grenelle 1 et 2

Voir Tome 1 « Diagnostic » du rapport de présentation, au chapitre « Eléments introductifs relatifs au contexte réglementaire ».

Lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles

Conformément à l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cette analyse s'appuie sur l'exploitation des données issues du satellite SPOT, et analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2000 et 2010.

Par ailleurs, il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il est rappelé que le PADD fixe un objectif de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par l'urbanisation, dans le cadre de son PLU.

Le PLU définit des zones urbaines et à urbaniser conduisant à une intensité plus importante que par le passé, compte tenu de l'analyse des besoins fonciers nécessaires, notamment, à la satisfaction des objectifs de :

- production de logements (minimum de 3140 logements sur la période 2014-2023),
- développement économique et de création d'emplois à l'échelle de la ville et du Nord-Isère,

- Création d'équipements et infrastructures d'intérêt général.

Un zonage favorisant le renouvellement urbain et la densification

Comme précisé au chapitre précédent, les superficies comparées entre POS et PLU ne concerneront pas les secteurs couverts par le PAZ de la ZAC Maladière)

Le POS définissait près de 1067 hectares de zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA), tandis que le présent PLU ne prévoit que 845 hectares environ de zones U et AU, soit une diminution d'environ 21%.

Il est à noter que, dans le cas du POS, les zones à urbaniser constituaient majoritairement une extension de l'enveloppe urbaine, et représentaient environ 40% des zones constructibles (U et NA). Le PLU inverse cette tendance, classant en zones constructibles moins de 4% de zones à urbaniser pour environ 96% de zones urbaines, correspondant aux secteurs déjà bâtis pouvant connaître une densification et un renouvellement urbain.

Par ailleurs, environ 32% de la superficie des anciennes zones NA du POS a été réintégrée dans les zones U car urbanisées en 2013, tandis que 7% environ sont maintenues en zones AU. Ces dernières correspondent aux secteurs de Montbernier, Chanoine Engelvin, Pont de Jallieu et la Grive.

Environ 40 % des zones NA du POS sont restitués à la zone agricole, et 20% à la zone Naturelle et forestière, soit une rétrocession globale correspondant à 60% de la superficie des anciennes zones NA.

Cette évolution représente un effort

Rappel des dates clés de la mise en comptabilité des documents d'urbanisme avec le Grenelle de l'Environnement

Les SCOT et PLU approuvés avant le 12 janvier 2011 auront jusqu'au 1er janvier 2016 pour intégrer les dispositions du Grenelle 2. Les documents d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013, dont le projet de schéma ou de plan aura été arrêté avant le 1er juillet 2012, pourront opter pour l'application des dispositions antérieures. Ils auront ensuite jusqu'au 1er janvier 2016 pour intégrer les dispositions du Grenelle 2.

particulièrement conséquent de la commune pour limiter l'étalement urbain.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue par le PLU s'élève ainsi à 43 hectares, soit moins de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par l'urbanisation entre 2000 et 2010 à Bourgoin-Jallieu (cf. 1. Rapport de présentation, Tome 2 - Etat initial de l'environnement).

Le projet de PLU répond ainsi aux termes des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme, quant à l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

Lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie et revitalisation des centres villes

Pour les raisons expliquées ci-avant, le projet de PLU de Bourgoin-Jallieu participe à la limitation de l'étalement urbain.

Il participe à la lutte contre la déperdition d'énergie par les dispositions du règlement écrit et graphique, et des orientations d'aménagement et de programmation, qui conduisent à une plus forte densité urbaine, des volumes et hauteurs de construction favorables à la production de logements collectifs, une recherche de compacité dans la construction, le stationnement, et une plus forte proximité des fonctions urbaines au sein d'une enveloppe contenue.

