Ville de Bourgoin-Jallieu

Département de l'Isère

Commune de Bourgoin-Jallieu

Modification n°2 du PLU

I. Notice explicative de la modification n° 2

Complète le Rapport de présentation du PLU
approuvé le 27/01/2014 et modifié le 02/02/2016

Projet de modification n°2

Vu pour être annexé à
l'arrêté de mise à l'enquête publique
de la modification n°2 du PLU en date du

Sommaire

Préambule // p.3

Objet de la modification du PLU et procédure de mise en œuvre // p.3

1 - Evolution de certaines Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) // p.5

2 : Evolution de certaines dispositions réglementaires écrites // p.23

3 : Evolution de certaines dispositions réglementaires graphiques // p.26

4 : Prise en compte de l'évolution de certaines pièces annexes du PLU // p.37

5 : Evaluation des effets de la modification sur les capacités globales de production de logements rendues possibles par la mise en œuvre du PLU // p.38

6 : Tableau récapitulatif des évolutions de zones (superficie) // p.42

Préambule

La commune de Bourgoin-Jallieu est dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 27 janvier 2014.
La délibération du 18 juin 2010, prescrivant la mise en révision du POS, a été prise suite à l'annulation du premier PLU de 2005, décidée par arrêté de la Cour administrative de Lyon le 02 février 2010.

Ce Plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une modification n°, approuvée le 1er février 2016.

Cette seconde modification du Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un contexte de tension immobilière plus sensible sur le territoire communal. Elle fait également suite à l'élaboration d'études de faisabilité ayant permis de préciser les conditions d'aménagement des secteurs du Centre-ville, des Lilattes, et de Pont de Jallieu.
L'exercice de l'analyse des demandes d'occupation du sol a également permis d'identifier des pistes d'amélioration de la pertinence opérationnelle de certaines dispositions réglementaires, et de leur compréhension.

Les objectifs poursuivis par le PLU approuvé en janvier 2014 ont été traduit par les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui ne sont pas remis en cause dans le cadre de ce projet de modification n°2.

La présence notice expose les motifs et décrit les évolutions que porte la modification n°2 du PLU.

Objet de la modification du PLU et procédure de mise en œuvre

Objet de la modification du PLU

La présente modification n° 2 du PLU comporte plusieurs objets :

1. **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.**

Secteurs concernés :

- Secteur « Paul Bert », qui devient « Centre-ville » (OAP n°8)
- Secteur « Pont-de-Jallieu » (OAP n°4)
- Secteur « Lilattes » (OAP n°7)
- Secteur « Parc des énergies renouvelables » (OAP n°1)
- Secteur « Rue Pasteur » (ancienne partie ouest du secteur « Pont de Jallieu ») (OAP n°10)

2. **Apporter des ajustements rédactionnels au règlement écrit, pour en améliorer la lisibilité et l'applicabilité**

Après l'approbation de la modification n°1 du PLU en février 2016, au vu des demandes d'autorisation du droit des sols, un certain nombre d'améliorations pouvant être apportées à la formulation des dispositions réglementaires a été identifié.
Les propositions d'évolution reposent sur la volonté de rendre les règles du PLU à la fois plus opérationnelles, plus compréhensibles, intégrant plus de schémas et de définitions notamment. Elles portent principalement sur l'amélioration des conditions d'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, une meilleure insertion du stationnement dans les opérations de construction et une clarification de certaines dispositions paysagères.

3. **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**

Certaines de ces évolutions nécessiteront une traduction aux documents graphiques du règlement. Il s'agît de garantir une meilleure cohérence dans l'application des dispositions réglementaires au territoire. A cette fin, quelques ajustements sont apportés à certaines délimitations de zonage.

4. **Mettre à jour les emplacements réservés et autres dispositions réglementaires graphiques, notamment linéaires commerciaux et linéaires autorisant des hauteurs spécifiques**

Font l'objet d'une évolution dans la présente modification n°2 du PLU :

- des emplacements réservés (ER) par création de nouveaux et abandon ou modification d'existants ;
- des linéaires identifiés le long de certains axes, pour préserver la diversité commerciale ;
- des linéaires autorisant, le long de certains axes, une hauteur supérieure à celle autorisée dans l'ensemble de la zone ;
- de l'ajustement de certains périmètres d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de Secteurs de mixité sociale (SMS) ;
- de l'ajout de bâtiments à préserver au titre de leurs qualités architecturales ou patrimoniales ;
- de l'ajout d'une servitude de localisation prévue pour l'implantation future d'une gare routière.

Par ailleurs, il est nécessaire de prendre en compte l'évolution de certains arrêtés préfectoraux et municipaux pour mettre à jour certaines pièces annexes du PLU

- Classement des infrastructures de transport terrestre bruyantes
- Mise à jour des servitudes liées aux canalisation de transport de gaz

Pièces du PLU faisant l'objet de modifications

La mise en œuvre de ces objectifs rend nécessaire la modification de certaines pièces du PLU, telles que :

- Le règlement écrit
- Les pièces graphiques du règlement
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le rapport de présentation, dont la présente notice explicative constitue le complément
- Les annexes

Choix de la procédure de mise en œuvre : la modification

En application des dispositions des articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors qu'elle n'a pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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.

Ainsi, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.
C'est dans ce contexte réglementaire et au regard des modifications du PLU envisagées que la procédure de modification a été retenue.

Déroulement de la procédure modification

Le déroulement de la procédure de modification est défini aux articles L153-37 à L153-44 du Code de l'urbanisme.
La procédure est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique.
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

1. Evolution de certaines orientations d'aménagement et de

programmation*

L'évolution de ces orientations d'aménagement et de programmation est le résultat d'un travail évaluatif, pour chaque secteur, avec pour objectif de permettre au PLU d'apporter des réponses plus adaptées aux enjeux de la ville et au projet communal, notamment en matière de cohérence urbaine, de déplacements, d'accès au centre-ville et aux commerces, et d'offre de stationnement.

A titre d'information, les emprises des périmètres d'OAP sont actualisées comme suit :

* Nota : apparaissent en violet les parties de textes modifiés par rapport aux OAP issues du PLU modifié en février 2016.

Tableau des superficies des terrains constructibles au sein des périmètres d'OAP : évolution entre les modifications n°1 et n°2 du PLU :

OAP	Surface modification n°1 PLU	Surface modification n°2 PLU	commentaires
OA1 - PER	Pas de modification de surface		vocation économique
OA2 - Weidmann - Procelis	Pas de modification de surface		vocation économique
OA3 - Sétives	Pas de modification de surface		vocation économique
OA4 - Pont de Jallieu	2,8 ha	2,8 ha	OAP scindée en 2 avec OAP 10
OA5 - Porcher industries	6,3 ha	6,3 ha	vocation économique
OA6 - Chanoine Angelvin	Pas de modification de surface		
OA7 - Lilattes	3,5 ha	3,5 ha	
OA8 - Centre-ville	0,7 ha	0,6 ha	ne sont pas comptabilisés les îlots dans le diffus dans le périmètre de l'OAP
OA9 - Gare - pôle multimodal	Pas de modification de surface		
OA10 - Pasteur	1,3 ha	1,3 ha	

1.1. OAP secteur « Centre-ville » *(anc. « Paul Bert »)*

Les évolutions suivantes sont apportées à cette OAP dans le cadre de la présente procédure de modification :

- **Périmètre de l'OAP** : l'expertise urbaine conduite en 2015 sur le centre-ville a permis de conforter la cohérence en matière de fonctionnement urbain d'une appréhension plus large du secteur, pour l'étendre à la place du Général de Gaulle et au collège St-Michel. Les scénarios de recomposition urbaine ont donc conduit au choix d'une extension du périmètre de l'OAP « Paul Bert », dont la dénomination évolue pour celle de « Centre-Ville ».

- **Voiries et déplacements :** un élargissement partiel de la rue Paul Bert est préconisé dans la partie nord du site. L'opportunité du renouvellement bâti de l'ilot délimité par les rues Paul Bert, Bovier Lapierre et Joseph Seigner permettra d'offrir un meilleur confort de vie urbaine, en limitant les vis-à-vis notamment. Cet élargissement permettra également une amélioration de l'intégration des circulations piétonnes le long de cet axe.

- **Stationnement :** le réaménagement de la place Charles de Gaulle et de ses alentours constitue une opportunité de valorisation urbaine et de renforcement de l'offre de stationnement en centre-ville, par l'aménagement d'un futur parking public en souterrain.

  ⇒ **En ce sens, ces évolutions respectent et renforcent l'orientation du PADD *« Permettre l'apaisement des circulations, notamment dans le centre, les entrées de ville et les secteurs résidentiels » (PADD, p.23).***

- **Activités économiques** : le maintien et le renforcement de l'attractivité commerciale du cœur de ville se traduisent par le confortement de la vocation d'activités économiques des rez-de-chaussée, repositionnés plus précisément sur les façades actives réelles et pressenties.

  ⇒ **Cette disposition répond à l'orientation du PADD *« Valoriser le centre-ville comme polarité artisanale et commerciale à l'échelle de l'agglomération Porte de l'Isère » (PADD, p.15).***

  - Traduction réglementaire induite :
    - Modification des linéaires toutes activités, repositionnés plus précisément sur les façades actives réelles et pressenties (traduites dans l'OAP) ;
    - Extension, en conséquence, du périmètre de secteur de mixité sociale (SMS) et du zonage UaaOA8 ;
    - Modification de l'OAP et de son périmètre ;
    - Modification du zonage suivant le nouveau périmètre de l'OAP.
    - Création d'une nouvelle servitude de localisation prévue pour le parking sous la place Charles de Gaulle.

  - Bâtiments et ensembles patrimoniaux :
    - Inscription en catégorie C1 de deux bâtiments patrimoniaux situés rue du Dr. Polosson, à l'angle de la rue Legrand.

Ajout d'une nouvelle servitude de localisation

Modification du périmètre de l'OAP, du zonage et du SMS

Modification et création de linéaires « activités »

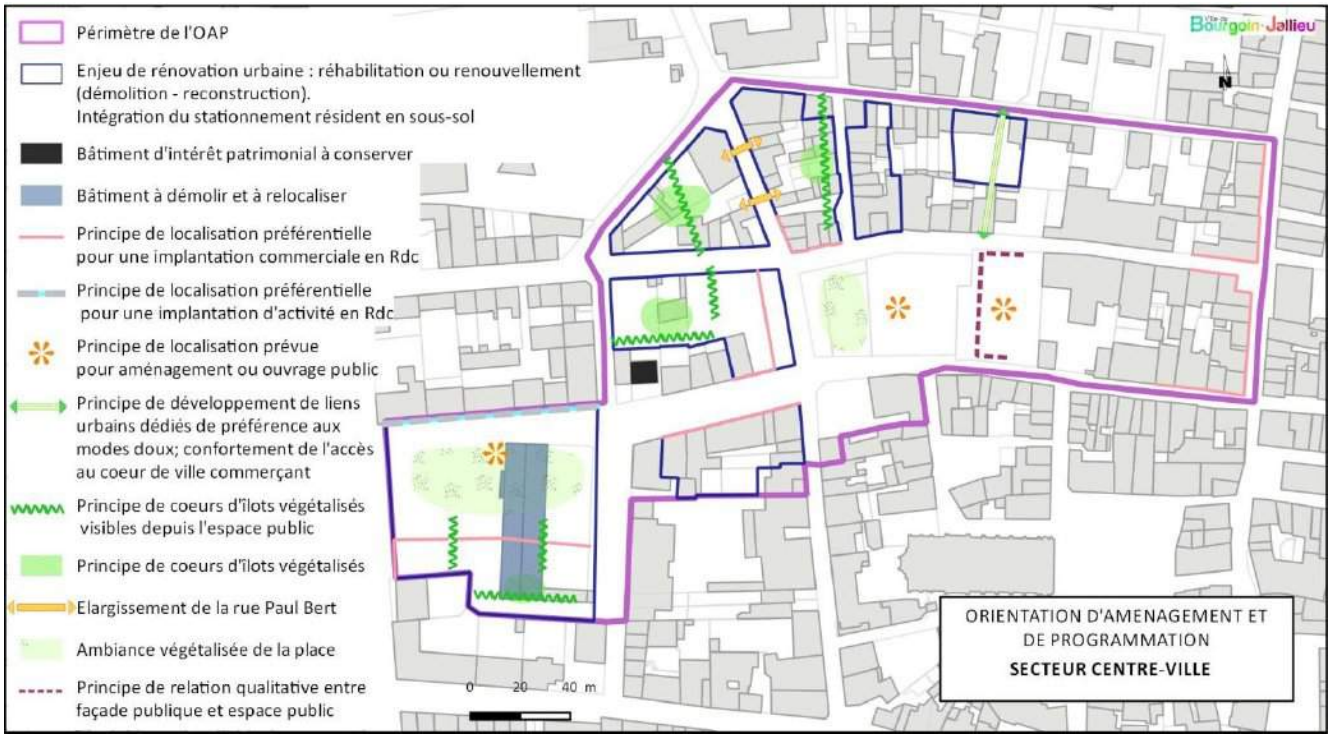
OAP secteur « Centre-ville » : modification n°2

