

Commune de Bourgoin-Jallieu

Modification simplifiée n° 1

1. Notice explicative

Complète le rapport de présentation du PLU approuvé le 27/01/2014

Sommaire

Préambule // p.3

1 : Objet de la modification simplifiée n° 1 du PLU // p.3

2 : Evolution de certaines dispositions réglementaires écrites // p.4

2.1/ Précisions des dispositions pour la mise en œuvre du projet d'extension du tribunal // p.4

2.2/ Précisions des dispositions concernant le projet d'aménagement des Sétives // p.6

3 : Procédure // p.7

Préambule

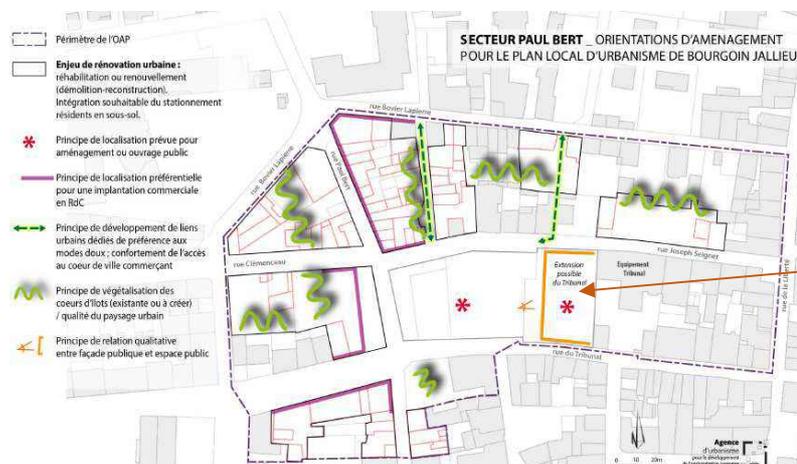
La Ville de Bourgoin Jallieu dispose d'un PLU approuvé le 27 janvier 2014 qui comprend une Evaluation environnementale établie lors de son élaboration à titre volontaire. Modifié en premier lieu le 1^{er} février 2016, le PLU a fait l'objet d'une modification n° 2 approuvée le 11 février 2019, puis d'une mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure de Déclaration de projet adoptée par la CAPI pour l'aménagement des Sétives, soumise à Evaluation environnementale suite à une demande d'examen au cas par cas.

Le présent document expose les motifs et les évolutions règlementaires de la modification simplifiée n° 1 du PLU engagée par la Ville de Bourgoin Jallieu, étant précisé qu'une modification simplifiée n° 2, dont la procédure a été menée conjointement, a été approuvée le 17 février 2020.

1. Objet de la modification simplifiée n° 1

La présente modification simplifiée n° 1 du PLU porte sur **des adaptations mineures de la partie écrite du Règlement pour :**

- **assurer la mise en œuvre du projet d'extension du tribunal en centre-ville.** Pour éviter toute difficulté d'interprétation, il est ajouté que certaines dispositions ne seront pas applicables aux équipements publics du secteur d'OAP n° 8, c'est-à-dire dans le secteur UaaOa8. Pour d'autres, il s'agit d'une simple précision (confirmation).



Projet d'extension
du tribunal
(secteur d'OAP Centre-ville,
anciennement Paul Bert)

- **prendre en considération l'ordre de service pour l'aménagement des Sétives,** notamment la réalisation des travaux liés à la compensation des remblaiements en zone inondable (AP38-2017-04-03-047), soit la non-application du RESI en secteur Bc1 (risque faible de crue) en AUiCOA3 (précision à l'article AUE-AUi 2, alinéa 9), **et les prescriptions issues du CPAUP** s'agissant des clôtures et de l'implantation des constructions vis-à-vis de la RD 1006.

Elle apporte donc des rectifications au niveau des pièces suivantes du dossier de PLU :

- « Rapport de présentation » (pièce 1), en le complétant par cette notice explicative (présent document),
- « Règlement » (pièce 4.1), en vue de le remplacer (chapitre I du Titre II et chapitre II du Titre III).

