

Fiche d'examen au cas par cas pour la modification n°2 du PLU de Bourgoin-Jallieu

1. Intitulé du projet et état d'avancement

Procédure concernée <i>(ex pour les PLU : élaboration, révision , DP ou DUP...)</i>	Type de document <i>(ex : POS, PLU communal ou intercommunal, carte communale)</i>	Territoire concerné
MODIFICATION PLU	PLU COMMUNAL	BOURGOIN JALLIEU

En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi | Date de débat du PADD

Le cas échéant, date prévisionnelle de l'arrêt du projet

Il n'y a pas d'arrêt a proprement parlé.
Enquête publique visée avant l'été

2. Identification de la personne publique responsable

Personne publique responsable <i>(compétente pour conduire la procédure d'urbanisme)</i>	<i>LE MAIRE VINCENT CHRIQUI</i>
Courriel	

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom(s) de la (ou des) commune(s) concernée(s)	BOURGOIN JALLIEU
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i>	28236
Le cas échéant : nombre d'habitants permanents et en période touristique	
Superficie du territoire	2463.70 Ha

3.2. Quels sont les objectifs de cette procédure ? *Annexe : la délibération engageant la procédure*

Les objectifs sont indiqués dans l'arrêté municipal ci-joint et détaillés dans la délibération

- Préciser les Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes, notamment pour tenir compte des nouvelles études de faisabilité, et faciliter la traduction opérationnelle des opérations d'aménagement ;
- Procéder à l'ajustement du périmètre de certaines zones urbaines en vue d'améliorer la cohérence du développement urbain, et tenir compte de certaines évolutions des projets d'équipements publics notamment ;
- Mettre à jour les emplacements réservés et autres dispositions réglementaires graphiques, notamment linéaires commerciaux et linéaires autorisant des hauteurs spécifiques ;
- Apporter des ajustements rédactionnels au règlement écrit, pour en améliorer lisibilité et l'applicabilité.

3.3. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement ?

Les grandes orientations du PLU approuvé le 27/01/2014 restent inchangées :

- 1. Une ville centre conciliant développement urbain et qualité de vie**
- 2. Une ville pour tous**
- 3. Une ville centre dynamique au plan économique**
- 4. Une ville attentive à la qualité de son environnement**
- 5. Une ville qui organise les mobilités**

3.4. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ?

Ces évolutions sont détaillées dans la notice de présentation de la modification ci-jointe

3.5. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?

Le projet fera l'objet d'une enquête publique sur l'intégralité des pièces du PLU modifiées : OAP, règlement, document graphiques et annexes.

3.6. Contexte de la planification : le projet est-il concerné par...

- les dispositions de la [loi Montagne](#) ?

NON

- les dispositions de la loi Littoral?

NON

- une [DTA](#) ou [DTADD](#) ? Si oui, laquelle ?

OUI DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise

- un [SCoT](#), un schéma de secteur ? Si oui, le(s)quel(s)?

SCOT NORD ISERE

- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la [loi « Grenelle 2 »](#) ?

le SCOT est en cours de révision

- un (ou plusieurs) [SDAGE](#) ou [SAGE](#) ?

SDAGE RHONE MEDITERRANNE ET SAGE DU

BASSIN DE LA BOURBRE

3.7. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

OUI PLU REVISE ET GRENELLISE EN 2014

4. procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

Quels sont les objectifs de cette procédure en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?

Comme précisé dans le point 3.2, la modification du PLU se concentre sur les secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans les OAP. Il s'agit de mettre en œuvre l'urbanisation de ces secteurs au plus tôt, afin de réaliser les programmes de logements/économie identifiés au tome 3 du PLU, et de prioriser ces développements en plus du développement diffus en zone urbaine. La ville a mené pendant plus de deux ans des études de faisabilité pré-opérationnelles des OAP. La modification permet de réajuster les schémas d'aménagement et les invariants des OAP avec une meilleure réalité opérationnelle. Elle maintient les règles dans les zones naturelles et agricoles et n'ouvre pas de nouveaux droits à construire.

Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?

Depuis la révision du PLU de 2014 et sa modification en 2016, les surfaces en zone agricoles et naturelles ont été augmentées. L'urbanisation est circonscrite aux zones U et AU. Le taux de renouvellement urbain dans le PADD a été fixé à 20% mais il est aujourd'hui bien supérieur : de nombreux terrains, y compris à l'état de fiches, ont pu être réinvestis pour la fabrication de logements. Le tableau figurant au chapitre 6 montre la progression des différentes surfaces de zonage.

Sur quelles perspectives de développement (*démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée*) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?

Ces perspectives reposent sur celles du PADD et précisées dans le Tome 3 du PADD, compatibles avec le SCOT et le PLH en vigueur. Ces perspectives ne sont pas modifiées dans le cadre de cette modification.

Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :

Quelle est approximativement la superficie consommée ?

NON. Les zones concernées sont localisées en zone U ou AU indiquée.

Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (*densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants, lits froids pour le tourisme de montagne...*) ont été préalablement examinées ?

Pour chaque OAP ont été étudiés la possibilité d'optimiser le foncier pour l'urbanisation, en fonction des contraintes physiques de terrains, de maintenir une qualité paysagère des sites, une qualité des logements et des surfaces commerciales, la cohérence de l'aménagement de l'ensemble des surfaces du secteur. Aussi, la capacité globale constructible des terrains préalablement identifiées au Tome 3 a été réétudiée et reste globalement inchangée quand bien même de nouvelles formes urbaines ou compositions urbaines sont proposées. Dans le diffus, les nouvelles règles proposées par la modification vont également dans le sens d'optimiser le foncier tout en préservant des qualités végétales d'espaces libres notamment.

Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (*sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...*).

Il n'y a pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation a proprement parlé. Le secteur de l'OAP Pont de Jallieu situé le long de la rue Pasteur, et renommé « OAP Pasteur », fléché en AUbOA passe en Uab, en raison de la capacité suffisante des réseaux. Les capacités constructives de cette OAP étaient déjà incluses dans le tome 3. Une nouvelle OAP « l'oiselet » est créée sur des secteurs déjà classés en zone urbaine, mais dont une parcelle était vouée à l'activité économique. Elle passe en zone d'habitat. L'OAP permettra de mieux maîtriser l'urbanisation de ce secteur et d'intégrer les contraintes physiques et naturelles.

4.2. Milieux naturels et biodiversité

Le document est-il concerné, Oui Non Si oui, lequel(les) ?
sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?

Zone Natura 2000 ?

NON

Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) ?

NON

Parc national, parc naturel marin, réserve naturelle (régionale ou nationale) ou parc naturel régional ?

NON

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ?

Oui : le Diagnostic PLU recense ses sites. Aucun n'est impacté par cette modification

Arrêté préfectoral de protection de biotope ?

NON

Continuité écologique connue ou repérée par la commune ou l'intercommunalité ou par un document de rang supérieur (SRCE, SCoT, DTA...) ?

Les continuités écologiques sont repérées sur les documents graphiques 4.2.a et 4.2.b. ces zones ne sont pas concernées par la modification

Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?

Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par un autre document (contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ?

Les zones humides ont été recensées sur la base du SAGE et des EUEC. Un inventaire à la parcelle a été réalisé lors de la révision. L'OAP l'oiselet est identifiée dans cette zone. Les terrains sont déjà classés en zone U. L'OAP permet de rendre la prise en compte de la ZH comme un enjeu fort.

4.3. Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ?
<p>Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?</p> <p>Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, zone de présomption de prescription archéologique...) ?</p>			<p>Le PLU comporte un périmètre de protection modifié, équivalent de périmètre aux abords des MH, depuis 2014. Sont également identifiés des « ensemble urbains remarquables » nommés C3. La modification prévoit la création d'un nouveau secteur C3 rue Gambetta et également 2 nouveaux C1 « éléments bâtis remarquables ». voir notice ci-jointe. Il y a également des zones archéologiques.</p>
Site classé ou projet de site classé ?			NON
Site inscrit ou projet de site inscrit ?			NON
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?			NON
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?			NON
Directive de protection et de mise en valeur des paysages ?			NON
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ?			NON ; le SCOT reprends le SRCE, corridor sur Montbernier qui est repris dans le PLU ;

4.4. Ressource en eau

Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(les) ?
			<p>Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?</p>
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?			NON
Captages :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(les) ?

4.4. Ressource en eau

			Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) des 500 captages prioritaires Grenelle 2 ?			NON
De captages repérés par un SDAGE Ou un SAGE?			NON
Usages : Oui Non Si oui, précisez Les ressources en			
eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?			Oui, UN SCHEMA DIRECTEUR D ASSAINISSEMENT A ETE APPROUVE par la CAPI EN MEME TEMPS QUE LA REVISION DU PLU ; LES BESOINS IDENTIFES AU PLU SONT COMPATIBLES AVEC LES RESSOURCES
Y a-t-il risques de conflits entre ces différents usages ?			Non. Rien d'identifié à ce jour
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?			NON
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?			Oui, UN SCHEMA DIRECTEUR D ASSAINISSEMENT A ETE APPROUVE par la CAPI EN MEME TEMPS QUE LA REVISION DU PLU ; LES BESOINS IDENTIFES AU PLU SONT COMPATIBLES AVEC LA CAPACITE DE LA STEP

4.5. Sols et sous-sol, déchets

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?			pas de projets dans ces secteurs. Possible classement en SIS pour : JACQUIER INDUSTRIE ET RHONE ALPES FONTE INDUSTRIE mais non concernés par la modification

4.5. Sols et sous-sol, déchets

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs par la procédure d'urbanisme en cours ?
Anciens sites industriels et activités de services (<i>base de données BASIAS</i>) ?			Pas de projets dans ces secteurs.
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?			NON
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?			NON

4.6. Risques et nuisances

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, avalanche, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?			OUI ; risques d'inondations, de crue de versant et torrentiel, glissements et technologiques. Certaines OAP sont localisées en PPRI
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?			OUI ; PPRI approuvé le 14/01/ 2008 et PPRN prescrit en 2010. PPRT approuvé le 18/12/2012.
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?			OUI ; autoroute, voies SNCF, RD Pas d'OAP dans ces zones sauf bruit le long av H Barbusse.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?			Arrêté préfectoral nuisances sonores, annexé au PLU.

4.7. Air, énergie, climat

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ?			NON
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?			NON
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?			NON

5. Éléments complémentaires que la commune ou l'intercommunalité souhaite communiquer (*facultatif*)

VOIR NOTICE DE PRESENTATION DE LA
MODIFICATION ET LES DOCUMENTS
ASSOCIES

6. Annexes (*rappel*)

Pour les élaboration ou révision de PLU ou PLUi ou de carte communale	<p>Sont joints à la présente fiche :</p> <ul style="list-style-type: none"> -le PADD approuvé en 2014, -le projet de règlement graphique - une première version du règlement écrit (déjà bien aboutie) -il n'y a pas d'examen conjoint mais le projet a déjà été présenté à CAPI/DDT. Une prochaine réunion aura lieu. -la délibération et l'arrêté d'engagement de la procédure 		
Pour les révisions de PLU avec examen			
DUP impactant un POS ou un PLU			
Pour tous			