

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.

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 UaaoA8.

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.

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.

MAITRISE D'OUVRAGE :groupe **ELEGIA**17 avenue du Bourg
BP40155
38081 L'ISLE D'ABEAU CEDEX**MAITRE D'ŒUVRE :**

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 MALADIERE AMENAGEMENT 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. Général Leclerc

38217 VIENNE CEDEX

TEL : 04 74 83 22 58 - Fax : 04 74 85 34 77

SAS au capital de 100 000 € - R.C.S. N° 815 636 135

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 TPS.A.S. au capital de 490 000 Euros
24 chemin du Revolet - 38890 SALAGNON
tel. 04 74 92 59 45 - Fax 04 74 27 70 89
Mail : contact@perrioltp.fr
340 674 192 RCS VIENNEFait 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

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 est 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, le cas échéant, les avis émis par des personnes publiques associées seront 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 seront 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 commune de Bourgoin-Jallieu.

A l'issue de cette mise à disposition, un bilan sera présenté au Conseil municipal, qui en délibérera.

Après ce bilan, le projet pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. Puis, il sera adopté par délibération motivée.