

# **Modification simplifiée n° 2**

## **1. Notice explicative**

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

# Sommaire

**En préambule // p.3**

**1 : Objet de la modification simplifiée n° 2 du PLU // p.3**

**2 : Précision de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 7 « Lilattes » // p.5**

**3 : Evolution ponctuelle de certaines dispositions règlementaires écrites // p.9**

3.1/ Prise en compte de la recodification du code de l'urbanisme et rectification d'une erreur

3.2/ Règles particulières facilitant la mise en œuvre du projet au secteur Ub<sub>OA7</sub>

**4 : Procédure // p.12**



La modification simplifiée n° 2 du PLU de Bourgoin Jallieu vise à :

- **Confirmer et préciser les orientations de l'OAP Lilattes n° 7** pour proposer une forme urbaine spécifique en rapport au parc urbain, disposant d'une capacité d'accueil adaptée à la proximité du centre-ville, mais aussi pour promouvoir des principes de développement durable, une qualité architecturale, urbaine et paysagère attachée au cadre de vie des habitants. L'objectif est d'accompagner les opérations projetées sur la partie Nord-Ouest de ce secteur, objet d'une opération de renouvellement urbain, mais aussi sur une parcelle située au milieu de la frange Ouest du Parc des Lilattes au Sud des trois plots de logements existants,
- **Ajuster les règles en conséquence pour le secteur Ub<sub>OA7</sub>** correspondant spécifiquement au secteur d'OAP des Lilattes défini au sein de la zone Ub très large, s'agissant de l'implantation des constructions par rapport aux voies, de la hauteur des constructions, de l'aspect extérieur (césures et créneaux), ainsi que des stationnements des voitures et des vélos.

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

- « Rapport de présentation » (pièce 1), en vue de le compléter par cette notice explicative (présent document),
- « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce 3), pour le secteur n° 7 « Lilattes », en vue de remplacer la page concernée et d'en insérer quatre nouvelles détaillant les principes attendus,
- « Règlement » (pièce 4.1), en vue de le remplacer, étant précisé que seul le chapitre des zones U « à vocation principale d'habitat » est concerné.

## 2. Précision de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 7 « Lilattes »

Le secteur des Lilattes présente un enjeu particulièrement important pour le développement de la ville au vu de l'objectif d'émergence d'une offre urbaine résidentielle très qualitative, bénéficiant d'un emplacement unique en limite du Parc des Lilattes et assurant l'articulation urbaine et paysagère entre le centre-ville et les quartiers de Pont de Jallieu-Libération. A ce titre, il fait l'objet de dispositions d'urbanisme particulières pour atteindre les objectifs que s'est fixée la Ville.

La précédente procédure de modification n° 2 du PLU avait intégré les principes de composition urbaine et d'aménagement du site de l'OAP 7 avec des orientations générales.

Depuis, les études pré-opérationnelles ont permis de préciser le programme, le plan de composition et son phasage.

La présente modification simplifiée n° 2 permet d'une part de confirmer et de préciser les orientations générales de l'OAP 7 (page 14) illustrées avec les schémas ci-dessous avec en particulier une silhouette urbaine spécifique avec des immeubles de logements collectifs en lanières et plots. D'autre part, elle détaille, à partir d'un schéma général à valeur d'illustration retranscrivant le parti d'aménagement retenu, les principes d'implantation, de variation des hauteurs, la programmation et la morphologie urbaine, avec des zooms sur les trois secteurs.



Schéma OAP 7 opposable



Schéma OAP 7 modification simplifiée n° 2



***Schéma d'illustration destiné uniquement à donner à voir des principes d'aménagement***

Ainsi, les précisions apportées à l'OAP 7 portent :

- ✓ sur le site Nord-Ouest, principalement, en renouvellement urbain sur du foncier pouvant être mobilisé grâce à la relocalisation des activités existantes. Le tènement opérationnel à court terme comprend deux Secteurs A et B qui se redécomposent en trois sous-secteurs pour le Secteur A, alors qu'un quatrième sous-secteur correspond au Secteur B ;

et

- ✓ sur une parcelle résiduelle, considérant les constructions existantes et aménagements récemment réalisés, dénommée Secteur C sur l'illustration ci-dessus extraite de l'OAP, correspondant à l'angle de l'avenue Henri Barbusse et l'angle de l'avenue du Grand Tissage.

