COMMUNE DE BOURGOIN-JALLIEU

RÉVISION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique du 8 janvier au 16 février 2024

RAPPORT
DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce rapport et ses 8 annexes est complété par un document séparé indissociable du présent rapport et intitulé ''Conclusions du commissaire enquêteur''

Commissaire enquêteur : Claude CARTIER

SOMMAIRE

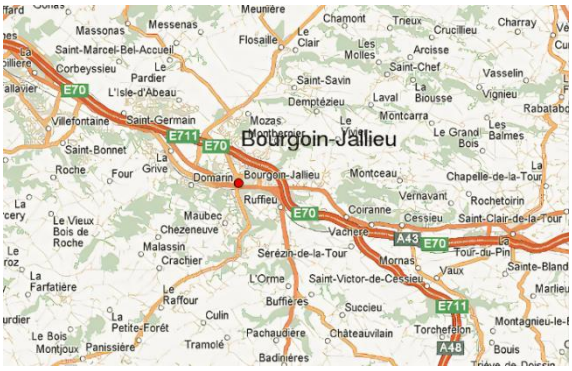
1 OBJET DE L'ENQUÊTE ET DU PRÉSENT DOCUMENT..... 3
1.1 LA COMMUNE DE BOURGOIN-JALLIEU..... 3
1.2 LA SITUATION ACTUELLE..... 4
1.3 LE PROJET..... 4
2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE..... 5
2.1 TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE..... 5
2.2 GÉNÉRALITÉS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE..... 5
2.3 ROLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... 5
2.4 VALEUR DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... 6
2.5 ACCESSIBILITÉ DES RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... 6
2.6 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... 7
2.7 DATES, SIÈGE ET PÉRIMÈTRE DE L'ENQUÊTE..... 7
2.8 MESURES DE PUBLICITÉ..... 7
2.9 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE..... 8
2.10 ÉTUDE ET COMMENTAIRES SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE..... 9
A Rapport de présentation T1 Diagnostic territorial..... 9
B Rapport de présentation T2 État initial de l'environnement..... 11
C Rapport de présentation T3 Justification des choix..... 17
D Rapport de présentation T4 Évaluation environnementale..... 19
E Rapport de présentation T5 Résumé non technique..... 20
F Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)..... 22
G Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)..... 23
H Règlement écrit..... 27
I Règlement graphique (7 cartes)..... 29
2.11 CONCERTATION PRÉALABLE AVEC LA POPULATION..... 29
2.11.1 Les modalités prévues..... 30
2.11.2 Le déroulement de la concertation..... 30
2.11.3 Le bilan de la concertation..... 31
3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)..... 31
3.1 LISTE DES PPA CONSULTÉES..... 31
3.2 RÉPONSES DES PPA..... 32
4 AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE..... 39
5 CONTRIBUTION DU PUBLIC ET ANALYSE..... 47
5.1 CONTRIBUTIONS CONCERNANT DES PRÉOCCUPATIONS INDIVIDUELLES..... 48
5.2 CONTRIBUTIONS DE PORTÉE COLLECTIVE..... 91
5.3 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR..... 223
6 LISTE DES ANNEXES..... 234

1. OBJET DE L'ENQUÊTE ET DU PRÉSENT DOCUMENT

1.1 LA COMMUNE DE BOURGOIN-JALLIEU

Rattachement - Géographie – Eléments caractéristiques
Issue de la fusion réalisée début 1967 avec la commune de Jallieu, la commune de Bourgoin-Jallieu 38307 est une commune de l'Isère en région Auvergne-Rhône-Alpes (AuRA), située sur l'axe autoroutier, routier et ferroviaire Lyon Grenoble.

Bourgoin-Jallieu est entourée par les communes de St Marcel Bel Accueil, St Savin, Ruy-Monceau, Nivolas-Vermelle, Maubec, Domarin, St Alban de Roche et L'Isle d'Abeau.



Distante de 43 km de Lyon, de 56 km de Grenoble et de 62 km de Chambéry, elle est dans la zone d'attraction de Lyon.

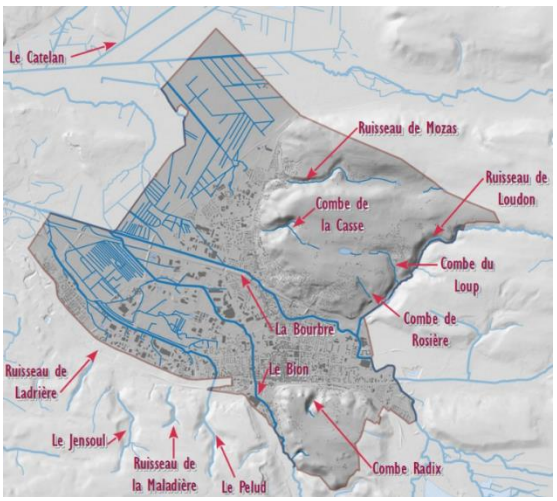
La commune fait partie de l'arrondissement de La Tour Du Pin et de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI).

L'aéroport Lyon-Saint-Exupéry est à environ 25 km et l'Aéroport de Grenoble-Alpes-Isère est situé à 35 kilomètres de la ville.

D'une superficie de 24,4 km² (2 437 ha), son altitude varie de 215 à 382 mètres.

La commune est arrosée par la Bourbre, le Bion, le Pélud, (récemment reconnu comme cours d'eau par arrêté préfectoral), le Loudon en limite Est de la commune.
Elle compte aussi quelques ruisseaux, dont le Canal Mouturier ou encore le ruisseau de Mozas.

Une importante partie de la surface communale (près de 30%) est constituée par une zone humide (au Nord Nord-Ouest)



Démographie
La population de Bourgoin-Jallieu, qui était 15 913 habitants en 1962, atteignait 29 389 habitants lors du dernier recensement de 2020, soit une densité de 1 206 habitants / km².
Elle atteint fin 2023 environ 30 000 habitants soit 1 230 habitants / km².

Eau, assainissement et eaux pluviales
L'alimentation en eau potable provient de la nappe phréatique de la Plaine de la Bourbre.
Elle est issue des captages du Vernay sur la commune voisine de Ruy-Monceau, qui alimentent également en partie cette commune ainsi qu'une partie des communes de l'Isle d'Abeau, Saint-Alban-de-Roche, Nivolas-Vermelle et Saint-Savin.

L'assainissement est majoritairement de type collectif avec traitement des eaux usées dans une station d'épuration située sur le territoire de la commune et qui traite, en plus des effluents domestiques de Bourgoin-Jallieu, ceux de 11 autres communes ainsi que ceux de 6 industriels conventionnés.

La faible perméabilité des sols rend difficile l'infiltration des eaux pluviales.

Les risques naturels
De par les caractéristiques de son territoire (nature des sols, hydrologie, relief, …) la commune est concernée par des risques d'inondation tant par ruissellement que par remontée de nappe ainsi que par des risques géotechniques.

Sont notamment implantés en zone inondable, 103 habitations (599 personnes), la STEP, 37 entreprises (718 emplois) et 227 hectares de terres agricoles et quelques établissements publics.

La sismicité ne présente pas de risque particulier, la commune étant en zone sismique de niveau 3.

Les risques technologiques
On note dans la commune la présence de 11 établissements classés ICPE et d'un site classé SEVESO seuil haut (entreprise PCAS).

Bourgoin-Jallieu est également parcourue par les axes de transit de matières dangereuses que sont l'A43, la RD1006 et la voie ferrée.

Suite à des activités industrielles passées, on note également sur la commune la présence de 8 sites pollués et 178 sites potentiellement pollués.

Nuisances sonores et pollution atmosphérique
La convergence de l'autoroute, de la route et de la voie ferrée induit des nuisances sonores, renforcées par la présence d'un important trafic routier sur plusieurs routes et rues traversant la commune.

Le résidentiel, les transports, l'industrie et l'agriculture sont à l'origine d'une pollution atmosphérique dont certains facteurs flirtent dangereusement avec, voire dépassent, les valeurs limite réglementaires.

1.2 LA SITUATION ACTUELLE

Le PLU de Bourgoin-Jallieu a été arrêté le 27 janvier 2014.
Il a fait l'objet de deux modifications le 1er février 2016 puis le 11 février 2019.
Une mise en comptabilité n°2, a été approuvée lors du Conseil municipal du 23 septembre 2021.
Enfin, suite à délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2019, il a été décidé de prescrire sa révision.

1.3 LE PROJET

Le Conseil municipal de Bourgoin-Jallieu a arrêté le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme en date du 11 mai 2023.

Les principaux objectifs de cette révision, exposés en page 6 du tome 1 du rapport de présentation, sont :

- La maitrise d'un développement urbain « durable », tout en contribuant à l'attractivité de la commune,

- L'amélioration de la qualité du cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants,

- La promotion d'une nouvelle attractivité résidentielle, de nouveaux modes d'habiter,

- Le renforcement des conditions d'accueil des activités économiques créatrices d'une mixité d'emplois.

Par arrêté municipal numéro DST/B/P/2023/083 du 15 décembre 2023 (Annexe 1), monsieur le maire de la commune a ordonné une enquête publique prescrivant la révision du plan Local d'Urbanisme de Bourgoin-Jallieu du 8 janvier au 16 février 2014.

2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Textes de portée générale

- Articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement.

- Articles L.123-6 à L.123-20 et R.123-1 R.123-25 du Code de l'urbanisme, relatifs à la procédure d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme et à leur contenu.

- Articles L103-2, L103-4 et L300-2 du Code de l'urbanisme relatif aux modalités de la concertation préalable.

Textes spécifiques à cette révision de P L U

Les pages 7 et 8 du tome 1 du rapport de présentation liste les ''dispositions issues des lois'' qui s'appliquent à la présente enquête.

2.2 GÉNÉRALITÉS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique est une procédure préalable à certaines décisions ou réalisations d'opérations.

Ses objectifs sont d'informer le public, recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions et permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

Doivent être précédés d'une enquête publique, la réalisation d'aménagements, d'ouvrages, de travaux, exécutés par des personnes publiques ou privées, lorsqu'en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées, ces opérations sont susceptibles d'affecter l'environnement.

La loi ''dite Grenelle II'' du 12 juillet 2010, dans un souci d'accroître encore la démocratisation de l'enquête publique introduit des précisions dans le Code de l'environnement en son article L.123-1 qui dit : ***''L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement [...] Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.''***

2.3 RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur, nommé par l'autorité administrative compétente (dans le cas présent, monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble), dirige l'enquête publique.

Il étudie le dossier, fixe avec le maître d'ouvrage (ici le maire de Bourgoin-Jallieu) les dates de l'enquête et des permanences au cours desquelles il se tiendra à la disposition du public au siège de l'enquête.
Dans le cas du présent dossier, j'ai pris possession d'un exemplaire papier de celui-ci le 27 décembre 2023 et ai paraphé les pièces de l'exemplaire à mettre à disposition du public ce même jour.

Au cours de l'enquête publique, le commissaire enquêteur prend en compte les observa-ions, propositions et contre-propositions émises par le public et les personnes publiques associées (PPA).
Dans le présent dossier, l'avis exprimé par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sera également pris en compte.

Il communique avec le maître d'ouvrage, les différents services concernés et toute personne ou entité qu'il souhaite entendre.

Après la clôture de l'enquête, il rencontre dans les huit jours, le demandeur maître d'ouvrage (dans le cas présent monsieur le Maire de Bourgoin-Jallieu) et lui communique, sous forme d'un procès-verbal de synthèse remis en main propre, les observations écrites et orales consignées par le public, augmentées de ses propres questions de commissaire enquêteur, en l'invitant à produire un mémoire en réponse, dans un délai de quinze jours, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement.

Puis conformément à l'article R 123-19 de ce même Code de l'environnement relatif à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, le commissaire enquêteur :

- établit un **rapport** qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies (c'est le présent document) ;

- consigne, dans un document séparé, ses **conclusions motivées**, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Ces deux documents, **indissociables**, sont alors transmis par le commissaire enquêteur, avec le dossier d'enquête, au maître d'ouvrage du projet dans les trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

2.4 VALEUR DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Selon l'article L.123-12 du Code de l'Environnement, en cas de conclusions défavorables ou réputées comme telles (réserves non levées par le maître d'ouvrage) du commissaire enquêteur, le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension de décision prise malgré ces conclusions, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer en l'état d'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de cette décision.

2.5 ACCESSIBILITÉ DES RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur (accompagnés des annexes au rapport) sont tenus à la disposition du public, en mairie et en préfecture pendant une durée d'au moins un an à partir de la date de clôture de l'enquête.

Les personnes intéressées peuvent obtenir communication de ces documents.

2.6 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Grenoble m'a désigné comme commissaire enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique par décision en date du 28 juin 2023.

Après m'être assuré du type d'enquête proposée, du territoire concerné, de mon indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects que j'aurais pu avoir avec le maître d'ouvrage, j'ai accepté les fonctions de commissaire enquêteur pour cette enquête.

Cette acceptation a été concrétisée par la signature par mes soins d'une attestation sur l'honneur, transmise à monsieur le Président du Tribunal administratif le 29 juin 2023.

2.7 DATES, SIÈGE ET PÉRIMÈTRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Compte tenu d'une erreur dans la transmission du dossier pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), l'enquête n'a pu se dérouler que du 8 janvier au 16 février 2024.
Son siège était fixé aux Services techniques de la mairie de Bourgoin-Jallieu et son périmètre était celui de la commune.

J'ai tenu pendant l'enquête les permanences suivantes :

- le 12/01/2024 de 13h00 à 17h00 Salle des associations, 75 rue de la Libération,
- le 16/01/2024 de 13h00 à 17h00 Maison des associations de Montbernier, 20 chemin des Combes,
- le 24/01/2024 de 13h00 à 17h00 Maison des habitants de Champ Fleuri, rue Buffon,
- le 01/02/2024 de 9h00 à 12h30 Halle Grenette, 2-6 rue Grenette,
- le 10/02/2024 de 9h00 à 12h30 Salle banalisée de Champaret, 35 Bd de Champaret,
- le 16/02/2024 de 13h30 à 17h00 Maison des associations de La Grive, 29 rue du Martin Pêcheur

Par ailleurs, à ma demande, une réunion publique a eu lieu le mercredi 10 janvier 2024 à 19 heures à la Halle Grenette.
Son compte rendu figure en annexe de ce rapport (Annexe 6).

2.8 MESURES DE PUBLICITÉ

Conformément aux dispositions des articles R.123-9 à R.123-11 du Code de l'environnement, un avis d'enquête publique a été publié dans :

- Le Dauphiné Libéré le 22 décembre 2023 (Annexe 2)
- L'Essor le 22 décembre 2023 (Annexe 3)

puis

- Le Dauphiné Libéré le 12/02/2024 (Annexe 4)
- L'Essor le 12/02/2024 (Annexe 5).

Par ailleurs, un affichage a été effectué en de nombreux points de la commune comme en témoignent les 5 certificats d'affichage (Annexe 7).

Enfin, l'enquête publique a été annoncée dans la newsletter du 8 au 21 janvier 2024 ainsi qu'en page 20 du numéro 210 du bulletin municipal ‘'Nouvelles''.

Le public intéressé pouvait prendre connaissance du dossier et/ou consigner ses observations pendant toute la durée de l'enquête :

- dans les bureaux des Services techniques de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture 16 rue Édouard Marion, où étaient disponibles le dossier papier et le registre d'enquête en version papier,
- sur le registre dématérialisé à l'adresse : https://www.registre-dematerialise.fr/5076,
- par courriel à l'adresse : enquete-publique-5076@registre-dematerialise.fr,
- sur un poste informatique mis à sa disposition dans les bureaux des Services techniques de la mairie.

Il pouvait également transmettre ses observations par courrier postal adressé au commissaire enquêteur aux Services techniques de la mairie.

2.9 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Nom de la pièce	Nb de pages
Délibération Conseil municipal du 14/10/2019 : prescription révision PLU	5
Délibération Conseil municipal du 18/03/2021 : débat concernant le PADD	5
Annexe à délibération Conseil municipal du 18/03/2021	10
Avis Personnes Publiques Associées (PPA)	93
Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et mémoire en réponse	20
Rapport de présentation T1 - Diagnostic	179
Rapport de présentation T2 – État initial de l'environnement	199
Rapport de présentation T3 – Justification des choix retenus	599
Rapport de présentation T4 – Évaluation environnementale	225
Rapport de présentation T5 – Résumé non technique	82
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	20
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	35
Bilan de la concertation	33
4.1.a Règlement écrit + Annexes	228
4.1.b Règlement écrit - Carnet des éléments bâtis et urbains remarquables	106
4.2.a Règlement graphique - Zonage Prescriptions Éléments d'information	1 plan
4.2.b Règlement graphique – Servitudes d'urbanisme	1 plan
4.2.c Règlement graphique – Coefficient de pleine terre Coefficient de biotope	1 plan
4.2.d Règlement graphique – Corridors Trames environnementales	1 plan
4.2.e Règlement graphique – Éléments bâtis et urbains remarquables	1 plan
4.2.f Règlement graphique – Carte de constructibilité (partie Nord)	1 plan
4.2.f Règlement graphique - Carte de constructibilité (partie Sud)	1 plan
	1 848

De plus, figurent en annexes tous les documents ayant servi à l'élaboration du projet, soit environ 500 pages composées de :

Tome 1 : Servitudes d'utilité publique
- 1.1 : Récap sup
- 1.2 : PPRN prévisibles et cartes des aléas
- 1.3 : Secteurs d'information sur les sols
- 1.4 : Recueil des arrêtés

Tome 2 : Contraintes foncières et d'aménagement
- 2.1 : DPU + DPU renforcé
- 2.2 : ZAC
- 2.3 : Lotissements
- 2.4 : Secteurs de TA

Tome 3 : Contraintes acoustiques et sanitaires

- 3.1 : Contraintes sanitaires
- 3.2 : Arrêté portant révision du classement sonore

Tome 4 : Réseaux – eaux
- 4.1 : AEP
- 4.2 : EU – EP
- 4.3 : Arrêté sur les terrains riverains des cours d'eau
- 4.4 : Réseau électricité
- 4.5 : Déchets

Tome 5 : Contraintes patrimoniales
- 5.1 : Zones de présomption archéologique
- 5.2 : Périmètres de protection autour des MH

Tome 6 : Autres réglementations d'urbanisme
- 6.1 : RLP
- 6.2 : Soumission des travaux de ravalement DP
- 6.3 : Délibération clôtures
- 6.4 : Réglementation des boisements et plantations

Tome 7 : Porté à connaissances et autres aléas
- 7.1 : PAC DDT
- 7.2 : Retrait gonflement argile

C'est donc ce volumineux dossier d'environ 2 400 pages et 7 plans qui présente ce projet de révision du PLU de Bourgoin-Jallieu.

2.10 ÉTUDE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE

Avertissement :
Dans ce chapitre, au fur et à mesure de la lecture et de l'étude du dossier, je fais des commentaires, a priori, qui ne préjugent en rien de ce que sera le contenu des avis que j'exprimerai dans mes conclusions finales à l'issue de l'enquête.
Ils seront annoncés par le libellé suivant ''Commentaires du commissaire enquêteur :''

A - Rapport de présentation Tome 1 – Diagnostic territorial

1ère partie
Le document présente de la page 9 à la page 47 de façon très détaillée la morphologie urbaine des principaux quartiers de la commune et leurs évolutions au fil du temps en soulignant entre autres les sites patrimoniaux remarquables.

2ème partie
De la page 48 à la page 64 sont présentées des données démographiques, mettant en valeur entre autres, un accroissement de la population globale ayant évolué de l'ordre de 22 550 habitants en 1982 à 28 387 en 2017, la densité passant dans le même temps de 925 à 1 165 habitants/km².
La page 49 donne dans sa première partie, des chiffres-clé de cette démographie et liste ensuite dans la seconde partie de cette page, les forces et faiblesses induisant menaces et opportunités offertes par les données socio-démographiques recensées.

3ème partie
La troisième partie traite de l'habitat.
On note par exemple qu'entre 2014 et 2019, une moyenne de 233 logements/an ont été construits et que le taux de logements locatifs sociaux est aujourd'hui de 31 % sur l'ensemble de la commune.
En page 66 se trouvent des chiffres-clé suivis de cette même évaluation ''forces et faiblesses induisant menaces et opportunités'' au vu des données collectées.

4ème partie
La quatrième partie du document (page 101 à 132) est consacrée à l'emploi et aux enjeux pour l'activité économique.
On apprend que Bourgoin-Jallieu, maintien sa place de 2ème pôle d'emplois de la CAPI et se positionne au premier rang des communes dans l'offre de la vallée urbaine du SCoT Nord Isère.
Le secteur industriel a perdu 4,6 % d'emplois en 10 ans (de 2007 à 2017) alors que le secteur services et commerce s'est accru de l'ordre de 20 %.
L'activité est examinée quartier par quartier en listant les potentiels d'évolution.
En 2018 l'activité agricole occupait 1 180 ha identifiés comme des surfaces agricoles, et 9 exploitations et 2 maraichers sont les acteurs principaux de cette activité.

5ème partie
La cinquième partie du document (jusqu'à la page 151) est consacrée au thème transport et mobilité.
Elle souligne l'existence d'une importante mobilité quotidienne à plusieurs échelles due aux nombreuses voies de circulation qui quadrillent (voire divisent) la commune (autoroute A43, RD 1006, RD 308, RD 212, RD 54b, voie ferrée Grenoble/Lyon).
Plus de 84 % des ménages possèdent au moins une voiture et, bien que présents, les déplacements à vélos sont globalement faibles sur l'ensemble de la ville (2 % en 2017), alors que la pratique du vélo est en pleine expansion pour les déplacements en lien avec la gare.

6ème partie
Cette partie traite des équipements dits de service public.
La ville de Bourgoin-Jallieu regroupe une offre en équipements importante dont l'attractivité dépasse les limites communales. Ainsi, il est possible de trouver de nombreux équipements de toutes catégories (établissements scolaires, équipements de l'enfance et de la jeunesse, des établissements publics et privés pour la santé, des services administratifs, des équipements culturels et des équipements sportifs).
Ils ne sont cependant pas répartis de façon homogène et la ville a pour projet pour 2025, la réalisation et/ou l'extension d'équipements au sein de l'ensemble de ces quartiers, à savoir le tribunal, le théâtre sur le foncier de l'ancien commissariat, la piscine intercommunale, le collège Saint Michel, l'école quartier gare, le conservatoire sur l'actuel parking du Parc des Lilattes à côté de l'école, le commissariat.
La ville présente un réseau associatif composé de 280 associations représentant tous les domaines Bourgoin-Jallieu fait partie des 252 collectivités bénéficiaires du plan national Action Cœur de Ville lancé en 2018. Il prévoit des aides financières pour redynamiser le centre des villes moyennes en agissant sur l'attractivité économique, le cadre de vie, l'accessibilité et l'habitat.

L'objectif est notamment d'accompagner la requalification du bâti en centre-ville, située dans le périmètre d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

7ème partie
Cette septième et dernière partie traite de la prospective en mettant l'accent sur le recul de la consommation d'espace depuis l'approbation du PLU.
Entre 2000 et 2015 (données disponibles SPOT THEMA), la commune présente une consommation d'espace contenue, de par l'application du Plan Local d'Urbanisme.
Au total, près de 8,2 hectares par an d'espaces agricoles et naturels ont été consommés sur cette période, dont une majorité à vocation économique.
Un potentiel brut en densification de près de 43,38 hectares a été identifié ainsi qu'un potentiel brut de 34,45 hectares en extension de l'urbanisation (carte page 178).
Commentaires du commissaire enquêteur :
- Les tableaux exposant Forces et Faiblesses et Menaces et Opportunités (pages 49, 66, 102, 134) sont illisibles, ce qui est regrettable en ce sens qu'on peut penser que ces analyses sont à l'origine des actions initiées dans ce projet.

Cette illisibilité se retrouve également dans de trop nombreuses illustrations (pages 18, 24, 37, 38, 42, 45, 46, 93, 99, 107, 111, 113, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 135, 136, 139, 140, 142, 144, 145, 150, 154, 156, 163).
Ces anomalies ont été corrigées en cours d'enquête suite à mes demandes faites auprès du maître d'ouvrage.

- Le diagnostic réalisé apparait majoritairement conforme à ce que demande l'article L151-4 du Code de l'urbanisme.
Le document est riche en informations très détaillées mais il y est toutefois trop souvent fait référence à des données quantitatives anciennes datant par exemple de 2015, 2016, 2017 alors que nous sommes en 2024 et que les actions consécutives à cette révision du PLU ne seront pas, pour la plupart, probablement mises en œuvre avant la fin de l'année 2024 voire en 2025.