OBJECTIFS :
Conforter le développement résidentiel et l'attractivité commerciale du centre-ville, permettre l'extension du Tribunal et revaloriser à terme la place H. Berlioz au cœur du réseau des espaces publics centraux, tout en résorbant l'habitat dégradé du secteur Paul Bert.

Description du contexte :

La place Hector Berlioz se trouve au croisement de deux liens urbains majeurs : le premier permet de relier le parc de Beauregard au sud, le parc des Lilattes et la Bourbre au nord, un second lien urbain se déploie d'est en ouest, entre les axes Liberté et Gambetta, via la rue du Tribunal et la rue Joseph Seigner, en passant par la place du Général de Gaulle.
Constitué d'un tissu urbain « faubourien», hétérogène et partiellement dégradé, le secteur Paul Bert représente pour la ville un enjeu majeur de rénovation urbaine en offrant la possibilité de renforcer l'attractivité et l'accessibilité du centre-ville.

En complément, une réserve foncière est prévue pour permettre l'extension du Tribunal (à l'ouest du bâtiment existant). Ce projet d'extension s'implante sur un terrain présentant une forte déclivité entre la rue du Tribunal, la rue Joseph Seigner (point bas) et la place Hector Berlioz.



Orientations :

> Conforter une programmation urbaine mixte associant : une offre résidentielle de qualité, commerces en rez-de-chaussée, programme tertiaire (extension du tribunal).

> **Conforter et développer l'attractivité commerciale du cœur de ville :** favoriser le maintien des commerces existants et le développement de l'offre, de préférence au contact de la place Hector Berlioz afin de tirer parti et de conforter cette polarité commerciale qui accueille une partie du marché.

> Permettre l'extension du Tribunal : l'extension de cet équipement public majeur, situé au cœur du centre-ville, permettrait de répondre à ses propres besoins tout en contribuant la mise en valeur des espaces publics.

> Garantir un traitement qualitatif des façades visibles depuis l'espace public et préserver la cohérence d'ensemble du paysage urbain. A l'exception de la préconisation d'élargissement partiel de la rue Paul Bert, l'implantation des nouvelles constructions s'effectue sur la limite avec l'espace public.

> Résorber l'habitat dégradé en encourageant les opérations de réhabilitation et de démolition/reconstruction. Les nouvelles constructions devraient être de hauteur modérée (R+3 maximum) et respecter les caractéristiques du tissu de faubourg. Les nouvelles constructions présenteront des façades séquencées et rythmées par des percements réguliers afin d'éviter un langage architectural qui serait hors d'échelle.

> Faciliter l'accès au cœur de ville pour tous ses usagers :
- En développant le maillage des voies apaisées afin d'assurer une continuité des liens urbains du Nord au Sud (entre les parcs structurants) et d'Est en Ouest (entre la rue de la Liberté et l'avenue Gambetta). Notamment, le prolongement du lien urbain entre la rue Bovier Lapierre, la rue Joseph Seigner et la rue du Tribunal, renforcerait la continuité d'une liaison nord-sud entre la place Carnot et le quartier St Michel.
- En renforçant l'offre de stationnement public à proximité des services et des commerces du centre-ville.

> Favoriser le développement de cœurs d'îlots végétalisés plantés en pleine terre **visibles depuis l'espace public,** afin de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur et contribuer à la qualité du paysage urbain.

1.2. OAP « Pont de Jallieu »

Les évolutions suivantes sont apportées à cette OAP dans le cadre de la présente procédure de modification :

- **Périmètre de l'OAP** : l'expertise urbaine conduite en 2016 sur le secteur de Pont de Jallieu a révélé des distinctions à opérer entre les ilots est et ouest sur lesquels porte l'OAP (secteur 1et 2 à l'est / secteur 3 à l'ouest). Les caractéristiques foncières, d'insertion urbaine, et les conditions distinctes de ces secteurs en matière de faisabilité opérationnelle ont conduit à questionner l'intérêt, pour le territoire, de leur maintien dans une seule OAP. Le périmètre de l'OAP « Pont de Jallieu » est ainsi réduit aux secteurs est du site, tandis que le secteur Ouest est traité dans une nouvelle OAP.

- **Voiries et déplacements :** compte tenu du recentrage du périmètre de l'OAP, les principes de maillage viaire sont simplifiés. L'OAP priorise la desserte du site à travers un maillage principal d'orientation nord-sud. Quant au maillage « modes actifs », il est favorisé par la réalisation d'itinéraires dédiés, le long de la voie de desserte du site, via des cheminements à travers les espaces privatisés et par le réaménagement / élargissement du chemin des cartonniers. L'OAP prévoit notamment une nouvelle connexion piétonne entre les rues Général Voisin et Libération.

⇒ **En ce sens, cette évolution respecte l'orientation du PADD *« Permettre l'apaisement des circulations, notamment dans le centre, les entrées de ville et les secteurs résidentiels » (PADD, p.23).***

- <u>Traduction réglementaire induite</u> :

Evolution des ER : les emplacements réservés issus de la traduction de la première OAP sont amenés à évoluer, pour traduire la simplification des orientations en matière de desserte viaire du site, et de limiter le recours à l'investissement public alors qu'il ne se justifie plus.
La présente modification traduira donc au règlement graphique les évolutions suivantes :

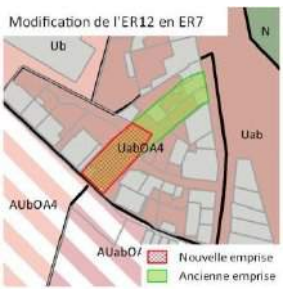
- La réduction d'emprise de l'ER n°12
- La suppression de l'ER n°5
- L'affirmation d'un ER ou d'une liaison à inscrire dans l'OAP sur l'impasse Général Voisin
- La suppression de l'ER n°4 ;

Modification de l'OAP : réduction du périmètre de l'OAP
Zonage : ajustement du zonage, avec un maintien de l'indice « OA4 » uniquement sur le périmètre de l'OAP.

Modification du périmètre de l'OAP

Modification du zonage au nord-ouest

Modification du zonage au sud-est



OAP secteur « Pont de Jallieu » : modification n°2

OBJECTIF :
Conforter la vocation résidentielle de ce secteur dans un site densément végétalisé, en respectant la trame végétale de qualité, tout en permettant de fédérer les entités urbaines voisines et de permettre la réalisation d'un maillage d'espace public nord-sud laissant une large place aux modes doux de déplacement.

Description du contexte :
Ce secteur est situé au cœur d'une mosaïque peu cohérente de zones urbaines contrastées (résidentielles et économiques) :
→ entre l'hyper-centre de Bourgoin (au sud) et l'ancien bourg de Jallieu (au nord/est), dont le jardin des Lilattes a favorisé le rapprochement.
→ entre la rue de la Libération à l'est (tissu de faubourg mixte et dynamique) et l'avenue H. Barbusse, à l'ouest, qui borde et dessert une grande zone économique et commerciale ainsi que des secteurs résidentiels d'habitat individuel.
L'aménagement de ce site s'inscrit dans une dynamique de reconquête de ce secteur communal d'articulation. Cette dynamique a déjà généré la réalisation d'opérations de renouvellement urbain (opération « Fleur de Soie » par exemple) et un réaménagement progressif des espaces publics reliant le site au centre-ville, via le Parc des Lilattes.
Les tènements visés correspondent à de grandes propriétés et à leur parc, longés à l'ouest par le canal Mouturier. Ainsi, la trame végétale existante est riche (ensembles boisés, ripisylve et arbres isolés remarquables) et certains corps bâtis présentent un intérêt patrimonial.

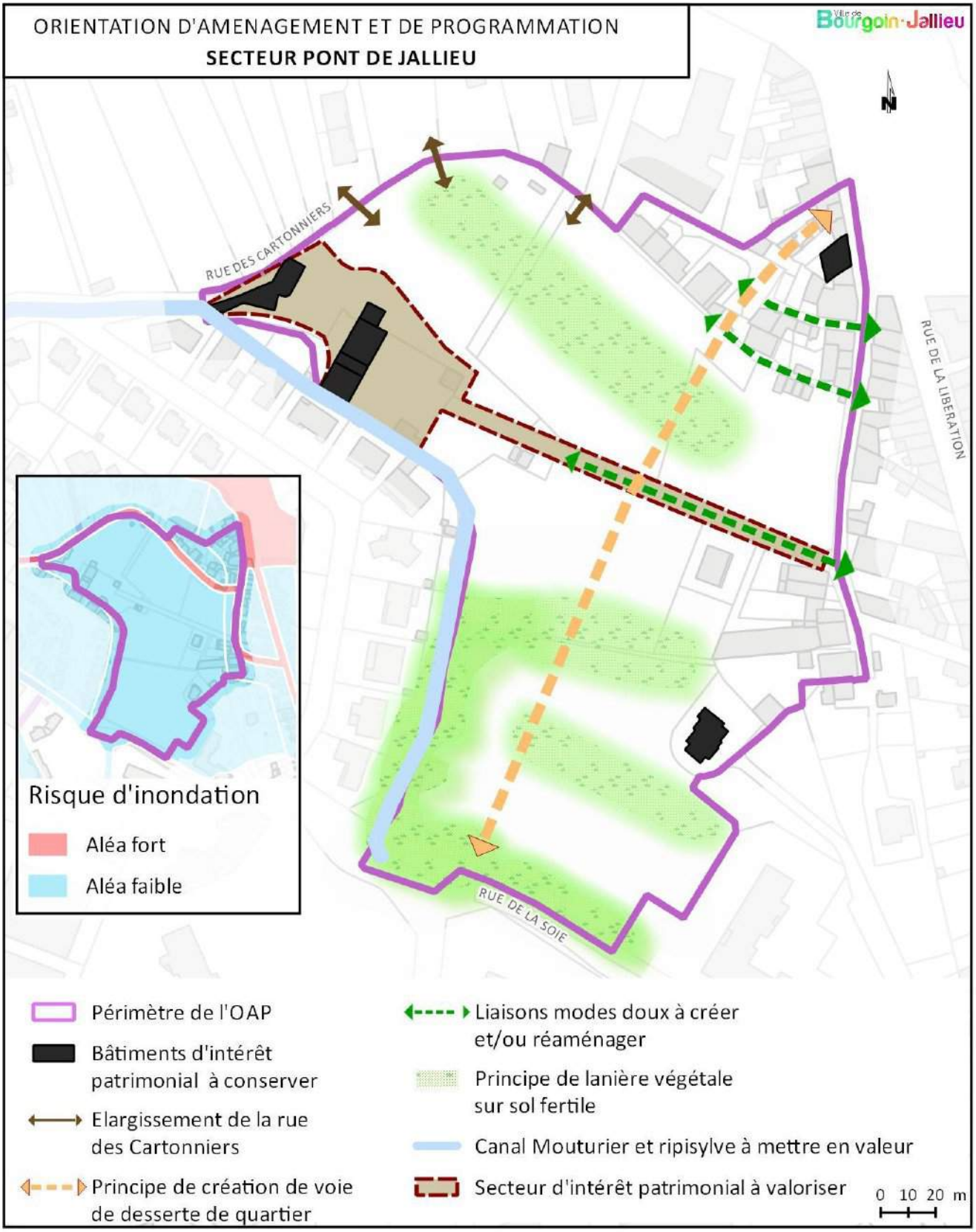
Orientations :
La desserte du site se fera par un nouvel accès principal créé au sud, rue de la Soie. La réalisation d'une voie de desserte depuis cet accès au sud et raccordée au nord (rue de la Libération), permettra un maillage viaire du site sans impasse.

