

Modification simplifiée n° 4

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° 4 du PLU // p.3

2 : Complément à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n° 3 « Sétives » // p.4

3 : Evolutions ponctuelles de certaines dispositions règlementaires écrites // p.4

4 : Procédure // p.8

En 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'ouverture à l'urbanisation du secteur des Sétives, soumise à Evaluation environnementale.

Le PLU a fait l'objet de procédures de modification simplifiée n° 1 approuvée le 10 juillet 2020, d'une modification simplifiée n° 2 approuvée le 17 février 2020, d'une modification simplifiée n° 3 approuvée le 10 juin 2021 et d'une mise en compatibilité approuvée le 23 septembre 2021.

Le présent document expose les motifs et décrit les évolutions portées par la modification simplifiée n° 4 du PLU engagée par la Ville de Bourgoin Jallieu.

1. Objet de la modification simplifiée n° 4

La présente modification simplifiée n° 4 du PLU vise à des évolutions ponctuelles **de dispositions inscrites au chapitre du règlement (partie écrite) relatif à la zone AUicOA3, ainsi que de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3 du secteur des Sétives. L'objectif poursuivi est d'adapter les orientations et les dispositions réglementaires applicables** dans cette zone d'activités économiques destinée à accueillir notamment des activités commerciales et de services spécifiques au sein de la zone d'aménagement concerté du Parc de la Maladière.

La modification simplifiée n° 4 du PLU de Bourgoin Jallieu vise à :

- **compléter les activités économiques admises sur le secteur Nord mentionnées à l'OAP_Secteur Sétives (3)** avec des activités de service notamment pouvant nécessiter des aires d'exposition ou stockage,
- **adapter certaines règles pour le secteur AUicOA3** correspondant spécifiquement au secteur d'OAP des Sétives, s'agissant notamment des types d'activités autorisées, des seuils de surface de plancher par type d'activités et des accès.

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° 3 « Sétives », en vue de remplacer la page 9 concernée,
- « Règlement » (pièce 4.1), en vue de le remplacer, étant précisé que ne sont concernés que les Définitions de base des Dispositions générales (+ une mise à jour législative des Adaptations mineures) et le seul chapitre des zones AUe et AUI-AUic pour le seul secteur AUicOA3 « à vocation principale d'activités économiques ».

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

2. Complément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3 « Sétives »

Le secteur des Sétives présente un enjeu particulièrement important pour le développement économique de la Ville et bénéficie d'un emplacement stratégique en façade de la RD 1006.

Au regard des objectifs poursuivis inscrits dans l'OAP n° 3, l'orientation « Offrir une façade urbaine de qualité », des contraintes ponctuelles liées au PPRT plan de prévention des risques technologiques de l'établissement PCAS et considérant les demandes d'implantation d'activités ayant reçu un avis favorable du Comité de commercialisation regroupant la CAPI / la Ville de Bourgoin Jallieu / la SARA-ELEGIA Aménagement, il convient de préciser les activités pouvant être admises sur le secteur au Nord du Peluq.

Au-delà des activités artisanales mentionnées pour cette partie Nord du secteur des Sétives et sans incidence sur l'orientation d' « offrir une façade urbaine de qualité » car non visible depuis la RD 1006, des activités de service notamment pourraient être autorisées sous conditions, y compris et en particulier celles pouvant nécessiter des aires d'exposition ou de stockage afin d'éviter de les retrouver en front d'entrée de ville.

En effet, les concessions automobiles attendues en partie Sud ont besoin d'espace de stockage pour les véhicules en attente de livraison ou repris, une activité de location de véhicules est également en lice, ainsi qu'une autre pour du matériel et des matériaux exposés.

L'ouverture à ce type d'activités de service pour la partie au Nord du Peluq est proposée dans la présente modification simplifiée n° 4 en cohérence avec les activités implantées ou projetées en partie Sud au stade de la mise en œuvre de l'opération. Le principe affiché pour la programmation du secteur des Sétives autour d'activités artisanales est ainsi élargi à des activités de « service pouvant nécessiter des aires d'exposition ou de stockage ».

La partie écrite du Règlement adapte ponctuellement ses définitions et l'alinéa 6 de l'article AUE-AUi 2- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières certaines dispositions en conséquence.

3. Evolutions ponctuelles de certaines dispositions réglementaires écrites

3.1 Prise en compte des évolutions législatives

La partie écrite du Règlement est complétée dans ses dispositions générales au rappel en page 12 des adaptations mineures. L'article 4 est mis à jour prenant en compte les évolutions législatives intervenues concernant la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme intervenue le 1^{er} janvier 2016 suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (point g. ajouté).

Les dérogations sur une ou plusieurs des règles possibles doivent faire l'objet de décision motivée.