Le parti d'aménagement retenu compose avec l'idée d'un **véritable parc habité** pour chacun des secteurs bordant le Parc des Lilattes et les trois axes suivants :

- **une forme urbaine spécifique confortée par un traitement paysager structurant** en lien avec le Parc, avec des implantations particulières des constructions par rapport aux voies et espaces publics, des hauteurs variables pour caractériser une morphologie plutôt linéaire, mais aussi des espaces libres marqués par le végétal, l'ensemble visant à répondre aux enjeux urbains, paysagers et environnementaux du secteur,
- **un programme de logements relativement dense dans les franges du Parc, en particulier à l'angle de l'avenue Henri Barbusse et de la rue de l'Étisquey**, favorable à la diversité des parcours résidentiels et à la prise en compte des générations, respectant une mixité sociale (telle que fixée par le règlement à hauteur de 20 % de logements locatifs sociaux du nombre total de logements) et intégrant une résidence service seniors,
- **des usages et modes de déplacements adaptés au contexte**, à travers des aménagements favorisant les modes doux, des installations pour des véhicules propres et des véhicules en autopartage, accompagnant le gabarit de la nouvelle voie de desserte interne.

Au sein des volets thématiques des orientations détaillées de l'OAP, les objectifs et des justifications expliquent le parti d'aménagement et les principes retenus à mettre en œuvre dans les opérations qui composeront la cohérence globale du projet à terme et la qualité du cadre de vie.

La présente notice explicative reprend les principales motivations qui ont fait ressortir ces orientations par secteur. Elles tendent à préciser et/ou qualifier les dispositions prescrites par le Règlement écrit notamment à l'article U 10 (hauteur maximale), à l'article U 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords), à l'article U 12 (stationnement), à l'article U 13 (espaces libres et plantations) et à l'article U 15 (performances énergétiques et environnementales). L'orientation d'aménagement et de programmation cherche à définir les conditions d'aménagement qui garantiront la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

### **Secteurs A et B : Un quartier résidentiel au cœur d'un parc habité en lien avec les espaces publics limitrophes et accessible à tous les modes de déplacement**

Il est attendu une opération d'aménagement d'ensemble à dominante végétale laissant une place importante aux espaces verts réalisés en pleine terre et où la question de l'accessibilité du quartier intègre de nouveaux usages et tous les modes de déplacement.

Ainsi, les préconisations promeuvent un projet paysager en relation avec le Parc sur le principe de venelles-jardins Nord-Sud, espaces collectifs de l'opération, ouvrant sur le Parc, dont une est ouverte au public en prolongement de la voie de desserte interne au secteur assurant ainsi une nouvelle entrée au Parc des Lilattes depuis le Nord par la rue de l'Étisquey. Le traitement des clôtures conforte cette ambiance de parc (serrurerie et transparence).

La voie de desserte interne est décrite à la fois dans ses dimensions, dans son fonctionnement et dans son traitement. L'enjeu est important prenant en compte un bouclage potentiel au terme de l'aménagement.

L'implantation des constructions est définie pour créer une nouvelle forme urbaine, marquée également par la variation des hauteurs.

Elle prévoit des césures et des créneaux réalisés au moins sur les deux derniers niveaux et d'une largeur minimale de 5 ou 6 mètres, générant des attiques simples ou doubles pour renvoyer une image de plots conjointement à l'effet de lanières Nord-Sud.