2. Evolution de certaines dispositions réglementaires écrites

2.1. Précisions des dispositions pour la mise en œuvre du projet d'extension du tribunal

Le tribunal d'instance, situé dans le centre-ville de Bourgoin Jallieu, entre la rue du tribunal et la rue Joseph Seigner fait l'objet d'un projet d'extension en vue de :

- regrouper l'ensemble des juridictions berjaliennes sur le site du Palais de Justice que sont le tribunal de grande instance, le tribunal d'instance et le conseil des prud'hommes,
- faire bénéficier le nouvel ensemble d'une organisation globale cohérente, répondant aux exigences de fonctionnement, de confort, de sûreté et de sécurité des services judiciaires,
- offrir des conditions d'accueil du judiciaire, modernes et adaptés.

Le parti architectural du projet doit permettre de :

- incarner par ce projet les valeurs de l'institution judiciaire,
- mettre en valeur le caractère patrimonial de la salle d'audience existante,
- offrir de bonnes conditions de travail et d'accueil aux personnels et aux usagers,
- affirmer une architecture contemporaine dialoguant avec l'ancien,
- concevoir la salle des pas perdus comme un lien entre bâtiments anciens et nouveaux,
- séparer les flux publics, personnels et détenus,
- garantir la continuité du fonctionnement du tribunal pendant les travaux.



Aussi, compte-tenu de la nécessité de qualité d'intégration d'une future extension du tribunal et des contraintes spécifiques liées à ce type d'équipement, à l'issue d'un travail conjoint entre la Ville de Bourgoin Jallieu et le Ministère de la Justice, les articles U 3, U 6, U 7, U 11 et U 12 sont adaptés ou précisés pour permettre la mise en œuvre du projet de palais de justice (extension et réhabilitation). Ainsi, certaines dispositions ne seront pas s'appliquables aux équipements publics du secteur Ua0A8.

En ce sens, la partie Règlement est donc modifiée sur les points suivants :

- **L'article U 3 - Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public** prévoit qu'« *A l'exception des rampes d'accès des ouvrages de stationnement, les accès et voies d'accès auront une pente inférieure à 12 %, avec un maximum de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de la voie de desserte.* ».

Il est précisé que « *Dans le secteur Uaa_{OA8}, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.* ».

- **L'article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques** prévoit que les constructions s'implantent suivant une bande de constructibilité principale dite « BCP » d'une profondeur de 18 mètres et une bande de constructibilité secondaire dite « BCS » au-delà du recul de 18 mètres de la limite de référence.

Considérant la dimension de l'îlot bâti et le projet en extension, le règlement est précisé pour que dans la Bande de Constructibilité Secondaire (BCS), l'espace libre puisse ne pas être respecté à l'arrière de la BCP lorsque la construction projetée s'inscrit en continuité d'une construction existante, ou projetée en secteur Uaa_{OA8}, dans la BCP et sous réserve d'une hauteur limitée à 10 mètres dans la BCS.

- **à l'article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, les règles particulières donnaient déjà la possibilité à l'alinéa 6 de déroger « *Dans les secteurs Ub et Ue, pour les équipements et services publics ou d'intérêt collectif, une implantation différente des bâtiments pourra être admise pour des raisons de cohérence avec la morphologie urbaine environnante ou pour le bon fonctionnement de l'équipement.*

Cette disposition est élargie au secteur Uaa_{OA8}.