3.2 Règles particulières adaptées pour la zone d'activités des Sétives (secteur AUicOA3)

La mise en œuvre opérationnelle de la zone d'activités des Sétives a été actée par les travaux d'aménagement en cours de réalisation sur le secteur (dévoisement du Peluq, voirie et réseaux, bassin). Conjointement, le choix des entreprises candidates se précise et nécessite l'adaptation ou la clarification de certaines dispositions du PLU. Ces évolutions très ponctuelles maintiennent les conditions visant à assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère du secteur.

Ainsi, le chapitre fixant les dispositions applicables à la zone AUic-AUic à vocation principale d'activités économiques au Règlement écrit du PLU est concerné par des adaptations ponctuelles en adéquation avec les principes d'aménagement développés à l'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Sétives, OAP n° 3.

Quelques dispositions règlementaires applicables à ce secteur des Sétives correspondant spécifiquement à la zone AUicOA3 **sont ajustées** pour ce qui concerne les conditions d'occupations et d'utilisations du sol, les accès et l'aménagement des abords des constructions.

Certaines dispositions sont ainsi complétées pour le seul secteur AUicOA3 des Sétives.

Elles apparaissent en texte surligné jaune ci-après et dans le chapitre joint au dossier du projet de modification.

3.2.1 Définitions de base et modalités d'application de certaines règles

Afin de permettre l'installation d'activités ayant besoin de locaux d'entreposage, d'exposition et/ou de vente, tel que prévu avec notamment la relocalisation sur ce secteur de concessionnaires automobiles pour libérer des espaces en centre-ville, la définition de la destination des locaux présentée en page 16 est complétée pour s'adapter à ce type de commerce particulier.

Ainsi, il peut être dérogé au seuil de 1/3 de la surface de plancher totale pour les commerces et les activités artisanales pour la seule zone AUicOA3 sous réserve de justifier d'une activité particulière nécessitant un espace d'entreposage, d'exposition et/ou de vente plus important. Cette justification sera apportée dans la notice de la demande d'autorisation d'urbanisme.

- **les commerces** : « Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale, sauf, dans la seule zone AUicOA3, activités spécifiques justifiant (dans la notice de la demande d'autorisation d'urbanisme) d'un espace d'entreposage ou d'exposition plus important tel que concessionnaire automobiles, loueurs de véhicules ou matériels, vente de matériaux, etc. ».
- **l'artisanat** : « Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'exposition et/ou de vente ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale, sauf, dans la seule zone AUicOA3, activités spécifiques justifiant (dans la notice de la demande d'autorisation d'urbanisme) d'un espace d'exposition et/ou de vente plus important. ».

3.2.2 Article AUe-AUi 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Dans le même objectif que le point précédent, la disposition concernant les aires de stockage est précisée et complétée. En effet, la règle n'autorisant les aires de stockage qu'à l'intérieur d'un bâtiment visait du stockage peu valorisant pour l'activité et l'identité qualitative du parc d'activités des Sétives.

Ce point de l'alinéa 6 concernant la zone AUicOA3 est donc complété pour préciser le type de stockage, à savoir des déchets, matériels et matériaux hors d'usage ou utilisés de façon non courante, mais également le lien avec une activité autorisée dans la zone.

Un autre point est ajouté concernant les aires d'exposition et les espaces de stockage de véhicules automobiles pour les autoriser à l'air libre à condition d'être liées à un commerce existant dans la zone AUicOA3. Cette disposition appliquée conjointement à l'OAP 3 du secteur des Sétives conduit à une implantation possible uniquement sur la partie au Nord du Peluq, à distance des perceptions offertes depuis la RD 1006.

« Les aires de stockage de déchets, de matériels et matériaux (hors d'usage ou utilisés de façon non courante) sont admises sous réserve d'être comprises à l'intérieur d'un bâtiment dont la destination est précédemment autorisée.

Les aires d'exposition et les espaces de stockage de véhicules automobiles sont admis à condition d'être liés à un commerce implanté dans la zone AUicOA3. ».

3.2.3 Article AUe-AUi 3 : Desserte par voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Dans la zone AUicOA3 des Sétives, certains lots présentent des superficies importantes dont trois de plus de 13 000 m² et certaines activités organisent leur fonctionnement avec des accès dédiés au public ou aux livraisons/service. Dans le contexte d'une opération d'ensemble desservie par une voirie interne, il peut être aménagé et autorisé plusieurs accès sur un même lot. La règle générale reste sur le principe d'un seul accès par lot, étant toutefois ajoutée une règle particulière pouvant permettre d'autoriser d'autres accès pour des raisons motivées par le fonctionnement de l'activité, tel que sécuriser ou faciliter l'exploitation interne, mais aussi différencier les flux entre véhicules légers et poids lourds notamment, etc. La notice de la demande d'autorisation d'urbanisme devra justifier la nécessité pour le projet de disposer d'un ou deux accès complémentaires.