### **Secteur C : Situé à l'angle de l'avenue Henri Barbusse et de l'avenue du Grand Tissage**

La construction d'un nouvel immeuble en angle permet de parachever une composition urbaine d'ensemble au croisement des avenues Henri Barbusse et du Grand Tissage.

Son implantation en retrait des espaces publics liés aux voies doit poursuivre l'alignement des façades des trois plots de logements existants et proposer une façade parallèle à l'avenue du Grand Tissage afin de structurer l'espace public de la rue.

Le traitement de ses marges de recul sera destiné à des aménagements paysagers prioritairement.

Les évolutions portées par la modification simplifiée sont sans incidence sur les documents graphiques du Règlement du PLU qui restent inchangés.

La partie écrite du Règlement adapte ponctuellement certaines dispositions ou les précise pour assurer la réalisation d'un projet bien inséré dans son environnement en cohérence avec les orientations de l'OAP. En particulier, il est à noter que la notion de compatibilité du projet avec les principes de l'OAP est reformulée l'article U 2 dans son alinéa 10, alors que la servitude de mixité sociale constitue une disposition à respecter strictement.

### 3. Evolution ponctuelle de certaines dispositions réglementaires écrites

#### 3.1 Prise en compte de la recodification du code de l'urbanisme et rectification d'une erreur

Le Règlement est modifié pour prendre en compte les évolutions législatives intervenues concernant la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2016 suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015.

La référence à l'article L.123-1-5 III.2° est supprimée en introduction du chapitre de la zone U « à vocation principale d'habitat » pour les éléments remarquables du paysage, ainsi que celle de l'article L.123-1-5 II.4° à l'alinéa 10 de l'article U 2 concernant les secteurs de mixité sociale.

A l'alinéa 10 de l'article U 2, des secteurs AU et AU indicés concernés par des orientations d'aménagement et de programmation ont été ajoutés à la liste des secteurs U lors de la dernière procédure de modification du PLU.

Le chapitre I du Titre II définissant les dispositions applicables aux zones U, la mention des secteurs AU est supprimée afin de rectifier cette erreur.

*A noter, le texte supprimé apparaît barré et surligné en gris au dossier du projet de modification.*

#### 3.2 Règles particulières facilitant la mise en œuvre du projet au secteur Ub<sub>OA7</sub>

L'avancement des études liées au projet d'aménagement urbain retenu permet d'inscrire au PLU toutes les conditions visant à assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet dans le cadre de sa mise en œuvre.

Ainsi, le chapitre fixant les dispositions applicables à la zone U à vocation principale d'habitat au Règlement écrit du PLU nécessite des adaptations ponctuelles en adéquation avec les principes d'aménagement développés à l'Orientation d'aménagement et de programmation n° 7.

**Les dispositions réglementaires applicables à ce quartier** correspondant spécifiquement au secteur d'OAP des Lilattes compris dans la zone Ub très large **sont ajustées** pour ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies, la hauteur des constructions, leur aspect extérieur (césures et créneaux), ainsi le nombre de places de stationnement des voitures et des vélos.

Certaines dispositions sont ainsi complétées pour le seul secteur Ub<sub>OA7</sub>.

*Elles apparaissent en texte surligné jaune dans l'extrait joint au dossier du projet de modification. Le texte surligné en vert correspond à une précision apportée à l'article 12 s'agissant du stationnement vélo en tant qu'obligation légale.*

### **3.2.1 Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles particulières d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont définies à l'article U 6.3. L'alinéa 2 visant les constructions nouvelles est complété pour le secteur Ub<sub>OA7</sub> soumis à la condition supplémentaire d'un paysagement des espaces libres s'agissant d'une opération d'ensemble en particulier et à des reculs minimums des constructions par rapport aux voies existantes bordant les secteurs A, B et C, ainsi que la voie nouvelle de desserte à créer.

Il est fixé que les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de la limite de référence de :

- 6 mètres le long de l'avenue du Grand Tissage,
- 4 mètres le long de l'Avenue Henri Barbusse,
- 3 mètres le long de la rue de l'Etissey et en bordure du Parc des Lilattes,
- 2 mètres le long de la nouvelle voie de desserte.