Il participe à la revitalisation du centre, notamment par la mise en œuvre des

outils suivants :

• **Documents graphiques du règlement :**

⇒ Linéaires commerciaux le long des principales artères commerçantes du centre ville (rue de la République, rue de la Libération, rue de la Liberté, avenue du Pr Tixier, avenue Mal Leclerc, pl. du Champ de Mars, rue Th. Diederichs, rue J. Seigner, et certains tronçons de rues adjacentes) ;

⇒ Secteurs concernés par une OAP ;

⇒ Périmètre de projet, notamment autour du secteur de la gare, en vue de la recomposition urbaine à organiser autour du futur pôle multimodal ;

⇒ Eléments naturels remarquables du paysage (ENRP) : identification des éléments végétaux participant de la qualité urbaine ;

• **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

⇒ 9 secteurs dont 6 au centre-ville et en extension de celui-ci. Elles prévoient la qualification et une meilleure intégration urbaine et environnementale de chaque site concerné ;

Amélioration de la performance énergétique et de l'utilisation des énergies renouvelables

• Les orientations d'aménagement et de programmation posent le principe de formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie, et favorisent les formes compactes, simples et la mitoyenneté des constructions.

• Le règlement écrit prévoit des

dispositions particulières visant à favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (art.11). Il limite par ailleurs l'imperméabilisation des sols (art.15).

Favorisation de la mixité sociale

Par les outils qu'il met en œuvre à travers son règlement écrit et graphique, et ses orientations d'aménagement de programmation, le PLU favorise la mixité sociale dans le logement. Il garantit les conditions d'une production de logements sociaux propre à satisfaire les objectifs définis par le Scot Nord-Isère et le PLH de la CAPI, et favorise parallèlement le développement d'une offre en logements plus haut de gamme.

Préservation de la biodiversité

Le PLU préserve et contribue à la remise en bon état des continuités écologiques, notamment par :

• la définition de zones Ns et As, dont les contours sont définis en fonction des enjeux relatifs au maintien des continuités écologiques, de la préservation des espèces, et des équilibres hydrologiques ;

• la définition de trames spécifiques identifiant des espaces boisés classés et éléments remarquables du paysage ;

• l'instauration de trames graphiques permettant la mise en œuvre de prescriptions spécifiques propres à la préservation des zones humides (Zh) et à la restauration de corridors écologiques (Co) en cas de traversée d'infrastructures et le long des principaux cours d'eau (Bourbre,

Bion, Loudon) ;

- les orientations d'aménagement et de programmation prévoyant la préservation et le développement d'espaces végétalisés
- les dispositions du règlement prévoyant le maintien et le renforcement des espaces plantés, et favorisant la variété des essences végétales à utiliser.

Rationalisation de la demande en déplacements polluants et développement des déplacements doux

Le PLU favorise la limitation des besoins en déplacements par :

- une délimitation du territoire en zones contenant l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée. Elle ne prévoit une extension ponctuelle que pour pérenniser des projets d'intérêt économique de niveau d'agglomération et dont le potentiel de réalisation a d'ores et déjà été intégré au Scot nord-Isère et au Schéma d'accueil des entreprises de la CAPI ;
- le renforcement de la densité dans le centre-ville et dans ses extensions (règle de hauteur, réglementation du stationnement, réinvestissement des gisements fonciers en centre-ville, modalités d'implantation des constructions, systématisation des locaux dédiés aux vélos, proximité des fonctions urbaines.)
- l'enrichissement du réseau de déplacements modes doux par la création d'emplacements réservés à cette effet, et l'intégration du principe de connexion au réseau existant pour secteurs concernés

par une OAP ;

- la prise en compte du projet de pôle multimodal, conduisant au renforcement de la part modale des transports en communs dans les déplacements à l'échelle communale, d'agglomération et métropolitaine ;
- la mise en œuvre des dispositifs réglementaires permettant la réalisation de parkings pour covoiturage à proximité des échangeurs autoroutiers sur le territoire communal ;
- la mise en valeur de la liaison verte Parilly-Porte de l'Isère, contribuant au projet métropolitain de « Voie verte des confluences ».

Préservation du patrimoine

Prenant acte des conclusions du diagnostic, le PLU crée des dispositions spécifiques pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain.

Il définit ainsi trois catégories réglementaires identifiant :

- les éléments remarquables du patrimoine, correspondant à des bâtiments dont l'intérêt architectural et patrimonial justifient l'application de règles spécifiques visant à garantir sa préservation,
- Les ensembles urbains remarquables, dont la forme urbaine, les caractéristiques morphologiques communes aux bâtiments qui les composent, ainsi que le caractère typique d'une certaine époque du développement de la ville, justifient l'établissement de dispositions réglementaires spécifiques.

Ces dispositions réglementaires sont assurées par le règlement écrit (articles 1, 2 et 11) et graphique (identification des éléments et ensembles) : cf. 4.1 « règlement et ses annexes » et 4.2.b. « document graphique du règlement n° 2 ».