> Le maillage « modes actifs » sera renforcé par la réalisation d'itinéraires dédiés, via des cheminements à travers les espaces privatisés et par le réaménagement, avec élargissement possible du chemin des cartonniers.

> La dimension paysagère et patrimoniale du site, et la préservation de sa fonction hydraulique seront garanties par la continuité des espaces verts en pleine terre, facteur de confort d'été pour les habitants. Une alternance entre espaces bâtis et lanières végétales (sur sol fertile), sera ainsi recherchée. Les arbres remarquables seront préservés. De plus, les bâtiments présentant un caractère patrimonial seront conservés.

> L'utilisation d'énergies renouvelables doit être recherchée pour les opérations. Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées. Ainsi, les logements seront principalement orientés au sud.

> Pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat, 10% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.


ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SECTEUR PONT DE JALLIEU
Ville de Bourgoin-Jallieu
RUE DES CARTONNIERS
RUE DE LA LIBERATION
RUE DE LA SOIE
Risque d'inondation
Aléa fort
Aléa faible
Périmètre de l'OAP
Bâtiments d'intérêt patrimonial à conserver
Elargissement de la rue des Cartonniers
Principe de création de voie de desserte de quartier
Liaisons modes doux à créer et/ou réaménager
Principe de lanière végétale sur sol fertile
Canal Mouturier et ripisylve à mettre en valeur
Secteur d'intérêt patrimonial à valoriser
0 10 20 m

1.3. « Secteur Rue Pasteur »

Les évolutions suivantes sont apportées à cette OAP dans le cadre de la présente procédure de modification :

- **Périmètre de l'OAP :** pour les raisons expliquées au point 1.2, la partie nord-ouest du périmètre de l'OAP « Pont de Jallieu » est détachée, et fait l'objet d'une OAP indépendante, au sein d'un zonage passant de AUb_{OA4} à Uab_{OA10}, plus adapté à son évolution. Ce zonage est notamment rendu possible par le fait que le secteur bénéficie à sa proximité immédiate des réseaux viaires, d'alimentation en eau potable et d'assainissement suffisamment dimensionnés pour permettre la réalisation des futurs programmes.

- **Accès et voiries** : les accès et voies de desserte du site sont redéfinis, afin d'assurer une meilleure desserte du site, et pour tenir compte du fait que son urbanisation pourrait ne pas s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble. Par ailleurs, l'OAP prévoit la conservation d'une capacité d'élargissement du chemin des cartonniers, pour une amélioration des circulations « modes actifs ».

  ⇒ **Cette évolution respecte l'orientation du PADD *« Permettre l'apaisement des circulations, notamment dans le centre, les entrées de ville et les secteurs résidentiels » (PADD, p.23).***

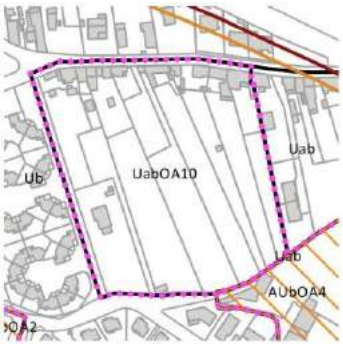
- **Paysage, cadre de vie et biodiversité** : les ensembles boisés qualitatifs existants sur le site sont repérés pour afficher le principe de leur conservation, tandis que le principe de lanières végétales évolue pour en réaliser un plus grand nombre. Elles favorisent une implantation des bâtiments nord-sud, plus adaptée à un ensoleillement naturel des constructions.

  ⇒ **Cette évolution respecte l'orientation du PADD *« Préserver la nature et la biodiversité en milieu urbain » (PADD, p.19).***

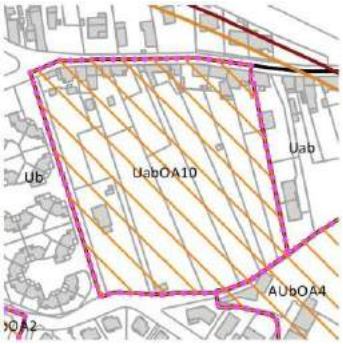
- <u>Traduction réglementaire induite</u> :
  - Modification du zonage, qui passe de AUb_{OA4} à Uab_{OA10}
  - Modification de l'OAP
  - Création d'un secteur de mixité sociale dédié à ce quartier

Modification du zonage

Modification du périmètre de l'OAP



Création d'un périmètre SMS



OAP secteur « Rue Pasteur » : modification n°2

OBJECTIF :

Conforter la vocation résidentielle de ce secteur, dans un tissu urbain de faubourg, au parcellaire en lanière identitaire. L'aménagement de ce site devra permettre de répondre à la volonté de conforter des secteurs résidentiels apaisés, avec une présence marquée d'une trame paysagère fertile, dans le prolongement direct et à proximité du centre-ville de Bourgoin-Jallieu.

Description du contexte :

Ce site d'OAP est marqué par un parcellaire en lanière profonde, bâti en limite de de la rue Pasteur. Ce parcellaire est caractéristique du tissu faubourien de l'ancienne commune de Jallieu et correspond plus précisément à un secteur historiquement composé de jardins horticoles ou de maraichage (les constructions se limitant le long des rues) en transition avec la plaine humide.

Depuis les années 1960, ce secteur de jardins et cette trame faubourienne se sont recomposés et urbanisés. Le développement pavillonnaire à proximité, et le développement économique et commercial (secteur H. Barbusse), ont profondément modifié le paysage.

Ce site d'OAP correspond au dernier grand tènement libre où cette trame historique est visible.

L'aménagement de ce site s'inscrit donc dans une dynamique de développement plus respectueuse de cette identité berjallienne.

Orientations :

> La desserte viaire du site peut se faire par plusieurs points d'accroches au réseau viaire existant : rue Pasteur, Allée et rue des cartonniers.

> Les aires de stationnements privatives seront regroupées et situées sur le site, au plus proche des accès aux rues publiques, afin de limiter la circulation automobile dans le cœur du site.

> Un élargissement du chemin des cartonniers doit rester possible (pour un usage public et pour « modes actifs »).

> Le développement se fera sous forme de logements intermédiaires et/ou d'individuels groupés

> Les constructions seront implantées en réinterprétant le principe de la trame parcellaire historique existante. Les façades des logements seront principalement orientées au sud-est.

> Pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat, 10% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.

> Le paysage « horticole » caractéristique sera conforté par la création de lanières végétales continues et alternant avec le bâti, pour permettre notamment la création de jardins collectifs ou privatifs en plein terre. Les ensembles boisés existants et remarquables seront conservés.

> L'utilisation d'énergies renouvelables doit être recherchée pour les opérations. Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées.

Orientation d'aménagement
et de programmation
« rue Pasteur »
rue Pasteur
rue Pasteur
Allée des cartonniers (privée)
rue des cartonniers
chemin des cartonniers
Risque d'inondation
Aléa fort
Aléa faible
Périmètre de l'OAP
Principe de création de lanière végétale continue pour jardins
Principe de conservation d'ensembles boisés existants
Principe d'implantation bâtie de logements intermédiaires et/ou individuels groupés en réinterprétant le principe de la trame parcelaire en lanière
Principe d'accès véhicules
Conservation d'une capacité d'élargissement du chemin des cartonniers
0
50

1.4. « Secteur Lilattes »

Les évolutions suivantes sont apportées à cette OAP dans le cadre de la présente procédure de modification :

L'étude de cadrage urbain et paysager conduite en 2016 sur ce site, correspondant à la frange nord du parc des Lilattes, a permis de dégager des principes de composition urbaine, tenant compte des contraintes du site. La présente modification n°2 du PLU permet de traduire dans l'OAP les nouveaux principes d'aménagement du site.

Ce site comporte un enjeu particulièrement important au vu de l'objectif d'émergence d'une offre urbaine et résidentielle très qualitative, bénéficiant d'un emplacement unique. L'évolution de l'OAP traduit notamment certains invariants qualitatifs, tels que les percées visuelles nord-sud et les principes de végétalisation des ilots.

- **Périmètre de l'OAP :** le site « Lilattes Nord », aujourd'hui mixte et en impasse, est destiné à muter et participer au développement mixte et contemporain du centre-ville, et à son desserrement progressif vers le nord. Il est donc nécessaire, pour un encadrement cohérent du devenir de ce site, d'étendre le périmètre de l'OAP vers le nord.

- **Voiries et déplacements** : compte tenu de l'extension du périmètre, un principe de voie de desserte interne avec entre-sortie rue de l'Etissey est défini en partie nord du site. Les liaisons piétonnes sont favorisées par la connexion du site avec l'avenue H. Barbusse à l'ouest, et avec le parc des Lilattes au sud. Des voies « modes actifs » sont prévues entre le parc des Lilattes et l'avenue F. Dard, à l'est.

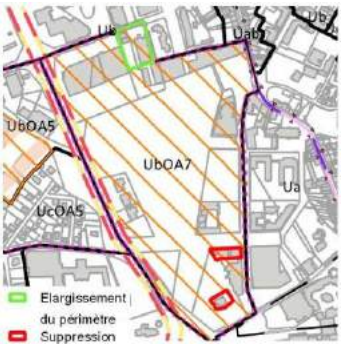
- **Equipements** : la vocation de l'OAP évolue en certains sites, par nécessité de prise en compte de l'actualisation des projets publics, telle que l'implantation future d'un commissariat, tandis que la vocation des « équipements publics » prévus au nord du groupe scolaire *Simone Veil* est précisée, pour l'accueil du futur Conservatoire.

- **Paysage, cadre de vie et biodiversité** : l'OAP prévoit que l'aménagement de la frange nord du parc des Lilattes intègre le principe de végétalisation des ilots, et respecte une perméabilité visuelle nord-sud en lien avec le parc.