L'implantation prend en compte spécifiquement les caractéristiques de l'espace public en bordure, notamment ses nuisances ou sa qualité, son gabarit, en préservant des marges de recul adaptées et aménagées en espaces plantés.

### **3.2.2 Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Au-delà des césures imposées à l'article 11, une inter-distance entre immeubles de 19 mètres au moins est définie pour le secteur Ub<sub>OA7</sub>. Elle peut être réduite à 17,50 mètres de façon ponctuelle et exceptionnelle afin de préserver le principe d'une forme urbaine spécifique tout en assurant des transparences structurantes ou à 15 mètres pour les bâtiments implantés de part et d'autre de la voie nouvelle à créer.

La résidence service seniors étant considérée comme une seule et même construction, cette disposition ne s'applique pas.

Concernant les implantations des constructions entre le secteur A et le secteur B, une règle est inscrite pour préserver un espace minimum dans l'opération d'ensemble, l'article 7 pouvant ne pas s'appliquer. Elle fixe un prospect au moins égal au tiers de la hauteur du bâtiment le plus haut mesurée à l'égout de toit.

### **3.2.3 Article U 10 : Hauteur maximale des constructions**

Dans la zone Ub, la hauteur des constructions est limitée à 17 mètres en bande de constructibilité principale ou à 18,50 mètres sur certaines voies telle que l'avenue Henri Barbusse, et, à 14 mètres dans la bande de constructibilité secondaire.

L'OAP créée pour ce secteur de la zone Ub vise à mettre en œuvre un projet d'ensemble cohérent sur ce site stratégique pour le développement de la ville. Pour ce secteur de la zone Ub, il est à noter l'absence de bandes de constructibilité, remplacées par des prescriptions spécifiques, notamment d'implantations par rapport aux différentes voies et d'une OAP renforcée visant à promouvoir une morphologie particulière adaptée à ce quartier de la ville, considérant la surface globale.

Une majoration de la hauteur peut être admise dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée ne dépassant pas les 20 % les possibilités de construction de la zone.

Au regard de l'échelle du Parc des Lilattes et des enjeux d'optimisation du foncier afin de limiter l'emprise de la frange urbanisée, le projet propose une majoration des hauteurs dans le secteur Ub<sub>OA7</sub>. Ainsi, la hauteur en R+5 est admise jusqu'à 19,50 mètres pour des immeubles de logements ou 20,50 mètres pour la résidence seniors, mais également ponctuellement en R+6, limitée à 21,50 mètres. Pour rappel de l'OAP, ces plots un peu plus hauts (R+6) sont prévus en partie Sud de la voie de desserte intérieure et limités aux quatre constructions adressées sur cette nouvelle voie. De même, les principes de variation des hauteurs inscrits à l'OAP 7 garantissent un épannelage des volumes bâtis, et l'obligation de créneaux et césures prescrits à l'article U 11 assurent leur fractionnement.

L'article U 10 est précisé en conséquence pour autoriser une hauteur supérieure sur le secteur Ub<sub>OA7</sub> à 19,50 et 20,50 mètres pour les R+5 et à 21,50 mètres pour les R+6 pour un épannelage des immeubles de l'opération. La marge donnée par les hauteurs métriques au regard du nombre maximum d'étages permet de promouvoir la qualité architecturale du projet avec notamment des zones techniques intégrées en toiture aux volumes des bâtiments et des toitures-terrasses végétalisées, mais également la qualité intérieure des logements (hauteur supérieure à celle standard).

### **3.2.4 Article U 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords**

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, le seul point des linéaires de façades limités à 40 mètres en Ua et Ub est complété.