Développement des communications électroniques

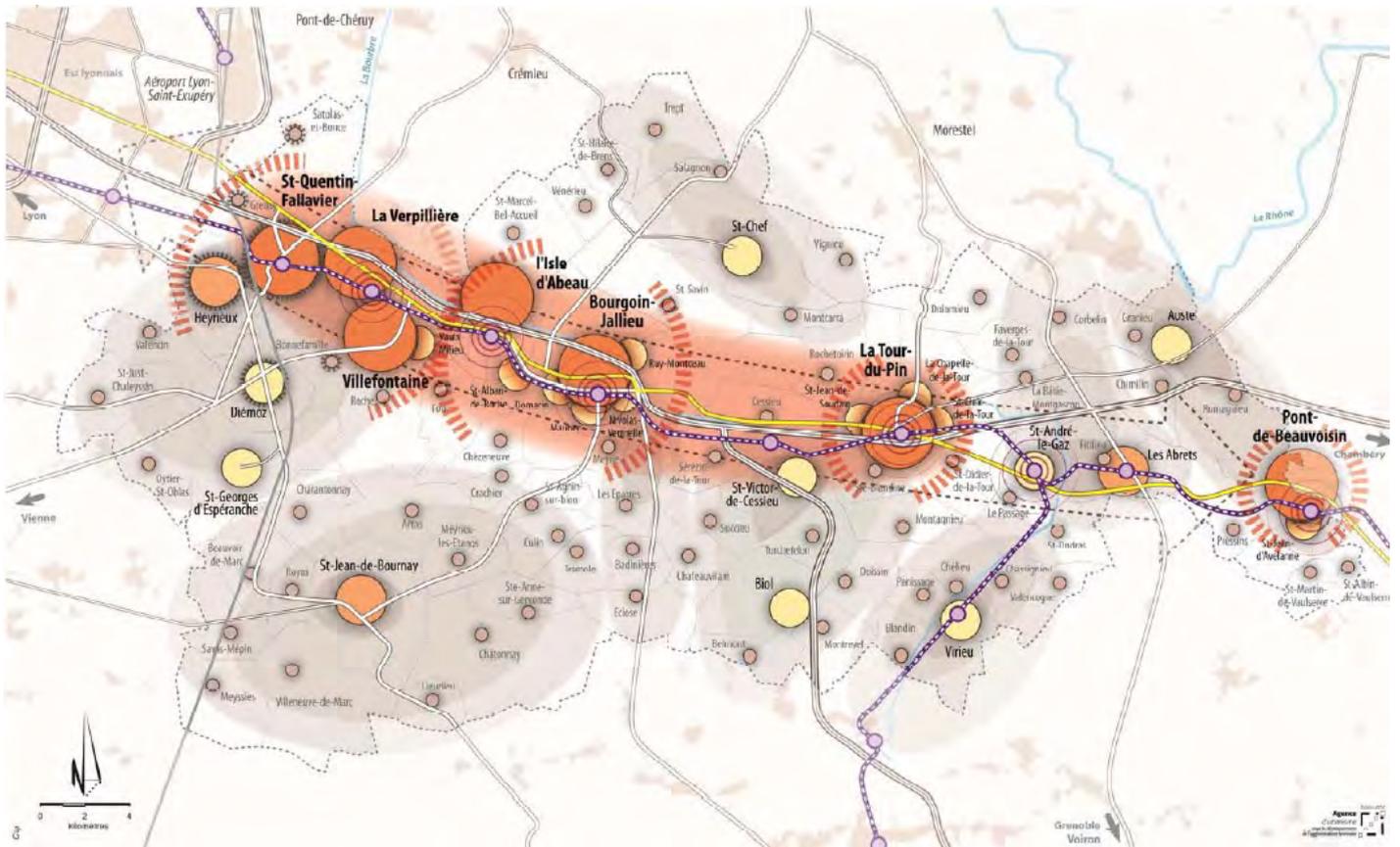
Devenue une composante de l'attractivité des territoires, le développement de communications électroniques performantes fait l'objet d'une introduction au droit de l'urbanisme par la loi « Engagement national pour l'environnement ».