- Toutefois, bien que l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés soit fait dans le document, il y manque celui des vélos des parcs ouverts au public (Voir dernier paragraphe de l'article L151-4 cité ci-dessus).

B – Rapport de présentation Tome 2 - État initial de l'environnement

Après un préambule en **partie 1**, le document est structuré en 7 autres parties plus des annexes.

Partie 2 – La géographie de la commune
La commune de Bourgoin-Jallieu présente un paysage hérité d'une topographie marquée et d'une géologie contrastée, présentant des géographies de plateaux, de coteaux, de vallée, et de plaines.
Elle est à l'interface d'un système urbain métropolitain composé par Lyon, Grenoble, et Chambéry.
Dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), l'agglomération Nord-Isère, composée des pôles urbains de Villefontaine/La Verpillière, l'Isle d'Abeau/Bourgoin-Jallieu et La Tour-du-Pin constituent un point d'appui dans l'organisation multipolaire du territoire.
Plus de 50% du territoire couvert par des espaces naturels variés (étangs, vallons, forêt, zones humides …)
L'urbanisation s'est étendue dans la plaine ainsi que sur les côteaux les moins abruptes et les mieux exposés (Montbernier). Les plateaux, moins accessibles, sont aujourd'hui encore faiblement mités.
Les infrastructures, qu'elles soient routières ou naturelles, individualisent les différents quartiers de la commune. L'espace est découpé en plusieurs zones qui semblent affectées chacune à un usage précis.
Les enjeux en lien avec le PLU
La préservation de la diversité et de la qualité des identités paysagères (protéger les éléments structurants, préserver les vues remarquables, maintenir des espaces de respiration, traiter qualitativement les franges urbaines et les entrées de ville La conciliation du patrimoine et du développement durable (juste densité, respect de l'organisation des quartiers et des formes bâties et innovation architecturale, rénovation énergétique …)

Partie 3 – La biodiversité
Les inventaires et protections qui concernent le territoire communal reflètent la richesse du patrimoine naturel communal.
Une petite partie de la commune, au niveau du Loudon, est concernée par la Zone Spéciale de Conservation « L'Isle Crémieu ». Il s'agit d'une entité multi-parties.
Un Espace Naturel Sensible local « Vallon du Loudon, étang du Loup » est répertorié sur la commune.
5 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2 sont répertoriées sur la commune.
De nombreuses zones humides sont présentes au sein de la commune de Bourgoin-Jallieu notamment celle des Sétives et Buissières.

Les enjeux écologiques sont essentiellement concentrés dans les zones humides de la vallée de la Bourbre et du Catelan. Les plateaux, avec leurs boisements et leurs zones humides, ont une richesse parfois supérieure à la plaine agricole pour certaines espèces.
Flore :
404 espèces sont observées sur la commune dont 2 espèces végétales protégées ont été trouvées sur l'étang du Loup : la Luwigie des marais, ainsi que la Fougère des marais.
Faune :
64 espèces d'oiseaux sont répertoriées, dont 60 sont nicheuses ou potentiellement nicheuses. Au sein de ce cortège d'espèces, 43 sont protégées de manière stricte, 4 au niveau national.
15 espèces de mammifères sont identifiées dont 4 espèces sont protégées.
On note également 6 espèces de reptiles recensées, 9 espèces d'amphibiens, 43 espèces de papillons de jour, 38 espèces d'odonates (libellules) dont la plupart sont des espèces protégées.
17 espèces d'orthoptères (criquets, sauterelles et grillons) sont présentes bien que non protégées.

La commune est marquée par un enjeu de maintien et/ou de restauration d'une trame verte et bleue fonctionnelle en secteur à dominante agricole. Elle est également marquée par une pression d'urbanisation entrainant une importante perturbation des fonctionnalités écologiques.
La Bourbre ainsi que les vastes zones humides situées à la confluence entre la Bourbre et le Catelan constituent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques d'échelle régionale.
Le SRADDET identifie la vallée de la Bourbre, de la plaine de l'Est lyonnais aux Terres froides comme l'un des 12 territoires pour lesquels le lancement d'un programme d'actions de remise en bon état des continuités écologiques apparaît prioritaire mais des pressions urbaines importantes pèsent sur les plaines de la Bourbre et du Catelan et empiètent progressivement sur les espaces complémentaires sensibles d'un point de vue écologique.
Les enjeux en lien avec le PLU
La poursuite et le renforcement de la protection et de la restauration du patrimoine naturel remarquable et la préservation de la nature ordinaire (protéger les coteaux, maintenir les limites par rapport aux espaces agricoles, maintenir la structure et la diversité des espaces agricoles, protéger les sites remarquables …)
La préservation et la restauration des continuités écologiques pour leur valeur intrinsèque et les services rendus (préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, maintenir la matrice agricole et forestière, préserver la trame noire …)
Le développement de la place de l'eau et du végétal en milieu urbain pour améliorer le cadre de vie et favoriser l'adaptation du territoire au changement climatique (air, bruit, santé, déplacements doux, paysage, gestion des risques, énergie …)

Partie 4 – Les ressources en eau et les milieux aquatiques
Le territoire communal est concerné par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 approuvé le 21 Mars 2022.
Eaux de surface :
Le réseau hydrographique communal est d'une grande complexité : les connexions et interférences sont ainsi difficiles à mettre en évidence dans les zones urbanisées (« perte » de certains cours d'eau).
Depuis 15 ans, la qualité de l'eau de la Bourbre et de ses affluents tend à s'améliorer ou à se stabiliser, mais reste dégradée, moyenne, voire médiocre mais d'après le SDAGE, toutes les masses d'eau superficielles du territoire communal devraient atteindre le bon état chimique à l'horizon 2027… mais aucune des masses d'eau superficielles du territoire communal ne devrait atteindre le bon état écologique à l'horizon 2027''.
Le SDAGE fixe comme objectif la préservation et la restauration des milieux aquatiques et des zones humides et prévoit, dans le programme de mesures pour le bassin de la Bourbre, de « réaliser une opération de restauration de grande ampleur de l'ensemble des fonctionnalités des cours d'eau et de leurs annexes ».
Le plan de gestion de la ripisylve 2017-2021 concourt à la bonne gestion des écoulements des crues et à la connaissance et au suivi du milieu et des secteurs sensibles.
Eaux souterraines :

L'état quantitatif est bon pour les 3 masses d'eau souterraines concernant la commune mais hormis la nappe des alluvions de la Bourbre et du Catelan, la qualité des ressources souterraines est médiocre et l'objectif de bon état est repoussé à 2027.
La plaine de la Bourbre est également identifiée comme zone très prioritaire « pesticides ».
Le bassin versant de la Bourbre est classé en zone vulnérable « Nitrates » et en zone sensible à l'eutrophisation (phosphore) par arrêté préfectoral du 9 février 2010.
Eau potable :
La commune est alimentée à partir de la masse d'eau des alluvions de la Bourbre et du Catelan identifiée par le SDAGE comme nappe stratégique pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
Le captage du Vernay n'est pas répertorié comme captage prioritaire du SDAGE Grenelle par le SDAGE 2022-2027 mais il bénéficie de périmètres de protection et la conformité microbiologique de l'eau au robinet a été de 99,70 % en 2021.
Le nombre d'abonnés a augmenté de 2,33% par an cette dernière décennie (contre 2% à l'échelle de la CAPI.
La capacité de stockage représente les besoins de 1,9 journée de consommation moyenne et 1,4 journée de consommation de pointe (SDA AEP CAPI).
La consommation moyenne relative par habitant a baissé ces dernières années (**159 l/jr/hab** contre 165 l/jr/hab en 2010), ce qui représente une consommation totale annuelle de 1 646 511 m3.
Le rendement du réseau s'est légèrement dégradé ces dernières années, passant de 78,69 % en 2010 à 78% en 2018. L'objectif est d'atteindre 83% en 2023.
La CAPI s'est dotée en 2012 d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) qui dit estimer que 79 % de la ressource serait mobilisée à l'horizon 2025. Avec une capacité résiduelle de presque 20%, la CAPI considère que la ressource en eau permettra de couvrir les besoins en eau de la commune de Bourgoin-Jallieu, à l'horizon de son PLU.
Commentaires du commissaire enquêteur :
La consommation des autres communes alimentées par ce captage (tableau 6 p 71 T2 du RP) devrait être actualisée. Demande faite par courriel le 3 octobre 2023.
Par ailleurs, il est fait référence à un SDAEP de 2012 donc il y a 11 ans !

Assainissement :
Le taux de desserte de la population est estimé à environ 98% (100% dans la plaine, en dehors des marais où se trouvent des logements isolés).
Le réseau de collecte d'environ 160 km est pour moitié séparatif et pour moitié unitaire.
Les eaux usées de la commune sont traitées à la STEP de Bourgoin-Jallieu d'une capacité de 120 000 EH, qui traite aussi les effluents issus des activités économiques (1/3 des volumes). Ses rejets sont conformes qualitativement aux valeurs règlementaires.
Le taux de conformité des installations autonomes (SPANC) est faible à 33 %.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Il conviendrait de connaître les quantités d'effluents issus des 11 autres communes et des 6 industriels et les prévisions de leurs évolutions ainsi que celles des nouvelles entreprises récemment implantées dans la commune.

Eaux pluviales :
Eu égard à la mauvaise perméabilité (plateau et plaine) des sols et/ou à la présence d'une nappe superficielle (dans la plaine), la capacité des sols à l'infiltration des eaux pluviales est globalement mauvaise à très mauvaise sur l'ensemble de la commune.
Les enjeux en lien avec le PLU
La sécurisation de la ressource en eau pour réduire la vulnérabilité du territoire (gestion quantitative des ressources pour concilier les usages, reconquête de la qualité de l'eau, adaptation et fiabilisation de la distribution d'eau potable …) Un développement urbain prenant en compte le cycle de l'eau (gestion intégrée des eaux pluviales et l'intégration des cours d'eau en ville, amélioration des performances des systèmes d'assainissement …) La préservation et la restauration des milieux aquatiques (maîtrise des pollutions diffuses et accidentelles, préservation de l'impluvium par la limitation de l'imperméabilisation, reconquête de la qualité des cours d'eau …).

Partie 5 – Les risques majeurs contraignant le développement

Risques naturels **:**

Le territoire de Bourgoin-Jallieu est concerné par le risque d'inondation de plaine.
Le bassin de la Bourbre est hétérogène et rassemble des cours d'eau de type montagneux (temps de réponse rapide et aucun amortissement, comme le ruisseau d'Enfer) et des cours d'eau totalement amortis comme la Bourbre aval ou le Catelan.
Les débits de crue de la Bourbre et de certains de ses affluents sont partiellement amortis lors de la traversée de nombreux marais.
54% des habitations, 52% de la population et 47% des entreprises sont situées en zone inondable.
Bourgoin-Jallieu est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Bourbre moyenne.
Le territoire communal est sensible aux inondations par remontée de nappe et donc aux inondations de caves.
Les reliefs de la commune sont caractérisés par un aléa faible de ruissellement de versants.
Le débouché du ruisseau de Charbonnière (quartier de Mozas), la Combe Radix et le débouché du Loudon sont concernés par des phénomènes d'érosion. Le quartier de l'Oiselet est également concerné par un aléa de crue du Bion (moyen).
Les coteaux sont concernés par des phénomènes diffus d'instabilités (glissement de terrain).
L'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est faible sur la commune.
Trois cavités souterraines correspondant à des anciens ouvrages militaires sont répertoriés sur la commune à l'arrière de la gare SNCF : il s'agit de casemates utilisées pour la défense de différentes installations, construites par les Allemands.
Bourgoin-Jallieu est en zone de sismicité 3 (aléa modéré) et le potentiel radon y est de catégorie 1 (faible).

Risques technologiques :

10 Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation sont répertoriées sur le territoire communal
1 ICPE (la déchetterie) est soumise à enregistrement.
Une installation classée SEVESO seuil haut (PCAS) et une installation SEVESO seuil bas (EDF) sont présentes dans la commune qui est concernée par le PPRT de l'entreprise PCAS (Produits Chimiques Auxiliaires de Synthèse).
La ville dispose d'un Plan Communal de Sauvegarde et d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).
Une servitude d'utilité publique est associée à la canalisation de GRT Gaz « Chaponnay – Bourgoin-Jallieu » (∅ 200) et aux antennes de la Tour-du-Pin (∅ 100) et de Trept (∅ 100)

Les enjeux en lien avec le PLU

La réduction de la vulnérabilité du territoire (réduction à la source par une maîtrise de l'occupation des sols, entretien des ouvrages de protection, protection des zones d'expansion des crues).
L'intégration du risque comme composante de l'aménagement (dispositions architecturales et constructives des PPRn et PPRt, limitation de l'imperméabilisation, préservation des espaces de liberté, TVB, transparence hydraulique).
La résilience du territoire et la culture du risque.

Partie 6 – Les nuisances et pollutions

Pollution des sols :

8 sites Base des Sols Pollués (BASOL) sont recensés sur la commune (contre aucun dans le précédent PLU). 5 d'entre eux ont été traités dont 4 font l'objet de restrictions d'usages ou de servitudes.
178 sites Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS) sont recensés sur la commune (contre 1 répertorié dans le précédent PLU).

Pollution sonore :

Un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'État en Isère a été élaboré ; ainsi les zones de bruits critiques pour lesquelles les seuils règlementaires sont dépassés sont les abords de l'autoroute A43, de la RD 1006 et de l'avenue Barbusse (près de 17 000 véhicules/jour).

17 bâtiments d'habitation ont ainsi été identifiés comme Points Noirs du Bruit :
- 2 maisons individuelles sur l'avenue Henri Barbusse,
- 2 maisons individuelles sur l'avenue Emile Zola,
- 11 bâtiments comportant 22 habitations individuelles groupées et 1 collectif sur l'avenue Gambetta,
- 1 maison individuelle sur le quai de la Bourbre.

Aucun Point Noir de Bruit n'est recensé en façade de bâtiment pour les infrastructures nationales.

Pollution de l'air :

Le résidentiel, les transports, l'industrie et l'agriculture sont les 4 secteurs principaux contribuant à la pollution, avec une composante « trafic routier » plus marquée qu'à l'échelle régionale.
Les particules représentent près de la moitié des concentrations (46%), suivies du dioxyde d'azote (32%).
Les cartes de qualité de l'air à l'échelle de la commune montrent que les habitants de Bourgoin-Jallieu sont parmi les « plus exposés » du territoire de la CAPI aux PM10.
Les habitants de la commune sont parmi les « plus exposés » au NO2 (dioxyde d'azote), notamment ceux situés dans la bande de proximité (200 m) de l'A43 (plaine, Ravoire).

Traitement des ordures ménagères :

Le dossier ne donne pratiquement que des chiffres concernant la Communauté d'Agglomération Portes de l'Isère (CAPI) dont l'acteur est le Syndicat Mixte Nord Dauphiné (SMND).
Une partie des déchets est incinérée et valorisée dans un réseau de chaleur (quartier Chopin par exemple), le reste étant enfouis.
62 points verre publics et 16 points verre privés sont répertoriés sur la commune. Des points de tri sélectif et d'ordures ménagères sont également répertoriés mais la plupart sont privés et la déchèterie de Bourgoin-Jallieu est l'équipement présentant la plus grande intensité d'utilisation (tonnages collectés / temps d'ouverture).

Pollution par ondes électromagnétiques :

De nombreuses lignes électriques 63 kV, 15 kV ainsi que le poste-source de Jallieu sont implantés sur la commune qui héberge aussi 13 antennes-relais de communication utilisées par Bouygues, Free, Orange et SFR.

Les enjeux en lien avec le PLU

L'intégration de la connaissance des sites et sols pollués dans l'anticipation des projets et des changements d'usages et la reconquête de ce foncier dégradé participant de la recomposition des paysages urbains et de la limitation de la consommation d'espace.
Un aménagement urbain qui limite l'exposition des populations et des espaces et la préservation de zones de calme de proximité.
L'amélioration de la qualité de l'air pour réduire l'exposition des populations.
La poursuite des efforts pour atteindre les objectifs du Grenelle et de la LTECV en matière de réduction de la production des ordures ménagères et assimilés, de développement du recyclage matière et organique et de limitation de la mise en décharge et de l'incinération. L'intégration des risques liés aux ondes électromagnétiques dans l'aménagement urbain.

Partie 7 – L'énergie et les gaz à effet de serre

Les produits pétroliers sont la première source d'énergie consommée sur le territoire, en lien avec la part des transports routiers.
La production d'énergie renouvelable sur la commune est estimée par l'OREGES a environ 247 GWh dont une grande partie provient de l'incinération des ordures ménagères. Cela représente 31% des consommations d'énergie de la commune.
La CAPI estime des potentiels en matière de production d'énergie renouvelable solaire à près de 220 GWh. Ce ne sont là bien évidemment que des hypothèses !
De même, des hypothèses sont faites à propos de la géothermie (126 GWh) et la petite hydroélectricité (6 GWh).

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'incinération des ordures ménagères est-elle vraiment une EnR ? (Production de CO2).
On regrettera l'absence de données relatives à la consommation d'énergie actuelle par habitant qui pourraient servir de base à des évaluations pour le futur.

Les enjeux en lien avec le PLU

La promotion de la sobriété, de l'efficacité énergétique et de la substitution par les EnR, permettant une baisse des consommations énergétiques et donc une baisse des GES (rénovation thermique du bâti existant, efficacité énergétique du bâti neuf, développement des mobilités alternatives).
La lutte contre la précarité énergétique (identification des secteurs les plus confrontés à la précarité énergétique pour une meilleure territorialisation des enjeux de la maîtrise de la demande d'énergie, rénovation thermique du bâti, développement des énergies renouvelables, maitrise de l'étalement urbain).
La mise en place d'une coordination entre planification urbaine et énergétique :
Sobriété :
** maîtrise de l'étalement urbain et développement de la ville des courtes distances,*
** promotion d'une approche bioclimatique de l'aménagement (privilégier l'optimisation des apports passifs et minimiser les déperditions des projets de construction neuve, identifier les freins réglementaires actuellement existants dans le PLU, favoriser les projets d'aménagements qui développent les solutions « passives »).*
Efficacité :
** gestion et développement optimal des réseaux de distribution d'énergie dans une logique économique environnementale et en garantissant la qualité du service public,*
** anticipation des besoins liés à l'évolution du territoire pour l'approvisionnement énergétique des opérations d'urbanisation,*
** ne pas contraindre la rénovation énergétique.*
Substitution :
** mise en place d'une stratégie de développement et de modernisation des réseaux, notamment des réseaux de chaleur,*
** définition de zones prioritaires de développement d'énergies renouvelables en fonction des potentiels et contraintes Le maintien voire l'augmentation du potentiel de séquestration de carbone (en limitant l'artificialisation des sols et favorisant des aménagements perméables et incluant une part importante de végétation).*

Partie 8 – L'adaptation au changement climatique

Il est dit tout d'abord que l'intensité du changement climatique dépend de la dynamique mondiale des émissions de CO2 et que, ainsi, même si le territoire de la CAPI en général, et de la commune de Bourgoin-Jallieu en particulier, parvient à baisser fortement ses émissions de CO2, le réchauffement climatique est déjà engagé du fait de la quantité de Gaz à Effet de Serre déjà accumulée dans l'atmosphère.
Référence est faite ensuite au rapport du GIEC, - Groupement Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat *(Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) à l'origine en anglais* et non pas *''Groupement d'Experts sur le Climat'' -,* produit en août 2019 qui dit, entre autres, que le lien entre les activités humaines et l'accroissement des températures, constaté depuis 1950, est *« extrêmement probable ».*
On lit alors que quel que soit le scénario, la tendance à l'augmentation des températures montré par les données climatiques devrait se poursuivre jusqu'aux années 2050.
Puis des modélisations sont alors citées concernant l'évolution des températures et des précipitations dans les prochaines années avec leurs conséquences possibles sur l'environnement et la vie en général.
Sont enfin cités les différents plans tant nationaux que locaux supposés devoir dicter les actions à mener dans ce contexte.

Les enjeux en lien avec le PLU

L'anticipation et l'adaptation au changement climatique :
** choix de palettes végétales, promotion de formes urbaines qui permettent de concilier densification, qualité de vie et lutte contre les ICU*
** accès à l'eau pour les usages en période de sécheresse (eau potable, agriculture, industrie …)*
** Gestion des phénomènes extrêmes (pluies, inondation par ruissellement)*
** le lien entre réchauffement climatique/qualité de l'air*
Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette 8ème partie semble assez floue en ce sens que dans le domaine de cette évolution climatique, tout ne repose que sur des hypothèses issues généralement de modélisations qui ne sauraient bien évidemment refléter une réalité intangible.

Partie 9 – Des annexes
Il s'agit d'un tableau répertoriant les sites figurant dans la base BASIAS.

C – Rapport de présentation Tome 3 - Justification des choix

1ère partie - Choix retenus pour établir le PADD
L'hypothèse retenue intègre les enjeux de nature en ville dans les projets, la prise en compte des contraintes environnementales et techniques et redéfinit des densités d'opérations en adéquation avec les contextes urbains et patrimoniaux (vision croisée de qualité bâtie et paysagère) de chaque quartier.
Croissance démographique (+1,5 % par an en moyenne) et évolution réaliste du parc de logements, en garantissant la production de plus de 3 200 logements sur la période 2020-2030.
Scenario de référence de 34 059 habitants en 2030 avec une étape à 30 959 en 2022 alors qu'elle est aujourd'hui de l'ordre de 29 000 âmes.
Consommation d'espace limitée à 38 ha comprenant les espaces de densification et d'extension), soit 3,8 ha en moyenne par an (contre 9,2 ha/ an depuis 2014).
La production de 3 264 logements apparaît nécessaire :
- 1 730 lgts en renouvellement en OAP
- 1 148 en renouvellement dans le diffus
- 326 en densification (y compris en dents creuses)

La CAPI estime qu'il y a compatibilité entre les perspectives d'urbanisation de la commune de Bourgoin-Jallieu selon les objectifs du SCoT Nord Isère, et les capacités de traitement de la station d'épuration.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Cette ''estimation'' devra vraisemblablement être démontrée.
Recherche d'une « densité urbaine acceptable ».
Mise en place d'une OAP thématique trame verte et bleue.
Ménagement de 60 emplacements réservés dans le projet.

2ème partie – Motifs de la délimitation des zones, des règles et des OAP
Le PLU de la Ville de Bourgoin-Jallieu distingue :
- Les zones « U » à vocation d'habitat (U indicées)
- Les zones « U » à vocation d'activités (Ui indicées)
- Les zones « U » à vocation d'équipements (Ue et Ur)
- Les zones à Urbaniser dites « AU »

pour un total de 1 238,79 hectares.

- Les zones « A » à vocation agricoles (A indicée)

pour un total de 890,14 hectares.

- Les zones « N » naturelles (N indicées)

pour un total de 601,03 hectares.

L'élaboration des zones urbanisables U et AU est le résultat de la prise en compte :
- des objectifs communaux (voir la justification du PADD)
- des objectifs de modération du rythme de développement fixés par la législation actuelle et les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT et PLH notamment) ;
- des objectifs de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- de la vocation des surfaces urbanisées.

La délimitation des zones A et N est le résultat de la prise en compte :
- du diagnostic agricole ;
- des enjeux environnementaux (périmètres naturalistes notamment) ;
- des enjeux paysagers ;
- de la prise en compte des risques naturels (risque inondation notamment) ;
- des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

Le document traite également de :
- La protection et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue (TVB)
- La préservation des éléments patrimoniaux
- La préservation de la diversité commerciale
- L'encouragement de la mixité sociale
- Un site potentiel de changement de destination en zone agricole.

3ème partie – Dispositifs favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels et objectifs de modération de consommation d'espaces
Rappel des objectifs du SCoT Nord Isère de réduire de 30 % la consommation d'espace, tout en maintenant une croissance démographique et économique.
Rappel des objectifs du SRADDET qui vise une gestion économe et une approche intégrée de la ressource foncière.
Un potentiel de 3 204 logements existe au sein de l'enveloppe bâtie dont :

- 326 (10,17 %) par mobilisation des dents creuses ;

- 2 878 (89,82 %) par mobilisation de bâtis mutables.