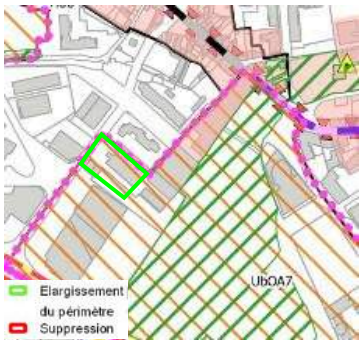
    - <u>Traduction réglementaire induite</u> :

        - L'extension du zonage Ub_{OA7}, correspondant à l'extension du périmètre de l'OAP, aux trois parcelles jouxtant le site « garage Renault » à l'est.
        - La suppression des linéaires autorisant une hauteur maximale à 18,50 m, positionnés le long du passage Dolbeau
        - La modification de l'OAP
        - L'extension du périmètre du secteur de mixité sociale

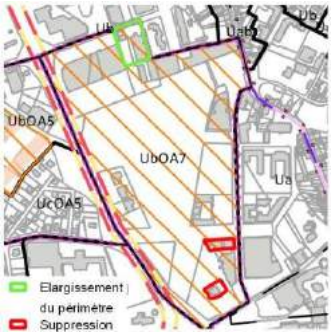
Extension d'un périmètre SMS



Modification du zonage



Modification du périmètre de l'OAP



OAP secteur « Lilattes » : modification n°2

OBJECTIF :
Renforcer le rôle stratégique du secteur des Lilattes dans le développement mixte et attractif du centre-ville vers le nord. Assurer l'interaction avec les mutations à venir autour des axes Barbusse et Libération, par le confortement de la mixité des fonctions urbaines autour de l'habitat et des équipements publics, la perméabilité pour les modes-doux et le renforcement d'un cadre paysager très qualitatif.

Description du contexte :

Selon un axe nord sud, il s'inscrit entre la gare ferroviaire, le futur pôle multimodal et l'hôtel de Ville.

Il constitue une **interface entre des entités urbaines aux caractéristiques marquées**, articulées autour d'un équipement majeur de la commune: le **parc des Lilattes**.

Son positionnement est également charnière entre le centre ancien, l'espace urbain mixte autour de l'avenue H. Barbusse, à l'ouest (grande zone économique et commerciale) et des secteurs résidentiels d'habitat individuel.

Le parc des Lilattes, qui a connu dans une période récente d'importants aménagements qualitatifs, s'inscrit aujourd'hui au cœur d'un quartier dont la mutation entamée appelle à la poursuite des **restructurations urbaines qualitatives sur ses franges**.

Les présentes orientations visent à préparer une nouvelle étape de l'évolution du quartier, dans une perspective de renforcement :

⟶ des fonctions urbaines d'habitat, d'équipement et d'activité,

⟶ de liens urbains entre deux axes structurants (axes Libération et Barbusse),

⟶ du front bâti sur l'av. Henri Barbusse.

⟶ de la qualité de vie et d'un changement d'image du secteur à terme.

Orientations :

> Une nouvelle frange habitée en lisière nord du parc, entre l'avenue H. Barbusse et la rue des Lilattes (accès modes-doux public au parc), constituée d'immeubles collectifs en « plot » permettra de créer une silhouette urbaine spécifique avec des perspectives paysagères entre les cœurs d'ilots privés végétalisés et le parc.

> Une nouvelle voie de desserte de l'ensemble du secteur au nord du parc reliera le passage Dolbeau et la rue de l'Etissey. Depuis cette voie interne, plusieurs accès piétons devront permettre de rejoindre le parc.

> Un nouvel ensemble bâti, entre le passage Dolbeau et le parc, orienté au sud, contribuera à valoriser l'espace d'articulation reliant le parc, l'axe de faubourg Libération, le square de l'Hôtel de Ville et le parvis de la Maison du Département. Il prévoira la création de rez-de-chaussée actifs (services) donnant sur l'espace public.

> L'affirmation d'axes structurants par le développement d'un front urbain à l'architecture soignée et aux formes urbaines diversifiées, le long de :

- la rue de l'Etissey au nord (avec services possibles en rez-de-chaussée),
- l'avenue H. Barbusse à l'ouest.

> Les espaces publics et les espaces de nature seront reliés par un réseau de cheminements piétons dédiés permettant une perméabilité renforcée est-ouest et nord-sud.

> L'utilisation d'énergies renouvelables doit être recherchée pour les opérations. Les formes de constructions favorables à l'utilisation des énergies renouvelables et aux économies d'énergie sont privilégiées. L'orientation du bâti doit être déterminée pour optimiser l'exposition des logements à la lumière naturelle.

> Pour garantir le maintien d'une mixité sociale dans l'habitat, 20% des logements produits devront correspondre à du logement locatif social.

Ville de Bourgoin-Jallieu
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SECTEUR DES LILATTES
Maison du Département
Groupe scolaire Simone Veil
Médiathèque
Périmètre de l'OAP
Equipement public
Futur commissariat
Futur conservatoire
Parking actuel
Futur parking
Principe de développement urbain
Front bâti discontinu tourné sur leparc des Lilattes - Typologie en plot
Front bâti
Principe de végétalisation des îlots
Principe de création de voie de desserte interneavec une entrée/sortie unique sur la rue de l'Etissey
Accès piéton au parc des Lilattes
Perspective visuelle vers et depuis le parc
Fort impact sonore et visuel à prendre en compte
Valorisation et animation de l'espace public
Arbres
Coulée verte
Voie mode doux
Risque d'inondation
Aléa fort
Aléa faible
0 25 50 m

2. Evolution de certaines dispositions réglementaires écrites

Introduction

Les propositions d'évolution réglementaire reposent sur une volonté de rendre les règles du PLU à la fois plus opérationnelles, plus compréhensibles, intégrant plus de schémas et de définitions notamment. Une meilleure prise en compte de la morphologie existante des tissus urbains, et une bonne intégration des constructions nouvelles motivent particulièrement les propositions d'évolution réglementaire.

Les évolutions réglementaires écrites proposées portent principalement sur :

- La mise à jour des références relatives à des servitudes d'utilité publiques mises à jour la modification n°1 du PLU :
    - Prise en compte du bruit
    - Risques naturels
- l'ajout de définitions aux dispositions générales, afin de clarifier certaines dispositions réglementaires
- un ajustement formel de la répartition de certaines règles entre les dispositions générales du règlement et le corps des articles des zones.
- les modalités d'implantation des constructions dans la profondeur des ilots, avec l'objectif de favoriser la végétalisation, l'accès à la lumière naturelle, et des prospects préservant l'intimité des logements ;
- l'insertion du stationnement dans les opérations de construction ;
- l'offre de stationnement sur les secteurs tendus (Maladière/Médipôle) ;
- les possibilités d'hébergement sur le secteur du Médipôle ;
- le recentrage des activités commerciales de proximité dans les quartiers multifonctionnels ;
- une meilleure distinction entre les dispositions relatives aux espaces boisés classés (EBC) et aux éléments naturels remarquables du paysage (ENRP)

Le projet de modification n°2 du PLU prend en compte des évolutions législatives portant sur le code de l'environnement, ayant pour conséquence une rectification des articles de loi cités aux dispositions générales.

2.1. Evolutions réglementaires écrites portant sur les définitions de base

2.1.1. Inscription de la définition de « césure »

Cette disposition a pour objectif d'éviter le développement de façades uniformes et fermées sur des linéaires de grande longueur, dans les secteurs d'urbanisation les plus propices au renforcement de la densité.

Ainsi le règlement des secteurs Ua et Ub, article U11, est enrichi d'une obligation de respect d'une césure lorsqu'un projet de construction prévoit une longueur de bâtiment supérieure à 40 m. La définition de cette césure est inscrite aux dispositions générales du règlement, dans le sous-titre II « définitions de base et modalités d'application de certaines règles ».

2.1.2. Inscription de la définition de « espace boisé classé » et de « élément naturel remarquable du paysage »

Ces dispositions ont pour objectif de clarifier la distinction entre ces deux outils réglementaires utilisés par le PLU pour la préservation et/ou la valorisation des ensembles boisés et/ou végétalisés.

Intégrer ces définitions est apparu nécessaire pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols, et améliorer la compréhension de la règle.

2.2. Evolutions réglementaires écrites portant sur les zones à vocation économique

2.2.1. Recentrer les activités commerciales de proximité sur les quartiers

Dans le but de favoriser une répartition des activités de commerce de détail sur la commune, afin de conserver aux quartiers multifonctionnels la vocation d'accueillir les commerces de proximité, il est décidé de modifier la superficie minimale à partir duquel sont autorisées les constructions et installations à usage de commerces en zone Uic et Uicd. Cette superficie minimale est portée de 100 m² à 300 m². Il est précisé que ce seuil concerne la surface de vente (Article Ui 2, alinéa 7).

2.2.2. Permettre une offre de stationnement renforcée sur le secteur de la Maladière

La très forte attractivité des activités économiques et hospitalières de la Maladière rend insuffisante l'offre de stationnement actuelle, et justifie le renforcement des exigences règlementaires en matière de stationnement.

Ainsi, le nombre de places de stationnement exigible dans le secteur Uie pour les constructions à usage de bureaux, commerces et services passe de 1 place pour 40 m² à 1 place pour 20 m² toutes surfaces comprises.

2.2.3. Simplifier la règle pour permettre le renforcement de l'offre d'hébergement, notamment hôtelier, avec le Médipôle

L'évolution des usages en matière d'hébergement générés par les activités médicales situées en zone Uie justifient l'assouplissement de la règle, pour y autoriser les constructions à destination d'hébergement, notamment hôtelier, sur le secteur du Médipôle.

2.3. Evolutions réglementaires écrites portant notamment sur la morphologie et l'implantation des constructions, les conditions de déclenchement des opérations, le stationnement, pour les zones urbaines et à urbaniser mixtes à vocation d'habitat

2.3.1. Implantation des constructions

L'exercice de l'instruction des demandes d'occupation du sol a révélé un besoin de clarification des dispositions relatives aux bandes de constructibilité. Dans cet objectif, les modifications suivantes sont apportées aux articles U6 et U7 du règlement et, pour certaines, aux articles 6 et 7 des secteurs AUab, AUb et AUc :

- Les notions de bande de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) sont donc précisées aux articles 6 et 7 des zones U, et AUab-AUb-AUc ;

- Dans la bande de constructibilité secondaire, le règlement précise les conditions d'implantation, notamment pour traiter le cas des tènements de grande profondeur vis-à-vis de la limite de référence, de manière à faire apparaitre clairement que l'espace libre exigé à l'arrière des constructions s'applique y compris pour le second rang bâti de la BCS. Les illustrations graphiques sont modifiées en conséquence.

- Les règles particulières d'implantation sont précisées à l'article U 6.3. Aux dispositions concernant les constructions existantes, sont ajoutées celles concernant les constructions nouvelles. Elles prennent en compte :
    - le cas des implantations sur des terrains aux configurations atypiques (parcelles en angle) ;
    - le cas des constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

- Les dispositions particulières prévues à l'alinéa 13 de l'article U 6.3, et à l'alinéa 6 de l'article U 7.2, concernant initialement le secteur Ub, sont étendues au secteur Ue, à vocation dominante d'équipements. Il est également pris en compte le fait qu'une implantation différente peut être autorisée pour le bon fonctionnement de l'équipement.

- Les dispositions particulières de l'article 6.3 évoluent aux alinéas 1 et 2. L'alinéa 1 précise qu'il concerne les constructions existantes. L'alinéa 2 est ajouté pour permettre d'instruire les cas particuliers des configurations atypiques ou complexes du terrain, ou le cas des opérations d'ensemble, ou encore pour les bâtiments à construire en mitoyenneté.

- Les dispositions particulières de l'article U 6.3 se voient ajouter un alinéa 15, pour prendre en compte le cas des constructions à implanter le long d'une voie en impasse. Elle précise l'emprise de la bande de constructibilité principale dans ce cas de figure particulier.

- Les distances à respecter vis-à-vis de la limite séparative de fond de parcelle sont réajustées, dans le but de préserver l'accès à la lumière et des bandes végétalisées.