Le renforcement de l'attractivité de la ville et des communications électroniques sont affirmés par les orientations du PADD, que le règlement traduit par l'établissement d'un article 16 « infrastructures et réseaux de communications électroniques », qui rend obligatoire, pour toute construction nouvelle ou opération d'aménagement, la possibilité d'être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit, notamment à la fibre optique, et haut débit quand ils existent.

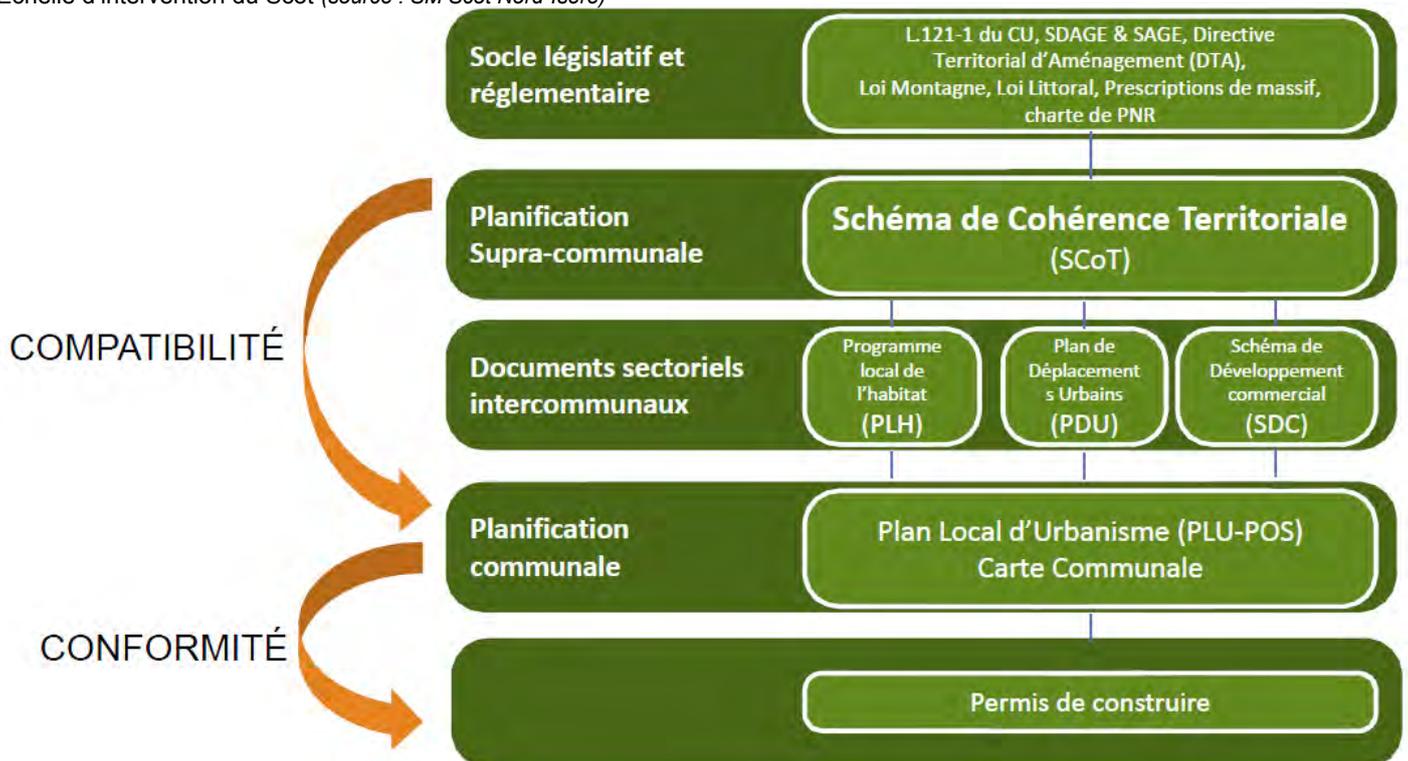
4 : Un PLU compatible avec les documents de portée juridique supérieure

***DTA de l'Aire métropolitaine lyonnaise,
Scot Nord-Isère, projets de l'Etat,
PLH et PDU de la CAPI***

Structuration du territoire du Scot nord-Isère



Echelle d'intervention du Scot (source : SM Scot Nord-Isère)



Un PLU compatible avec la DTA de l'Aire métropolitaine lyonnaise

Le territoire de la commune est concerné par la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise approuvée par décret en Conseil d'État n° 2007-45 du 9 janvier 2007.