Une enveloppe de 4,35 ha a été délimitée en extension de l'enveloppe bâtie permettant d'accueillir 83 logements (Chanoine-Engelvin) et extension de La Grive qui fait l'objet d'une OAP (20 logements attendus).
Au cours des dix dernières années (2010-2020), près de 49 ha ont été artificialisés dont :

- 32 ha (65 %) à vocation d'activités

- 16 ha (35%) à vocation d'habitat

Soit un rythme de l'ordre de 4,9 ha par an en moyenne, toutes destinations confondues.

Le projet de PLU tel qu'arrêté prévoit une consommation foncière de l'ordre de 19,35 ha à l'horizon 2030, soit un rythme de l'ordre de 1,94 ha par an en moyenne, toutes destinations confondues :

- 15 ha à vocation d'activités (77,5 %)

- 4,35 ha à vocation d'habitat (22,5 %), dont 3 ha sur le site Chanoine-Engelvin déjà consommé.

4ème partie – Compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur
Ce chapitre renvoie au Rapport de présentation – volet Evaluation Environnementale – les autres critères de compatibilité avec les documents de rang supérieur étant intégralement traités dans ce volet du rapport.

5ème partie – Annexes
Tableau de synthèse de la traduction des orientations du SCoT Nord Isère dans le projet du PLU de la commune.
Documents d'études correspondant à :
- la mission de révision de la carte des aléas et son règlement ;
- l'inventaire des arbres et éléments paysagers remarquables ;

- l'étude de changement de destination sur le site du Domaine des Marais (situé sur Bourgoin et l'Isle d'Abeau).

Commentaires du commissaire enquêteur :

La CAPI estime qu'il y a compatibilité entre les perspectives d'urbanisation de la commune de Bourgoin-Jallieu selon les objectifs du SCoT Nord Isère, et les capacités de traitement de la station d'épuration.

''Estimation'' à démontrer (voir mes commentaires ci-dessus).

D - Rapport de présentation Tome 4 - Évaluation environnementale

Après la reprise des objectifs de cette révision, déjà largement exposés dans les précédents tomes du rapport de présentation, le document analyse successivement les articulations des objectifs avec les différents textes règlementaires.

Il conclut ainsi :
- Le SCoT (PLU déclaré répondre favorablement aux dispositions du SCoT)
- Le PLH (PLU conforme en matière d'habitat et de production de logements)
- Le PDU déclaré conforme au PDM
- Le PLU est déclaré compatible avec le PCAET
- Le PLU répond favorablement aux orientations du SDAGE avec toutefois une complexité liée à la problématique des zones humides localisées dans l'espace urbain, qui risquent d'être dégradées
- Le PLU répond favorablement aux orientations du PGRI.

Le document indique également que :
- La révision du PLU entraîne, au global, une réduction de la consommation d'espaces de 60% par rapport aux dix dernières années, en compatibilité avec les objectifs des documents cadres.
- Plus de 95 % de la production de logements sera réalisée, à terme, au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (le SCoT demande que 40% au minimum de la production de logements nouveaux soit réalisé en réinvestissement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante).
- Globalement, les zones A, As, N, Na, Nl et Ns représentent une superficie cumulée de 1 245,9 hectares soit 55,3% du territoire communal dans le PLU en vigueur : dans le PLU révisé elles représentent 1 491,17 ha soit 60,54% de la commune. Le nouveau PLU a une incidence globale positive sur la gestion des espaces constructibles.
- L'ensemble des dispositions prévues devrait contribuer à mieux préserver les continuités écologiques, qui rassemblent à la fois les espaces naturels remarquables ainsi que la nature « ordinaire », incluant les espaces agricoles.
- Le niveau d'exposition des populations aux pollutions sonores et atmosphériques devrait diminuer malgré la croissance démographique du projet de territoire.
- Les enjeux de santé publique sont pris en compte par la mise en place de zonages spécifiques pour les activités économiques susceptibles de générer une pollution éventuelle.
- Le PLU n'aura pas d'incidences négatives sur le site Natura 2000.
- 98% des zones humides situées hors tissu urbain et constituant des zones tampons vis-à-vis des crues et des phénomènes de ruissèlement sont entièrement préservées de l'urbanisation par un zonage adapté.

L'incidence des OAP est ensuite analysée pour chacune de celles qui ne figuraient pas au PLU actuellement en vigueur. Des précautions à prendre dans leur réalisation sont indiquées ainsi que des prérequis tels que des aménagements de voiries par exemple.
Un avis est également émis sur les 2 STECAL prévues.
Le document expose les raisons qui justifient les choix opérés.

La fin du document traite des dispositifs et modalités de suivi de la mise en œuvre des dispositions prévues (au plus tard 6 ans après l'approbation du PLU conformément au contenu de l''article L. 153-27 du Code de l'urbanisme).

Les critères de suivi sont les suivants :
- Densité de l'offre nouvelle de locaux d'habitation
- Etat des continuités écologiques
- Evolution de la superficie des différentes strates végétales, dans les secteurs urbains
- Progression de l'aménagement des zones AU, en relation avec le nombre de logements et de m² de locaux d'activités économiques produits
- Evolution des superficies des espaces agricoles et naturels
- Evolution du nombre et des superficies des zones humides
- Adéquation de la capacité des ressources aux besoins
- Evolution de la part des logements soumis à un risque technologique, d'inondation et/ou de glissement de terrain
- Nombre de logements réhabilités avec un financement dans le parc privé
- Evolution des surfaces et des types d'occupation agricole

Les dernières pages sont consacrées à la manière dont l'évaluation a été effectuée.
Commentaire du commissaire enquêteur :
En page 190 § 6.2, est mentionné l'objectif de rechercher une « densité urbaine acceptable », tout en favorisant une qualité urbaine, architecturale et environnementale.
De quelle densité est-il question ici en termes quantitatifs pour qu'elle soit qualifiée d'acceptable ?

E – Rapport de présentation Tome 5 – Résumé non technique

Ce document de 82 pages qui n'est répertorié qu'en tome 5 du rapport de présentation, alors qu'il est supposé être le document résumant les 4 autres tomes et ainsi permettre au public de prendre connaissance du contenu du projet sans avoir à se plonger dans les 1 200 pages constituant l'ensemble du document, comporte les chapitres suivants :

- Partie 1. Synthèse des enjeux de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution
Sont ici soulignés et développés les points suivants :
- Une occupation des sols guidée par les contraintes physiques
- Des paysages contrastés entre urbanité et agriculture
- Une grande biodiversité
- Un enjeu fort lié aux ressources en eau
- Des risques majeurs contraignant le développement
- De nombreuses pollutions et nuisances
- Une forte dépendance aux énergies fossiles.

Cette partie 1 se termine par un tableau qui synthétise et hiérarchise les enjeux environnementaux issus de l'état initial de l'environnement de la commune de Bourgoin-Jallieu au regard du contexte actuel et de l'évolution pressentie.

- Partie 2. Objectifs du PLU et articulation avec les autres plans et programmes
On trouve ici, sous forme d'un tableau, un résumé des objectifs du PLU : les 5 grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune :

- 1 Améliorer la qualité du cadre de vie pour la santé ainsi que le bien-être des habitants tout en favorisant l'adaptation au changement climatique
- 2 Renforcer l'attractivité résidentielle en adéquation avec le territoire de Bourgoin-Jallieu
- 3 Répondre aux enjeux environnementaux et amorcer la transition écologique avec une organisation du territoire plus économe d'espace et d'énergie
- 4 Organiser des mobilités plus sobres en énergie pour limiter les gaz à effet de serre
- 5 Assurer les conditions d'un dynamisme économique, créateur d'une mixité d'emplois.

En regard de chacune de ces orientations sont déclinés les objectifs affichés correspondants.

Un second tableau présente l'articulation de ces données avec les autres plans et programmes (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne Rhône-Alpes, Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Nord Isère, etc).

- Partie 3. Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement
Une évaluation à l'échelle de la commune est faite sous forme de 8 questions avec pour chacune l'exposé des conséquences positives et des conséquences négatives :

- Q1 - Le PLU permet-il la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?
- Q2 - En quoi le PLU permet-il une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ?
- Q3 - Le PLU permet-il la prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes ?
- Q4 - Le PLU permet-il une protection et une utilisation mesurée des ressources en eau ?
- Q5 - Le PLU permet-il de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?
- Q6 - En quoi le PLU contribuera-t-il à l'amélioration de la santé des habitants ?
- Q7 - En quoi le PLU favorise-t-il la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES ?
- Q8 - En quoi le PLU favorise-t-il la lutte et l'adaptation au changement climatique ?

La fin de cette 3ème partie traite des zones ou thématiques susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du PLU :
- zones Natura 2000
- zones humides
- zones à urbaniser
- les 13 OAP sectorielles
- les 2 STECAL
- la prise en compte de l'énergie et les émissions de GES

- Partie 4. Synthèse des mesures pour Eviter, Réduire ou Compenser les incidences négatives du PLU
Pages 59 et 60, un tableau liste la synthèse des mesures proposées concernant :
- le paysage
- la biodiversité
- les ressources en eau
- les risques majeurs
- la santé
- l'énergie et les Gaz à Effet de Serre (GES).

- Partie 5. Raisons qui justifient les choix opérés
Cette partie expose d'abord les 3 scenarios envisagés, avec pour chacun :
- la surface économique,
- la surface dédiée à la trame verte et bleue et Nature en ville,
- la surface dédiée aux équipements,
- le nombre de logements possible.

Puis les raisons qui justifient les choix opérés sont présentées avec comme objectif central la maîtrise de la consommation d'espace.

- Partie 6. Dispositif de suivi
Pages 70 et 71, des indicateurs sont proposés pour :

- Améliorer la qualité du cadre de vie pour la santé ainsi que le bien-être des habitants tout en favorisant l'adaptation au changement climatique
- Répondre aux enjeux environnementaux et amorcer la transition écologique avec une organisation du territoire plus économe d'espace et d'énergie
- Assurer un dynamisme économique, créateur d'une mixité d'emplois.

- Partie 7. Manière dont l'évaluation a été menée

Cette dernière partie du document fait la synthèse des méthodes employées et des difficultés rencontrées.
Il y est fait mention d'un processus de co-construction avec les intervenants missionnés par la commune et les équipes techniques de celle-ci, les élus, les PPA et la population à travers des réunions publiques.
Les difficultés rencontrées ont été essentiellement dues à la crise liée au Covid qui a complexifié l'avancement de la démarche et les modalités de travail technique et d'échanges, notamment avec la population.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Il n'est pas évident que la population ait été réellement ***acteur*** *dans cette ''co-construction'' en ce sens qu'il semble qu'elle ait surtout été informée, lors des réunions publiques, des décisions prises par la maîtrise d'ouvrage. (Voir mon commentaire au chapitre 2.11''Concertation préalable avec le public'').*

Par ailleurs, ce document (RNT) qui permet à toute personne profane en matière de démarches liées à l'existence et l'évolution des documents d'urbanisme de prendre connaissance de l'essentiel du projet, devrait être mis en tête du dossier de modification de ce PLU.

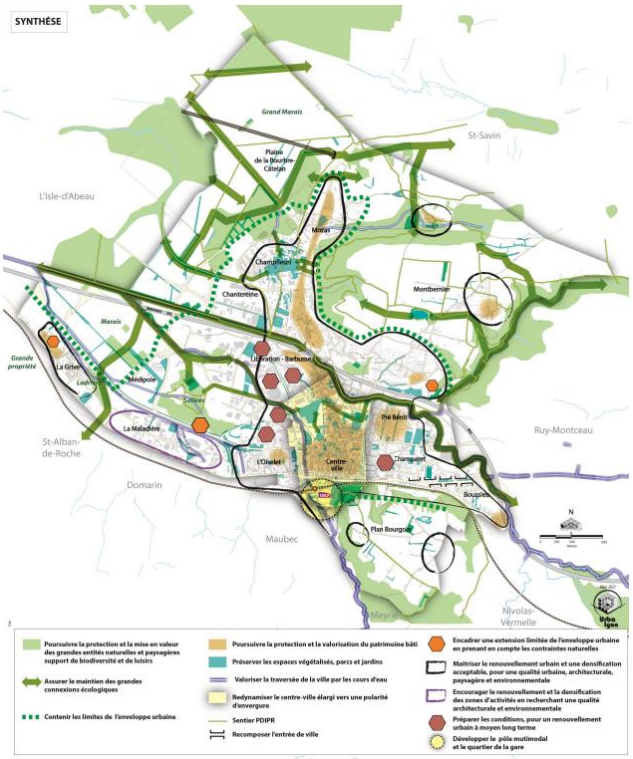
F – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dans un encadré intitulé '' Le PADD, c'est quoi'', le document explique ce qu'est le PADD au regard des textes réglementaires qui le régissent.

Puis, il liste et développe les cinq grandes orientations nouvelles destinées à assurer la transition vers un autre mode de développement.

Ces 5 orientations qui constituent un ensemble cohérent et se lisent en articulation les unes avec les autres sont les suivantes :
· Améliorer la qualité du cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants tout en favorisant l'adaptation au changement climatique ;
· Renforcer l'attractivité résidentielle en adéquation avec le territoire de Bourgoin-Jallieu ;
· Répondre aux enjeux environnementaux et amorcer la transition écologique avec une organisation du territoire plus économe d'espace et d'énergie ;
· Organiser des mobilités plus sobres en énergie pour limiter les gaz à effet de serre ;
· Assurer les conditions d'un dynamisme économique, créateur d'une mixité d'emplois.

Un plan (reproduit ci-contre) présente une synthèse des orientations retenues dans le PADD



G – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet comprend :

- Une OAP thématique concernant la trame verte et bleue
- 13 OAP territoriales

G1- OAP trame verte et bleue

En lien avec les orientations du PADD, cette OAP, règlementairement obligatoire, vise à répondre à plusieurs objectifs :

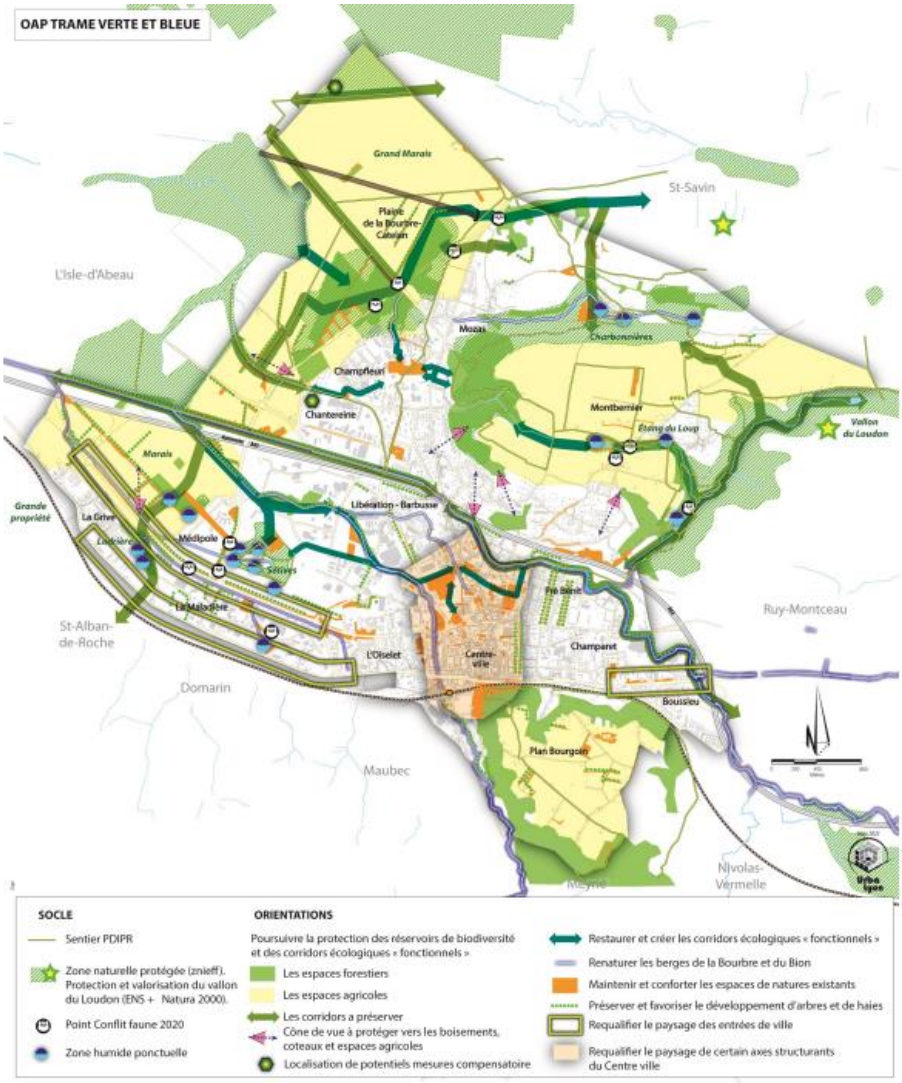
· Assurer la préservation et la restauration des continuités écologiques sur la commune, à l'échelle des grands territoires, mais également au sein des milieux urbains, au service des espèces ;
· Développer la présence du végétal, en favorisant la diversité des strates (arborescente, arbustive, herbacée) et des espèces locales, dans les milieux naturels, agricoles mais aussi urbains ;
· Réguler le climat urbain, en luttant notamment contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbain ;
· Limiter l'imperméabilisation des sols, pour favoriser l'infiltration et éviter les phénomènes de ruissellement ;
· Améliorer le cadre de vie des habitants et l'attractivité de la ville, par des espaces végétalisés contribuant à la qualité paysagère, propices aux loisirs et atténuant la pollution de l'air.

Il est notamment fait référence, entre autres, à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'à certains corridors écologiques, supports de biodiversité et d'espaces de loisirs, à la renaturation des berges de la Bourbre et du Bion, à la mise en place de clôtures perméables à la faune, à la protection des arbres remarquables et des haies structurantes, à l'éventuelle création de passages à faune à aménager, à la préservation de la trame noire,
à l'interdiction de ruptures écologiques et paysagères comme l'édification de murs pleins, à la conception de clôtures permettant la libre circulation de la petite faune, à la perméabilisation des zones de parking.

Commentaires du commissaire enquêteur :
On peut regretter qu'il ne soit fait que très mollement allusion à la trame noire en page 8 de cette OAP.

Les différents items pris en compte dans cette OAP sont matérialisés sur le schéma de la page 8 du document numéro 3 du dossier intitulé *Orientations d'Aménagement et de Programmation,* reproduit ci-contre

Toutes ces orientations, conformes à celles du document d'orientation générale du SCoT Nord-Isère seront appliquées à toutes les OAP territoriales.



G2 – OAP territoriales

Les caractéristiques quantitatives des 13 OAP territoriales, dans lesquelles les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue devront s'appliquer sont résumées dans le tableau ci-dessous.

Nom et n° de l'OAP	Nb lgts prévus	Densité prévue Logts/ha	% de L L S	En densification	En extension	En renouvellement
1. Champaret	380	100/170	10			x
2. Barbusse	100	70/100	25			x
3. Sétives	Destinée	aux activités	économiques			
4. Pont de Jallieu	50	70	15	x		
5. Porcher Industrie	100	Non définie	20			x
6. Cholat	170	40/120	25			x
7. Lillates	450	180/200	20			x
8. Centre-ville	160	220/240	10			x

9. Gare – Pôle multimodal	200	Voir plus bas	20			x
10. Chopin	150	70/120				x
11. Oiselet	20	20				x
12. La Grive	20	20/40	25		x	
13. Montbernier	5	10/15		x		

Le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux (LLS) prévu dans les différentes OAP est pris en conformité avec le contenu du PADD.

Commentaires du commissaire enquêteur :
En ce qui concerne les OAP territoriales, il aurait été appréciable que soient mentionnés pour chacune d'elles la surface concernée, le nombre de logements et la densité actuels puis ceux prévus à terme ainsi que le nombre de logements sociaux envisagés.

Aucune de ces OAP ne comporte un échéancier prévisionnel de sa mise en œuvre alors que l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme précise que ''Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.''

OAP 1 Champaret
Commentaires du commissaire enquêteur :
- Comment se traduira concrètement sur le terrain la recommandation demandant de ''Rechercher l'utilisation d'énergies renouvelables …'' dans les futures opérations ?
- Pourquoi ''Privilégier les matériaux poreux […] sur les surfaces exposées au soleil pour améliorer le confort thermique.'' quand on sait qu'un matériau poreux absorbe généralement davantage le rayonnement solaire qu'un matériau non poreux **?**

OAP 2 Avenue Barbusse
Commentaires du commissaire enquêteur :
- Quelles dispositions concrètes seront prises afin de ''Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables…'' ?
- Pourquoi ''Privilégier les matériaux poreux […] sur les surfaces exposées au soleil pour améliorer le confort thermique.'' quand on sait qu'un matériau poreux absorbe généralement davantage le rayonnement solaire qu'un matériau non poreux **?**

OAP 3 Secteur Sétives
Ce secteur est réservé à des activités économiques.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Il semble, au vu des avis PPA de la CAPI et du SCoT, que cette OAP soit incluse dans le périmètre d'une ZAC décidée antérieurement à ce projet de révision du PLU et dont les orientations diffèrent sensiblement de celles énoncées dans l'OAP.
Qu'en est-il précisément ?

OAP 4 Pont de Jallieu
L'ouverture de cette zone est conditionnée à la réalisation de la voie nouvelle Nord-Sud.
Commentaires du commissaire enquêteur :
- Comment se traduira concrètement la recherche de ''L'utilisation d'énergies renouvelables […] pour les opérations.'' ?

OAP 5 Porcher Industrie
L'ouverture de cette zone est conditionnée à la réalisation de la voie structurante.
Le but est d'accompagner la mutabilité progressive de la zone d'activités vers la construction d'un quartier mixte afin de prolonger et conforter le centre-ville de Bourgoin-Jallieu.

Les aménagements prévus permettraient de prolonger la trame verte depuis le Parc des Lilattes jusqu'au Bion et au-delà, en lien avec la trame végétale privée à conserver.

OAP 6 Cholat
Commentaires du commissaire enquêteur :
Il est envisagé dans cette OAP de ''profiter de la restauration du cours d'eau le Paluq''.
- En quoi consistera cette restauration et quel sera son impact sur la biodiversité ?

OAP 7 Lilattes
Les orientations prévues sur cette OAP sont très détaillées pour ce site de près de 3 ha destiné à recevoir à terme 450 logements.
Commentaires du commissaire enquêteur :
- Comment se traduiront concrètement les dispositions visant à ''privilégier l'utilisation des énergies renouvelables'' et les ''économies d'énergie'' dans ''Les formes de constructions'' ?

OAP 8 Centre-ville
Le but est ici entre autres de conforter et développer l'attractivité commerciale du cœur de ville, permettre l'extension du Tribunal et résorber l'habitat dégradé.

OAP 9 Secteur Gare
Doté d'un important gisement foncier, ce secteur, composé d'un pôle d'échange multimodal au Nord des voies ferrées et d'un quartier mixte avec parc au Sud de celles-ci, offre une véritable opportunité de reconquête urbaine.
Commentaires du commissaire enquêteur :
Il est écrit que ''l'intégration urbaine et l'accessibilité de ce Pôle d'Échange Multimodal pourront être améliorées par le renforcement des liaisons urbaines qui mettent en relation la gare et le centre-ville''.
- Le terme ''pourront'' sous-entend-il que la capacité des voiries le desservant serait insuffisante ? Et dans ce cas, que serait-il prévu pour pallier cet inconvénient ?

OAP 10 Chopin
Il est prévu le raccordement des bâtiments au réseau de chaleur alimenté par la combustion des ordures ménagères.

OAP 11 Oiselet
Ce secteur prévoit la construction d'une vingtaine de logements.
L'accès aux constructions prévues nécessitera l'élargissement de la rue Lavoisier.

OAP 12 La Grive
Le seuil de déclenchement de cette opération est conditionné par une opération d'ensemble sur un terrain d'assiette de 3 000 m² ou une surface de plancher de 12 000 m² minimum.
Commentaire du commissaire enquêteur :
Comment se traduiront concrètement les dispositions visant à ''Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables'' ?

OAP 13 Montbernier
Il s'agit ici de compléter, avec 5 logements, la réalisation d'un quartier résidentiel dans un écrin boisé de qualité en préservant la trame boisée.
Commentaire du commissaire enquêteur :
Qu'est-ce qu'une ''voie résidentielle apaisée'' ?

Commentaires du commissaire enquêteur sur l'ensemble des OAP sectorielles :
Trop d'orientations sont libellées en termes non contraignant comme ''pourraient – encourager – proposer – recherchée – privilégiées – de façon limitée''.
Si on veut obtenir des résultats, il faut être impératif.

H – Règlement écrit

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le sommaire est très (trop ?) succinct.