- **à l'article U 11 – Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables**, il est ajouté :

- dans le paragraphe Dispositions générales concernant l'aspect général des constructions ou certains détails architecturaux relatifs à une bonne intégration au tissu urbain, « *Dans le secteur Uaa_{OA8}, des dispositions différentes s'appliquent pour les constructions publiques à valeur de signal architectural.* » et concernant la longueur maximum d'un bâtiment et les césures à respecter « *Dans le secteur Uaa_{OA8}, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.* »,
- dans le paragraphe Implantations, s'agissant des exhaussements ou affouillements, « *Dans le secteur Uaa_{OA8}, cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.* »,
- dans le paragraphe Clôtures concernant les murs en pierre à sauvegarder « *sauf pour les équipements publics dans le secteurs Uaa_{OA8}* » au vu de la nécessité d'ouvrir une partie du mur existant.

- **à l'article U 12 – Stationnement**, la réalisation d'un local ou emplacement couvert affecté aux vélos et poussettes exigé et aménagé au rez-de-chaussée prioritairement et dans l'enceinte du bâtiment à construire, est également permise « *dans le bâtiment existant dans le cas d'une extension d'un équipement public dans le secteur Uaa_{OA8}.* ». En effet, le local pour les vélos sera aménagé dans le bâtiment existant au vu de l'organisation générale.

2.2. Précisions des dispositions concernant le projet d'aménagement des Sétives

L'ordre de service pris pour l'aménagement des Sétives (présenté en page suivante), notamment la réalisation des travaux liés à la compensation des remblaiements en zone inondable (AP38-2017-04-03-047) permet de préciser l'article « AUe-AUi 2 – Occupations et Utilisations du sol admises sous conditions particulières » à l'alinéa 9 dans les sous-secteurs indicés Bc1.

Les dispositions relatives au RESI ne s'appliqueront pas dans la zone AUiCOA3 considérant la mise en œuvre des compensations au titre des remblais en zone inondable. Si les aménagements des lots permettent leur remblaiement total, il n'est pas obligatoire. Aussi, la surélévation du premier niveau utilisable de +0,50 mètre reste applicable, ou, la mise en œuvre de mesures visant une protection équivalente.

Il est à rappeler que le projet d'aménagement du Parc d'activités des Sétives se situe dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Maladière, dont le concédant est la CAPI, compétente en matière de développement économique (suite à convention après disparition de l'EPANI) et le concessionnaire est la société d'aménagement Rhône-Alpes (SARA). Différentes procédures ont déjà été conduites, objets de décisions prises et surtout des différents arrêtés autorisant le projet au titre des différentes procédures liées à la ZAC de la Maladière et au projet des Sétives. Toutes les autorisations nécessaires ayant été obtenues, le plan local d'urbanisme a été mis en compatibilité le 10 mai 2019. Ainsi, les travaux d'aménagement sont en cours conformément aux arrêtés préfectoraux.

Le projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Bourgoin Jallieu portant notamment sur une des dispositions réglementaires applicables au secteur des Sétives **n'a nullement pour objet d'apporter une quelconque évolution au projet des Sétives**, tel qu'il a été présenté et soumis pour instruction aux différentes autorisations déjà obtenues dans le cadre des arrêtés et/ou des décisions présentées ci-avant.

La non application du RESI sur ce secteur **a uniquement pour objet de mettre en cohérence le règlement du PLU** par rapport aux autorisations obtenues dans le cadre des procédures préalables et de permettre ainsi l'exécution du projet tel qu'il a été défini et autorisé.

Le dossier d'autorisation loi sur l'eau modifié en 2017 permet le remblaiement des terrains cessibles et constructibles du parc des Sétives sans restriction d'emprise liée au RESI. En effet, en compléments du porté à connaissance apportés le 28 novembre 2016, il est précisé concernant la « *Zone de remblais en zone inondable : La zone de remblais en hachures rouges découle bien de la superposition de la zone inondable pour une crue centennale définie sur la figure 4-5 de l'étude hydraulique (étude HTV) et du projet. Ainsi, la totalité des surfaces de projet dans cette zone inondable ont été considérées en tant que remblais en zone inondable. En revanche, les surfaces du projet hors zone inondable ne sont pas concernées. » L'article 2 de l'AP 38-2017-04-03-047 prévoit en compensations que : « *Au titre des remblais en zone inondable le projet modifie sensiblement le volume initial prévu et nécessite une compensation à hauteur de 22 000 m³. Cette compensation sera réalisée par sur-inondation de la zone des Sétives en aval du projet et en amont de la RD 522, préalablement à la réalisation des remblais en lit majeur.* »*