    - En secteur Ua, cette distance devra être inférieure à 5 mètres.
    - En secteur Ub, cette distance devra être égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points par rapport au terrain naturel d'assise du projet, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres (D ≥ H/2 et D ≥ 8 m).

2.3.2. Aspect extérieur des constructions

- La rédaction de l'article U 10, portant sur la hauteur des constructions est clarifiée de manière à rendre plus lisible la règle. Il est précisé que la hauteur des constructions implantées en bande constructible secondaire est limitée à 10 mètres pour le sous-secteur Uaa.

- Il est précisé aux articles U 10 et U 11 qu'une hauteur supérieure à celle prévue pour les clôtures pourra être autorisée pour des raisons de sécurité publique.

- L'article U 11 règlement le dimensionnement des césures, tel que présenté au chapitre 2.2.1.

- L'article 11 précise l'interdiction des volets roulants en remplacement des volets originels, pour le secteur Uaa et les secteurs patrimoniaux de catégorie C3.

2.3.3. Stationnement

Les règles portant sur le stationnement sont réparties entre les dispositions générales du règlement (Titre I, sous-titre II), et les articles 12 des différentes zones.

Des évolutions de fond et de formes sont apportées à ces dispositions réglementaires :

- Au sein des dispositions générales :
    - la possibilité d'imposer la mutualisation des places de stationnement est étendue au secteur Ub, lorsqu'elle concernait uniquement les secteurs Uc et Ud dans le règlement issu de la modification n°1 du PLU. Cette évolution se justifie par la nécessité d'élargir au secteur Ub, présentant le plus fort potentiel d'évolution des tissus urbains, la possibilité d'optimiser l'espace urbain et de promouvoir une plus grande intégration urbaine des programmes.

    - afin d'assurer une meilleure lisibilité de la règle :

        - les dispositions réglementaires prévoyant les conditions d'aménagement des places de stationnement dans les secteurs Ua, Uaa et Ub sont supprimées des conditions générales (Titre I, sous-titre II) pour être reportées à l'article U 12 ;

        - les modalités d'application de la règle générale sur le stationnement, soumettant la possibilité de réaliser des places de stationnement à l'air libre à un traitement paysager à la limitation de l'imperméabilisation des sols, sont déplacées à l'article 13 de l'ensemble des zones.

2.3.4. Conditions de déclenchement des opérations

Dans les zones à urbaniser indicée « habitat », dans les secteurs AUab, AUb et AUc, la formulation réglementaire est modifiée pour une clarification des conditions particulières permettant l'ouverture à l'urbanisation des terrains.

Ainsi, le troisième alinéa de l'article 2 évolue pour faciliter la compréhension de l'article, et afficher plus nettement l'obligation de réaliser une opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone.

Rédaction existante : *« si l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone ainsi que les principes définis par les « orientations d'aménagement et de programmation ».*

Rédaction modifiée : *« si l'opération porte sur l'aménagement de l'ensemble des terrains inscrits dans le périmètre des « orientations d'aménagement et de programmation », dont les principes doivent être respectés. »*

2.3.5. Espaces libres et plantations

Afin de renforcer le rôle paysager des haies végétales, il est précisé à l'article U 13.3.2 que, lorsqu'elles tiennent lieu de clôtures, elles doivent être maintenues dans cette fonction et entretenues.

Par ailleurs, il est précisé, à l'article U 13.3.4, que l'espace libre exigé à l'arrière des constructions doit être d'une largeur minimum définie à l'article 6, sans bâtiment, ouvrage, ni aire de stationnement.

2.3.6. Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri

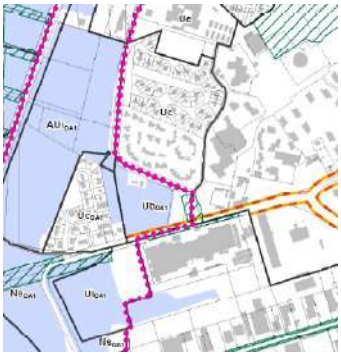
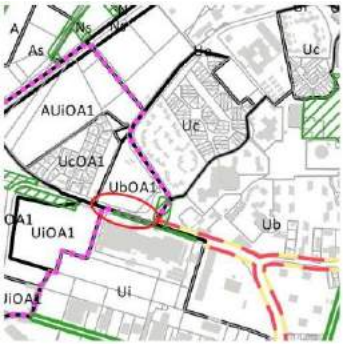
Afin de tenir compte de l'évolution et de la diversité des pratiques en matière de collecte des déchets sur le territoire, il est précisé, à l'article U15.2, que l'exigence d'un *« local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif »* n'est pas applicable aux constructions à prévoir dans les rues équipées de points de dépôts collectif des ordures ménagères. Par ailleurs, il est précisé, pour des raisons de cohérence avec l'inscription de linéaires commerciaux ou toutes activités au PLU, que les constructions à implanter le long de ces linéaires ne sont pas concernées par l'obligation d'implantation d'un tel local.

3. Evolution de certaines dispositions réglementaires graphiques

3.1. Evolution des documents graphiques portant sur les linéaires commerciaux, les linéaires « hauteur » et les éléments bâtis et ensembles urbains patrimoniaux

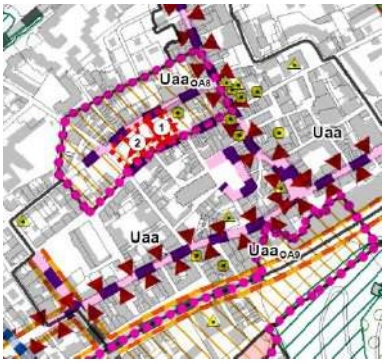
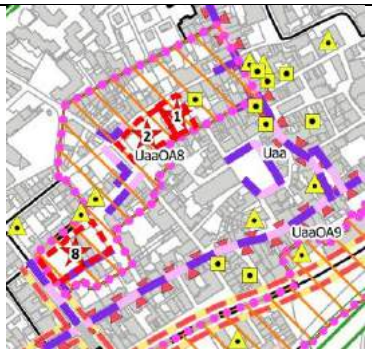
En cohérence avec les évolutions proposées pour les dispositions réglementaires écrites, certains ajustements des documents graphiques du règlement s'avèrent nécessaires. Ils s'inscrivent dans la poursuite des mêmes objectifs et se déclinent comme suit :

3.1.1. Ajustement des linéaires portant la hauteur maximale autorisée à 18,50 mètre sur certains axes

	PLU opposable	Modification n°2 du PLU
Localisation géographique Frange nord du parc des Lilattes, le long du passage Dolbeau **Justification de l'évolution** L'étude de cadrage urbain conduite en 2016 a permis de préciser la faisabilité de réalisation de projets d'urbanisme au nord du parc. L'opportunité d'autoriser une hauteur bâtie à 18,50 m est remise en cause. Les linéaires dédiés à cette fonction sont donc supprimés.		
Localisation géographique Rue St-Honoré, à l'entrée est du périmètre de l'OAP « Parc des énergies renouvelables ». **Justification de l'évolution** Une nouvelle approche des perspectives de développement du site conduit au réajustement de la longueur du linéaire portant la hauteur maximale autorisée des constructions à 18,50 m. Il est raccourci pour être circonscrit aux limites de la zone Ub.		
Localisation géographique Route de Grenoble **Justification de l'évolution** Compte tenu de l'évolution en zonage Uab de la rive sud de la route de Grenoble, le maintien d'un linéaire portant la hauteur maximale autorisée des constructions à 18,50 m serait incompatible avec la préservation de la morphologie urbaine du secteur, dont le zonage évolue en Uab dans le cadre de la présente modification n°2 du PLU. Il est donc supprimé le long d'une section d'environ 1,1 km, jusqu'en limite de la zone Ua, à l'ouest.		

3.1.2. Ajustement des linéaires commerciaux, pour une meilleure prise en compte de la réalité de la présence commerciale actuelle ou projetée

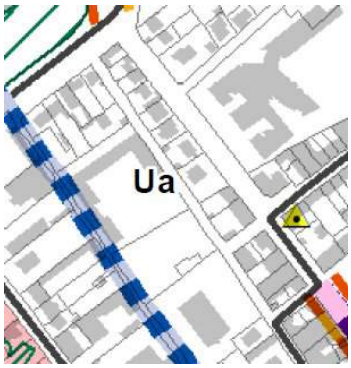
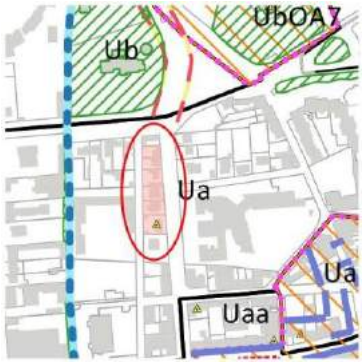
Les portions de linéaires « commerciaux » évoluant dans le cadre de la modification n°2 du PLU sont les suivantes :

	PLU opposable	Modification n°2 du PLU
Localisation géographique Sur le secteur Centre-ville (ex : « Paul Bert »)		
Justification de l'évolution Il convient de réajuster l'étendue des linéaires commerciaux en fonction de la réalité de l'animation commerciale des rues ou séquences linéaires concernées : - Rue Joseph Seigner : le linéaire est maintenu uniquement à l'angle de la rue Paul Bert, sur laquelle il se prolonge ponctuellement, et sur une courte séquence à l'amorce de la rue de la Liberté ; - Rue du Tribunal, le linéaire commercial est supprimé entre la rue de la Paix et la rue Félix Faure ; - Création d'un linéaire commercial rue de la Paix, entre la rue Clémenceau et la rue H. Berlioz ; - Création d'un linéaire commercial place H. Berlioz ; - Création d'un linéaire commercial sur la place Charles de Gaulle, perpendiculairement à l'avenue Gambetta, en cohérence avec les orientations nouvelles de l'OAP « Centre-ville » - Rue Dr Polosson, création d'un linéaire « toutes activités » en façade nord, entre l'av. Gambetta et la rue Legrand.		Ajout de linéaires commerciaux Modification de linéaires commerciaux Ajout d'un linéaire « toutes activités »

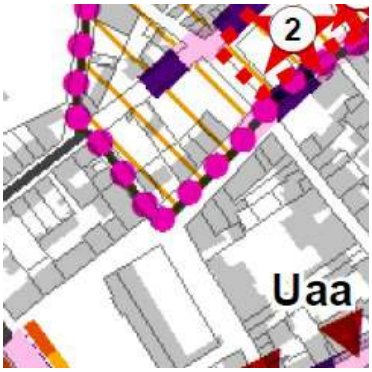
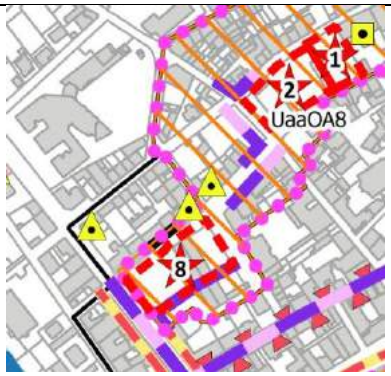
3.1.3. Ajout de bâtiments et ensembles urbains à préserver au titre de leurs qualités architecturales ou patrimoniales

<table>
<tr><th></th><th>PLU opposable</th><th>Modification n°2 du PLU</th></tr>
<tr><td>Localisation géographique
• Ensemble urbain situé entre l'av. Gambetta et la rue E. Herriot ;
• Bâtisse sise au n°35 de l'avenue Gambetta.