- Il n'indique pas les numéros des pages contenant les dispositions relatives aux différentes zones U, AU, A et N (pages 35, 74, 86, 97).

- Il n'indique pas le numéro de page de l'annexe D concernant le ''REGLEMENT DES ZONES CONSTRUCTIBLES ET NON CONSTRUCTIBLES'' (page 124).

Le contenu est plus que fantaisiste à partir de la page 132

- A la suite de la page 132 se trouvent 25 pages non numérotées concernant la définition de termes figurant dans le dossier du projet.

- Après ces 25 pages, on trouve 70 pages (dont quelques-unes numérotées ''n sur 180'' dont les en-têtes et pieds de page font référence au ''Règlement de PLU de Bourgoin-Jallieu – Version 2 décembre 2022'' aux contenus très disparates et qui semblent être des pages concernant les conditions de construction en zones soumises à aléas.

L'étude du dossier me montrera ultérieurement que le contenu de ces pages devrait être celui du document joint en annexe et intitulé ''Carte des aléas – Règlement « Risques » du PLU'' Version 4 d'avril 2023, établi par Alp'géorisques.

Le TITRE I présente les généralités sur le PLU et le mode d'emploi du règlement
Des explications sur ce qu'est le coefficient de biotope sont données.
Il manque la définition de ce qu'est le coefficient de biotope en page 8 et la rédaction du paragraphe définissant la surface éco-aménageable exigée en page 10 est plus que confuse.

Le TITRE II traite des dispositions applicables à toutes les zones dont :
– Les dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances font l'objet d'un tableau au chapitre II.6 pages 14 et 15

- En pages 17 et 18 figurent 2 tableaux concernant les zones soumises aux bruits des infrastructures routières puis ferroviaires.

Commentaires du commissaire enquêteur :
- Au chapitre II.1 – Coefficient de biotope page 8.
Avant toute chose, il serait utile de donner sa définition en indiquant qu'il s'agit de la proportion entre les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de celle-ci.
Coefficient de biotope = Surface écoaménageable / Surface de la parcelle
- Au chapitre II.2 – Coefficient de pleine terre page 11
Ce coefficient est bien défini en 1ère ligne et il pourrait être ajouté à la suite
Coefficient de pleine terre = Surface de pleine terre / Surface totale du terrain

Le TITRE III définit les dispositions différenciées selon le zonage du PLU y compris les OAP
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U « à vocation principale d'habitat »
On y trouve entre autres un tableau des objectifs de production de LLS au sein des OAP, en zone U.
On peut noter par exemple une volonté de ménager un recul de 5 mètres des constructions par rapport à la voie publique afin d'y aménager un espace végétalisé ainsi que le respect d'un espace libre à l'arrière de la construction.
Il est également prévu que les constructions nouvelles ayant un linéaire bâti implanté sur voie, supérieur à 40 mètres, fassent l'objet d'une césure ou de créneaux afin de garantir une meilleure cohérence urbaine.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Dans l'article U5, à propos des toitures, les préconisations concernant leur nature et leurs teintes ne prennent aucunement en compte les caractéristiques d'absorption du rayonnement solaire par les

matériaux (couleur rouge vieilli ou brune) alors que nous sommes quotidiennement abreuvés par les pouvoirs publics de conseils destinés à limiter les effets du réchauffement climatique en cours.

Article U7 – Stationnement
En Ua et Ub, une surélévation des rez-de-chaussée, notamment dans le cas de logements, est admise, limitée à 1,20 mètre alors que pour l'OAP Lilattes, une surélévation des rez-de-chaussée est admise dans la limite maximum de 1,30 mètre.
Pourquoi cette différence ?

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui « à vocation d'activités économiques »
Commentaires du commissaire enquêteur :
Article Ui5 Toitures
Rien n'est dit à propos de la nature des matériaux et de leur couleur (cf article U5 ci-dessus)

Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU
Sont notamment concernées les OAP 4, 5, 12 et 13
Commentaires du commissaire enquêteur :
Article 1AU5 Toitures
Même remarques qu'en U5 (ci-dessus)

Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N
A noter, la zone N est ponctuellement affectée par les zones des dangers graves (zones des premiers effets létaux) et les zones des dangers très graves (zones des effets létaux significatifs) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses.
Ce secteur est concerné par les OAP 2 et 12.

Annexe A du règlement
Il inclut un nuancier des constructions, dans lequel le blanc est absent.
Mais il est néanmoins précisé au-dessous de celui-ci que :
- le blanc cassé est admis,
- le blanc pur peut être admis sous conditions d'intégration urbaine du projet d'architecture contemporaine, et de prise en compte de l'histoire, c'est-à-dire du paysage urbain. La justification, en particulier de l'insertion au paysage urbain, devra être détaillée dans le dossier de demande d'autorisation.

Des guides sur l'utilisation des couleurs et matériaux, des recommandations de végétaux pour l'aménagement des parcelles privées, de déclinaison des matériaux perméables selon leur usage, composent les autres annexes.

Le document se terminant (page 123 à 228) par la définition des aléas, comporte un tableau qui recense des définitions de termes au regard des textes réglementaires correspondants et au développement des conditions de prise en compte de ces aléas.
Sont ensuite listées toutes les autorisations et interdictions liées aux différents aléas du PPRN.

Carnet des éléments bâtis et urbains remarquables (C1, C2 et C3)
La commune de Bourgoin-Jallieu possède un patrimoine riche et diversifié dont le PLU favorise la connaissance et la reconsidération.
La mise en place d'un diagnostic patrimonial a permis d'identifier les éléments du patrimoine local (bâti, paysager, éléments vernaculaires) justifiant d'une identification spécifique, et de statuer sur les éléments du patrimoine dont la préservation constitue un enjeu pour l'identité et la mémoire locale.

Ce document situe graphiquement ces éléments recensés.

Commentaire du commissaire enquêteur :
Le sommaire (page2) est vraiment trop sommaire :
Il devrait a minima indiquer les numéros de pages concernant les dispositions relatives aux zones U (p 35), AU (p 74), A (p 86) et N (p 97).
L'annexe D (p 124 et suivantes) est constituée de diverses pages issues de différents documents et dont certaines sont numérotées et d'autres pas !
Il y est en outre question des dispositions concernant les zones soumises à des aléas.

I – Règlement graphique

Il se compose de 7 cartes nommées 4.2.a à 4.2.f telles que listées dans le tableau de composition du dossier d'enquête au paragraphe 2.9 du présent rapport.
Commentaire du commissaire enquêteur :
Suite à mes demandes faites auprès du maître d'ouvrage antérieurement à l'ouverture de l'enquête, les références cadastrales des différentes parcelles ainsi que les voies de communication ont été ajoutées sur les cartes 4.2.a à 4.2.e.

Les cartes 4.2.f Nord et 4.2.f Sud dénommées ''Cartes de constructibilité'' comportent des indications d'aléas positionnées sur les zones où ils existent mais aucune légende concernant leurs significations ne figure sur ces 2 cartes.

2.11 CONCERTATION PRÉALABLE AVEC LA POPULATION

Définition du mot ''concertation'' d'après Larousse :
1. Action de se concerter
2. Pratique qui consiste à faire précéder une décision d'une consultation des parties concernées.

Autre définition :
La concertation est l'action de débattre, dans le cadre d'un dialogue engagé entre tous les acteurs concernés, qui échangent leurs arguments, afin de prendre en compte les divers points de vue exprimés.

Article L103-2 Code de l'urbanisme
Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :
1° Les procédures suivantes :
L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme; (…)

Article L103-3 Code de l'urbanisme
Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

(…)
3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Article L103-4 Code de l'urbanisme
Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Article L103-6 Code de l'urbanisme
A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan.
Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

2.11.1 Les modalités prévues par le maître d'ouvrage

Par délibération du 14 octobre 2019, le conseil municipal de la commune de Bourgoin-Jallieu a prescrit le lancement de la procédure de révision n°2 du Plan local d'urbanisme et a défini les modalités de la concertation conformément aux articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme. Les modalités de concertation prescrites ont été les suivantes :

- Publications régulières dans les outils de communication de la ville de Bourgoin-Jallieu relatant l'état d'avancement des études et des décisions prises

- Communication suivie sur le site internet de la ville

- Réunions publiques pendant la durée des études permettant des débats publics aux étapes clés de la révision

- Mise à disposition d'un dossier (papier et format numérique) qui comportera la synthèse des étapes d'avancement des études réalisées et des avis émis par les personnes publiques associées ou consultées, et d'un registre destiné à accueillir les observations du public pendant toute la durée des études

- Articles à paraître dans les journaux locaux.

2.11.2 Le déroulement de la concertation

Cela a consisté en :

- de l'information locale :

> Publications régulières dans les outils de communication de la ville de Bourgoin-Jallieu ''Nouvelles''

- N°178 de Février 2021
- N°198 de Décembre 2022
- N° 201 Mars 2023

> Communications sur le site internet de la ville

Publications ponctuelles des notes de synthèse mentionnant l'état d'avancement des études et des supports des 2 réunions publiques des 25 mars et 2 décembre 2022

- des réunions publiques :

> Organisation d'une réunion publique le 25 mars 2022 sur le thème de la présentation du diagnostic territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

> Organisation d'une réunion publique le 2 décembre 2022 consacrée aux traductions règlementaires du PADD présenté neuf mois plus tôt.

> Puis trois réunions de présentation ont eu lieu dans les conseils de quartier :

- Le samedi 21 janvier 2023 à 10h00 à la Halle Grenette pour les quartiers Centre-ville et La Grive ;
- Le vendredi 27 janvier 2023 à 19h00 à la Maison des Habitants de Champ-Fleuri pour les quartiers Champ-Fleuri, Mozas, Charbonnière et Montbernier ;
- Le jeudi 2 février 2023 à 19h00 salle banalisée de Champaret pour les quartiers Charges, Plan Bourgoin, Champaret et Boussieu.

> Enfin un ''cahier de concertation'' a été ouvert en mairie afin de recueillir les observations du public.

Les remarques pouvaient également être envoyées par courrier postal ou par mail au service urbanisme de Bourgoin-Jallieu.
Afin de permettre à la population de prendre connaissances de l'avancement des études, les éléments du dossier étaient consultables à l'accueil des services techniques et également en ligne sur le site de la commune.

- des articles dans la presse locale

La presse locale, a régulièrement publié des articles relatifs à l'avancement de la procédure de révision du PLU de Bourgoin-Jallieu, et notamment aux alentours des dates de réunions publiques.

2.11.3 Le bilan de la concertation

En dernière page de ce ''Bilan de la concertation'', on lit en ''conclusion'' :

'' Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies lors de la délibération du 14 octobre 2019 ont été mises en œuvre tout au long de la procédure d'études. Conformément à l'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme, les modalités de la concertation ont permis, pendant une durée suffisante et selon les moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou règlementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.''

Commentaires du commissaire enquêteur sur la concertation :

Au vu des éléments du dossier et en particulier à la lecture des comptes rendus des réunions publiques, il semble que l'action du public se soit surtout limitée à des questions posées sur les choix de solutions opérés par le maître d'ouvrage, choix auxquels il était alors demandé des précisions par les participants.

Il aurait semblé intéressant, par exemple, de savoir de quelle façon les remarques et suggestions du public ont été prises en compte et traduites dans le projet.

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

Conformément aux dispositions des articles L132-7 et L153-16 du Code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage a soumis le dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

3.1 LISTE DES PPA CONSULTÉES

Sur fond jaune, les PPA ayant répondu.

Organisme	Organisme
Préfecture de l'Isère - Direction des relations avec des collectivités bureau ADS et d'animation juridique	Communauté de communes - Collines du Nord Dauphiné
Sous-Préfecture de l'Isère Chef de pôle relations avec les collectivités et aménagement durable	Communauté de communes - Les Balcons du Dauphiné
Monsieur le Président du Conseil Régional - Espace Rhône-Alpes	Communauté de communes - Les Vals du Dauphiné
Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Isère	Société Aménagement Rhone Alpes (SARA)
Syndicat Mixte SCoT Nord-Isère	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Isère (UDAP)
Chambre de commerce et d'industrie Nord-Isère	Chambre des métiers et de l'artisanat
Chambre d'agriculture de l'Isère	Délégation Territoriale Départementale de l'ARS

Direction Départementale du Territoire Service Aménagement - SANO	Direction Départementale des Finances Publiques
Monsieur le Président de la CAPI	CRPF Auvergne-Rhône-Alpes
Monsieur le Président de l'autorité organisatrice des transports	OFFICE NATIONAL DES FORETS - Région Auvergne-Rhône-Alpes
Monsieur le Président de l'autorité organisatrice du PLH	Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
Mairie DOMARIN	EPAGE de la Bourbre - CLE
Mairie SAINT ALBAN	DREAL AuRA - Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Mairie ST MARCEL BEL ACCUEIL	
Mairie MAUBEC	R.T.E. GET LYONNAIS
Mairie NIVOLAS VERMELLE	GRT gaz – Région Rhône Méditerranée - Centre de traitement aménagement et urbanisme
Mairie MEYRIE	
Mairie SAINT SAVIN	SNCF IMMOBILIER - Direction immobilière territoriale Sud Est
Mairie IDA	Conservatoire d'Espaces Naturels d'Isère (CEN)
Mairie RUY MONTCEAU	APIE
Communauté de communes - Bièvre Est	APRR
Communauté de communes - Bièvre Isère	AREA
DDT de l'Isère - Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) - Délégation Territoriale Centre-Est
SDIS	ORANGE

3.2 RÉPONSES DES PPA

- LE PRÉFET DE L'ISÈRE – DDT – le 11 août 2023

Il émet un avis favorable au projet en formulant toutefois les 6 réserves suivantes qui sont largement développées dans 2 annexes jointes à son courrier.

Réserve 1 : *''Compléter votre projet de PLU sur le volet consommation d'espaces (à vocation, résidentielle, d'activités et d'équipements) en apportant une démonstration précise et justifiée permettant d'établir clairement les objectifs de modération portés par le projet de PLU et, le cas échéant, adapter les objectifs."*

Réserve 2 : *''Compléter votre PLU pour satisfaire aux dispositions de l'article L151-6-1 (échéances d'ouverture des orientations d'aménagement et de programmation – OAP) et compléter les OAP en intégrant les objectifs de production de logements ainsi que la part de logement social."*

Réserve 3 : *''Compléter votre étude de densification, en caractérisant les parcelles et en justifiant la non prise en compte des tènements importants et, à défaut, encadrer la constructibilité de ceux-ci."*

Réserve 4 : *''Améliorer significativement la manière dont votre PLU prend en compte les risques en :*
- apportant tous les compléments nécessaires pour expliquer et justifier la prise en compte des risques naturels par le PLU et les modalités de traduction règlementaire ;
- modifiant les pièces de votre PLU, en veillant à la cohérence entre elles pour assurer la bonne prise en compte des risques et un affichage clair et compréhensible de leur traduction règlementaire ;
- adaptant et complétant les pièces du dossier « Annexes » de votre PLU.''

Réserve 5 : *''Renforcer la justification des choix sur le volet zones humides, tout particulièrement pour le secteur de Pré-Tillon : justifier le besoin, analyser et démontrer le maintien des fonctionnalités de la zone, à défaut, reclasser la zone de Pré-Tillon en zone non constructible.''*

Réserve 6 : *''Adapter votre PLU pour répondre aux diverses remarques formulées sur le zonage et les dispositions règlementaires concernant la prise en compte des servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE, la prise en compte des nuisances sonores, les dispositions en matière de stationnement et les zones Ue.''*

- COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PORTE DE L'ISÈRE (CAPI) – le 25 juillet 2023

Les remarques sont les suivantes :

- **Dans le quartier Gare**, une ''zone de boisement'' qui ''impacte fortement la création du parking et la zone de logements […] doit être supprimée''.

Le périmètre de zonage de la carte des aléas devrait être plus fin.

Le nombre de logements prévus ici n'est pas de 200 comme indiqué dans le dossier mais de 350.

- **Sur les secteurs de la ZAC de la Maladière, des Sétives et du Médipole,** les divers zonages identifiés conduisant à remettre en cause la constructibilité de ces secteurs, la CAPI propose de pouvoir modifier ces zonages pour la bonne réalisation des projets économiques en cours comme futurs.

Les principales remarques, développées dans une annexe jointe au courrier portent sur :

- **Maladières :** présence de l'indice zh d'une partie du terrain MAL 13, déclassement en zone N d'une zone (MAL 2) précédemment en Au,
- **Sétives** : trame verte ''d'espaces verts à protéger'' sur le continuum forestier déboisé, terrains inscrits en zone inondable, sur l'OAP, possibilité de recevoir de l'hôtellerie mais pas de restauration.
- **Médipôle** : les contraintes d'aléas ajoutées au PPRI de la Bourbre ne prennent pas en compte la réalité ainsi que le dossier Loi sur l'eau approuvé par arrêté.
- **Barbusse :** la zone Ub du secteur Renault-Trucks ne permet pas de conserver la vocation initiale du site.

- **Sur la thématique de l'habitat,** le faible taux de LLS sur certaines OAP peut compliquer l'opérationnalité des projets.
- **A propos des schémas de développement commercial et hôtelier** les préconisations de la CAPI pourraient être prises en compte et le déclassement en zone N du secteur du parc des Énergies Renouvelables induit la réduction de surfaces dédiées à l'accueil des entreprises sur le territoire.

Sous réserve de la prise en compte de ces éléments, la CAPI donne un avis favorable au projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Les remarques faites ici font référence à des appellations de terrains ''MAL indicé'' qui ne sont pas identifiés mais qui semblent relever d'un plan d'aménagement d'une ZAC.
Ces dénominations alternent avec des appellations de zones du PLU.
Cette incohérence est fâcheuse car elle fait obstacle à la compréhension des avis exprimés.

- AGRICULTURE ET TERRITOIRES – CHAMBRE D'AGRICULTURE – le 4 août 2023

Au vu du règlement écrit page 88, se pose la question de savoir quels types de constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

Dans le rapport de présentation, le diagnostic agricole pourrait être un peu plus développé (surfaces stratégiques pour les exploitants non identifiées, absence de données sur les surfaces rendues à l'agricole et à la nature depuis le dernier PLU).

Ces remarques faites, un avis favorable est donné au projet.

- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE NORD-ISÈRE – le 21 juillet 2023

A propos du commerce :

- Accord sur la densification du commerce en centre-ville, propice à l'attractivité commerciale ; la définition de linéaires commerciaux va dans ce sens. Toutefois, il est nécessaire de faire preuve d'agilité quant à l'accueil d'activités commerciales proposant des services attendus par les consommateurs, mais qui, en raison de contraintes techniques, comme des livraisons d'articles volumineux, peuvent difficilement s'installer en hypercentre. Ce type d'activité aurait donc sa place dans l'environnement immédiat et ainsi, contribuer à l'attractivité du centre-ville.
- Nécessité de faciliter l'accès des consommateurs vers les commerces (signalisation dynamique en entrées de ville, politique tarifaire incitative, poursuite de l'effort sur le développement des accès modes doux entre les différents îlots commerciaux, possibilité d'implantation de structures directement liées à la livraison du dernier kilomètre et de réserver des emprises à cet effet.)

Foncier et densification :
- Regret du déclassement de 20 ha de ZAE
- Les hauteurs imposées ne contribuent pas à atteindre l'enjeu du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), que ce soit pour les activités économiques ou pour l'habitat, y compris dans les OAP.

Idem pour les emplacements de stationnement qui devraient être le plus possible mutualisés.

- DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE – le 2 août 2023

Routes départementales :

Il conviendra d'associer en amont le Département dès l'étape du plan d'aménagement et notamment pour les OAP en forte proximité des routes départementales :
- OAP Maladière-Sétives : la création d'un maillage doux notamment aux abords du giratoire vers l'avenue des Marronniers
- OAP secteur gare : poursuivre le travail en collaboration avec les services du Département, notamment en ce qui concerne la création d'un plateau piéton sur la RD522 en direction de la friche des magasins généraux, la création d'une voie reliant la RD522 et la RD 23, ainsi que la création d'une voie vers la rue Joseph Bedor aux abords d'un mur de soutènement dégradé appartenant au Département
- OAP Montbernier : le long de la RD143c, il serait préférable de privilégier un seul accès chemin de la Bernache
- OAP Champaret : visant la production de 250 logements ainsi que la création d'un « maillage modes doux » complet, il convient d'associer le Département sur la précision du tracé de ce maillage notamment aux abords de la RD1006.
- EBC et trame verte : Plusieurs Espaces boisés classés (EBC) se situent en très forte proximité avec les RD1006 et RD522 qui pourront empêcher les travaux d'entretien et de sécurisation. Le Département souhaite que la trame soit revue de manière à effectuer un retrait suffisant en raison des contraintes d'exploitation et de sécurité.

Environnement- Biodiversité :
- Vigilance requise à propos de l'emplacement réservé n° 18 pour un aménagement aux abords de l'étang, au bénéfice de la commune et qui est situé dans le périmètre de l'ENS et se superpose à une trame de zone humide et au zonage Ns.
- La trame « zone humide » passe au-dessus de la RD 312 avec une impossibilité de réaliser des travaux dans le règlement écrit. Il est demandé de pouvoir déroger, de manière générale en zone A et N, pour permettre la réalisation de travaux d'entretien et de sécurisation des routes départementales en vue de l'amélioration et la sécurisation des voies.

Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) :

Il convient de les identifier et de les cartographier dans les documents du PLU, et notamment dans le PADD qui identifie l'orientation suivante : faire de Bourgoin un point d'étape touristiques et d'affaires.

Patrimoine :

Il n'est pas fait référence aux deux bâtiments labellisés « Patrimoine en Isère », à savoir l'ancienne brasserie rue Pontcottier, et l'appartement à la verrière 2 rue de la République. Le Département demande à ce que ces éléments soient repérés dans le PLU et bénéficient d'un règlement adapté aux enjeux patrimoniaux.

Moyennant la prise en compte de ces remarques, le Département de l'Isère émet un avis favorable sur le projet.

- INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITÉ (INAO) – le 23 juin 2023

Quelques incohérences relevées entre le règlement graphique et la réalité du terrain :
- Secteur Mozas : la partie Est de la parcelle AB356 classée en zone A est à passer en zone Uc. Même remarque pour la parcelle 129 (cimetière).
- Emplacement réservé n° 2 (extension cimetière) n'est pas dans la continuité de l'existant, séparé par la parcelle AB138 qui, elle, est en zone A.
- Il est demandé également que, en cas de changement de destination de bâtiments en zone A ou N, l'activité agricole ne soit pas compromise.
- Enfin, en cas de développement de l'urbanisation au contact de parcelles agricoles, des mesures de préservation (haies anti dérive, reculs, etc) soient prévues à charge des pétitionnaires sur l'emprise de leurs tènements.

- MAIRIE DE MAUBEC – le 20 juillet 2023

Se dit particulièrement concernée par l'OAP n° 9 Gare et la gestion des flux de véhicules sur ce secteur.
- Elle note un manque de visibilité sur les dispositions prises pour l'aménagement des liaisons sur le secteur Sud, route de Saint-Jean et rue Joseph Bédor.
- Elle est étonnée que rien ne soit prévu, ni pour gérer le flux supplémentaire de véhicules, ni à propos d'aménagements piétonniers et/ou de mobilités douces sur la rue Joseph Bédor et sur le pont SNCF pour sécuriser la circulation sur cet axe.

Moyennant la prise en compte de ces remarques, la commune de Maubec émet un avis favorable sur le projet.

- RTE – le 5 juin 2023

Après avoir dressé l'inventaire des ouvrages présents sur le territoire de la commune, RTE :
- constate, que les ouvrages électriques répertoriés sont bien représentés sur le plan de servitudes et que les ouvrages sont bien répertoriés dans la liste mentionnée dans l'annexe du PLU,
- demande que soit précisé que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.
- rappelle que les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE et en particulier pour ce qui relève des dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés (EBC).
- demande que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés, les bandes suivantes :
  - 2,50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
  - 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts.
- demande, en conséquence que conformément à ces indications, il soit procédé au déclassement des EBC sous la liaison aérosouterraine 63kV N°1 CHAFFARD (LE)-JALLIEU.