La DTA a pour premier objectif de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'exposition et la justification des choix ayant conduit aux orientations du PADD, ainsi que la justification de ces choix, énoncée tout au long de ce tome 3 du rapport de présentation démontrent que le PLU apporte des réponses en terme de logements, d'équipements et d'emplois en priorité à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, largement équipée en infrastructures de transport.

Les nouveaux pôles d'emplois, d'envergure métropolitaine (Médipôle notamment) et intercommunale sont situés le long des axes de transports collectifs urbains ou à proximité des gares de Bourgoin-Jallieu ou de l'Isle d'Abeau : espace Barbusse, centre-ville, ZAC Maladière, futur Parc des énergies renouvelables, notamment.

Les capacités d'accueil pour les entreprises ont été évaluées en intégrant les possibilités offertes par la reconquête de friches ou espaces en voie de mutation, industriels ou urbains et par les potentialités des zones d'activités existantes à requalifier. Il s'agit, dans le cadre de ce PLU, des secteurs dits « Porcher industrie », « Magasins généraux », « Weidmann-Procelis », « Barbusse », « Folatière » notamment.

Au delà, l'offre nouvelle est prévue par l'aménagement des sites d'échelle au moins intercommunale : Maladière Sétives et Parc des énergies renouvelables.

De façon générale, la ville de Bourgoin-Jallieu constitue un lieu préférentiel du développement, essentiellement par greffes successives sur le noyau urbain central en prévoyant des exigences en matière de qualité architecturale et

paysagère.

L'ensemble de ces points démontrent la compatibilité du PLU de Bourgoin-Jallieu avec la DTA de l'Aire métropolitaine lyonnaise.

Un PLU compatible avec le Scot Nord-Isère

Le Scot nord-Isère poursuit de grands objectifs, que le PLU de Bourgoin-Jallieu contribue à rendre réalisables :

- **Asseoir les pôles urbains de la vallée urbaine** afin de structurer une agglomération Nord-iséroise solide à l'échelle de l'aire métropolitaine et recentrer l'accueil de population sur les villes existantes.

⇒ Le PLU définit, par son zonage, son règlement et ses OAP, les conditions de satisfaction de l'objectif de production de 12 logements pour 1000 habitants, soit une production globale supérieure à 3140 logements à échéance 2023.

- **Favoriser le réinvestissement urbain**

Le Scot prévoit que soit maîtrisée l'empreinte du développement urbain en préservant le patrimoine écologique et agricole, et en réduisant la consommation d'espaces.

⇒ Le PLU identifie les contours de l'enveloppe urbaine, afin de construire la limite entre les espaces voués au développement de la ville, et les espaces agricoles et naturels ;

⇒ Le PLU prévoit que **plus de 85%** environ du potentiel de construction de logements soit réalisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ;

⇒ Le PLU met en place des outils permettant d'assurer le phasage du développement urbain. D'une part, il identifie des zones à urbaniser selon deux niveaux d'ouverture (AU et AU indicées).

D'autre part, il crée une servitude d'attente de projet sur deux sites, afin de permettre à la collectivité d'approuver, dans un délai maximum de cinq ans, un projet d'ensemble (Gare-pôle multimodal, et Porcher industrie).

- Diversifier l'offre de logements afin de répondre à toutes les étapes de la vie et les franges de la population et imaginer des formes d'habiter plus compactes.

⇒ Le PLU répond à cet objectif, par la mise en place de règles écrites et graphiques conduisant à une forte intensité sur la majorité des zones urbaines et à urbaniser. Un potentiel de 84 % à 87 % de la capacité estimée de logements peut être réalisé selon une densité potentielle supérieure à 50 logements par hectare (voir p.114 du présent document). Ce potentiel satisfait largement au seuil de densité minimum fixé par le Scot pour les villes-centre, de 40 à 50 logements par hectare en moyenne.

⇒ Par ailleurs, il préserve le caractère résidentiel de secteurs où domine la forme d'habitat individuel pavillonnaire. Sur les zones Uc et Ud principalement, ce type de bâti est privilégié, sachant que les règles du PLU permettent en zone Uc le développement de l'habitat intermédiaire. Les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU prévoient également la diversité des formes du bâti.