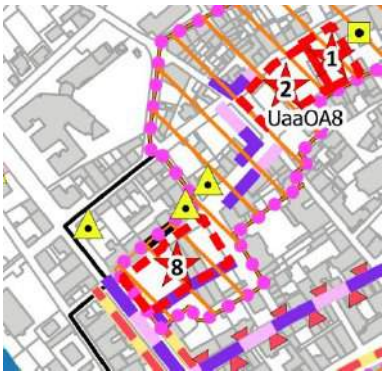
Justification de l'évolution
Qualité architecturale et urbaine d'un ensemble de maisons anciennes, témoignant de l'histoire architecturale de la ville : classement en catégorie « C3 : ensembles urbains remarquables »

Qualité architecturale spécifique de la bâtisse sise au n° 35 de l'avenue Gambetta : Classement en catégorie « C1 : élément bâti remarquable »</td><td> 
</td><td> 

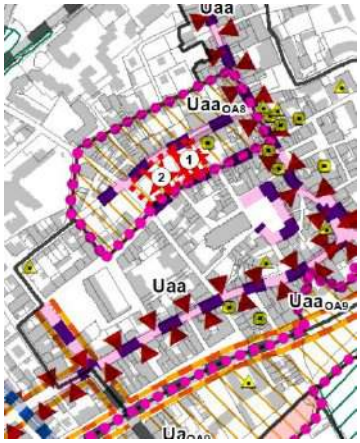
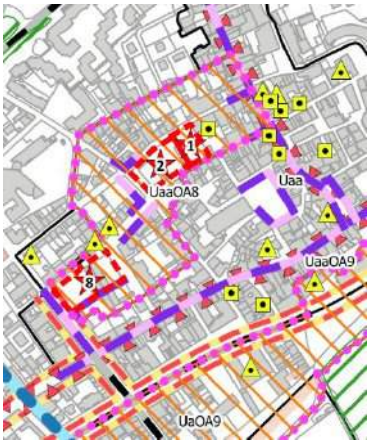
 </td></tr>
<tr><td>Localisation géographique
Angle rue Legrand et rue du Dr. Polosson

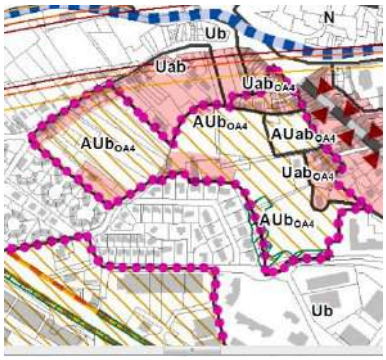
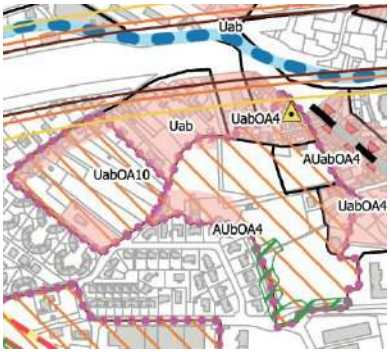
Justification de l'évolution
Cette bâtisse du XIXème siècle, hébergeant la Caisse d'Epargne, constitue un repère historique et architectural à l'échelle du quartier. Son classement en élément bâti remarquable C1 permet d'en favoriser la préservation.</td><td> 
</td><td> 

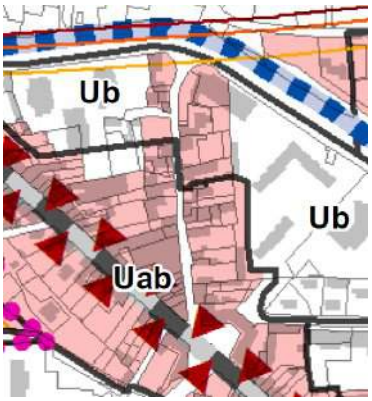
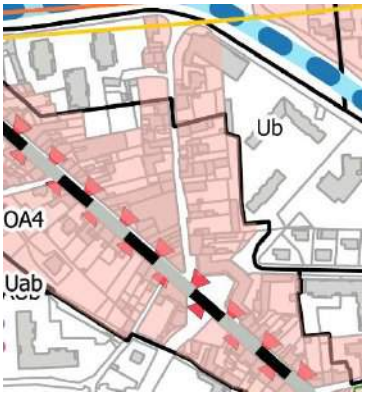
 </td></tr>
<tr><td>Localisation géographique
Bâtisse site au n°14, place Hector Berlioz. Même secteur géographique que précédemment.

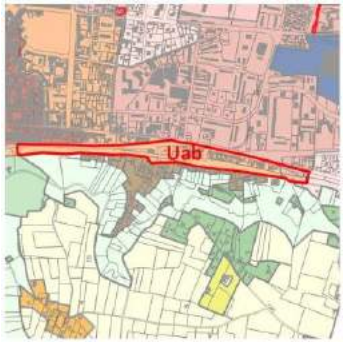
Justification de l'évolution
La singularité architecturale de cette bâtisse ancienne, mise en scène par son jardin de devant et son portail d'époque en fer forgé, justifient son classement au titre des éléments bâtis remarquables de catégorie C1.</td><td> </td><td> 
</td></tr>
</table>

3.2. Ajustements devant être apportés aux délimitations de zones, aux périmètres d'OAP et aux Secteurs de mixité sociale

<table>
<tr><th></th><th>PLU opposable</th><th>Modification n°2 du PLU</th></tr>
<tr><td>Localisation géographique
Sur le secteur Centre-ville (ex : « Paul Bert »)
Justification de l'évolution
Extension du périmètre de l'OAP dénommée « Paul Bert » au PLU opposable, pour intégrer la place Charles de Gaulle et l'ilot intégrant le collège St-Michel. Cette extension permet de traduire au PLU une plus grande cohérence des futurs projets portant sur ce secteur stratégique du centre-ville, notamment aux abords du Tribunal et de la place Charles de Gaulle. Cette évolution fait suite aux résultats d'expertises urbaines réalisées en 2016, dans l'objectif de favoriser une plus grande opérationnalité de l'OAP qui, du fait de cet élargissement, devient l'OAP « Centre-ville ».
Conséquemment, pour des raisons de cohérence urbaine, le secteur de mixité sociale, superposé au périmètre de l'OAP, fait l'objet d'une extension sur le même périmètre géographique.
La délimitation du zonage entre les secteurs Uaa et Uaa_{OA8} (couvrant le périmètre de l'OAP) évolue également, selon les mêmes contours.</td><td> 
</td><td> 
</td></tr>
<tr><td>Localisation géographique
Lilattes
Justification de l'évolution
Extension du périmètre de l'OAP « Lilattes », pour y intégrer les parcelles AW 388p et 389.
Le besoin de cette extension a été révélé par l'étude de cadrage urbain préalable à la décision de faire évoluer l'OAP. Elle montrer la nécessité d'intégrer les parcelles concernées par des contraintes de réseau au périmètre de l'OAP. Si le secteur devait faire l'objet d'une future opération d'ensemble, il serait alors nécessaire de pouvoir traiter ces contraintes dans le périmètre opérationnel.
Conséquemment, pour des raisons de cohérence urbaine, le secteur de mixité sociale, superposé au périmètre de l'OAP, fait l'objet d'une extension sur le même périmètre géographique.
La délimitation du zonage entre les secteurs Ub et Ub_{OA7} (couvrant le périmètre de l'OAP) évolue également, selon les</td><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

mêmes contours.		
Localisation géographique Pont-de-Jallieu / Pasteur **Justification de l'évolution** Le secteur dénommé « Pont de Jallieu » est composé de deux entités, ayant des vocations distinctes, déjà identifiées dans le cadre de l'OAP qui les recouvre. Les expertises urbaines réalisées en 2016 ont permis de préciser les conditions de faisabilité de ces secteurs pour permettre la réalisation d'opérations d'urbanisme. Il en ressort notamment un renforcement de ces distinctions de vocation : à l'ouest du Chemin des Cartonniers, le secteur « Rue Pasteur » est plus adapté au confortement des secteurs résidentiels apaisés, avec une présence marquée d'une trame paysagère fertile, dans le respect de l'ambiance faubourienne existante. Il fait l'objet d'un périmètre d'OAP adapté à son périmètre. A l'est, le secteur « Pont de Jallieu », est conforté dans sa vocation résidentielle, selon une forme urbaine permettant de fédérer les entités urbaines voisines. Le périmètre de l'OAP qui le recouvre est ajusté en conséquence. En conséquence, le secteur « Rue Pasteur » évolue dans son zonage, passant de AUb_{OA4} à Uab_{OA10}. Ce zonage est notamment rendu possible par le fait que le secteur bénéficie à sa proximité immédiate des réseaux viaires, d'alimentation en eau potable et d'assainissement suffisamment dimensionnés pour permettre la réalisation des futurs programmes. Le secteur de mixité sociale couvrant initialement les deux secteurs reste inchangé dans son périmètre. Compte tenu de l'évolution du périmètre de l'OAP et de l'absence de contribution de ce secteur au projet d'ensemble, la pointe est du site (parcelle AH 362) est reclassée en zonage AUb, sans indice.		

Localisation géographique		
Rue du Plan		
Justification de l'évolution		
Le long de la rue du Plan, la limite de démarcation entre les secteurs Uab et Ub mérite d'être recalée, pour favoriser une meilleure prise en compte de la continuité du tissu urbain de faubourg, caractéristique de la partie sud de la rue. Aussi, il convient de modifier le zonage de la parcelle AH 311, en l'intégrant au secteur Uab.		

Localisation géographique		
Route de Grenoble		
Justification de l'évolution		
L'ensemble urbain linéaire situé entre la route de Grenoble et la voie ferrée présente des caractéristiques morphologiques de type faubouriennes, qui n'a pas vocation à faire l'objet d'une densification compte tenu des fortes contraintes auxquelles il est confronté (accès, nuisances). Un classement en zonage Uab est dont plus adapté à son identité et à ses capacités d'évolution que les zonages Ua,et Ub actuels.		

3.3. Prise en compte de certains projets à caractère d'intérêt général par leur traduction au document graphique

Certains projets importants pour le développement urbain, portés par la collectivité, nécessitent un ajustement de certaines dispositions réglementaires portées au document graphique.

3.3.1. Création de servitudes de localisation prévue pour ouvrages publics et/ou installations d'intérêt général :

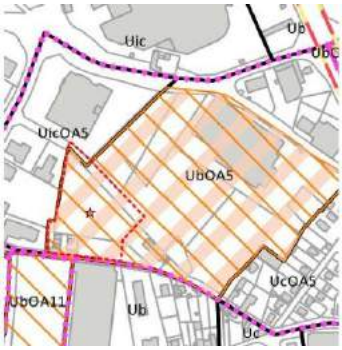
Le PLU a vocation à prendre en compte l'évolution des projets d'intérêt général, que ce soit pour acter la réalisation de certains, ou pour traduire les engagements de la collectivité de mise en œuvre d'équipements publics.
Dans le tableau ci-dessous :

- Les servitudes de localisation prévues supprimées sont barrées. Il s'agît de la servitude n°6 au PLU issu de la modification n°1, dont le maintien n'est plus justifié suite à la réalisation des équipements.
- Les nouvelles servitudes de localisation prévues sont mentionnées **en gras**. Il s'agît :
    - de la nouvelle servitude n°6, qui prévoit la réalisation d'une nouvelle gare routière scolaire sur le site couvert par le périmètre de l'OAP « Porcher »,
    - de la nouvelle servitude n°8, qui prévoit la réalisation d'un parking public en sous-sol, au niveau de la place Charles de Gaulle.