- SARA AMÉNAGEMENTS – le 26 juillet 2023

En sa qualité d'aménageur pour le compte de la CAPI, dit devoir veiller à la compatibilité des dispositions du PLU avec les objectifs de commercialisation de la ZAC sur les secteurs des Sétives et du Médipôle.
Les remarques et propositions faites sont principalement les suivantes :
- autoriser sous condition du commerce de détail et de l'artisanat en zone Uis Sétives
- autoriser la restauration en zone Uis Sétives
- supprimer le Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI) sur le secteur des Sétives (voir arrêté préfectoral Loi sur l'Eau du 3 avril 2017 et mesures compensatoires validées par l'État)
- supprimer l'obligation de stationner en ouvrage aux Sétives

- supprimer les contraintes zone humide sur le terrain MAL 13 et classer l'ensemble du terrain en zone Ui
- supprimer les contraintes de la carte d'aléas sur le terrain MAL 12 du Médipôle (arrêté préfectoral du 20 avril 2006 autorisant l'aménagement du Médipôle)
- modifier la carte d'aléas du terrain MAL 24 pour se conformer à la topographie.

Ces différents points sont développés en annexe du courrier du 26 juillet 2023.

Commentaires du commissaire enquêteur :
Mêmes remarques que celles que j'ai exprimées à propos de l'avis de la CAPI ci-dessus.
De plus, dans l'annexe jointe, il est question de ''ZONAGE C1 / Bc1'' ce qui ne se réfère pas au zonage du PLU.

- SCoT NORD-ISÈRE – le 26 juillet 2023

Après avoir souligné la qualité du PLU et l'effort fourni pour maintenir un objectif de production de logements ambitieux de production de 3 200 logements sur la prochaine décennie (de 2020 à 2030), compatible avec les orientations du SCoT, toutefois celui-ci :
- déplore que les orientations des OAP ne définissent pas d'objectif en matière de nombre de logements ou de densité,
- note une insuffisance :
- sur la répartition de la production de logements aidés,
- sur le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones à urbaniser,
- sur les formes urbaines (dimensionnement, typologie et hauteur de l'habitat).
- considère que la délimitation des zones Ub et Uba dépassant largement le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), la délimitation de ces zones ou leur règlement pourraient être adaptés de manière à s'assurer qu'aucune nouvelle implantation commerciale en périphérie ne vienne concurrencer les commerces de centralité,
- estime que la délimitation des zones UIc et le règlement associé à la destination artisanat et commerce de détail pourraient s'inscrire davantage en compatibilité avec le SDC de la CAPI. Il s'agirait notamment d'encadrer les extensions des surfaces commerciales existantes et d'interdire toute nouvelle implantation commerciale sur foncier nu,
- remarque que, en ce qui concerne la déclinaison du ZAN à l'échelle communale d'ici 2027 ainsi qu'en ce qui concerne la densification, les méthodes employées pour les calculs mériteraient d'être clarifiées au rapport de présentation,
- dit que le potentiel foncier global identifié par le PLU pour le développement économique gagnerait à être détaillé par zone d'activité de manière à justifier sa compatibilité avec le SCoT,
- note que les corridors écologiques d'enjeu régional, exceptés pour la trame « aquatique », ne trouvent pas de traduction au règlement du PLU. Il apparait ainsi nécessaire de définir des règles spécifiques garantissant leur protection, ou de démontrer au rapport de présentation que les outils mis en œuvre au PLU concourent à leur préservation,
- estime que la trame ''zone humide'' mériterait d'être traduite au règlement ou le zonage ajusté,
- dit que le report des zones humides aux schémas de principe des OAP permettrait de gagner en lisibilité,
- considère qu'il est nécessaire de compléter le rapport de présentation en justifiant du respect du principe de préservation des zones humides ponctuelles situées dans l'enveloppe urbaine,
- recommande de s'assurer que les constructions autorisées dans le parc des Energies Renouvelables ne présentent pas d'impact sur les milieux ou la ressource en eau. Le rapport de présentation pourrait notamment être complété en précisant la nature des aménagements projetés sur ce site,

- suggère que lorsque la présence de zones humides a été confirmée sur une parcelle affectée par un aménagement futur (OAP) des mesures compensatoires ayant été définies par la commune, l'OAP pourrait être enrichie en précisant la méthode déployée pour la localisation et la définition des mesures compensatoires définies. Ces secteurs pourraient également être reportés au règlement graphique de manière à les sanctuariser.

Moyennant la prise en compte de ces remarques, développées en annexes, le SCoT émet un avis favorable sur le projet.

- COMMISSION LOCALE DE L'EAU DE LA BOURBRE (CLE) – le 16 août 2023

Elle note que :
- bien que les capacités d'assainissement et de disponibilité en eau potable soient effectives jusqu'en 2023, il conviendrait de réfléchir aux potentielles réductions de ces capacités en intégrant les effets du changement climatique,
- qu'il serait judicieux de détailler le schéma des eaux pluviales dans le document du PLU,
- le tramage Zone Humide du document graphique du règlement (carte 4.2.a) n'est pas mentionné dans le règlement. Une règle devrait y être insérée,
- il conviendrait de mentionner la méthode employée pour la localisation et la définition des mesures conservatoires définies,
- la déclinaison de la séquence ERC n'est pas détaillée en ce qui concerne les zones humides. Il sera judicieux de la préciser,
- il conviendra de préciser le suivi qui sera organisé pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures compensatoires,
- les 2 secteurs identifiés comme mesures compensatoires pour les zones humides devraient apparaître aussi sur la carte règlementaire.
- concernant toutes les OAP, il serait judicieux de localiser les zones humides sur le schéma de principe, de même que les zones inconstructibles dues aux risques inondations, ruissellements et crues.

Il conviendra également d'engager la séquence ERC à l'échelle de l'OAP afin de limiter au maximum l'impact sur la zone humide.
Il conviendra enfin d'être très vigilant au niveau des risques inondations qui ne doivent pas être aggravés en particulier lors de constructions de voiries.
- OAP 2 Barbusse : sur la carte 4.2.a, le secteur Ui OAP empiète sur le Bion qui est en zone inconstructible. Il conviendra de bien reprendre le zonage du PPRI.
- OAP 7 Lilattes : le corridor écologique à créer ou à restaurer doit être repris dans le schéma de l'OAP.

- SNCF – LE 24 JUILLET 2023

SNCF a seulement fourni un document générique de 19 pages, intitulé ''SERVITUDES DE TYPE 1''.

- GRT GAZ – le 23 juin 2023

GRT Gaz considère que, à la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel est partiellement prise en compte dans le PLU mais demande néanmoins de tenir compte des remarques suivantes :

- dans le rapport de présentation, il serait utile de faire mention de la liste de tous les ouvrages GRTgaz et de leurs Servitudes d'Utilité Publique associées (SUP d'implantation et de passage I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1),
- dans le PADD, il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz haute pression,
- dans le règlement, il serait utile de préciser :
- les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 de l'ensemble des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi),

- les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité,
- l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017),
- la règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).
- dans le règlement graphique – Plan de zonage : les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobent la SUP d'implantation et de passage) doivent être mentionnées dans les documents graphiques du règlement des zones,
- les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et de l'installation annexe de transport de gaz et de leurs SUP,
- les emplacements réservés (n°1 et 27) sont traversés par les canalisations de DN100 et 200. Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications des ouvrages concernés et de leurs SUP, I3 et I1,
- sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique, la mise à jour des standards CNIG SUP nécessite de mettre à jour la légende et la représentation des SUP (notamment les SUP I3 et I1).

En annexes figurent 4 fiches relatives aux ouvrages GRTgaz implantés sur la commune de Bourgoin-Jallieu.

- AREA – le 7 juillet 2023

Dans son courrier, AREA :
- note que le règlement graphique ne matérialise pas l'infrastructure autoroutière de l'A43 dans la portion présente entre la zone Uab et la zone N sise à l'Est du territoire communal (approximativement du centre d'action sociale au quai des Belges) et suggère d'améliorer la représentation graphique de l'A43,
- suggère que le document d'urbanisme puisse faire figurer la bande de bruit afférente aux prescriptions d'isolement acoustique sur les plans graphiques ou a minima en annexe du PLU,
- attire l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité de faire figurer la servitude EL11 sur les plans des servitudes d'utilité publique annexés au PLU, pour parfaire l'information des porteurs de projet,
- souligne que, le territoire de la commune étant traversé par le Domaine Public Autoroutier Concédé à la Société APRR-AREA de l'A43 classé en zone Ur (péage Ouest), Ui (dont le péage Est), Ua, Ub, Uc, A, et N, la prévision d'un seul secteur réservé à l'infrastructure autoroutière (type Ur) permettrait de prendre en compte, de manière plus cohérente et lisible, la spécificité de celle-ci et de ses enjeux. D'autant plus que certaines des prescriptions attachées à chaque zone se révèlent inadaptées à la spécificité de l'infrastructure autoroutière,
- de plus, juge nécessaire de prévoir expressément soit au sein du seul secteur réservé, soit au sein des dispositions de chaque zone traversée, l'admission sans restriction :
- des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (actuellement interdits en zone Ur ce qui doit être corrigé) et plus généralement, les constructions, installations, aménagements, ouvrages, affouillements et exhaussements liés à l'activité autoroutière (à l'instar de ce qui est prévu en zone Ui, A et N),
- des dépôts de matériaux liés à l'activité autoroutière,
- des locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés (barrières de péage),
- il lui parait également indispensable, dans le contexte actuel de changement climatique et de promotion des énergies renouvelables, d'admettre aux abords de l'infrastructure autoroutière la possibilité de pouvoir réaliser / implanter des installations photovoltaïques dans la poursuite des objectifs de la loi Energie-Climat du 8/11/2019 et de la loi sur l'accélération des énergies renouvelables du 10/03/2023,
- de même, il lui apparaît nécessaire de soustraire de l'emprise du DPAC l'ensemble des secteurs d'intérêt écologique, environnemental ou paysager, et d'application du coefficient de biotope, ainsi

que de laisser une marge de recul de 10 m entre la limite du DPAC et l'emprise des espaces identifiés,
- demande de rappeler, au sein du rapport de présentation comme au sein des dispositions de chaque zone concernée, les dispositions de l'article L.111-6 et de l'article Llll-7 du Code de l'Urbanisme en vigueur depuis la Loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables du 10 mars 2023, afin de limiter les renvois réglementaires, sources de lourdeur et de complexité pour les pétitionnaires,
- attire l'attention sur les marges de recul à respecter en fonction des zones traversées et des constructions admises,
- enfin, rappelle les contraintes techniques particulières auxquelles doivent répondre les clôtures autoroutières, et que les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne doivent pas rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire,

4. AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE) ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Lors de ma première rencontre avec la maîtrise d'ouvrage le 7 juillet 2023, il m'avait été indiqué que le dossier avait été transmis pour avis le 17 mai, ce qui impliquait une réponse de la MRAE au plus tard le 17 août donc une possibilité de début d'enquête dans la seconde quinzaine de septembre.
Or au cours d'un entretien téléphonique le 28 août avec madame BERGER, celle-ci m'annonçait qu'une erreur d'adressage avait été faite et que, suite à un nouvel envoi, l'avis de la MRAE serait reçu au plus tard le 11 novembre 2023.

C'est donc l'avis délibéré de la MRAE en date du 7 novembre 2023 dont il est fait état ci-dessous.

La MRAE précise tout d'abord en page 3 quels sont pour elle les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de révision du PLU de la commune de Bourgoin-Jallieu :
• la consommation d'espace ;
• la biodiversité, les milieux naturels et les continuités écologiques ;
• les risques naturels et technologiques ;
• la mobilité ;
• le changement climatique.

Elle fait ensuite sur cette même page une synthèse de son avis puis détaille dans les 21 pages suivantes cet avis dont je retranscris ci-dessous les recommandations qu'elle formule, suivies pour chacune d'elles de la réponse faite par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.
Nota :
Les numérotations des paragraphes et les numéros de pages indiqués ci-dessous sont ceux de l'Avis MRAE.

***1.2. Présentation de la révision du plan local d'urbanisme (PLU)* –** Pages 11 et 12

L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer la période d'application du PLU révisé (2020-2030) ou a minima de mettre davantage en évidence :
• les objectifs déjà réalisés sur la période 2020-2023 et de corriger les chiffres de croissance démographique ainsi que les objectifs de logements au regard des dernières données disponibles ;
• au titre du développement économique, les consommations d'espace passées et celles prévues au regard des besoins futurs suivant les secteurs ;
• le récapitulatif complet des consommations foncières, y compris les emplacements réservés, par affectataire, bénéficiaire ou propriétaire.
Réponse du maître d'ouvrage

La temporalité du futur PLU restera sur un horizon 2020-2030, tous les scénarios d'analyse ayant été chiffrés et calculés sur ce pas de temps, depuis l'élaboration du projet communal lui-même déterminé à cet horizon. Les chiffres de croissance démographique (avec un point de départ à 29 389 habitants conformément à la donnée officielle de l'INSEE au 1er janvier 2020) ainsi que les objectifs de logements (croisés avec la production réalisée récemment) seront revérifiés et réactualisés au besoin pour être conformes à la réalité produite sur le territoire. Seront donc mis en miroir, dans le rapport de présentation, les objectifs déjà réalisés sur la période 2020-2023 et ceux projetés jusqu'en 2030. Cette distinction portera sur l'ensemble des vocations, y compris sur les espaces à vocation économique et d'équipements, tel que demandé.
Le tableau de production de logement dans le Tome 3 sera corrigé afin d'indiquer qu'il s'agit de logements commencés et non accordés.
Le récapitulatif complet des consommations foncières sera détaillé dans le rapport de présentation (partie diagnostic), en complétant notamment les cartographies des surfaces consommées par secteurs de la ville (présentes page 172 à 178 du document d'Arrêt-projet). Seront ajoutés à ce récapitulatif seuls les emplacements réservés générant de la consommation foncière. En effet, un nombre important d'emplacements réservés représentent des acquisitions (régularisation) d'aménagement de voirie, restauration de zone humide… sur des secteurs déjà urbanisés ou aménagés. Le tableau détaillé des emplacements réservés (précisant la destination et le bénéficiaire notamment) sera toujours disponible à la partie II.1.5.1 du rapport des justifications comme c'est le cas au dossier d'Arrêt projet. Il apparaît toutefois important de préciser que plus de 70 % de la consommation foncière projetée en emplacements réservés sont à l'initiative d'autres collectivités publiques : 60 % au bénéfice de l'Etat (projet ferroviaire Lyon-Turin / E.R. n°1) et 10% au bénéfice de la CAPI (station d'épuration et parking covoiturage / E.R. n°11 et E.R. n°50). Ces projets d'initiatives supra-communales représentent environ 24,5 hectares au total.
Il convient également d'ajouter à ces totaux les STECAL illustrés au règlement graphique par les zones Ai et Na, dont la surface représente 1,46 hectare au total.

2.1. Observations générales concernant l'analyse du rapport environnemental –Page 13

L'Autorité environnementale recommande :
• d'analyser de manière plus complète les incidences liées aux OAP et aux emplacements réservés définis dans le projet de PLU, et de compléter le cas échéant la séquence ERC ;
• de clarifier la présentation des mesures ERC, et d'en préciser les modalités d'application concrète.
Réponse du maître d'ouvrage
Analyser de manière plus complète les incidences liées aux OAP et aux emplacements réservés définis dans le projet de PLU et compléter le cas échéant la séquence ERC.
Le projet de PLU comporte 13 sites de projets faisant l'objet d'une OAP sectorielle. Ils correspondent à 10 secteurs stratégiques de densification ou de renouvellement urbain et aux principaux secteurs de développement en extension à vocation d'habitat (2) ou d'activités/d'équipements (1).
Parmi ces 13 sites, 4 figuraient dans le PLU approuvé en 2019, 4 figuraient de la PLU de 2019 mais ont été modifiés, et 5 ont été créés.
Pour ce qui est des OAP figurant dans le PLU approuvées en 2019, ces dernières ont déjà fait l'objet d'une évaluation : elles seront laissées en l'état. Pour les autres OAP (modifiées ou créées), lorsque l'évaluation conclut à des incidences positives, la proposition de mesures ERC n'est pas requise. En cas de mise en exergue de points de vigilance, la plupart relèvent du stade projet et non du PLU. Il sera tout de même vérifié si d'éventuelles mesures ERC, autres que celles figurant déjà dans l'évaluation environnementale, s'avéraient nécessaires. Pour ce qui concerne les Emplacements Réservés (ER), il n'est pas jugé nécessaire de procéder à un focus évaluatif sur ces derniers dans la mesure où nombre d'entre eux sont de petits ER et ne sont qu'une régularisation de ce qui existe actuellement et où ils sont quasi exclusivement dans le tissu urbain.
Clarification de la présentation des mesures ERC, et précision des modalités d'application concrète
Pour chaque question évaluative, le rapport environnemental, dans le § « Mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement » met en exergue les orientations du PADD et règles (graphiques et écrites) du

projet de PLU qui répondent favorablement aux divers critères d'évaluation et constituent ainsi, de fait, des mesures d'évitement 🅴 et de réduction 🆁. Ce mode de présentation, souligné comme « bienvenu » dans l'avis de la MRAE, traduit les engagements de la collectivité et en garantit l'opérationnalité. Les dispositions issues de l'évaluation environnementale qui ont été intégrées chemin faisant, selon le processus itératif, sont mises en gras, mettant ainsi en évidence la plus-value apportée au projet par l'évaluation environnementale.
Dans le § « Synthèse sur les incidences du PLU au regard des incidences résiduelles et mesures complémentaires éventuelles » sont résumées les principales incidences positives et négatives du projet de PLU pour chacune des thématiques ciblées par la question évaluative. Lorsque des incidences résiduelles (non évitées ou non totalement réduites par les dispositions du PLU) sont identifiées, ont alors été proposées des mesures complémentaires, caractérisées selon qu'elles constituent des mesures d'évitement 🅴, de réduction 🆁 ou de compensation 🅒.
Ce sont ces mesures complémentaires, non intégrées au projet de PLU, qui sont rappelées de manière synthétique dans la « Partie 4. Synthèse des mesures pour Eviter, Réduire ou Compenser les incidences négatives du PLU ».
Le rapport environnemental sera complété avec indication des modalités de transcription des mesures proposées, à savoir si elles doivent se traduire dans le PADD et/ou le règlement écrit et/ou le règlement graphique.

2.2. Articulation du projet de plan local d'urbanisme (PLU) avec les autres plans, documents et programmes – Page 14

L'Autorité environnementale recommande :
- de préciser l'analyse de l'articulation entre le projet de PLU et le Sdage et le PGRI au regard de la dernière version applicable de ces documents ;
- d'intégrer à l'analyse le SAGE de la Bourbre ainsi que le contrat environnemental de la Bourbre.
Réponse du maître d'ouvrage
En ce qui concerne le SDAGE, la date « 2017-2022 » indiquée p 47 constitue une coquille. Au moment de l'engagement de l'évaluation environnementale, l'analyse avait été menée sur le SDAGE 2016-2022. Lorsque le SDAGE 2022-2027 a été approuvé, l'analyse a été refaite sur le nouveau document. C'est bien avec ce dernier que l'analyse de l'articulation a été menée.
La même erreur a été faite pour ce qui concerne le PGRI.
En ce qui concerne le SAGE, ce dernier étant toujours en révision, le document en vigueur n'est pas mis en compatibilité avec les orientations du nouveau SDAGE. Aussi l'analyse de l'articulation a-t-elle porté sur le SDAGE, avec lequel le nouveau SAGE devra être compatible.
L'analyse de l'articulation du projet de PLU avec le contrat environnemental de la Bourbre ne sera pas menée, ce dernier ne répondant pas aux critères de compatibilité ou de prise en compte retenus pour la sélection des plans et programmes analysés.
Il convient par ailleurs de préciser que le projet de PLU a été présenté à la CLE le 06/07/2023. Dans le cadre de la procédure de consultation des PPA, la CLE a rendu un avis favorable assorti de quelques remarques. Une réponse spécifique sera donnée à ces dernières.

2.3. État initial de l'environnement, incidences du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'environnement et mesures ERC
2.3.1. Consommation d'espaces – Page 15

L'Autorité environnementale recommande :
• de compléter le rapport de présentation par une démonstration précise et justifiée, permettant d'établir clairement la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 et de vérifier la pertinence des objectifs de modération de la consommation d'espace porté par le projet de PLU ;
Réponse du maître d'ouvrage
Cette recommandation sera prise en compte au dossier d'approbation du futur PLU. Dans cette optique, il ne s'agit pas simplement de compléter l'analyse de la consommation d'espaces du rapport

de présentation mais bien de renouveler la méthode d'analyse mise en place initialement dans la démarche de révision du PLU. Cette méthode ne répondant plus aux exigences actuelles de la loi climat et résilience, l'analyse de la consommation d'espaces qui se basera donc sur les ENAF consommés entre le 1e janvier 2011 et le 1er janvier 2021 permettra de mieux y répondre et in fine de vérifier l'objectif de réduction de la consommation d'espaces fixé au projet communal.

• de préciser la consommation d'ENAF liée aux équipements publics et aux emplacements réservés.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette recommandation sera prise en compte et fait écho à la recommandation précédente, plus générale, demandant de « compléter le rapport de présentation par une démonstration précise et justifiée, permettant d'établir clairement la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 ». Le traitement de ces deux recommandations sera mutualisé et aboutira aux mêmes éléments attendus.

2.3.2. Milieux naturels et biodiversité – Page 17

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environne-mentale par :
• l'intégration dans l'état initial d'inventaires écologiques sur les secteurs de projets identifiés par le PLU, notamment ceux concernés par des OAP, STECAL, emplacements réservés ;

Réponse du maître d'ouvrage

Comme indiqué précédemment, le projet de PLU comporte 13 sites de projets faisant l'objet d'une OAP sectorielle. Ils correspondent à 10 secteurs stratégiques de densification ou de renouvellement urbain et aux principaux secteurs de développement en extension à vocation d'habitat (2) ou d'activités/d'équipements (1).
Parmi ces 13 sites, 4 figuraient dans le PLU approuvé en 2019, 4 figuraient de la PLU de 2019 mais ont été modifiées, et 5 ont été créées.
L'OAP de la gare a fait l'objet d'étude préalable dans le dossier de création de la ZAC de même que certaines OAP déjà existantes de le PLU actuel tel que les Sétives. De plus, la majorité des OAP se trouve dans des secteurs de renouvellement urbain. L'état initial d'inventaire écologique n'a donc pas été jugé nécessaire.
Le rapport de présentation sera, cependant, complété avec les études sur les zones humides réalisées par ECOTOPE sur certains sites tel que l'OAP Porcher.
Pour ce qui concerne les Emplacements Réservés (ER), il n'est pas jugé nécessaire de procéder à un focus évaluatif sur ces derniers dans la mesure où nombre d'entre eux sont des régularisations de l'existant, dans le tissu urbain. Par ailleurs, le plus gros emplacement réservé concerne la réalisation de la ligne Lyon Turin qui a fait l'objet d'études et compensations au besoin par les services de l'Etat.
Enfin de manière générale, un travail spécifique sur les arbres a été réalisé par le bureau d'étude SETIS dans la commune et les espèces remarquables ont été protégées au titre des éléments remarquables du paysage.

• une analyse ciblée des incidences du projet de PLU pour chaque zone humide se trouvant au cœur d'une urbanisation existante, ainsi que des incidences du projet de PLU sur les 2 % de zones humides situées hors tissus urbain non concernées par un zonage ayant vocation à les préserver ;
• la mise à jour le cas échéant, des incidences potentielles de la révision du PLU sur les secteurs précités et l'adaptation des mesures ERC ;
• une présentation détaillée des mesures de compensation réalisées, dont celles de la Zac de la Maladière, et prévues pour reconstituer des zones humides, notamment s'agissant des secteurs correspondant aux parcelles BK 110 et D 1382.

Réponse du maître d'ouvrage

L'importance de l'enjeu associé aux zones humides sur le territoire communal a bien été pris en compte dans l'évaluation environnementale qui comporte un focus spécifique sur le sujet p125 et suivantes, de même que la démarche Eviter, Réduire, Compenser.

Cette démarche s'est notamment traduite par l'identification de deux parcelles communales pouvant potentiellement faire l'objet de compensations :
- La parcelle BK0110 présente une mosaïque d'habitat tel que roselière à Phragmite, groupement à Molinie et schoin noir…. Ce marais, un des plus patrimoniaux de la commune est aussi très menacé à l'heure actuelle par le remblaiement dont il a fait l'objet, remblaiement développé sur plusieurs mètres de haut, favorisant l'assèchement mais également les espèces exotiques envahissantes. Sa restauration et sa gestion pourront faire l'objet de mesures compensatoires.
- La parcelle D1382 est une parcelle de boisements alluviaux actuellement dégradée par asséchement superficiel. Ceci est dû au canal de St Savin qui a une action de drainage de la zone humide. Le milieu est un boisement de chênes rouvres, Frênes et Peupliers blancs, qui n'existe pas ailleurs sur la commune. Ce boisement est de très fort intérêt écologique pour la commune, accueillant une flore et une faune de zones humides.
Le rapport de présentation sera complété avec le descriptif de ces parcelles.