Hormis le PPRNi de la Bourbre Moyenne opposable, un plan de prévention des risques naturels a été prescrit sur le territoire de Bourgoin Jallieu. Une cartographie des aléas a été établie par le Préfet (réalisée par Alp'géoriques), ainsi qu'une étude hydraulique en 2013 (réalisée par HTV). La traduction réglementaire de ces aléas est inscrite au PLU sur la base du guide de l'Isère. Ainsi, un sous-secteur Bc1 couvre majoritairement la zone à urbaniser des Sétives fixant un RESI à 0,50.

MAITRISE D'OUVRAGE :


SARA
Aménagement

groupe **ELEGIA**

17 avenue du Bourg
BP40155
38081 L'ISLE D'ABEAU CEDEX

MAITRE D'ŒUVRE :


INGÉROP
Inventons demain
Groupement **INGEROP / FOLIA**
Bât ARETHA - Jazz parc
Espace Saint Germain
30 avenue du général Leclerc
38217 VIENNE cedex

Objet Du Marché : Lot N° 1 : Adaptation Des Sols, Terrassements Et Voiries Et Réseaux
ZAC DE LA MALADIÈRE AMÉNAGEMENT DE LA ZONE OISELET-SETIVES COMMUNE DE BOURGOIN-JALLIEU

N° Du Marché : 19040C

Titulaire Du Marché : Groupement PERRIOL TP (Mandataire) / GUILLAUD TP / GONIN SAS TP CARRIERES / FOURNIER TP / NGE FONDATIONS
224 Chemin du Revolet – 38890 SALAGNON

ORDRE DE SERVICE N°1*(Lettre recommandée avec accusé de réception n°1A 161 756 7746 6)*

Monsieur Christophe SCARFO agissant au nom et pour le compte du groupement PERRIOL TP (Mandataire) / GUILLAUD TP / GONIN SAS TP CARRIERES / FOURNIER TP / NGE FONDATIONS, est invité à prendre toutes dispositions en vue de démarrer la période de préparation au 29/08/19 prévues au marché cité en objet.

Ces prestations sont à exécuter jusqu'à complet achèvement dans les délais susmentionnés, conformément à l'article 3.1 de l'AE.

Le titulaire devra, sous peine de forclusion, faire connaître ses observations par écrit dans les quinze jours qui suivent la remise du présent ordre de service.

Le Maître d'œuvre pour le Maître d'ouvrage

Vienne, le 06 septembre 2019

INGEROP CONSEIL & INGENIERIE
Bât ARETHA - JAZZ PARC
Espace Saint Germain - 30 Av. General Leclerc
38217 VIENNE CEDEX
TEL : 04 74 53 22 58 - Fax : 04 74 85 34 77

Je soussigné(e), M/Mme SCARFO Christophe

Représentant la société PERRIOL TP mandataire du groupement d'entreprises PERRIOL TP / GUILLAUD TP / GONIN SAS TP CARRIERES / FOURNIER TP / NGE FONDATIONS, titulaire du marché n°19040C, certifie avoir reçu le présent ordre de service et en avoir pris connaissance.