En effet, au principe des césures pouvant être imposées d'une largeur minimale de 4 mètres, s'ajoute celui des créneaux dans le secteur Ub<sub>OA7</sub>, c'est-à-dire que le vide demandé pour distinguer deux parties du bâtiment s'étendent au moins aux deux derniers niveaux. Cette disposition particulière poursuit celle inscrite à l'article précédent d'un épannelage du projet dans son ensemble et d'une préservation des transparences du ciel. Aussi, la largeur des césures ou des créneaux pourra être ponctuellement inférieure au tiers de la hauteur du bâtiment le plus haut à construire sans être inférieure à 5 mètres.

### **3.2.5 Article U 12 : Stationnement**

Les règles de l'article 12 visent à définir les exigences en matière de places de stationnement pour les voitures en particulier, mais également pour les vélos.

Considérant la programmation des logements, y compris la résidence services seniors, la localisation du secteur des Lilattes à proximité immédiate du centre-ville et de la gare routière, et l'orientation de tendre vers d'autres façons de se déplacer, des dispositions spécifiques sont proposées pour ce secteur Ub<sub>OA7</sub>.

En vue d'offrir une alternative à la voiture individuelle personnelle, mais aussi dans un objectif de réduire la place de la voiture en ville, la règle générale de réalisation de places de stationnement peut être assouplie.

Dans le secteur Ub<sub>OA7</sub>, pour les constructions à usage de logement, l'obligation de places pour les véhicules motorisés peut être réduite jusqu'à 20 % du nombre total sous réserve de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté et/ou de véhicules en autopartage, étant précisé que cette disposition concerne à la fois les voitures et les vélos.

La programmation du secteur Ub<sub>OA7</sub> comprenant une résidence service seniors attachée par la définition du PLU à l'habitation et donc à des logements, une règle spécifique est ajoutée pour répondre aux besoins, à la fois pour les habitants et pour les personnes y travaillant. Le nombre de places est calculé sur la base d'une place pour quatre logements auxquelles s'ajoutent cinq places supplémentaires.

S'agissant des obligations de stationnement des vélos fixées pour les immeubles de logements du secteur Ub<sub>OA7</sub>, et de l'opportunité d'installer des vélos, électriques ou non, en autopartage, le local ou l'emplacement couvert dédié pourra être aménagé en dehors de l'enceinte des bâtiments pour faciliter leur utilisation et donc à terme le maintien de cette station d'autopartage.

Il est ajouté à cet article et dans les définitions de base à la « Hauteur minimale du rez-de-chaussée » que la surélévation du rez-de-chaussée dans le secteur Ub<sub>OA7</sub> peut être de 1,30 mètre au lieu de 1,20 mètre. Cette cote particulière prend en compte les contraintes hydrauliques notamment liées à la proximité de la nappe alluviale et à l'enjeu de sa préservation.