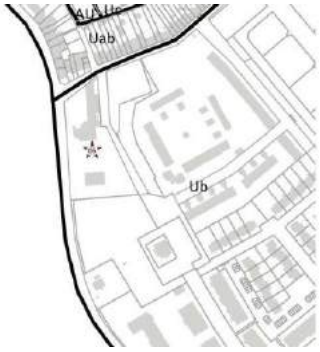
Liste des Servitudes de localisation prévue mise à jour ans le cadre de la présente modification n°2 du PLU :

Numéro	Localisation géographique	Destination	Dimensionnement indicatif (m²)	Parcelles
1	Secteur Centre-ville à l'ouest du tribunal	Extension du Tribunal	1241	AV 1041
2	Secteur Centre-ville place Berlioz	Stationnements	2604	AV 1041, AV 1034, AV 1036, AV 1039
3	Gare ferroviaire	Plateforme multimodale	19294	AT 93, AT 95, AT 96, AT 280, AT 281, AT 467
4	Gare ferroviaire	Plateforme multimodale	10638	AT 462, AT 463, AT 367
5	Weidmann-Procelis / Palais des sports	Stationnement	9687	CE 19, CE 20, CE 21, CE 84
~~**6**~~	~~La Grive~~	~~Extension du groupe scolaire de la Grive et des terrains de sport existants~~		
6	**Porcher**	**Gare routière scolaire**	**11486**	**CK10, CK11, CK12, CK13, CK14, CK 15, CK 16, CK 17, CK 96**
7	Le Rivet	Piscine communautaire	41549	AN -360-376 -395, AO 179-205-209-213-239-241-245-248-259-260-261-262-263-264-265-266-293
8	**Place Charles de Gaulle**	**Parking sous-sol**	**3266**	**AV 627, AV 628**

Ajout d'une servitude de localisation sur la place Charles de Gaulle, pour la réalisation d'un parking en sous-sol



Ajout d'une servitude de localisation au sud-ouest du périmètre de l'OAP « Porcher », pour la réalisation d'une gare routière scolaire



Suppression d'une servitude de localisation pour extension du groupe scolaire et des terrains de sports existant, sur le secteur de La Grive

3.3.2. Délimitation d'emplacements réservés

Emplacements réservés ajoutés

Numéro	Description
ER 28	Elargissement de la rue des Sétives
ER 29	Elargissement de la rue des Silos
ER 30	Elargissement de l'avenue de Pré-Bénit
ER 31	Voie de desserte de la future piscine communautaire
ER 32	Zone humide (Montbernier)
ER 33	Bassin de rétention de Combe Radix

Emplacements réservés modifiés

Ancien numéro	Nouveau numéro	Description	Suivi modification
ER 6	ER 3	Voies des quais de Bourbre, des Belges et Pré-Bénit	ER modifié suite retour espace public
ER 8	ER 4	Cheminement piéton	ER modifié suite retour espace public
ER 10	ER 6	Prolongement rue Clémenceau	ER modifié
ER 12	ER 7	Liaison Pont de Jallieu – Rue de l'Etissey	ER modifié
ER 16	ER 8	Chemin piéton	ER modifié suite retour espace public
ER 17	ER 9	Croisement chemin de Mozas – Chemin de Saint-Barthélémy	ER à conserver
ER 19	ER 11	Elargissement rue du Mollard	ER modifié suite retour espace public
ER 21	ER 13	Elargissement de la rue de l'Hôtel de Ville	ER modifié suite retour espace public
ER 22	ER 14	Rue Lavoisier	ER modifié suite retour espace public
ER 25	ER 17	Rue du Belvédère	ER modifié suite retour espace public
ER 28	ER 19	Elargissement de la rue de l'Hôtel de Ville	ER modifié suite retour espace public
ER 30	ER 21	Parking de covoiturage, chemin des Marais	ER modifié
ER 33	ER 23	Chemin de Montbernier	ER modifié suite retour espace public
ER 35	ER 25	Zone humide autour du Bion	ER modifié

Emplacements réservés supprimés

Numéro	Description
ER 3	Voie de desserte de la future ZAC
ER 4	Prolongement rue des Cartonniers
ER 5	Cheminement modes doux
ER 7	Liaison impasse Beau Soleil – rue de Montauban
ER 11	Liaison Pont de Jallieu – Rue de l'Etissey
ER 13	Prolongement rue Lavoisier (cheminement piéton)
ER 14	Piste cyclable
ER 15	Liaison rue de l'Oiselet – Rue Lavoisier
ER 19	Chemin de la Bernache
ER 31	Parking Mozas
ER 38	Etang du Loup

Tableau des emplacements réservés actualisé :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Emprise totale ou superficie	Catégorie	Références cadastrales des parcelles concernées
1	Station d'épuration	VILLE	28 789 m²	Equipement public	CS17, CS38, CS39, CS41, CS42, CS43, CS44, CS45, CS46, CS47, CS49, CS51
2	Parking covoiturage Rivet	CAPI	10 311 m²	Equipement public	AO153, AP115, AP124, AP174, AP175, AP178, AP179, AP180, AP181
3	Voies des quais de Bourbre : Belges et Pré-Bénit	VILLE	9 m	Voirie	AH204, AL64, BN192, BN193, BN206, BN209, BN212, BN213, BN226, BN227, BN241, BN269, BN288, BN296, BN297, BN373, BN448, BN449, BN454, BN456, BN457, BN462
4	Cheminement piéton	VILLE	3,5 m	Voirie	AO104
5	Elargissement rue du dos de l'âne	VILLE	6 m	Voirie	AM503
6	Prolongement rue Clémenceau	VILLE	5 m	Voirie	AV478
7	Liaison place du pont de Jallieu - rue de l'Etissey	VILLE	12 m	Voirie	CD198, CD202, CD203, CD204
8	Chemin piéton	VILLE	3 m	Voirie	AV504, AV811, AV832
9	Croisement chemin de Mozas - chemin de Saint-Barthélémy	VILLE	119 m²	Voirie	AB124
10	Route de l'Isle d'Abeau - place de la Bourbre	VILLE	12 m	Voirie	AD295
11	Elargissement rue du Mollard	VILLE	9 m	Voirie	AD158, AD159, AD162, AD163, AD375, AD800, AD955, AH1, AH967, AH 968, AH969, AH526, AH934
12	Elargissement rue Pasteur	VILLE	9 m	Voirie	CD58, CD60,CD61, CD62, CD63, CD65, CD66, CD67, CD68, CD69, CD73, CD74, CD294, CD18, CD19, CD20, CD21, CD22, CD23, CD24, CD25, CD26, CD27, CD29, CD32
13	Elargissement rue de l'Hôtel de Ville	VILLE	8,5 m	Voirie	AL58, AL76, AL120, AL121, AL1229, AL124, AL135, AL763, AL823, AL861, AL864, AL526, AL533, AL597, AL598, AL1042, AL793, AL796, AL799
14	Rue Lavoisier	VILLE	11/15 m	Voirie	CK13, CK14, CK16, CK18, CK19, CK20, CK48
15	Avenue des Frères Lumière	VILLE	12 m	Voirie	CE4
16	Avenue des Nations Unies	VILLE	12 m	Voirie	AL234, AL235, AL237
17	Rue du Belvédère	VILLE	11 m	Voirie	BR119, BR122, BR451, BR452, BR439, BR55, BR56, BR57, BR60, BR283, BR62, BR68, BR90
18	Projet Lyon-Turin	RFF	206 582 m²	Equipement public	A1670, A0057, A0056, A0055, A0054, A0053, A0050, A0049, A0048, A1659, D0060, D0031, D0059, D0286, D0058, D0057, D0056, D0055, D0054, D0223, D0289, D0288, D0285, D0284, D0283, D0282, D0898, D0294, D0101, D0102, D0103, D0104, D0108, D0074, D0204, D0287, D0226, D0078, D0077, D0231, D1229, D0072, D0216, D0097, D0215, D0214, D0213, D0098, D0099, D0071, D0222, D0212, D0070, D0069, D0091, D1221, D0093, D0100, D1209, D0219, D0218, D0968, D0270, D0269, D0217, D0268, D0267, D0266, D0265, D0264, D0263, D0262, D0261, D0260, D0259, D0258, D0257, D0255, D0969, D0281, D0280, D0279, D0296, D0298,

					D0297
19	Elargissement rue de l'Hôtel de ville	VILLE	8,5 m	Voirie	AL513, AL1146
20	Elargissement du chemin du Chanoine Engelvin	VILLE	9 m	Voirie	BR166, BR457, BR458, BS75, BS18, BS36, BS48
21	Parking de covoiturage, chemin des Marais	CAPI	8 089 m²	Equipement public	CZ52, CZ54
22	Elargissement rue du Trianon	VILLE	106 m²	Voirie	CL76
23	Chemin de Montbernier	VILLE	11 m	Voirie	BV5, BV6, BW198, BW200, BW307, BW245, BW246, BW338, BW339, BW344
24	Agrandissement du cimetière de mozas	VILLE	141 m²	Equipement public	AB138
25	Zone humide autour du Bion	VILLE	14 668 m²	Espace naturel	CR1, CS32, CS33, CS34, CS35, CS36, CS37
26	Cheminement modes doux chemin de Rosière	CAPI	5 m	Voirie	BS50
27	Liaison modes doux entre route de Lyon et rue J. Cugnot	VILLE	3,5 m	Voirie	CL12, CL13, CL17, CL18, CL19, CL22, CL23, CL25, CL223
28	Elargissement de la rue des Sétives	VILLE	8 m	Voirie	AB10, AB13, AB237, AB242, AB673, AB680
29	Elargissement de la rue des Silos	CAPI	12 m	Voirie	DC184
30	Elargissement de l'avenue de Pré-Bénit	VILLE	15 m	Voirie	AL 241, AL 242
31	Voie de desserte de la future piscine communautaire	VILLE	15 m	Voirie	AO179, AO239, AO260, AO262, AO264, AO266
32	Zone humide	VILLE	3 217 m²	Espace naturel	BV5, BV6
33	Bassin de rétention de Combe Radix	CAPI	3000 m3	Equipement public	AS35, AS36

4. Prise en compte de l'évolution de certaines pièces annexes du PLU

4.1. Classement des infrastructures terrestres bruyantes

L'arrêté préfectoral n°38-2017-01-27-004 du 27 janvier 2017 portant modification du classement sonore des voies ferrées du département de l'Isère a été pris en compte par un arrêté du Maire de Bourgoin-Jallieu, en date du 05 mai 2017. Cet arrêté décide de l'annexion au PLU du périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres définis à l'article 3 et dans les annexes 1 et 2 de l'arrêté préfectoral n0 2011-322-0005 du 18 novembre 2011.

A l'occasion de la présente modification n°2 du PLU, l'annexe 5.6 du PLU « Classement des infrastructures terrestres bruyantes et secteurs affectés par le bruit » est modifiée en conséquence.

4.2. Servitudes liées à la présence de canalisation de transport de gaz

L'arrêté préfectoral n°38-2017-03-15-013 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Bourgoin-Jallieu, a été pris en compte par un arrêté du Maire de Bourgoin-Jallieu, en date du 19 juillet 2017. Cet arrêté décide de l'annexion de ces servitudes au PLU sur la commune de Bourgoin-Jallieu.

A l'occasion de la présente modification n°2 du PLU, le document graphique 4.2.c du règlement ainsi que l'annexe 5.1.e du PLU représentant l'emprise des zones de danger autour des canalisations de transport de gaz est modifiée en conséquence.

4.3. Identification des lotissements de moins de dix ans

Afin d'actualiser les informations apportées par le PLU sur la répartition des lotissements de moins de 10 ans à l'échelle du territoire communal, l'annexe 5.5 du PLU « Lotissements de moins de dix ans » est mise à jour.

5. Evaluation des effets de la modification sur les capacités globales de production de logements rendues possibles par la mise en œuvre du PLU

Préambule :

La question des capacités de production de logements est un sujet important, auquel le rapport de présentation du PLU consacre un développement spécifique.