Cachet et signature :

PERRIOL TP
S.A.S. au capital de 400 000 euros
24 chemin du Revolet - 38890 SALAGNON
tél. 04 74 92 59 45 - Fax 04 74 27 70 89
Mail : contact@perrioltp.fr
340 674 192 RCS VIENNE

Fait à : **SALAGNON**, le **10 SEP. 2019**

- ✓ 1 exemplaire original du présent ordre de service est à retourner, dûment signés par le titulaire du marché, au Maître d'œuvre **INGÉROP, M. METAYER** (Bat Aretha – Jazz Parc, Espace St Germain, 30 avenue Général Leclerc – 38217 VIENNE)
- ✓ 1 exemplaire original du présent ordre de service est à retourner, dûment signés par le titulaire du marché, au Maître d'ouvrage **ISÈRE AMÉNAGEMENT** Groupe Elegia, M. BAUMGARTNER (17 avenue du Bourg BP40155 – 38081 L'ISLE D'ABEAU CEDEX)
- ✓ 1 exemplaire est à conserver par le titulaire du marché

Suite à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Bourgoin Jallieu, la SARA a engagé les consultations pour le Marché de travaux pour l'aménagement de la zone Oiselet-Sétives. L'ordre de service pour le lot n° 1 du marché a été acté ; il correspond à l' « adaptation des sols, terrassement et voiries et réseaux » portant notamment sur la mise en œuvre des mesures tels que la réalisation du bassin implanté en limite Ouest du secteur avec la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, et, le dévoiement et la renaturation du Peluq, ainsi que la construction de l'ouvrage de sur-inondation. Aussi, prenant en compte cet ordre de service et la réalisation en cours des travaux (ouvrage de sur-inondation réalisé et bassin en cours notamment), la disposition du PLU opposable concernant l'application du RESI sur ce secteur peut être supprimée. Seule la règle de surélévation des constructions est maintenue, considérant ainsi la mise en œuvre des compensations au titre des remblais en zone inondable telles que prévues à l'Arrêté préfectoral n° AP38-2017-04-03-047.

Le présent projet de modification simplifiée n° 1 s'insère strictement dans les procédures citées précédemment et en découle directement (adaptation du règlement du PLU afin de permettre le cas échéant les remblaiements en zone inondable sur la totalité des lots constructibles au vu des mesures compensatoires inscrites par les arrêtés d'autorisation du projet).

Toutes les dispositions environnementales visant à garantir l'intégration du projet à l'environnement que ce soit au regard de la gestion des eaux et à la prévention des risques ou de l'intégration du projet vis-à-vis des enjeux de milieux naturels ont d'ores et déjà été évalués et appréciés et sont mis en œuvre depuis plusieurs mois en application des arrêtés existants.

Aussi, les incidences sur l'environnement du projet ont d'ores et déjà été évaluées et font l'objet de la mise en œuvre d'un ensemble de mesures visant à permettre d'intégrer au mieux ce projet dans son contexte :

- par les mesures d'évitement mises en place par anticipation dans le cadre de la définition même du projet,
- par les mesures de réduction et de compensation, dont certaines ont déjà été mises en œuvre. On rappellera à ce titre que la mesure nécessaire à la compensation des remblaiements en zone inondable est en cours d'aménagement en complément de la sur-inondation des terrains en aval.

D'autre part, le parti d'aménagement retenu pour assurer une opération de qualité paysagère, urbaine, architecturale et environnementale a été précisé avec l'avancement des phases opérationnelles. Il ressort de l'élaboration du CPAUP cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères la nécessité de modifier deux dispositions réglementaires. Il est à retenir que le CPAUP sera opposable aux autorisations accordées dans cette partie de la ZAC de la Maladière.

Le principe de recul des constructions fixé à 5 mètres par rapport à la limite de référence Sud des lots au droit de la RD 1006 est assoupli pour n'être qu'un minimum ; la recherche d'un alignement des bâtiments à 5 mètres peut être trop proche pour certains projets où un espace vert bien traité peut apporter une qualité globale. Le CPAUP précisera les implantations sur cette frange en vitrine.

Concernant les clôtures, il est rappelé qu'elles ne sont pas obligatoires. Si un système est mis en œuvre, il devra être constitué à minima par une haie vive implantée aux abords des espaces de stationnement et éventuellement doublé par un grillage en treillis soudé. Ainsi, le principe de traitement des clôtures est inversé, les plantations s'imposent avant le grillage, dont la maille orthogonale et la couleur verte sont supprimées. En fonction des secteurs du Parc d'activités des Sétives, le CPAUP définira les types de clôtures admis.