2.3.3. Ressource en eau et assainissement – Page 17

L'Autorité environnementale recommande de dresser un bilan besoins-ressources en eau potable disponible au regard de l'urbanisation projetée, en lien avec les évolutions climatiques prévisibles et de préciser la compatibilité du dispositif d'assainissement avec les projections démographiques des communes rattachées à la station de traitement des eaux usées.
Réponse du maître d'ouvrage
Les chiffres concernant le bilan des imports et exports d'eau potable sur le secteur de Bourgoin-Jallieu à partir des données de la SEMIDAO ont été actualisés et transmis au commissaire enquêteur. Les services de la CAPI seront également sollicités afin de disposer de données plus récentes qui seront intégrées le cas échéant.
Concernant l'assainissement, la CAPI a réalisé des études et un courrier justifiant de l'adéquation entre la capacité à traiter les eaux usées et la croissance démographique est joint dans le dossier Annexe du PLU.

2.3.4. Risques naturels et technologiques – Page 18

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environne-mentale de manière à :
• mieux situer les secteurs d'aménagement et de projets (OAP, emplacements réservés, zones d'extension urbaines à vocation d'habitat, économique ou pour des équipements publics) au regard des aléas naturels identifiés sur la commune et le cas échéant, définir des mesures d'évitement et réduction adaptées à ces risques ;
• préciser les dispositions retenues pour réduire les risques dans les zones déjà urbanisées.
Réponse du maître d'ouvrage
L'évaluation environnementale comporte une analyse spécifique des incidences du projet de PLU sur les risques (p 94 et suivantes), dont les risques d'inondation. Des cartes de localisation des secteurs d'aléas ont été intégrées et il a été procédé à un croisement, sous SIG, de ces secteurs d'aléas avec le règlement graphique du futur plan. Le rapport environnemental sera complété avec des cartes croisant les secteurs d'aménagement et de projets (OAP, emplacements réservés, zones d'extension urbaines à vocation d'habitat, économique ou pour des équipements publics) avec les secteurs d'aléas naturels identifiés sur la commune. De la même manière, les dispositions retenues pour réduire les risques dans les zones déjà urbanisées seront mises en exergue.
De plus, un focus spécifique va être réalisé dans chaque OAP afin de matérialiser les zones de risque sur chacun des secteurs et d'améliorer la connaissance du risque.

2.3.7. Changement climatique et émissions de gaz à effet de serre – Page 19

L'Autorité environnementale recommande de compléter le bilan carbone présenté afin de justifier les valeurs de références retenues pour déterminer les facteurs d'émission selon les types de surface consommées.

Réponse du maître d'ouvrage

Selon les facteurs d'émissions, les sources sont diverses et sont celles classiquement utilisées pour l'estimation du stockage carbone des sols. Ainsi ce n'est pas le stock carbone qui a été ici pris en compte mais uniquement la perte de séquestration annuelle liée à la destruction du milieu.
Prairies : 0,48 tCO2/ha/an – source : INRA juin 2019 - Stocker du carbone dans les sols français.
Surface essentiellement agricoles : 0,17 tCO2/ha/an – source : INRA juin 2019 - Stocker du carbone dans les sols français.
Espaces urbains non artificialisés : 1,21 tCO2/ha/an – source : https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00934106/document.

2.6. Résumé non technique du rapport environnemental – Page 20

L'Autorité environnementale recommande :
• d'intégrer au résumé non technique les éléments issus des tomes 1 à 3 du rapport de présentation ;
• de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.

Réponse du maître d'ouvrage

Des éléments du Tome 3 ont d'ores et déjà été intégrés dans le rapport environnemental.
Il n'y sera pas ajouté d'éléments du Tome 1. D'une part parce que cela serait susceptible de nuire à la lisibilité du document, qui se doit de rester concis et didactique.
D'autre part, si l'on s'en réfère à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme :
« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7° Comprend **un résumé non technique des éléments précédents** et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée ».
Aussi les éléments de diagnostic consignés dans le Tome 1 ne font pas partie des éléments à intégrer au résumé non technique.
En tant que de besoin, le résumé non technique sera amendé au vu des évolutions qui seront apportées au rapport environnemental.

3. Prise en compte de l'environnement par le programme

- Concernant la gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain – Page 21

L'Autorité environnementale recommande d'intégrer dans les chiffres de consommation d'ENAF les secteurs en extension de Pré-Tillon et Pré Pommier.
Réponse du maître d'ouvrage
Les secteurs visés par cette remarque seront ajoutés aux chiffres de consommation d'ENAF projetés à l'horizon 2030. Ils constituent des reliquats fonciers disponibles dans les zones constructibles du futur PLU et non consommés à ce jour.

- Concernant les espaces naturels, la biodiversité et les continuités écologiques – Page 23

L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation et d'intégrer dans le dispositif réglementaire du PLU tout élément susceptible de garantir l'effectivité de la protection des zones humides, en particulier en développant les mesures de compensation esquissées par le dossier sur les parcelles BK 110 et D1382 et en précisant les caractéristiques de la restauration de zone humide prévue sur le secteur de Pré Tillon.
Réponse du maître d'ouvrage
Comme évoqué précédemment, les parcelles BK110 et 1382 sont classées en zone N et sont propriétés de la collectivité. Le choix de cibler uniquement des parcelles communales a été réalisé afin de garantir la réalité foncière de cette action. La description des parcelles et leur enjeu écologique sera complété dans le rapport de présentation. L'objectif final sera d'améliorer et garantir le fonctionnement de ces deux parcelles.

- Concernant la pollution, les nuisances et les risques sanitaires – Page 24

L'Autorité environnementale recommande :
• de réaffirmer l'ambition de la commune en matière d'amélioration de la qualité de l'air au travers du PADD et des OAP ;
Réponse du maître d'ouvrage
La 1ère orientation du PADD du PLU de Bourgoin-Jallieu est d'améliorer la qualité du cadre de vie pour la santé ainsi que le bien-être des habitants tout en favorisant l'adaptation au changement climatique.
Elle se décline en 6 sous-orientations qui chacune concourent à l'amélioration de la qualité de l'air.
Aussi, les dispositions visant la réduction des besoins en déplacements contribuent à améliorer l'environnement sonore et la qualité de l'air sont particulièrement mises en œuvre à travers : Une densité urbaine acceptable (orientation n°1), la préservation du patrimoine (orientation n°1), une organisation urbaine compacte (orientation n°3) et l'organisation des mobilités plus sobre (orientation n°4).
Il en est de même des formes urbaines et du développement d'espaces publics qualitatifs intégrant ces problématiques et laissant une large place au végétal, particulièrement encadré dans l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue ».
Les projets d'aménagement d'espaces publics, comme la RD1006, visant à apaiser et à mieux partager l'espace contribueront également à réduire les nuisances. Enfin, de manière induite, la préservation des espaces naturels et agricoles contribue quant à elle à maintenir des zones de calme périphériques, participant à l'amélioration de la qualité de l'air.
La sous-orientation n°5 pourrait être complétée : améliorer la qualité de l'air et limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores en milieu urbain et préserver les zones de calmes.
• d'intégrer davantage les nuisances liées au projet de liaison ferroviaire Lyon-Turin ;
Réponse du maître d'ouvrage
Le projet de PLU prend en compte le tracé projeté pour ce projet déclaré d'intérêt général en 2013. Ce dernier a fait l'objet de nombreuses études destinées à identifier les impacts de la future infrastructure et proposer des mesures pour les éviter, les réduire, voire les compenser dont notamment :

- la compensation des volumes substitués à la zone inondable par la création de nouvelles zones de stockage et des ouvrages hydrauliques permettant d'assurer la transparence hydraulique en cas de crue ;
- le respect du règlement du PPRI de la Bourbre et de ses affluents ;
- la destruction de zones humides avec mise en place de mesures compensatoires,
- la reconstitution de corridors écologiques pour réduire l'effet de coupure du projet sur les continuités écologiques et les écoulements souterrains et de sub-surface ;
- la prise en compte des nuisances sonores avec le cas échéant, la mise en place de murs anti-bruit, ainsi que le passage en tunnel ; - …

Le rapport environnemental sera complété sur ce point et précisera les modalités de prise en compte des nuisances associées au projet de LGV dans le PLU.

• de compléter le règlement du PLU afin de prendre en compte les nuisances liées au moustique tigre.

Réponse du maître d'ouvrage

Afin de tenir compte des maladies vectorielles et de la lutte contre le moustique tigre, il est ajouté à l'article 9 des dispositions générales :

« Concernant la gestion des eaux pluviales, il importe de prendre certaines précautions pour ne pas favoriser la prolifération des moustiques, dont le « moustique tigre ». Son rayon d'action se limite à environ 100 mètres autour de son gîte. Le moyen le plus efficace pour lutter contre sa prolifération reste d'éliminer tout ce qui pourrait constituer un gîte pour ses larves, c'est-à-dire les eaux stagnantes. Pour cela chacun peut agir en ayant les bons réflexes :

Pour les terrasses sur plot :

- éviter la stagnation d'eau permanente sous les dalles de la terrasse occasionnée par une contrepente et/ou une surélévation de quelques centimètres des exutoires par rapport au niveau de la surface étanchéifiée de l'ouvrage. L'accès à l'eau est aisé pour les moustiques à travers les écartements de dalles ou les tuyaux d'évacuation.
- obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation complète des eaux de pluie, d'arrosage ou de lavage en phase d'exploitation du programme d'aménagement. Il convient d'installer des pissettes ou autre type d'évacuation en un point bas au ras du sol. Pour les décanteurs sur le réseau pluvial :
- faire attention à certains avaloirs d'eau de pluie qui se trouvent équipés de décanteurs permettant de collecter les sables et macrodéchets afin de limiter les obstructions de réseau. Ces équipements souvent étanches favorisent les rétentions d'eau et offrent ainsi aux moustiques des gîtes larvaires de prédilection en milieu urbain.
- réaliser un lit drainant permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale.
- supprimer les décanteurs lorsque leur installation n'est pas nécessaire et privilégier l'installation d'un grillage au maillage grossier permettant de récolter les macrodéchets avant qu'ils ne soient avalés.

Pour les bassins de rétention (souterrains et de surface) :

- la stagnation d'eau permanente dans le fond du bassin sur la totalité de sa superficie, stagnation occasionnée soit par une surélévation artificielle de son exutoire dans le cas d'une évacuation gravitaire, soit sur la hauteur d'eau ne pouvant pas être refoulée par la pompe de relevage ;
- permettre aux bassins de se vidanger dans leur intégralité par gravité et, pour les bassins de surface, étudier la possibilité d'introduire des prédateurs de larves de moustiques comme les poissons ;

Pour les bacs de relevage :

- réaliser un lit drainant dans le fond du bac permettant à l'eau résiduelle de percoler jusqu'à infiltration totale (solution définitive) ou installer des moustiquaires inoxydables sous les grilles des bacs et/ou caniveaux collectant les eaux de ruissellement (solution nécessitant un entretien régulier pour éviter les obstructions par des débris végétaux notamment).

Pour les coffrets techniques :

- privilégier une pose verticale ;
- en cas d'installation horizontale, le coffret doit être posé sur un lit drainant ;

Pour les toitures terrasses :

- privilégier les terrasses végétalisées ;

- obligation de planéité et d'une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie ;
- installer des pissettes en un point bas au ras du sol.

Pour les vides sanitaires :
- faire attention à la mise en eau ponctuelle, périodique ou permanente du vide sanitaire engendrée par un phénomène de remontée de nappe, par une fuite sur le réseau d'assainissement ou d'eau potable ou en raison d'intempéries ;
- rendre le vide sanitaire totalement hermétique au niveau des aérations (moustiquaires inoxydables) et des trappes de visite (jointure étanche). Réaliser des inspections régulières permettant de contrôler l'état des réseaux et prévenir ainsi la survenance de fuites. Installer des pompes de refoulement dans l'hypothèse d'une mise en eau régulière voire permanente à caractère naturel et techniquement inévitable.

Autres :
- rendre hermétiques les réserves d'eau, les puits, les vides sanitaires avec de la moustiquaire ou du tissu ;
- mettre du sable dans les soucoupes des pots de fleurs ou des jardinières, ou à défaut les vider 1 à 2 fois par semaine ;
- entretenir régulièrement les piscines et les remettre en service au plus tard au 1er avril de chaque année ;
- utiliser des prédateurs de larves comme les poissons dans les bassins ».

- Concernant la mobilité – Page 24

L'Autorité environnementale recommande de clarifier le contenu de l'objectif de développement de l'offre de transports collectifs sur la commune de Bourgoin-Jallieu, prévu par le PADD, et le cas échéant, de définir les mesures nécessaires pour garantir sa mise en œuvre, en lien avec le plan d'actions inscrit dans le PDM.

Réponse du maître d'ouvrage

Afin de favoriser le développement des transports en commun, en concentrant son développement majoritairement sur le centre-ville et à proximité de la gare favorise l'usage de modes alternatifs. Par ailleurs la réalisation d'un parking silo dans le cadre de la Zac de la Gare favorisa également l'attractivité de ce secteur tout en maitrisant la consommation foncière.

5. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE

Le maître d'ouvrage a répondu le 8 mars 2024 au PV de synthèse des observations du public (Annexe 8) que je lui avais remis en main propre le 23 février, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement.

Ce chapitre reprend le contenu de ce PV de synthèse exposant les contributions faites par le public pendant l'enquête tant sur le registre papier que sur le registre dématérialisé, auxquelles sont ajoutées les questions du commissaire enquêteur.

Pour chacune de ces contributions, le maître d'ouvrage apporte sa réponse puis je donne mon avis de commissaire enquêteur.

5.1 CONTRIBUTIONS CONCERNANT DES PRÉOCCUPATIONS INDIVIDUELLES

5.1.1 Contributions de personnes physiques

Détail de la demande	Nom du demandeur	Nature de la demande	Réponse apportée	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°2, n°5 et n°53	**M. DE SOUSA**	Il est demandé à ce que la parcelle AR0180 soit reclassée en zone constructible. Un projet de construction individuelle ou d'une résidence pavillonnaire est envisagé (éco-construction)	**NON** Ces parcelles sont classées en zone agricole au PLU en vigueur. Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, il n'est pas envisageable d'autoriser des projets d'urbanisation future sur des parcelles situées en zone d'assainissement autonome.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage
Contribution papier	**Mmes Evelyne BOURSET et Joëlle SIMOND**	Propriétaires des parcelles AL 619 (351 m²) et AL 557 (144 m²). Elles disent que lors de la donation que leur a fait leur mère la parcelle AL 619 était entièrement constructible et en 2017 elles ont	**NON** La parcelle est contrainte par la zone rouge inconstructible du PPRI et les marges de retrait des digues de la Bourbe.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

		appris que la surface constructible était réduite de 2/3. Elles s'étonnent de cette décision alors qu'à la même période des maisons et un immeuble ont été construits sur la même rive de la Bourbre. Elles souhaitent vivement que cette parcelle redevienne totalement constructible, surtout considérant que la politique actuelle en urbanisme est de boucher les dents creuses.		
Contribution papier	**M. BOURGET**	Passé à ma permanence le 12 janvier. Souhaite savoir si sa parcelle (dont il ne connaît pas les références cadastrales) sera toujours classée en zone Ub. Il fera une contribution par la voie numérique, dit-il.	**NON** Il est impossible de se positionner sans l'adresse ou les références cadastrales. Aucune contribution numérique n'a été faite.	Cette personne qui m'avait indiqué lors d'une permanence qu'elle ferait une contribution documentée ne l'a jamais faite
Contribution dématérialisée n°12	**M. MARTEYROL**	**Demande relative à la règlementation de la surface des**	**OUI**	

		annexes sur le hameau de Charbonnière. « Par ce mail, je sollicite la révision du PLU concernant les modalités de construction en cours au hameau de Charbonnières à Bourgoin Jallieu. En effet, je ne peux à ce jour donner suite à mon projet d'abris de jardin sous prétexte que la surface tuilée est supérieure déjà à 20 mètres carrés suite à la construction d'un carport pour deux véhicules. En 2002, il y a donc 22 ans, j'ai mis un abri de jardin en bois (4 x3) sur une dalle béton. Les modalités à l'époque étaient beaucoup moins directives et explicites concernant les modalités de demande de travaux, donc je n'ai pas fait de demande de travaux particulière à l'époque. A ce jour, ce cabanon est dans un état pitoyable et il menace de	Dans le hameau de Charbonnières, le règlement de la zone Uh a évolué afin de favoriser les projets au même titre que dans les autres secteurs déjà urbanisés de la commune. D'une réglementation stricte qui permettait uniquement les aménagements dans le volume existant, les extensions limitées et les nouvelles constructions d'annexes de surface limitée (20 m²), le règlement de la zone Uh offrira, dans le futur PLU, la possibilité d'édifier de nouvelles constructions principales et/ou annexes dans la limite, au maximum, de 40% de l'emprise au sol. La construction d'un abri de jardin sera donc à priori possible sous réserve que : - l'emprise au sol totale des constructions n'excède pas 40% de la parcelle ; - le caractère patrimonial du lieu (repéré au règlement graphique « 4.1.b ») et les prescriptions s'y référant soient appliquées.	Cette évolution de la règlementation est un point positif qui répond une réflexion de bon sens

		s'effondrer. J'ai donc pris la décision de construire un abri dans les règles de l'art en parpaing toujours de 4 x3 avec un crépi ton pierre (identique à la maison), tuilé au couleur rouge locale avec évacuation des eaux pluviales selon les normes en vigueur. Soucieux des règles et des procédures d'urbanismes en place, je suis allé me renseigner aux services techniques de la mairie de Bourgoin Jallieu, et là, on me dit que ma requête n'est pas recevable et que je dois me rapprocher de vous afin de modifier le PLU (voir compte rendu ci joint avec l'architecte conseil des services techniques). En parallèle, Je vais donc constituer mon dossier de demande de travaux auprès des services techniques de la mairie de Bourgoin Jallieu pour cet abri de		

		jardin sur la **parcelle OB0156** »		
Contribution papier	**M. Hadil TURAN**	Propriétaire d'une parcelle dont il ne connaît pas la référence cadastrale, souhaite savoir dans quelles conditions il pourrait y construire une piscine. Par ailleurs, il souhaite connaître la hauteur autorisée pour les murs de clôture.	**NON** Il n'est pas possible de se positionner sans connaître la situation du terrain (surface de pleine terre, …) de la parcelle B 771. La parcelle se situant en zone de glissement une étude géotechnique devra être réalisée en complément de la conformité aux règles d'urbanisme.	Lors de son passage à ma permanence, je lui avais indiqué la hauteur autorisée pour les murs de clôture
Contribution papier	**Mme Christiane FREZZA**	Propriétaire des parcelles AR 169 et AR 170, elle demande ''d'avoir confirmation de l'autorisation concernant l'extension de la construction existante dans la zone A, ainsi qu'annexes et piscine.'' Cela concernerait la parcelle AR 169 à l'arrière de sa maison, ''tout en respectant les contraintes décrites page 89 du nouveau document du PLU''.	**NON** Sous certaines conditions sont autorisées, en zone A, les constructions suivantes dans le PLU arrêté : « L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) à usage d'habitation* dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction avant travaux, à condition de ne pas modifier fortement leur aspect général (insertion dans le paysage) et à condition que : - la surface de plancher initiale de la construction avant travaux soit supérieure à 40 m² ; - la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 170 m² (existant + extension) ; - Les annexes*, sous réserve qu'elles soient implantées avec une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent (distance mesurée horizontalement de tout	La position du maître d'ouvrage est logique. On ne peut s'empêcher de constater que la forme et les dimensions de la parcelle AR 170 ne sont guère compatibles avec toute possibilité d'aménagement qui pourrait y être envisagé

		Elle précise que ‘’compte tenu de : - la forme triangulaire de sa parcelle AR 170, - l’emprise du chemin d’accès à la cour, - des surfaces d’épandage non collectif, Il ne reste qu’une cour d’environ 200 m², nécessaire au stationnement et au retournement des voitures, ce qui justifie ma demande d’autorisation sur ma parcelle AR 169.’’ Elle ajoute que dans quelques années elle devra quitter sa maison actuelle dont les caractéristiques ne sont pas adaptées au maintien à domicile, ni conformes à la norme ‘’handicapés’’. Elle souhaiterait alors pouvoir construire sur sa parcelle AR 169, une petite maison neuve qui possèderait ces	point des murs externes du bâtiment au point de l’annexe qui en est le plus proche), à condition que : - la surface de plancher et l’emprise au sol (hors piscine) soient inférieures à 20 m² par bâti ; - la surface de plancher d’annexe créée au total (à compter de la date d’approbation du PLU) n’excède pas 40 m² cumulé ; - Les piscines* dès lors que la superficie de leur bassin est limitée à 50 m² et qu’elles sont implantées avec une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l’habitation dont elles dépendent (distance mesurée horizontalement de tout point des murs externes du bâtiment au point de la piscine qui en est le plus proche) ». * extrait du PLU	

		caractéristiques et qui ''pourrait se situer en bordure du Chemin du Petit Bois, à proximité d'une petite maison neuve récemment construite.''		
Contribution papier	**M. Philippe MEUNIER**	Il demande que la parcelle DC 32 reste constructible pour y construire sa maison d'habitation. Il demande également que soient préservés les terrains agricoles du secteur.	**NON** Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue dans le PLU. Une partie de la parcelle DC 32 est située en zone UC et l'autre en A. Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, la partie classée en zone A est située dans un secteur de zone humide et un secteur d'élément naturel remarquable du paysage.	Une possibilité de construire existe sur la partie Sud de la parcelle DC 32 qui sera classée en Uc
Contribution papier	**M. Bruno JACQUET**	Le PLU permet-il la construction d'une pergola sur la parcelle CD0244 ? La construction avait été refusée (DP03805323B924).	**OUI** Le projet présenté dans la DP 03805323B0924 sera réalisable.	Dont acte

Contribution dématérialisée n°57	**Mme et M. SHABANI**	Demande de reclassement des parcelles AS0147, AS0148 et AS0219 en UC (actuellement classées en N). Au titre du PLU en vigueur, ces parcelles sont urbanisables.	**NON** Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, les parcelles sont situées dans un secteur de zone humide et en zone rouge, inconstructible du PPRI.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage
Contribution papier	**Mme Murielle CECILLON**	Les parcelles CB0045 et CB0046 sont-ils constructibles dans le nouveau PLU ? La zone UH permet-elle la construction de ces terrains.	**OUI** Le règlement de la zone Uh offrira dans le futur PLU, la possibilité d'édifier de nouvelles constructions principales et/ou annexes dans la limite au maximum de 40% de l'emprise au sol (sauf sur les parties réputées inconstructibles en raison des risques naturels) et à condition que le caractère patrimonial du lieu (repéré au règlement graphique « 4.1.b ») et les prescriptions s'y référant soient appliqués.	Dont acte
Contribution papier	**Mme FLACHER et MORAND**	Les parcelles CB 36, 37, 38 et 39, actuellement en zone Uh seront-elles constructibles dans le nouveau	**NON** Les parcelles sont situées en zones Uh et A. Le règlement de la zone Uh offrira dans le futur PLU, la possibilité d'édifier de nouvelles constructions	La réponse devrait être : - oui en zone Uh - non en zone A

		PLU et dans quelles conditions, sachant que ces terrains ne sont pas boisés et n'intéressent pas les agriculteurs ; ils deviendront des friches en plein village.	principales et/ou annexes dans la limite au maximum de 40% de l'emprise au sol (sauf sur les parties réputées inconstructibles en raison des risques naturels) et à condition que le caractère patrimonial du lieu (repéré au règlement graphique « 4.1.b ») et les prescriptions s'y référant soient appliquées. Les constructions ne sont pas autorisées dans les zones d'espaces boisés classés, qui ont un intérêt écologique et pédologique.	
Contribution papier	**M. KOLVER**	Il est demandé à ce que la carte des aléas soit modifiée, suite au rapport de AlpGéorisques du 18/01/2018, et afin que les parcelles B0780, B0788 et B0807 soient constructibles.	La carte des aléas présente dans le rapport de présentation a été réalisée selon les prescriptions émises par M. le Préfet dans son courrier en date du 18/03/2018 sur la gestion des risques. Cette carte intègre l'étude d'Alpes Géorisques réalisée sur ces tènements en 2018. Les tènements de M. Kolver sont donc classés en zones, G1, G2, G3 et V1. Dans sa traduction réglementaire du PLU, des zones constructibles et non constructibles ont donc été identifiées. Les parcelles étant situées dans l'enveloppe urbaine de la commune, il est donc retenu la modification du zonage comme il suit : - Les zones localisées en zone G2 seront donc classées comme constructibles, à fortes contraintes. - Les zones localisées en zone G3 seront classées en zone inconstructible compte tenu du risque fort de glissement de terrain.	Il serait souhaitable que cet aspect de constructibilité au regard des aléas soit plus clairement traduit dans les règlements écrit et graphiques et en particulier dans les documents graphiques 4.2.f (Nord et Sud) dont le cartouche de ces ''cartes de constructibilité'' pourrait être utilement complété en ce sens

