

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Extrait

Remplace la page « OAP – secteur Sétives (3) » de la pièce 3

Orientation d'aménagement et de programmation_Secteur Sétives (3)

OBJECTIF :

Accueillir des activités économiques et traiter l'entrée de ville ouest de Bourgoin-Jallieu sur la RD1006

Description du contexte :

Le secteur des Sétives est situé :

- au Nord de la RD 1006 et de la zone commerciale de la Maladière-Sud
- au Sud-Est du boisement des Sétives et du Médipôle
- à l'Ouest de l'avenue des marronniers et du nouveau secteur tertiaire de l'Oiselet
- au Sud-Ouest du centre principal de secours (SDIS)

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'accueillir de l'activité économique sur les derniers tènements constructibles en entrée de ville et plus globalement sur l'est de l'agglomération, tel qu'identifié dans le schéma d'accueil des entreprises (SAE) dont s'est doté la CAPI en 2012.

Elle constitue également une opportunité de poursuivre le traitement de l'entrée de ville de Bourgoin Jallieu avec :

- une cohérence entière et globale paysagère et urbaine des secteurs de développements réalisés et projetés sur ce secteur,
- une unité d'aménagement des programmations en façade de la RD 1006 en particulier,
- une densité minimale des projets en vue d'une gestion économe du foncier,
- une valorisation de l'interface avec le boisement des Sétives.

Principe de desserte :

Les différents lots seront desservis par une voie nouvelle depuis l'avenue des marronniers avec deux antennes en impasse, l'une parallèle à la RD 1006 et l'autre traversant le Peluq en direction du Nord. A noter, le prolongement de cette dernière jusqu'à la rue Lavoisier reste conditionné aux risques liés à l'entreprise limitrophe existante.

Des cheminements modes doux seront associés à la voirie en vue d'assurer un maillage sur l'avenue des marronniers.

Environnement :

Compte tenu de la sensibilité du site, des dispositions seront prises pour limiter les incidences sur l'environnement ou les compenser.

Hydraulique :

Le projet de développement de la zone est conditionné à la compensation préalable des volumes de rétention des eaux de crues perdus dans le cadre d'un projet global. Le projet intégrera les enjeux liés à la réduction de la vulnérabilité vis-à-vis des différents aléas d'inondations, notamment avec la création de noues accompagnant la voirie interne et de deux bassins de rétention des eaux pluviales.

Le tracé du Peluq sera conservé dans la partie Ouest, dévié et renaturé à l'Est. Le fossé longeant la RD 1006 sera maintenu et mis en valeur avec la requalification des abords assurant la qualité paysagère et environnementale de l'entrée de ville.

Les orientations de programme et d'aménagement

> Continuer à accueillir des activités tertiaires, commerciales* et artisanales ou de services

L'ouverture à l'urbanisation du site vise à répondre aux besoins d'implantations ou de relocalisations en prenant en compte une situation stratégique.

> Offrir une façade urbaine de qualité

Les activités de commerces, service et bureaux seront implantées en façade de la RD 1006, alors que les activités artisanales, mais aussi de service notamment pouvant nécessiter des aires d'exposition ou stockage, se reporteront sur le secteur au Nord du Peluq.

En partie Sud de l'opération, le principe d'alignement des façades Sud des bâtiments contribuera à la structuration urbaine d'entrée de ville. Leur traitement architectural, marqué par un même parti d'aménagement participera à la qualité globale. La bande végétalisée des lots correspondant au recul des constructions par rapport au cheminement modes doux assurera également la valorisation de ses façades perçues depuis la RD 1006 par les fenêtres ménagées dans la haie arborescente liée au fossé.

> Garantir une cohérence paysagère et urbaine générale en entrée de ville

La requalification des abords de la RD 1006 portera sur l'enherbement de l'accotement et son entretien, ainsi que la création de fenêtres paysagères dans la végétation liée au fossé constituant des séquences arborées en premier plan, soulignées par une haie basse limitant les lots et le cheminement modes doux. Ces alignements végétaux structurants seront confortés par les aménagements paysagers de la voirie interne et du boisement des Sétives en arrière-plan, favorisant l'insertion des bâtiments dont la hauteur devra être compatible avec ces éléments, tout en les mettant en scène.

> Assurer des déplacements sécurisés

Le traitement du carrefour avec la rue des marronniers devra assurer la sécurité des mouvements.