## Articulation avec les orientations générales du PADD et compatibilité avec le SCOT Nord Isère

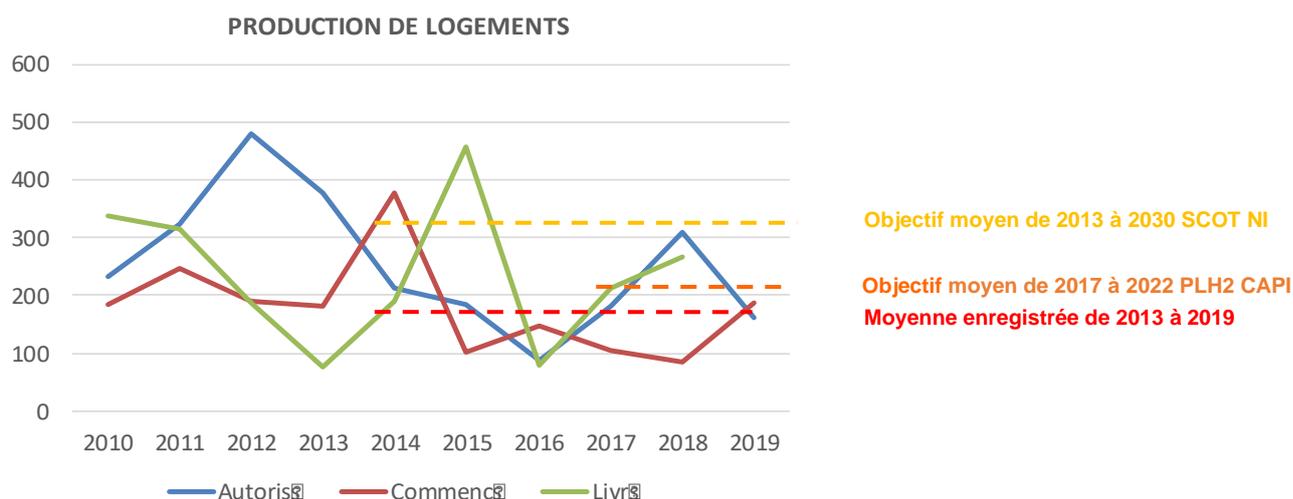
Les effets des différentes évolutions de l'OAP 7 et du règlement écrit concernant le secteur Ub<sub>OA7</sub> tendent à permettre un nombre sensiblement plus important de logements pouvant être estimés sur la base des surfaces de plancher maximales pour les secteurs A, B et C mentionnées à l'OAP. La modification du PLU de février 2019 a déjà indiqué une capacité d'au moins 350 logements. Les effets de la présente modification simplifiée n° 2 peuvent être évalués au regard des capacités globales de production de logements de la zone Ub et du territoire berjallien portées par le PLU, en particulier en cohérence avec une orientation fondamentale du PADD (page 6) poursuivant « l'intensification et le renouvellement des gisements fonciers identifiés au sein de l'enveloppe urbaine existante » participant à l'objectif de production de logements dont le potentiel estimé du PLU dépasse « le seuil minimum des 3360 nouveaux logements, selon des niveaux de densités soutenus et adaptés au contexte urbain de chaque quartier ».

En effet, il est à rappeler que le PLU, approuvé en janvier 2014 s'appuie sur les prescriptions du SCOT Nord-Isère approuvé en décembre 2012, et révisé en juin 2019, qui prévoit un objectif plancher de production de 330 logements par an en moyenne pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 à 2030, comptés au vu des déclarations d'ouverture de chantiers (DOC) avec une offre en locatif social à hauteur de 25 % des nouveaux logements.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH 2) de la CAPI approuvé pour la période 2017-2022 inscrit un objectif de production de 209 logements par an en moyenne, dont 37 logements en locatif social et 25 en accession sociale. Il est défini à partir des enjeux spécifiques à la Ville-Centre de phasage entre les opérations, de diversification et de qualité des logements avec une offre plus haut de gamme, de besoins de petits logements, et de vieillissement du parc social. Il prend en compte aussi le contexte opérationnel et les prévisions à court et moyen terme.

Sur la période de 2013 à mi-novembre 2019, sur la base des données communales enregistrées, la Ville de Bourgoin-Jallieu comptabilise 1189 logements commencés, dont 300 logements en locatif social et 79 en accession sociale) en presque sept ans, soit 170 logements en moyenne par an. Le volume de logements reste limité en comparaison des 1514 logements autorisés (soit 217 logements par an), mais surtout de l'objectif global de près de 2300 logements pour cette même période.

Ce bilan, affichant un retard dans le rythme de production de nouveaux logements, justifie la compatibilité du PLU modifié avec les orientations du SCOT Nord Isère et du PLH 2 de la CAPI.



## 4. 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,
- 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 portant sur :

- ✓ l'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Lilattes n°7 et le règlement (partie écrite) dans le but de préciser les orientations et les dispositions réglementaires applicables dans ce quartier particulier et à enjeux pour la Ville en matière de développement de logements,

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° 2 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.

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. Après ce bilan, le projet modifié pour tenir compte des avis émis est adopté par délibération motivée.