Par conséquent, pour des raisons de fonctionnement justifiées, plus d'un accès pourra être autorisé. L'article est ainsi complété : « Le nombre des accès* véhicules sur les voies publiques est limité à un par voie. Toutefois, dans la zone AUicOA3, pour des raisons de fonctionnement justifiées (dans la notice de la demande d'autorisation d'urbanisme) liées à l'activité, d'autres accès peuvent être autorisés. »

D'autre part, la zone AUicOA3 des Sétives présente une légère pente. Elle est de plus située en secteur de risques d'inondations (Bc1) obligeant à une surélévation des niveaux utilisables des bâtiments notamment à +0,50 mètre, mais aussi de la voie de desserte interne à la zone. Le dévoiement du Peluq réaménagé en bordure de la voie côté Sud conduit dans le cadre de son franchissement à conserver une altimétrie relativement importante poursuivant celle de la voie de desserte. Le rattrapage du niveau du terrain naturel ou même remblayé de +0,50 mètre tel que le permet l'autorisation au titre de la loi sur l'eau oblige à aménager l'accès au lot avec une pente faible, mais pouvant être supérieure aux 5 % dans les 5 premiers mètres inscrits au règlement au point 3.1 – Accès.

Une disposition particulière est donc ajoutée et le paragraphe ainsi complété : « 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. *Toutefois, dans la zone AUicOA3, une pente supérieure à 5 % pourra être admise.* »

3.2.4 Article AUe-AUi 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et protection des éléments remarquables

La disposition fixe à l'article 11 une limite pour les exhaussements à +0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction et à la seule assise nécessaire au fonctionnement du projet. Dans le cas où la différence de hauteur dépasse les +0,70 mètre, le projet doit justifier de sa conception et de son implantation en le limitant au plus, et en veillant à son intégration paysagère et/ou architecturale.

Comme indiqué précédemment, la zone AUicOA3 est marquée par une légère pente et affectée par un risque d'inondation de type crue rapides rivières obligeant à une surélévation des niveaux utilisables des bâtiments et plateformes à au moins +0,50 mètre. La limite de + 0,70 mètre ne peut être respectée, conduisant à mettre des exhaussements supérieurs. En vue d'assurer à la fois une bonne insertion des projets sur le site, mais aussi de sécuriser les autorisations accordées, il est ajouté une règle spécifique à la zone AUicOA3 afin de limiter à 2 mètres au plus la hauteur par rapport au terrain naturel sous réserve d'une justification vis-à-vis du fonctionnement de l'activité.

« L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements seront limités à l'assise nécessaire au fonctionnement du projet et ne pas mettre en œuvre un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction. Si la différence de hauteur devait dépasser 0,70 mètre, le projet devra justifier de sa conception et de son implantation en le limitant au plus, et en veillant à son intégration paysagère et/ou architecturale. Dans la zone AUicOA3, considérant la surélévation des bâtiments et plateformes en secteur Bc1, la différence de hauteur peut être majorée dans la limite de 2 mètres pour des raisons de fonctionnement liées à l'activité. La pente des talus ne doit pas excéder 40 %. Les talus devront être plantés. Les enrochements sont interdits à l'exception d'aménagements ou ouvrages hydrauliques spécifiques, ou, sauf s'ils sont végétalisés. »*

La recherche d'une conception en espalier ou terrasse sera recherchée, en particulier pour limiter l'impact paysager en frange Sud. Il est rappelé que la situation de la zone en ZAC permet de rendre opposable le cahier des charges de cession de terrain comprenant notamment un CPAUP, cahier de préconisations architecturales, urbaines et paysagères, mais également de soumettre les projets au préalable de leur dépôt de demande de permis de construire à un avis d'un architecte-urbaniste conseil et/ou architecte-paysagiste conseil désigné pour la ZAC.

4. Procédure

La Ville 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 des évolutions mineures de l'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Sétives (3) et de certaines dispositions applicables à la zone AUicOA3 inscrites au règlement (partie écrite) du PLU dans le but de permettre l'implantation d'activités économiques répondant à la vocation spécifique de cette opération bénéficiant d'une position stratégique,

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° 4 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 est également saisie dans le cadre d'une demande d'examen 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 Ville de Bourgoin Jallieu.

A l'issue de cette mise à disposition, un bilan sera présenté au Conseil municipal, qui en délibérera. Le projet de modification simplifiée pourra être modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public. Puis, il sera adopté par délibération motivée.