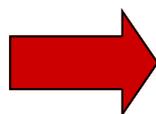
⇒ Enfin, il assure la mixité sociale dans l'habitat, en dépassant l'objectif fixé par le Scot, visant à produire un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux dans les nouveaux programmes de logements (voir démonstration p.83 à 88 du présent document, dédiées au logement et à la mixité sociale).

- Proposer un développement urbain articulé aux transports collectifs, qui s'appuie sur les gares ferroviaires, et qui redonne une place aux piétons et

Bourgoin-Jallieu - Estimation des capacités d'accueil en logements sur les gisements fonciers identifiés pour la période 2014-2023		Densité de logements potentielle	% capacité logements	
			bas	haut
Extension	Zone Uc Mozas	10	1%	1%
	Chanoine Engelvin (AU- OA6)	15	1%	2%
	Chanoine Engelvin (AU- OA6)	15	1%	1%
	Plan Bourgoin (Uc)	10	0%	0%
	Plan Bourgoin (Ud)	10	0%	0%
	La Grive (AU)	15	1%	2%
Renouvellement urbain	Magasins généraux - gare/pôle multimodal	90	27%	24%
	Porcher	65	4%	5%
	Weidman-Procellis	40	3%	3%
	Secteur de RU entre av. H. Barbusse et rue des Papetiers	85	11%	10%
	GTA-Sofileta	100	5%	5%
	Centre Folatière	130	11%	10%
	Ilot Paul Bert	230	7%	7%
	Centre Lilattes	155	8%	8%
	Edouard Marion	95	4%	4%
	Rue de Funas	40	1%	1%
	Rue St-Honoré	60	0%	1%
	GAIC Cholat	100	3%	3%
	ANRU Champfleury		5%	4%
Densification	Pont de Jallieu	60	6%	6%
	Terrain des Sœurs	35	2%	2%
	Mermoz sud- ouest	50	1%	1%

Nota : le quartier de Champ-Fleuri, qui fait l'objet d'un programme de rénovation ANRU, n'est pas pris en compte dans la présente estimation

Ptentiel de densité estimé	% capacité logements	
	bas	haut
10 à 50 lgts/ha	10%	12%
50 à 80 lgts/ha	11%	13%
80 à 120 lgts/ha	50%	46%
>120 lgts/ha	26%	25%



Capacités de production de logements sur les gisements fonciers identifiés au PLU dans les zones U et AU :

71 à 76 % environ selon des densités estimées > 80 logements/ ha

aux cycles dans les trajets du quotidien.

⇒ Le Scot prévoit que les quartiers-gares doivent être organisés comme des centralités dans la ville en concevant des espaces multifonctionnels (habitat, activités, commerces...) et maillé avec les autres quartiers par des cheminements doux. Comme énoncé en p.88 et 89 du présent document (chapitre consacré à la thématique spécifique du stationnement), le PLU répond à cet objectif du Scot.

- Concevoir des espaces urbains de qualité architecturale, paysagère et accompagner la performance énergétique et environnementale.

⇒ Par son règlement écrit et graphique et par ses OAP, le PLU prévoit l'insertion urbaine et paysagère des projets, la continuité de la trame viaire et des cheminements modes doux, la qualité du traitement des espaces publics, et la prise en compte du développement durable dans la construction.

- Soutenir une stratégie de développement économique à l'échelle intercommunale

⇒ Le Scot prévoit explicitement la valorisation du site d'activités « Parc des énergies renouvelables », que le PLU classe en zones urbaines et à urbaniser, selon les conditions fixées par le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation qui le concerne.

⇒ Le PLU respecte également la stratégie d'accueil des entreprises définie à l'échelle de la CAPI, qu'il respecte en prévoyant l'accueil d'activités économiques sur les sites envisagés dans le cadre de ce document.

- Qualifier les sites d'activités

⇒ Le PLU prévoit que les sites

dédiés aux activités économiques fassent l'objet d'aménagements de qualité, et intègrent de manière systématique des espaces plantés, et une variété des essences végétales utilisées. Il prévoit également la mutualisation et la compacité des stationnements, l'organisation des circulations internes évitant la multiplication des accès depuis les voies principales, et favorisent le développement d'alternatives à la voiture individuelle, notamment par la connexion de ces sites au réseau de cheminements modes doux de la ville.