3. Procédure

La commune de Bourgoin-Jallieu n'ayant pas envisagé, conformément au code de l'urbanisme, notamment aux articles L. 153-31, L. 153-36 et L. 153-41 :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

le projet de modification n'ayant pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, sauf exceptions visées par le code de l'urbanisme,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

et, le projet de modification visant à :

- ✓ préciser certaines dispositions du règlement pour faciliter l'instruction des projets d'extension du tribunal et d'aménagement de la zone d'activités des Sétives à venir,

le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée définie notamment par les articles L. 153-45 à L. 153-48.

Le dossier de projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Bourgoin-Jallieu a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public du projet.

Préalablement, la MRAe, Mission régionale de l'Autorité environnementale, a également été saisie dans le cadre d'une demande au cas par cas.

Après une première décision de soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée n° 1 du PLU, la Mission régionale d'autorité environnementale, suite au recours gracieux de la Commune de Bourgoin-Jallieu contre la décision de soumission à évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 1 de son plan local d'urbanisme, a retiré sa décision du 11 décembre 2019 au vu des éléments complémentaires relatifs à la réalisation des travaux liés à la compensation des remblais en zone inondable dans le cadre de l'aménagement du lieu-dit "des Sétives" de la ZAC de la Maladière.

Cf : pièce annexée à la présente notice explicative « Eléments de réponse suite à la Décision n° 2019-ARA-KKU-1772 en date du 11 décembre 2019 de la Mission régionale de l'autorité environnementale après examen au cas par cas relative à la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bourgoin Jallieu (38) »

En effet, ces documents rappellent que précédentes procédures ont permis de préciser les impacts de l'aménagement projeté et de préciser les dispositions permettant un traitement adapté du risque d'inondation, en particulier :

- au titre des remblais en zone inondable, le projet nécessite une compensation à hauteur de 22 000 m³ ;
- une étude hydraulique de juillet 2013, produite à l'appui du dossier d'autorisation « loi sur l'eau » de 2017, propose une solution de sur-inondation de la zone des Sétives en aval du projet et en amont de la RD522 pour compenser la réduction du champ d'expansion des crues induite par le projet en précisant que cette solution ne devrait pas générer de débordements sur les voiries RD5222 et RD1006 ;
- l'arrêté préfectoral d'autorisation loi sur l'eau 38-2017-04-03-047 encadre la réalisation du projet en zone inondable par la compensation précitée sans restriction d'emprise liée au rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) ;
- une mise en compatibilité du PLU a été réalisée en 2018, pour l'aménagement du parc d'activité des Sétives tel qu'il a été défini, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;
- le règlement du PLU est adapté pour permettre une légère extension de la zone inondable au nord-ouest du site ;
- le projet de modification du PLU maintient la règle de surélévation des bâtiments.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par des personnes publiques associées ont été mis à disposition du public, conformément à la délibération du Conseil municipal, en vue de permettre la formulation d'observations (enregistrées et conservées). Les modalités de mise à disposition ont été portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition par affichages et par insertion d'un avis dans la presse et sur le site internet de la Ville de Bourgoin Jallieu.

A l'issue de cette mise à disposition, un bilan est présenté au Conseil municipal, qui en délibère. Il fait apparaître qu'aucune observation n'a été formulée par le public dans le cadre de la mise à disposition et ni par les Personnes publiques ayant répondu hormis le Département de l'Isère sollicitant une précision dans la rédaction permettant d'identifier la limite de l'opération des Sétives avec la RD 1006 à l'article 6 du chapitre de la zone AUic. Après ce bilan, le projet, modifié pour tenir compte de l'observation du Département, est adopté par délibération motivée.