Ce chapitre explore les ajustements apportés à la délimitation des zones du PLU, aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement, sous l'angle spécifique de leur impact éventuel quant à la capacité globale de production de logements permise par le PLU.

Cette démonstration permet d'affirmer que la procédure de modification n'entraine pas de diminution de ces capacités, et préserve la compatibilité du PLU avec les objectifs de production de logements prescrits par le Scot Nord-Isère et le PLH de la CAPI.

Délimitations des zones, prescriptions graphiques du règlement, orientations d'aménagement et de programmation :

Délimitation des zones :

Les évolutions apportées au zonage relèvent de l'ajustement formel du PLU. Il a pour objectif la prise en compte de l'évolution de l'occupation des sols, des perspectives d'évolution de certains sites, et l'amélioration de la cohérence fonctionnelle et morphologique de certains tissus urbains. Ces évolutions sont décrites aux chapitres 3.1 et 3.2 de la notice de présentation.

- **Les évolutions apportées à la délimitation des zones ont elles un impact sur la capacité globale de production de logements ?**

Dans le cadre du présent projet de modification, seuls quelques ajustements de zonage ont un impact sur les capacités globales de construction à vocation d'habitat. A l'exception de deux cas engendrant un risque de diminution très ponctuelle, les conséquences induites sont soit sans effet, soit propices à un renforcement des capacités constructives des secteurs concernés.

  - Sur le secteur Centre-ville, l'évolution de zonage n'a aucune incidence sur les capacités constructives, les secteurs Uaa et Uaa_{OA8} étant soumis aux mêmes règles d'implantation, de prospects, de hauteur, de stationnement, d'espaces libres et de performances énergétiques et environnementales.
  - Sur le secteur des Lilattes, l'évolution du zonage de Ub à Ub_{OA7} est également sans conséquence, le règlement de ces secteurs étant similaires.
  - Sur le secteur de la rue Pasteur, l'évolution du zonage AUb_{OA4} vers le zonage Uab_{OA10} implique théoriquement une évolution des capacités constructives. En effet, le zonage Uab permet de préserver les caractéristiques morphologiques propres aux faubourgs, telles que présentes le long de la rue Pasteur, mais implique une hauteur maximale des constructions plus faible qu'en Ub, et donc une capacité constructive théoriquement moindre. Néanmoins, il est à considérer que l'estimation de capacité constructive de ce secteur, dans le PLU approuvé en 2014, était établie sur la base de constructions de type R+2, prenant déjà en compte le contexte urbain environnant. Par ailleurs, la composition parcellaire, les contraintes techniques de sous-sol et le nombre limité d'accès permettant la desserte de ce secteur, sont autant de facteurs pesant plus fortement sur sa capacité constructive que les différences réglementaires.
  - Sur le secteur Pont de Jallieu, pour la partie à l'est du chemin des Cartonniers, une évolution marginale de zonage est apportée par la modification n°2 du PLU. Elle concerne un secteur de taille réduite situé à la pointe Est du site, et consiste uniquement à l'exclure du périmètre de l'OAP. Son zonage passe ainsi de AUb_{OA4} à AUb, ne modifiant en rien sa vocation ni sa capacité constructive.

- Sur le secteur de la rue du Plan, l'extension à une parcelle du zonage Uab, au détriment du zonage Ub, est susceptible de diminuer très ponctuellement la capacité constructive, sans conséquence sur l'équilibre général du PLU.
- Sur le secteur « Route de Grenoble » : L'évolution du zonage, passant de Ua et Ub à Uab entre la route de Grenoble et la voie ferrée, réduit théoriquement les capacités de densification et de création de logements. Mais l'exposition de ce secteur aux nuisances, la faible profondeur des terrains, les contraintes de stationnement et d'accès, contraignent ses capacités de construction de logements de telle sorte que les possibilités offertes par les zonages Ua et Ub n'auraient pu être pleinement exploitées.

Prescriptions graphiques :

- La réduction de certains linéaires autorisant, sur quelques axes structurants, de construire à une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée dans le reste de la zone, est particulièrement circonscrite et ponctuelle, ne concernant que les trois sections suivantes :
  - passage Dolbeau
  - rue Saint honoré
  - route de Grenoble

Conclusion :

Les évolutions apportées aux délimitations de zonage ne sont pas susceptibles d'entraîner une quelconque diminution des capacités globales de production de logements rendues possibles par le PLU.

Règlement – prescriptions écrites :

Les évolutions apportées au règlement écrit, susceptibles d'avoir un impact sur le potentiel global de constructions de logements rendu possible par le PLU, sont décrites ci-après :

- **Inscription de la notion de « césure » :**

L'introduction de cette notion permet d'aérer les linéaires de façades de très longue étendue. Elle constitue un apport en matière de confort urbain, tant au plan visuel qu'en matière d'apports de lumière dans les cœurs d'ilots. Compte tenu de ses dimensions, et de son caractère ponctuel, elle n'a qu'un impact négligeable en matière de densité potentielle dans les zones Ua et Ub.

Ses dimensions sont précisées à l'article U11, réglementant l'aspect extérieur des constructions.

- **Implantation des constructions :**

Les évolutions apportées aux articles U6 et U7, et dans une moindre mesure aux articles AUab, AUb et AUc, permettent de clarifier l'expression des règles existantes, en définissant les notions de bande constructible principale et secondaire. Ces évolutions consistent également à énoncer clairement la possibilité de réaliser un second rang de constructions au sein de la bande constructible secondaire, moyennant le respect d'un recul permettant de préserver la qualité d'habitat, l'accès à la lumière, et la végétalisation des cœurs d'ilots.

Quant aux évolutions apportées à l'article 7 (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives), elles ont uniquement pour vocation de clarifier la répartition des possibilités d'implantation entre les bandes constructibles principale et secondaire. Elles apportent notamment des précisions relatives à la gestion des prospects vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, améliorant la compréhension des obligations réglementaires sur ce point.

- **Stationnement :**

La mesure visant à étendre à la zone Ub la possibilité d'imposer la mutualisation des places de stationnement n'est pas susceptible d'avoir pour effet la diminution des potentiels de construction de logements.

Conclusion :

Les évolutions apportées aux dispositions réglementaires ne sont pas susceptibles d'entraîner une quelconque diminution des capacités globales de production de logements rendues possibles par le PLU. Elles tendent, au contraire, à les conforter et à en faciliter la réalisation.

Orientations d'aménagement et de programmation :

Les ajustements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU modifié le 01/02/2016 ont été décrites au chapitre 1 de la présente notice explicative. Elles ne sont pas de nature à restreindre la capacité de construction de logements. Les précisions apportées ci-dessous permettent de soutenir que ces ajustements tendent même à renforcer cette capacité.

- **Secteur Centre-ville :**

Capacité de construction de logements estimée initialement par le PLU : 210 à 230

Les évolutions apportées à l'OAP font suite à la réalisation d'expertises urbaines permettant de vérifier la faisabilité des opérations, tenant compte notamment des contraintes de stationnement.

Les capacités constructives générées par l'OAP modifiée correspondent à l'estimation du PLU, **soit environ 230 logements**.

L'extension du périmètre de l'OAP, comptant 1,1 hectare supplémentaire, n'entraîne pas d'évolution des capacités constructives. Les nouveaux logements qui seront construits à l'emplacement de l'ancienne poste compensent la suppression des logements initialement prévus sur la place.

Ainsi, la modification de cette OAP a pour conséquence de préserver le potentiel de production de logements du PLU.

- **Secteur Lilattes :**

Capacité de construction de logements estimée initialement par le PLU : 260 à 270

Les évolutions apportées à l'OAP concernant le secteur Lilattes font suite à la réalisation d'expertises urbaines permettant de vérifier la faisabilité des opérations, tenant compte notamment des contraintes de sous-sol et de stationnement. Le périmètre de l'OAP est étendu de 4 000 m² environ.

Les capacités constructives générées par l'OAP modifiée dépassent largement l'estimation du PLU, puisque leur estimation est d'**au moins 350 logements**.

Ainsi, la modification de cette OAP a pour conséquence de renforcer le potentiel de production de logements du PLU.

- **Secteurs Pont de Jallieu et Rue Pasteur :**

Capacité de construction de logements estimée initialement par le PLU : 170 à 190

Les évolutions apportées à l'OAP font suite à la réalisation d'expertises urbaines permettant de vérifier la faisabilité des opérations, tenant compte notamment des contraintes de stationnement.

Sur le périmètre de l'OAP « Pont de Jallieu » de la présente modification n°2 du PLU, correspondant aux terrains situés à l'est du chemin des Cartonniers, les capacités constructives générées par l'OAP modifiée sont estimées à **au moins 150 logements**.

Sur le périmètre de l'OAP « Rue Pasteur » de la présente modification n°2 du PLU, correspondant aux terrains situés à l'ouest du chemin des Cartonniers, les capacités constructives générées par l'OAP modifiée sont estimées à **environ 50 logements.**

Ainsi, la capacité totale estimée sur ces secteurs s'établit à environ 200 logements, préservant le potentiel de production de logements du PLU.

Conclusion :

Les évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas susceptibles d'entraîner une quelconque diminution des capacités globales de production de logements rendues possibles par le PLU.

Par ailleurs, les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification n°2 n'impactent pas les zonages A et N.

En cela, elles s'inscrivent en cohérence avec le PADD et confirment un de des choix fondateurs sur lesquelles il repose (PADD, *p.6)* : *« L'intensification et le renouvellement des gisements fonciers identifiés au sein de l'enveloppe urbaine existante ».*

6. Tableau récapitulatif des évolutions de zones (superficies)

Superficies des zones : comparatif entre le projet de modification n°2 et le PLU issu de la modification n°1

Zonage	Modif n°1	Modif n°2
A	800,65	800,65
Ai	1,22	1,22
As	113,87	113,87
Total A	**915,74**	**915,74**
AU	24,77	24,77
AUab	0,39	0,39
Aub	5,07	3,02
Auc	3,52	3,52
AUe	0,29	0,29
AUi	13,80	13,80
Total AU	**47,83**	**45,79**
N	50,57	50,57
Na	0,25	0,25
Nb	16,27	16,27
NI	20,25	20,25
Ns	464,14	464,14
Total N	**551,48**	**551,48**
Ua	65,64	59,83
Uaa	18,82	18,82
Uab	18,89	27,35
Uac	15,86	15,86
Ub	256,37	255,47
Uc	238,15	238,21
Ud	21,26	21,26
Ue	29,28	29,28
Uh	9,25	9,25
Ui	127,43	127,43
Uic	104,35	104,37
Uicd	19,37	19,35
Uie	23,18	23,18
Ur	0,81	0,81
Total U	**948,65**	**950,47**

La superficie globale de la commune est de 2463,70 Ha.

Les surfaces des zones A et N ne sont pas modifiées. L'augmentation des surfaces en zone U est uniquement la résultante du passage des zonages de type « AU indicée » à des zonages de type « U ».

Nota : la superficie communale calculée pour la modification n°2 est différente de celle publiée lors de l'approbation. Cette différence s'explique par le changement de référentiel communal imposé par la norme covadis et respecté lors de cette modification. Pour le PLU approuvé, le choix avait été fait d'utiliser le référentiel grande

échelle de l'IGN afin de garantir la compatibilité avec les communes voisines. Pour la modification n°2, la stricte application de la norme covadis exige l'utilisation du référentiel cadastral. Ce changement de référentiel communal provoque de nombreux micro-décalages (inférieurs à 10m terrain) qui sur l'ensemble du périmètre de la commune explique cette différence de superficie affichée.