- Adapter l'offre commerciale en fonction du type d'achat

⇒ Le PLU permet une diversité fonctionnelle laissant une large place aux activités commerciales au cœur de la ville, par les règles qu'il définit au sein des zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat. Il assure notamment la pérennité des activités commerciales par la création de linéaires commerciaux le long des principaux axes marchands du centre-ville. Pour ne pas entraver la dynamique commerciale, le règlement n'exige la création d'aucune place de stationnement pour les constructions à destination commerciale dont la surface de vente est inférieure à 300 m².

⇒ Par ailleurs, le PLU identifie une large zone Uic, correspondant aux secteurs de la Maladière et de l'espace Barbusse, principalement, autorisant le développement des activités commerciales, où elles sont d'ores et déjà bien représentées.

- Préserver les espaces naturels et agricoles

⇒ Les éléments de contenu de ce Tome 3 du rapport de présentation, développés au sein des chapitres relatifs aux zones agricoles, aux zones naturelles, à l'exposition des choix ayant conduit aux orientations du PADD, concourent à la démonstration de

la capacité du PLU à :

⇒ Préserver la valeur agronomique, et la fonction agricole et paysagère des espaces agricoles stratégiques ;

⇒ Préserver les espaces de biodiversité : ZNIEFF, APPB, Natura 2000, zone humide, espace à enjeu caractérisé du Sage de la Bourbre...

⇒ Mettre en valeur les espaces de nature plus « ordinaires » : d'échelle plus locale et de nature « urbaine » ;

⇒ Maintenir un réseau de corridors écologiques

- Gérer la ressource en eau

⇒ Le PLU protège les espaces stratégiques pour la ressource en eau, en prenant toute la mesure de la préservation des zones humides. Il définit notamment des règles écrites et graphiques spécifiques aux secteurs, bâtis ou non, concernés par la présence d'une zone humide.

⇒ Le PLU prévoit l'impact de l'urbanisation sur les milieux récepteurs, par la prise en compte, dans les conditions d'urbanisation qu'il définit, des études ayant conduit à l'établissement du zonage d'assainissement, et qui ont contribué à l'établissement de la capacité d'urbanisation des zones urbaines et à urbaniser, ainsi que des secteurs bâtis en milieu rural, de type Nb et Uh.

- Gérer les risques et préserver la santé des habitants

⇒ Le PLU prend en compte les risques de mouvement de terrain et d'inondation, par la traduction en risques de la carte des aléas dans les documents graphiques du règlement (cf. 4.2.c. « document graphique du règlement n°3 »). Par ailleurs, le PLU est conforme aux

prescriptions du PPRI.

- ⇒ Le PLU intègre à ce même document graphique n°3 du règlement l'information relative aux nuisances sonores liées aux voies bruyantes ;
- ⇒ Le PLU incite à la prise en compte du changement climatique et participe à la limitation des phénomènes d'îlots de chaleur en ville, par :
 - ⇒ le renforcement des règles et conditions visant à promouvoir le développement d'espaces végétalisés, notamment par le développement des toitures végétales,
 - ⇒ l'obligation renforcée de production d'espaces plantés en milieu urbain.

• Développer une offre alternative à la voiture individuelle

Toutes les actions mises en place par le PLU, et rappelées ci-dessous, ont fait l'objet d'une démonstration au sein des chapitres précédents

- ⇒ Le PLU définit les secteurs de développement futurs en tenant compte de la capacité du réseau et de l'offre en TC (proximité des gares et des arrêts de TC) ;
- ⇒ Il prévoit des cheminements piétons et cycles reliant entre eux les quartiers de la ville, notamment par la création d'emplacements réservés dédiés ;
- ⇒ Il prévoit l'emplacement de parkings-relais afin de favoriser le développement du covoiturage et de l'intermodalité ;
- ⇒ Il fixe des règles de stationnement des vélos dans les opérations de construction de logements collectifs, de bâtiments publics et d'activités ;
- ⇒ Il favorise la mutualisation et la compacité du stationnement (en infra ou superstructure) pour des opérations importantes

(programmes recevant du public >10 000m²) et définit des règles de stationnement cohérentes ;

- ⇒ Il préserve les entrées de villes et adapte la circulation à l'environnement urbain par un traitement qualitatif des voies et des abords, des implantations bâties (traitement spécifique de la hauteur du bâti sur les grands axes, préservation du patrimoine architectural et urbain, projet de requalification d'ensemble).