Contribution dématérialisée n°126	**Mme Camille et M. William LAMBERT**	Ayant acheté en 2022 la parcelle AR 0171 pour laquelle la mairie, disent-ils, n'a alors émis aucune réserve, ils ont découvert au mois de mars 2023 dans le projet du PLU la présence d'un emplacement réservé n°51 destiné à la création d'un cheminement piéton devant l'ensemble de leur parcelle. **Ils se disent opposés à cet emplacement réservé** qui, d'une part ne leur a pas été indiqué lors de la vente et d'autre part n'a pas fait l'objet de concertation avec la mairie. Ils ajoutent qu'un échange avec la mairie en présentiel le 04 mai 2023 ne leur a pas permis de trouver un terrain d'entente. Une DP leur a été refusée et la mairie leur a également expliqué que le nouveau PLU était applicable de toute façon même s'il n'était pas en vigueur.	**NON** L'emplacement réservé avec l'objectif de régulariser la limite entre le domaine public et privé a été inscrit au PLU.	Un emplacement réservé prévu dans un PLU a pour but de recevoir un aménagement d'intérêt public. Le propriétaire du terrain concerné peut mettre en demeure la commune d'acquérir ce bien, et cela même si son utilisation n'est pas prévue dans l'immédiat

Contribution dématérialisée n°8	**Anonyme**	**Modification ou suppression de l'Emplacement Réservé n°46** dédié à la création d'une voie modes doux le long de la Route de Grenoble, d'une largeur de 5 mètres.	**NON** Le tènement est concerné par l'ER 47 et non 46. Le projet de 35 logements a fait l'objet d'un refus de permis de construire et d'un recours auprès du T.A par le pétitionnaire. L'emplacement réservé a pour objectif : - de permettre le développement d'une noue paysagère et d'une voie mode doux le long des routes de Chambery et Grenoble. - de mettre en retrait les constructions des nuisances de la voie (bruit, pollution,…). Par ailleurs, le long de cette voie, il s'agit de la zone encore faiblement bâtie permettant le développement de ce projet.	Dont acte
Contribution papier	**Mme Colette et M. Patrick SYLVESTRE-BARON**	Ils habitent en zone Uab et viennent à une permanence s'informer du ''traitement particulier'' des rues Bachelet, Suzette Couturier, Chaix (est) en ce qui concerne les distances d'implantation par rapport aux rues. Compte tenu de l'étroitesse des rues et des difficultés de circulation, ils souhaitent que les maisons	**NON** Les rues du Bachelet (pour partie), Suzette Couturier et Chaix n'ont pas un caractère pavillonnaire mais faubourien. La hauteur des constructions a été limitée à R+2 afin de conserver la volumétrie du tissu environnant. Par ailleurs, compte tenu de l'étroitesse des rues, une marge de recul de 5m de chaque côté des voies est imposée dans le cadre de la révision du PLU.	Les hauteurs des constructions autorisées et leur recul par rapport à la voirie tiennent compte des caractéristiques du quartier et de la largeur des rues. Par ailleurs, le PLU n'a pas vocation à autoriser ou à interdire la vente d'un bien immobilier dans la mesure où la destination des terrains concernés reste

		individuelles ne puissent pas être vendues à des promoteurs – nombreux à les contacter – pour y construire des immeubles. **Ils demandent si la préservation du caractère pavillonnaire de leur quartier pourrait être inscrite dans le PLU**.		en conformité avec le règlement d'urbanisme du PLU
Contribution papier	**Mme Carole CARION**	Dans le cadre d'un projet de construction de 3 ''Habitations Légères de Loisirs (HLL) sur le plateau de Montbernier, elle souhaite connaître les conditions dans lesquelles elle pourrait réaliser son projet dans les zones agricoles ou espaces boisés. Les parcelles concernées sont : A 676, 1279, 1280, 1281, 1313, BX 119 et BW 3, classées soit en zone A soit en Ns, certaines en EBC. Elle ''pense que ce projet peut être bénéfique et est en phase avec les orientations de la ville de	**NON** Ce type de projet demande la création d'une STECAL. Lors de la mise en place d'une STECAL, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) doit être consultée, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Or la CDPENAF a déjà été consultée lors de la phase d'arrêt du PLU.	Cette demande devra donc être à nouveau présentée suffisamment tôt à l'occasion d'une future modification du PLU afin qu'elle puisse être examinée par la CDPENAF

		Bourgoin-Jallieu.''		
Contribution dématérialisée n°9	**M. MONTANIER**	Demande d'actualisation cadastrale : « Je vous informe par ce mail, qu'il existe sur la parcelle CB121 et possiblement débordant sur la CB122, les vestiges d'un ancien bâtiment (grange ou habitation). On retrouve à ce jour une partie des murs qui sont visibles et les fondations. J'ai également une ancienne photo sur laquelle ce bâtiment est présent et en bon état. Or ce bâtiment ne semble pas figuré sur le cadastre. je voudrais donc que cette erreur soit rectifié, car j'ai pour projet de reconstruire ce bâtiment dans le but de faire un garage pour mes 2 voitures (pour info :ce bâtiment ne sera accessible que de l'intérieur de mon terrain, pas	Le cadastre est une base fiscale qui sert au recollement de l'impôt. M. MONTANIER est invité à se rapprocher du service du cadastre. Une reconstruction à l'identique conformément aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme pourrait-être envisagée. Mais sans plan ou précision complémentaire de la part de M. Montanier, il est impossible de statuer sur cette demande.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

		d'accès direct sur la route). »		
Contribution dématérialisée n°10	**Mme Valérie MARGUERON**	Demande de déclassement de la parcelle AK0280 actuellement en zone UC, en zone N. La parcelle est composée d'un bâtiment, d'un parking et d'une espace arboré.	**NON** Un permis de construire a été accordé sur ce tènement en 2022. Il fait actuellement l'objet de deux recours contentieux auprès du Tribunal administratif. Le bureau d'étude SETIS a été mandaté sur une partie du territoire communal pour identifier les arbres « remarquables ». Aucun arbre présent sur le site n'a été identifié comme « remarquables ». Il n'y a donc pas de justification pour classer ce site en zone N.	La zone Uc peut effectivement règlementairement recevoir des constructions. Une visite sur place montre qu'elle ne présente pas les caractéristiques d'un espace naturel. Sans connaître le fondement des recours contentieux mentionnés, il ne peut qu'être émis le souhait que l'aménagement de cette parcelle réserve une large place à des espaces verts conformément aux coefficients de biotope et de pleine terre
Contribution papier	**M. Michel MONGICOZ**	Propriétaire de la parcelle BY 0047, il **souhaite savoir dans quelles conditions il pourrait**	Ce point ne relève pas du PLU.	Ce point relève bien du PLU. Dans l'article N5 du règlement écrit ''Dispositions concernant les constructions

		restaurer la toiture du bâtiment en pisée qui y est implanté, sachant que, si l'eau ruisselle sur le pisée, le bâtiment sera perdu.		traditionnelles anciennes existantes …'' page 106, 2ème alinéa devraient permettre a minima l'entretien de ce bâtiment
Contribution papier	**M. René et Mme Annie BAROUX**	Propriétaires des parcelles BW 163, 164, 166 (en cours de division), ils constatent que le projet de PLU classe ces parcelles en zone constructible Uc avec des recommandations figurant dans le carnet des éléments bâtis remarquables avec les remarques suivantes : *Recommandations pour la préservation des éléments de caractère :* 1 : Prendre en compte le caractère patrimonial du site pour la réalisation de toute nouvelle construction, en greffe au hameau. 2 : Les constructions existantes doivent servir de références aux nouvelles	**NON** Le zonage C3 n'interdit pas les constructions de maisons individuelles. Il règlemente les extensions et l'aspect extérieur. Afin de conserver l'unité architecturale et patrimoniale de la zone, le zonage C3 ne sera pas modifié.	Dont acte

		constructions. Favoriser l'implantation des bâtiments en front de rue, avec mur pignon à l'alignement et développement du corps de logis perpendiculaire à la voie Maintien du rapport entre les vides et les pleins (bâtiments rapprochés les uns des autres mais sans mitoyenneté du bâti) Hauteur limitée à deux niveaux Préservation du système d'arrière-cour Conserver le caractère modeste du bâti : absence d'ornementation en façade, simplicité et rythme des ouvertures. Ils pensent que ''la parcelle BW 163 (et ses dépendantes) ont manifestement été considérées comme faisant partie de la propriété bâtie 161 pour faire partie de la même zone hachurée alors qu'elle a vocation à avoir le caractère		

		pavillonnaire de ses voisines de l'est.'' Leur demande est la suivante : **''sortir ces parcelles de la zone hachurée rouge (et leurs divisions ultérieures en cours) pour permettre la construction de maison individuelle traditionnelle dans l'esprit de celles voisines réalisées.''**		
Contribution dématérialisée n°14	**M. BEAUPELLET**	**Demande de correction de la description du site de l'OAP n°13 Montbernier (parcelles BW0060, BW0061, BW0058 et BW0059). L'OAP décrit un site arboré. Or, ces arbres ont été abattus en 2019.** « *Je suis concerné par le projet de révision du PLU concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°13 sur Montbernier, décrite dans le document de présentation 3. ORIENTATIONS*	**NON** Si la trame végétale a été modifiée et/ou supprimée, elle devra être reconstituée dans le cadre de l'OAP. La réalité historique de ce site étant la prégnance du cadre paysager et végétal, l'enjeu de revégétalisation est d'autant plus marqué dans ce secteur à l'écart de la ville. Rappelons qu'une OAP ne doit pas décrire l'occupation réelle d'un site mais affirmer l'ambition et le projet souhaités pour celui-ci à l'horizon du PLU.	La ''Description du contexte'' de l'OAP est supposée décrire l'état du tènement concerné en amont de la réalisation de l'opération. De ce fait, si effectivement la trame végétale existante n'est pas conforme à la description qui en est faite, celle-ci doit être corrigée afin de refléter la réalité

		D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) Révision 2, en tant que propriétaire des parcelles BW60 et BW61 et en qu'en tant co-propriétaire (avec ma sœur Marie-France ROUMESY) des parcelles BW58 et BW59. Cette contribution à l'enquête publique sur le projet de révision du PLU (OAP 13) porte sur la présentation de la trame végétale privée du site indiqué comme étant de grande qualité et variée. Il est notamment précisé que la trame boisée regroupe un nombre important d'arbres de haute tige. Cette description est fausse et ne correspond pas à la réalité ; il semble que le constat décrit est sans doute basé sur une photographie aérienne obsolète. Les arbres à haute tige auxquels l'OAP 13 fait		

		référence sont sans doute les sapins situés au couchant de la parcelle BW58. Or ces sapins atteint de la maladie ou encore des vents tempétueux qui ont sévit ces dernières années ont malheureusement été abattus en décembre 2019. D'autres arbres (noyers, cerisiers) situés sur les parcelles BW58 et BW59 ont aussi été endommagés par les vents tempétueux ou par des maladies et vont être abattus. Enfin, des frênes opportunistes vont a minima être élagués, voire, abattus pour limiter leur prolifération. Je vous remercie de bien vouloir procéder au rectificatif de la description de la trame végétale privée sur les parcelles BW58 et BW59 du site dans l'OAP 13. Montbernier pour refléter la réalité »		
Contribution dématérialisée n°15	M. BEAUPELLET	Demande de modification du schéma de principe de	**NON** Afin de sécuriser l'accès aux parcelles, celui-ci ne peut être	

		l'OAP, notamment sur la voie à créer à partir du chemin de la Bernache sur la parcelle BW0060 et prévue pour désenclaver les parcelles BW0058 et BW0059. « *Je suis concerné par le projet de révision du PLU concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°13 sur Montbernier, décrite dans le document de présentation 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) Révision 2, en tant que propriétaire des parcelles BW60 et BW61 et en qu'en tant co-propriétaire (avec ma soeur Marie-France ROUMESY) des parcelles BW58 et BW59. Cette contribution à l'enquête publique sur le projet de révision du PLU (OAP 13) porte sur la voie à créer à partir du*	modifié et l'aménagement du site doit faire l'objet d'une réflexion à l'échelle de l'OAP.	Une rencontre avec le propriétaire pourrait vraisemblablement permettre de trouver une solution satisfaisante pour les 2 parties

		chemin de La Bernache sur la parcelle BW60 à son couchant prévue pour désenclaver les parcelles BW58 et BW59. Cette voie viendrait à couper de manière inopportun le passage naturel existant actuellement (et que je souhaiterai maintenir) entre les parcelles BW60 et BW61 dont je suis propriétaire. J'avais déjà précisé au service technique de Bourgoin-Jallieu en Janvier 2023 (conversation téléphonique du 10/01/2023 avec Mme Céline Berger / Mme Caparros) que la parcelle BW60 bénéficie déjà d'un droit de passage (prévu dans l'acte notarié Donation Beaupellet 25 Avril 2005 JLC/MPD N°260 - enregistré au conservatoire des hypothèques de Bourgoin-Jallieu 2005 D N°8014 Volume 2005 P N°4512) situé au levant (du côté des		

		parcelles BW283 et BW131) et permettant de désenclaver la parcelle BW59 puis la parcelle BW58 sans pour autant couper la jonction avec la parcelle BW61. Une autre possibilité pourrait être de prolonger le chemin existant du Clos de La Bernache au travers de la parcelle BW131 jusqu'à la parcelle BW59. Je vous remercie de bien vouloir procéder au rectificatif de la description de l'OAP 13. Montbernier en supprimant la voie d'accès au couchant de la parcelle BW60 pour éviter de couper la jonction entre les parcelles BW60 et BW61 »		
Contribution dématérialisée n°16	**M. BEAUPELLET**	**Demande de reclassement des parcelles BW0044 et BW0045 d'agricole (A) vers A Urbaniser (AU).** « *Je vous fais part de ma demande de reclassement de la parcelle BW44, située à*	**NON** Ces parcelles sont classées en zone agricole au PLU en vigueur. Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

		Montbernier, dont je suis co-propriétaire avec ma soeur Marie-France ROUMESY, de zone agricole « A » à zone à urbaniser « AU ». Ce reclassement concernerait aussi la parcelle BW45, mitoyenne de la parcelle BW44, et jouxtant les parcelles urbanisées au sud. Ces 2 parcelles sont, à ce jour, à l'état de pré. Le reclassement des parcelles BW44 et BW45 de « A » à « AU » offrirait une extension de la zone urbanisée vers le Nord, jusqu'au chemin des Perthies, sur un terrain propice à l'urbanisation (terrain plat, à côté de la route de Demptézieu) pour les années à venir, sans amputer le patrimoine d'exploitation agricole du plateau de Montbernier. Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte ma demande de reclassement dans le cadre de	l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, il n'est pas envisageable d'autoriser des projets d'urbanisation future sur des parcelles situées en zone d'assainissement autonome.	

		cette révision du PLU. »		
Contribution papier	**M. Bruno ROLAND**	Souhaite que sa parcelle BR 0140 puisse être classée en constructible	**NON** Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, il n'est pas envisageable d'autoriser des projets d'urbanisation future sur des parcelles situées en zone d'assainissement autonome.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage
Contribution papier	**Mme. DORLEAC**	Question concernant la constructibilité des parcelles AP042 et AP0143, étant donné qu'AREA n'entretient pas les talus en bord d'autoroute et qu'elles sont ainsi envahies par des lianes	**NON** Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU	Dans ces conditions, on ne voit pas l'intérêt de maintenir ces parelles en zone Uab

			en vigueur. Par ailleurs, il n'est pas envisageable d'autoriser des projets d'urbanisation future sur des parcelles situées en zone d'assainissement autonome et en bordure d'autoroute (isolation phonique et zone d'inconstructibilité potentielle).	
Contribution papier	**M. Dominique MENARD**	En son nom et en celui de 7 autres copropriétaires du 9 rue Jean Rostand, il dépose un document/pétition écrit **contestant l'emplacement réservé n° 8,** prévu dans le projet en vue de l'extension de l'école Rostand. Ce document indique qu'il existe des terrains appartenant à la commune au nord de l'école et que l'extension de l'école pourrait se faire sur ceux-ci.	**NON** Les terrains communaux mentionnés correspondent à un parc public. L'ER a pour objectif d'étendre la cour de l'école avec un principe d'aménagement cohérent. Il ne peut donc être déplacé.	Dont acte
Contribution dématérialisée n°23	**M. et Mme NICOLAS-PREDAL 38 chemin des Couloures**	La parcelle B0732 est classée en partie en zone UC et NS. La construction à destination de logement est classée en Uc, tandis que la partie nord du terrain, comprenant un local piscine, un	**NON** Il n'est pas possible de donner suite à cette demande. La partie de parcelle se situant en zone NS permet de créer une zone tampon avec les espaces naturels et est située en zone de glissement de terrain G2.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

		préau et une cour, est classée en zone NS. Sa demande vise à étendre à l'est de sa propriété (parcelle BO 732) la zone Uc afin de pouvoir à terme y envisager la construction d'un local (abri de jardin, garage…).		
Contribution dématérialisée n°25	**Mme et M. MULIN Danielle et André**	**Demandent de changement de zonage de la parcelle AR0470 à Plan Bourgoin, de zone agricole à zone constructible afin d'y construire plusieurs logements sociaux.** « *Cette parcelle mesure environ 40 à 85 ca. Elle pourrait contenir cinq ou six maisonnées selon les plans d'architectes. Elle est en bordure de route, chemin du Bois, proche de maisons déjà existantes et compte tenu de sa surface pour les EP et EU, elle pourrait être aménageable facilement.* *Le terrain est plat. L'eau et*	**NON** Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, il n'est pas envisageable d'autoriser des projets d'urbanisation future sur des parcelles situées en zone d'assainissement autonome. Enfin, le projet de révision du PLU envisage de maintenir la qualité du cadre paysager et environnemental présent sur le plateau de Plan Bourgoin, en empêchant toute nouvelle zone d'urbanisation sur celui-ci.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

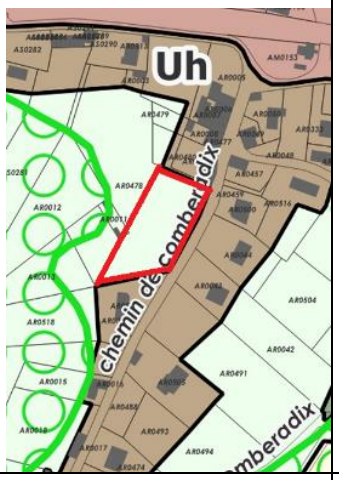
		Electricité sont à proximité. Il est desservi par les transports en commun de la CAPI, un arrêt est très proche. Il serait judicieux d'aménager ce terrain en vue d'un habitat horizontal, de caractère social. Style maisons groupées R+1… ou jumelées comme il en existe dans les hauts de Ruffieu, sur la commune de Nivolas-Vermelle »		
Contribution dématérialisée n°31	**Anonyme**	**Demande de reclassement en zone UC de la parcelle CA0104. Il est également demandé à ce que soit supprimé l'EBC qui la concerne :** « *Elle est notée sur le PLU "Espace boisé classé" or actuellement cette parcelle est un roncier sans intérêt. Elle est également (avec d'autres parcelles) totalement enclavée dans une zone construite (zone UC : urbaine à dominante résidentielle).* »	**NON** Les parcelles sont classées en zone UC sur le front de rue et Ns pour l'arrière. Il n'y a pas eu de changement de zonage entre les deux PLU. De plus, les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

			en vigueur. Par ailleurs, il n'est pas envisageable d'autoriser des projets d'urbanisation future sur des parcelles situées en zone d'assainissement autonome. Enfin, l'espace boisé classé sera conservé car il limite l'érosion des sols dans un secteur de glissement de terrain.	
Contribution dématérialisée n°135	**Anonyme**	Il écrit '' J'ai eu un refus de faisabilité car mon projet n'était pas assez en recul de la voie publique. A quoi correspond une voie publique : Route et trottoir ? Route, trottoir et fossé ? Est-ce que le PLU règle ce problème ?''	**OUI** La voie publique est composée de la chaussée et de ses accessoires (trottoirs, accotement, …). Ce point sera complété dans le PLU pour une meilleure compréhension du règlement du PLU.	Cette contribution souligne l'importance de donner la signification précise de certains termes employés qui ne sont pas suffisamment signifiant pour le grand public. Cette fonction de définition devrait être assurée par le règlement écrit dans ses premières pages
Contribution papier	**Mme Michelle MARTIN et M. Denis FRANCO**	Ils souhaiteraient que leur parcelle AR 0541 dont le classement est prévu en zone A puisse devenir constructible.	**NON** Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

			est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, il n'est pas envisageable d'autoriser des projets d'urbanisation future sur des parcelles situées en zone d'assainissement autonome. Enfin, le projet de révision du PLU envisage de maintenir la qualité du cadre paysager et environnemental présent sur le plateau de Plan Bourgoin, en empêchant toute nouvelle zone d'urbanisation sur celui-ci.	
Contribution dématérialisée n°124	**Mme Sandrine ROSNER**	Propriétaire des parcelles CA 66 et CB 4 actuellement classées en zone A, **elle souhaiterait que ces terrains soient constructibles** afin d'y construire une maison. Elle se dit très attachée au hameau de Charbonnières car son père et son oncle y ont été cachés pendant la guerre. Elle a exprimé sa demande au maire par un courrier R+AR daté du 25 février 2024.	**NON** Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, il n'est pas envisageable d'autoriser des projets d'urbanisation future sur des parcelles situées en zone d'assainissement autonome. Enfin, le projet de révision du PLU envisage de maintenir la qualité du cadre paysager et environnemental présent sur le plateau de Plan Bourgoin, en empêchant toute nouvelle zone d'urbanisation sur celui-ci.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