Le Document d'Orientations Générales du SCoT dispose en page 62 :

« Les emprises foncières réservées et non utilisées entre Grenay et Bourgoin-Jallieu au sein du Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) de L'Isle-d'Abeau sont maintenues.

Les communes localisent dans leur PLU les emplacements réservés pour la création d'une voie supplémentaire le long de la voie existante dès lors que les études préalables l'auront validée ».

En date d'avril 2013, le gestionnaire des infrastructures ferroviaires ne disposant pas d'étude pour la réalisation d'une troisième voie dans la traversée de Bourgoin Jallieu, le PLU ne prévoit pas d'emplacement réservé à cet effet.

Un PLU compatible avec les projets de l'Etat

Dans le cadre du projet de liaison ferroviaire transalpine Lyon Turin, le projet de LGV Lyon Sillon Alpin a été qualifié de PIG par arrêté préfectoral n° 2004-10258 du 2 août 2004.

Le PLU prend en compte ce projet de dimension transnationale et européenne, par le report au document graphique du règlement d'un emplacement réservé au bénéfice de Réseau Ferré de France.

Un PLU compatible avec le PLH de la CAPI

Le Programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération Porte de l'Isère a fixé, pour la période 2010-2015, des objectifs de production de logements et de mixité sociale pour la commune de Bourgoin-Jallieu (cf. Tome 1 du rapport de présentation).

Il a été démontré dans le présent document (partie 1, chapitre « les orientations du PADD - Une ville pour tous ») que le PLU satisfait à tous ces objectifs.

Un PLU compatible avec le PDU de la CAPI

La CAPI a établi un Plan de déplacements urbains en 2009 (cf. Tome 1 du rapport de présentation).

Le PLU de Bourgoin-Jallieu répond globalement à ces engagements.

L'axe 1 du PDU, consacré aux transports collectifs, porte sur des actions relevant, pour l'essentiel, des compétences de la communauté d'agglomération.

Le PLU répond à l'ensemble des actions définies autour des axes 2 et 3 du PDU, notamment par les dispositions suivantes :

- ⇒ Il assure le développement des liaisons cyclables d'agglomération à usage quotidien ;
- ⇒ Il facilite la pratique du covoiturage ;
- ⇒ Il prévoit une optimisation du stationnement et sa production équilibrée dans la ville ;
- ⇒ Il prévoit le développement de la centralité autour de la gare, futur pôle multimodal d'échelle d'agglomération et métropolitaine.

5 : Indicateurs de suivi pour l'évaluation de la satisfaction des besoins en logements par le Conseil Municipal

Article L.123-12-1 du code de l'urbanisme

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision

Une évaluation triennale

A la suite de l'élaboration du PLU, la commune est tenue de procéder à une évaluation de son document à l'issue d'une période de trois ans suivant son approbation, dès lors qu'il n'a pas été mis en révision, conformément à l'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme.

Pour ce qui concerne le PLU de Bourgoin-Jallieu, cette évaluation doit être établie au regard de :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- La réalisation des équipements correspondants.

Cette évaluation est réalisée sous forme d'un débat en Conseil Municipal, qui délibère sur l'opportunité d'une modification ou d'une révision de ce plan.

A cette fin, plusieurs indicateurs peuvent être mobilisés, notamment :

- Le nombre de logements créés :
 - ⇒ en renouvellement urbain et densification
 - ⇒ en extension urbaine
 - ⇒ En collectif, groupé et individuel pur
- Le nombre de logements sociaux réalisés :
 - ⇒ en locatif social ;
 - ⇒ en accession sociale ;
- La répartition des logements réalisés par typologie ;
- L'évolution des équipements scolaires, en capacité par type d'établissement ;
- L'évolution des équipements culturels,

sportifs, sociaux et administratifs ;

- Le niveau de densité moyen par opération, en nombre de logements par hectare ;
- L'évolution démographique, notamment :
 - ⇒ Évolution de la composante des ménages ;
 - ⇒ Évolution de la population par tranches d'âges ;
 - ⇒ Évolution du profil socioéconomique des ménages ;
- L'évolution de la desserte en transports collectifs et la progression du taux de fréquentation des transports collectifs ;