Contribution papier	**Mme Danielle GINET et M. Marc ROBIN**	**Ils souhaitent que leurs parcelles BW 019,** Chemin du Loup prévue classée en zone As et **BW 42 et BW 43**, Chemin de la Bernache, prévues classées en zone A, **soient constructibles**, ces terrains, disent-ils étant ‘’près des maisons’’.	**NON** Les lois récentes s’inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l’environnement et de réduction de la consommation d’espaces. Pour préparer l’ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l’adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l’Etat à l’horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l’urbanisation. Non seulement il n’est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d’urbanisation là où elles n’étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l’enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, il n’est pas envisageable d’autoriser des projets d’urbanisation future sur des parcelles situées en zone d’assainissement autonome. Enfin, le projet de révision du PLU envisage de maintenir la qualité du cadre paysager et environnemental présent sur le plateau de Plan Bourgoin, en empêchant toute nouvelle zone d’urbanisation sur celui-ci.	Accord avec la réponse du maître d’ouvrage
Contribution papier	**M. Kamel HIHI**	On lui a dit que des restrictions existaient quant à la possibilité de construire sur la parcelle AD 1237. Rien d’explicite ne figurant tant sur le plan de zonage (4.2.a) que sur celui de constructibilité (4.2.f**), il**	M. Hihi a été rencontré pendant la période d’enquête publique. Il souhaitait des précisions concernant les risques et donc dans son cas du plan de prévention des risques d’inondation (PPRI). Ce point ne relève pas du PLU.	Les précisions qu’attend cette personne devraient pouvoir lui être apportées lors d’une rencontre avec le service Urbanisme de la commune

		souhaite savoir quelles sont ces restrictions.		
Contribution papier	**Mme Delphine GRAY**	Propriétaire de la parcelle BN 59 en zone Uc, elle souhaite **savoir si elle pourrait y construire une piscine.**	Il n'est pas possible de se positionner sans connaître la situation (Coefficient de pleine terre, …) des parcelles BR136 et BR306. La parcelle BN 59 n'existe pas.	Je ne comprends pas pourquoi le MO parle ici des parcelles BR 136 et BR 306 ! Par contre, la parcelle BN 59 existe bien, en zone Uc et le règlement écrit (page 47) y autorise la construction de piscines.
Contribution papier	**M. Guillian BELIARD**	Souhaite **savoir si ses parcelles BN 68 et BN 69 en zone Uc restent constructibles**	Le PLU conserve le classement de ces parcelles en zone Uc. Dans cette zone, le règlement offrira la possibilité d'édifier de nouvelles constructions principales et/ou annexes dans la limite au maximum de 50% de l'emprise au sol. Ces parcelles sont par contre concernées par des aléas de glissement de terrain et de ruissellement de terrain. Tout projet devra donc intégrer les préconisations liées à ces risques.	Dont acte
Contribution papier	**M. BALDACCINI**	Il demande que les parcelles AR 478, 479 et 480 soient **''reclassées'' en tout ou partie en zone** Uh afin d'éviter les dents creuses, en particulier la	**OUI partiellement** La dent creuse identifiée dans le PV du commissaire enquêteur fera l'objet d'une modification de zonage et sera classée en zone Uh, conformément au plan ci-dessous.	Dont acte

		partie Est de la parcelle AR 478 (en rouge sur le plan joint à droite).		
Contribution papier	**M. KUHN**	Propriétaire de la parcelle AR 245 en zone A, demande : - **si elle peut être classée en zone constructible**, - **si elle pourrait être apte à recevoir une centrale photovoltaïque**	**NON** Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, il n'est pas envisageable d'autoriser des projets d'urbanisation future sur des parcelles situées en zone d'assainissement autonome. Enfin, le projet de révision du PLU envisage de maintenir la qualité du cadre paysager et environnemental présent sur le plateau de Plan Bourgoin, en empêchant toute	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage Néanmoins, cette contribution doit attirer l'attention du MO sur la réflexion à initier quant à d'éventuels futurs projets de parcs photovoltaïques dont les pouvoirs publics recommandent aujourd'hui vigoureusement le développement et qui pourraient apparaître sur la commune

			nouvelle zone d'urbanisation sur celui-ci.	
Contribution papier	**M. Pierre BOSSY**	Il **souhaite avoir confirmation que les parcelles AR 55, 58 et 535 resteront constructibles** dans le PLU en projet.	**NON** Ces parcelles sont classées en zone Ns dans le PLU en vigueur. Le projet de révision du PLU prévoit le maintien du classement de ces parcelles en zone Ns.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage
Contribution dématérialisée n°71	**M. Jean Rodolphe GENIN**	Il écrit ''Lors de notre rencontre avec Vincent Chriqui et Magguy Baccam le 02/02/2023, nous nous étions mis d'accord pour : 1. Supprimer la 2ème partie de l'OPA Engelvin (AU oa6) pour la passer en zone verte (N) 2. Autoriser la transformation des bâtiments existants en habitation sur les parcelles BS 21, partie de la 22, partie de la 23, 25, 73, 74, 75, 76, 77, 78, actuellement en zone N (cf plan ci-joint). A la présentation du PLU arrêté en mai 2023, la partie 1 est bien passée en zone verte mais la partie 2 n'a pas été intégrée. **Je demande donc que le point n° 2**	**OUI** En réponse à cette observation, il sera proposé de symboliser au règlement graphique les bâtiments susceptibles de changer de destination, vers de l'habitation.	Dont acte

		mentionné ci-dessus soit revu avant l'approbation du PLU afin que je puisse aménager mes bâtiments.''		
Contribution dématérialisée n°86	**Mme Catherine DRUNET**	Elle **souhaite que les 2 parcelles AH 0137 et AH 0138** situées 7 Impasse Jules Ferry et actuellement classées en zone N **soient reclassées en zone constructible**. Elle se dit convaincue que la modification du PLU pour rendre constructible ces terrains serait bénéfique pour la commune, en favorisant le développement économique et en répondant à la demande croissante de logements dans la région.	**NON** Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, il n'est pas envisageable d'autoriser des projets d'urbanisation future sur des parcelles situées en zone d'assainissement autonome. Le projet de révision du PLU envisage de maintenir la qualité du cadre paysager et environnemental présent sur le plateau de Plan Bourgoin, en empêchant toute nouvelle zone d'urbanisation sur celui-ci. Il apparaît enfin important de rappeler que ces parcelles sont visées par un secteur de risque de glissement de terrain qui rend les terrains inconstructibles, selon la doctrine de la DDT.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage
Contribution papier	**Mmes Christine, Françoise et**	Elles sont propriétaires des	**OUI**	

	Anne-Laure DEMEURE	parcelles AL 443, 444, 445 et 446. - Elles **demandent le déplacement du corridor aérien prévu dans le projet et qui passe sur leur** tènement et **sollicitent que son tracé suive l'alignement des arbres plantés le long du mur Sud d'enceinte**, très arboré, de leur propriété. - Elles **demandent également la mise à jour des arbres remarquables** repérés sur le projet du PLU, qui n'existent plus.	La commune est favorable au déplacement du corridor biologique compte tenu de l'analyse du bureau d'étude Evinrude, présentée lors de l'enquête publique. **Conclusion :** En l'état, le corridor prévu n'est pas fonctionnel au regard de la faune terrestre. Il l'était seul regard de la faune aérienne. En effet, l'abattage des arbres réalisé ne permet pas non plus d'as fonctionnalité du corridor aérien dans son tracé prévu au droit du changement de direction vers est nord-ouest. Le tracé prévu ne couvre pas le bosquet comportant un sous-bois dense qui pourtant est un particulièrement favorable à la continuité écologique (chiroptère et passereaux notamment). Le tracé proposé améliore les fonctionnalités existantes au droit du tènement étudié et pro amélioration des continuités sur la partie ouest du tènement.	Dont acte
Contribution papier	**M. Jean-Pierre COQUARD et M. Jean-Noël CORNIER**	Propriétaires respectivement des parcelles AN 143 et AN 142, ils souhaitent ''être informés de la situation urbanistique exacte des 6 parcelles co-loties sises impasse de Champaret.''	Ces parcelles sont situées en zone Uc, à destination pavillonnaire ou de petits collectifs, n'excédant pas une hauteur en R+1 maximum.	C'est ici la confirmation de ce que je leur avais laissé entendre lors de leur visite au cours d'une permanence
Contribution papier	**M. Gilles BONNAIRE**	Il vient à ma permanence vérifier que les terrains utilisés en pépinières resteront bien classés en zone A. Par ailleurs, son bâtiment	Les parcelles de la pépinière restent classées en zone agricole A. Les parcelles AB 45 et 46 sont situées en zone UAb (R+2) et sont contraintes par un risque de crue torrentiel. Il n'y a pas d'évolution dans le zonage entre le PLU	Dont acte

		agricole situé sur les parcelles AB 626, 627 et 629 est au cœur du village et il écrit ''il serait très compromis une activité agricole dans celui-ci si les parcelles AB 45 et AB 46 devenaient porteuses de constructions intensives''.	approuvé en 2014 et celui du PLU arrêté en 2023.	
Contribution papier	**M. Pierre DURUAL**	Il est propriétaire avec ses frères, des parcelles A 1215 et A 1216 à Montbernier qui, dit-il, ne sont plus cultivées. Ils **voudraient construire une maison pour leur famille le long de la voirie principale sur une surface de 1 000 m² sur les 10 000 m² de l'ensemble**, le surplus restant en espace vert.	**NON** Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Par ailleurs, il n'est pas envisageable d'autoriser des projets d'urbanisation future sur des parcelles situées en zone d'assainissement autonome.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

5.1.2 Contributions de personnes morales

Détail de la demande	Nom du demandeur	Nature de la demande	Réponse apportée	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Contribution papier	**M. Charles GERINTE – Société LIDL**	LIDL qui possède deux magasins dans la commune prend acte de la modification du PLU. N'a pas de remarque à formuler pour le moment concernant le magasin situé avenue Henri Barbusse. Par contre, à propos du magasin situé dans le quartier de La Grive et la non possibilité d'extension de sa surface, il considère que, ''Au vu du développement démographique de la ville, une extension pourrait être envisagée sur ce supermarché.''	**NON** La Ville de Bourgoin-Jallieu bénéficie du programme national Action Cœur de Ville qui porte de grands enjeux de revitalisation du territoire, particulièrement dans les centres-villes au travers de la requalification et de l'optimisation du tissu bâti existant, et notamment sur la thématique commerciale. Le projet de révision du PLU privilégie ainsi le maintien et le confortement du commerce en centre-ville, plutôt que le développement commercial en périphérie de la ville qui serait incompatible avec les actions engagées sur le centre-ville berjallien au travers de ce dispositif ACV.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage
Contribution dématérialisée n°6	**M. Enzo ROBBA**	Demande d'adaptation de l'Article 2 de la zone de la Rue de la Petite Plaine. « Nous développons actuellement un programme d'activités sur la Rue de la Petite Plaine et nous avons une destination relativement étriquée au regard du règlement	**OUI** La Ville est favorable à intégrer le commerce de gros dans cette zone, compte tenu des autres activités comparables déjà présentes dans le secteur immédiat.	Dont acte

		actuel, ce qui nous pose de nombreuses déperditions de clients, puisque de nombreuses activités y sont exercées notamment à vocation commerciale B to B (Loxam, Modus) et B to C (Emmaüs). Nous souhaiterions donc que le règlement urbanistique reflète l'activité présente sur le secteur en y intégrant des destinations de services aux entreprises et particulières, ainsi que du commerce ».		
Contribution dématérialisée n°7	**M. Carlo ROBBA**	Demande d'adaptation de l'Article 2 de la zone de la Rue Georges Charpak. « Nous développons actuellement un programme d'activités sur rue Georges Charpak et nous avons une destination relativement étriquée au regard du règlement actuel, ce qui nous pose de nombreuses déperditions de clients, puisque de nombreuses activités y sont exercées	**NON** La Ville de Bourgoin-Jallieu bénéficie du programme national Action cœur de ville qui porte de grands enjeux de revitalisation du territoire, particulièrement dans les centres-villes au travers de la requalification et de l'optimisation du tissu bâti existant, et notamment sur la thématique commerciale. Le projet de révision du PLU privilégie ainsi le maintien et le confortement du commerce en centre-ville, plutôt que le	Pourquoi une différence de traitement entre la zone de la Rue de la Petite Plaine et celle de la Rue Georges Charpack, sachant que des activités telles que celles exercées par Kiloutou, Hyundai, Mazda, par exemple, nécessitent des surfaces importantes qui ne sauraient vraisemblablement exister en centre-ville ? Les règlements d'urbanisme de ces 2

		notamment à vocation commerciale B to B et B to C (kiloutou, Cycing, Bureau Vallée, Hyundai, Bacchus, Alp a bloc, Mazda, Mote Axxe). Nous souhaiterions donc que le règlement urbanistique reflète l'activité présente sur le secteur en y intégrant des destinations de services aux entreprises et particulières, ainsi que du commerce ».	développement commercial en périphérie de la ville qui serait incompatible avec les actions engagées sur le centre-ville berjallien au travers de ce dispositif ACV.	zones devraient être harmonisés
Contribution dématérialisée n°26	**M. Guy MOULIN, SCI du Pont Rouge - Modus Valoris**	**Demande de classement en zone Ui de la totalité des parcelles CS0032 et CS0026** afin de permettre le développement de l'activité de recyclage existante : construction d'un nouveau bassin de rétention de 16501 m3 et agrandissement d'un bassin existant d'environ 1000 m3. Ces aménagements sont rendus nécessaires par la restriction des volumes de rejet d'eau météorique au fil du temps, l'adaptation au changement climatique et le	**NON** La partie sud des parcelles faisant l'objet de cette demande (classées en zone N et en zone Ui) constituent des zones humides qu'il conviendrait de préserver en l'état. Il n'est pas envisageable de classer l'ensemble du tènement en zone Ui pour y effectuer des aménagements de type bassin de rétention. Le PLU impose une surface minimale de 20% d'espace vert. La modification de zonage ne permettrait pas à M. MOULIN de réaliser son projet car sa parcelle ne dispose d'aucun espace vert.	Cette demande doit être traitée avec la plus grande attention. En effet, cette entreprise (ICPE) travaille dans le recyclage et la valorisation de déchets post-incinération, activité actuellement au cœur des vœux, recommandations et incitations des pouvoirs publics. Par ailleurs, il n'est peut-être pas inutile de rappeler que le poids de l'industrie dans la part du PIB de la France est passé de 20% en 1960 à 9% aujourd'hui et que donc la réindustrialisation de la France, aujourd'hui prônée par le président de la République, doit

		durcissement des législations sur les prélèvements d'eau. Ces parcelles sont actuellement classées partiellement en zone naturelle (7 696 m²).		passer par une attention toute particulière portée au développement des activités des entreprises. Le MO devrait donc rencontrer cette entreprise afin de trouver une réponse satisfaisante à cette demande.
Contribution dématérialisée n°29	**M. Guy MOULIN, SCI du Marais**	Demande que soit autorisée les sous destinations de services aux entreprises et particuliers et commerce B to B, au sein de la zone économique de la petite plaine, notamment au numéro 37.	**OUI** La Ville est favorable à intégrer le commerce de gros dans cette zone, compte tenu des autres activités comparables déjà présentes dans le secteur immédiat.	Dont acte
Contribution dématérialisée n°28	**M. Paul FERNAND**	Demande que soit autorisée les sous destinations de services aux entreprises et particuliers et commerce B to B, au sein de la zone économique de la petite plaine.	**OUI** La Ville est favorable à intégrer le commerce de gros dans cette zone, compte tenu des autres activités comparables déjà présentes dans le secteur immédiat.	Dont acte
Contribution dématérialisée n°30	**M. Jean MOULIN, SCI du Marais**	Demande que soit autorisée le commerce B to B, au sein de la zone économique de la petite plaine, notamment au numéro 38.	**OUI** La Ville est favorable à intégrer le commerce de gros dans cette zone, compte tenu des autres activités comparables déjà présentes dans le secteur immédiat.	Dont acte
Contribution dématérialisée n°60	**M. Antoine LOUCHE – Avocat pour le compte de SC**	Ces sociétés sont propriétaires des parcelles CK 59 et CK 61 au sein de la zone	**NON pour le commerce** **OUI pour les activités de service**	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

	GREEN PARK et SC EMERAUDE	économique dite des Sétives et de la Maladière en entrée de Ville de Bourgoin-Jallieu. Elle est entourée par des fonciers qui sont bâtis et un arrêt de bus est implanté au droit du terrain. Le projet de PLU prévoit un classement de ce foncier en zone Ui et le projet de règlement n'autorise donc pas la création de nouveaux commerces. Il écrit ''Le secteur présente majoritairement des locaux à usage de bureau ou de commerce. Il convient donc de prévoir la possibilité de réaliser de telles constructions afin d'obtenir une urbanisation cohérente de ce secteur. A titre d'illustration, sur le foncier voisin (parcelle CK 58 également propriété de la SC GREEN PARK) sont notamment implantés : - des avocats, - des notaires, - des administrations (CDG 38), - une agence de communication,	Le PLU actuel permet d'accueillir des commerces, des hôtels, de l'industrie, de l'artisanat, des bureaux (zonage Uicd). Le schéma d'aménagement commercial de la CAPI ne prévoit pas de développement commercial sur ce tènement. Le PLU arrêté identifie donc ces parcelles en zone Ui et supprime la possibilité d'implanter sur ce tènement des commerces, des restaurants et des activités de services pouvant accueillir de la clientèle (ex : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières,…). De plus, la Ville de Bourgoin-Jallieu bénéficie du programme national Action cœur de ville qui porte de grands enjeux de revitalisation du territoire, particulièrement dans les centres-villes au travers de la requalification et de l'optimisation du tissu bâti existant, et notamment sur la thématique commerciale. Le projet de révision du PLU privilégie ainsi le maintien et le confortement du commerce en centre-ville, plutôt que le	Le projet de PLU prévoit la modification du zonage actuel Uicd de ces parcelles en Ui, harmonisant ainsi l'ensemble de ce secteur qui devrait aussi englober l'OAP n° 3 Sétives

		- un site de pôle emploi.'' Il indique encore que ''Sur l'autre parcelle voisine (CK 64) il existe également des commerces et une pharmacie. Ces fonciers sont donc marqués par des caractéristiques idéales pour permettre un développement de l'offre dans le secteur. **Mes mandantes sollicitent ainsi un classement dans une zone qui permette la réalisation de construction du secondaire et du tertiaire et notamment des bureaux et commerces (destination intégrale commerce et activités de service).** Un tel zonage permettrait d'assurer une cohérence sur l'urbanisation de la zone et d'assurer une entrée de ville qualitative, dit-il.	développement commercial en périphérie de la ville qui serait incompatible avec les actions engagées sur le centre-ville berjallien au travers de ce dispositif ACV. Le champ des vocations autorisées dans cette zone sera élargi aux activités de services qui ne bénéficient pas du même regard que l'activité commerciale. Cette prise en compte nécessiterait l'intégration de ces parcelles dans la zone Uis.	
Contribution dématérialisée n°58	**SCI Les Bureaux de Lyon**	Concernant la parcelle cadastrée n° 55 en section CI dans la ZAC des Maladières, le projet de PLU arrêté prévoit un classement en	**NON** Une mise à jour du fond cadastral sera réalisée de façon automatique d'ici	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage Par ailleurs, pour une bonne lecture du

		zone UisOA3. Il constate que ''le projet de règlement n'entend autoriser qu'une partie des sous-destinations relevant de la destination « Commerce et activités de service » et notamment pas la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ». Le projet de la SCI ayant évolué, elle entend pouvoir exercer, comme d'autres établissements implantés dans ce secteur, des activités relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ». Ce choix serait d'autant plus cohérent que les documents transmis lors de la vente du bien autorisent dans la rubrique « Affectation » ''Commerce, bureaux, showroom, activités, entrepôts'' et dans la rubrique « Programme » ''Construction d'un bâtiment à usage d'atelier, showroom,	l'approbation du futur PLU révisé. La Ville de Bourgoin-Jallieu bénéficie du programme national Action cœur de ville qui porte de grands enjeux de revitalisation du territoire, particulièrement dans les centres-villes au travers de la requalification et de l'optimisation du tissu bâti existant, et notamment sur la thématique commerciale. Il n'est donc pas envisagé d'ouvrir cette zone aux commerces. Par ailleurs, le permis de construire accordé ne prévoyait pas la réalisation de commerces. Le projet concernait la réalisation de locaux de bureaux et artisanaux. L'activité de showroom dépend de l'activité principale du magasin et ne peut être définie dans une seule catégorie.	PLU, il est impératif que les pièces constituant le règlement graphique intègrent la mise à jour du fond cadastral avant approbation. Le MO devra y être attentif.

		commerce, bureaux et entrepôts'' (Avenant au cahier des charges de cession de terrain approuvé par l'autorité concédante le 13 avril 2012) signé par le président de la CAPI le 16 juin 2020.) **La SCI** entend que ces droits à construire ne soient pas amoindris au bénéfice du nouveau PLU alors même que son permis est exécuté et **sollicite donc que la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » soit autorisée** et subsidiairement **que l'activité de showroom relève expressément de la sous-destination « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».**		

5.2 CONTRIBUTIONS DE PORTÉE COLLECTIVE

5.2.1 Considérations générales

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Contribution dématérialisée n°3	**Anonyme**	- Augmenter le nombre de pistes cyclables indépendantes de la toute, du nord au sud et de l'est vers l'ouest avec des rues en sens unique - Planter des espaces verts - Eviter de planter des plantes hautes sur les ronds-points qui cachent la visibilité - Elaguer les arbres de l'Avenue Maréchal Leclerc	De nouvelles voies mode doux sont prévues et se traduisent par la création de nouveaux emplacements réservés, rue de l'Etissey ou Route de Grenoble, par exemple. Les coefficients de pleine terre ainsi que la protection des espaces végétaux (ENRP notamment) ont été renforcés dans toutes les zones afin de favoriser la nature en ville. Les deux autres points ne relèvent pas du PLU.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage
Contribution dématérialisée n°73	**M. Jean-Louis CREPIN**	Il écrit ''dans le nouveau P L U pas d'immeuble dans les zones pavillonnaires (ce qui a été le cas pour OAP rue Pasteur/ les Cartonniers - les jardins Magnan - 7 bâtiments - 2 étages) ce qui est préjudiciable pour l'environnement. Le centre-ville, certains propriétaires vendent leur villa à un promoteur pour y construire un immeuble, l'interdire - préservons la nature.''	La commune est contrainte par diverses directives parfois contradictoires : - Produire 3200 logements neufs - Limiter l'artificialisation des sols - Augmenter la nature en ville Il n'est donc pas possible d'arrêter le développement de la ville. Mais les secteurs pavillonnaires de Montbernier, PréBénit, … seront préservés en limitant la hauteur des constructions à R+1. De plus, le renforcement du	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

			coefficient de pleine terre, l'augmentation du nombre d'arbres classés comme éléments remarquables du paysage et l'instauration d'un coefficient de biotope favorisent le développement de la nature en ville.	
Contribution papier	**M. Roger TRONEL**	Si l'objectif du PLU est de concilier la croissance urbaine et la qualité de vie des habitants, je m'interroge sur l'environnement, hors construction (espaces verts, écologie) concernant : - La largeur des trottoirs - L'accès aux constructions, comme par exemple le lotissement Engelvin où rien n'a été fait concernant l'accès par le Chemin du Chanoine Engelvin. En clair, les PC sont délivrés sans travaux d'accès concernant les voies publiques De gros efforts sont engagés pour développer les voies cyclables mais rien n'est fait concernant les bancs publics	Le PLU renforce la prise en compte des espaces verts et de l'écologie avec le renforcement du coefficient de pleine terre et l'instauration d'un coefficient de biotope qui favorise la biodiversité. De plus, la commune s'est engagée depuis de nombreuses années lors de la requalification des espaces publics à désimperméabiliser et végétaliser les espaces publics. Par ailleurs, lors de l'aménagement de site de taille importante, des études de circulation peuvent être réalisées. Pour ce qui concerne plus précisément le chemin de Chanoine Engelvin, une réflexion est actuellement en cours au niveau de la commune.	Cette contribution attire l'attention sur les éventuelles difficultés de circulation partagée sur les voiries publiques au regard du développement de l'urbanisation. Des études de trafic sont à réaliser sur les voies de circulation les plus critiques.

Contribution papier	**Mme Colette et M. Patrick SYLVESTRE-BARON**	Très sollicités par des promoteurs qui souhaitent construire des immeubles, ils souhaitent que les maisons individuelles ne puissent pas être vendues à cette fin, compte tenu de l'étroitesse des rues et des difficultés de circulation.	Dont acte	Le PLU n'a pas vocation à intervenir dans la vente d'un bien immobilier dès lors que sa destination répondra aux dispositions du règlement de la zone considérée.
Contribution dématérialisée n°91	**M. Rémy BORGES**	Il écrit '' Arrête de construire des logements sociaux dans les rares coins «tranquilles» ils sont laids et n'apportent que des ennuis… cas sociaux, dealers, rac…l'insécurité monte autant que nos impôts, et que le nombre des places de parking payantes sans aucune raison!!!! Tous les bons commerces ferment pour l'ensemble de ces raisons.''	Le PLU a vocation à définir un équilibre territorial sur l'ensemble de la commune. En prenant en compte le contexte existant et les contraintes réglementaires qui s'imposent à la commune, une répartition de la production de logements sociaux sur la commune a été réalisée. Pour rappel, 80% de la population française est éligible au logement social et intermédiaire.	Dont acte
Contribution dématérialisée n°94, n108 et n°109	**Anonyme**	Ils considèrent que Bourgoin est une petite ville de campagne pas une grande ville urbanisée et veulent qu'elle reste comme elle est. Déplorent qu'elle devienne une ville dortoir alors qu'elle était si belle il y a encore 15 ans.	Bourgoin est une ville centre au sein de la CAPI et du Nord Isère qui doit accueillir de nouvelles populations compte tenu des services qu'elle propose. Il est imposé à la commune dans les documents supra communaux d'accueillir 3200	

			nouveaux logements. Cette contrainte doit être intégrée dans le cadre de la révision du PLU et ne relève pas d'un choix politique.	

5.2.2 Qualité de l'air

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°49	**M. Nicolas BONNAIRE**	A propos de la partie consacrée à la qualité de l'air : - Comment les mesures ont-elles été réalisées ? - Est-elle issue d'un modèle de qualité de l'air de diffusion de type chimère ? - Envisagez-vous la réalisation de mesures spécifiques dans les établissements recevant du public via des capteurs pour éventuellement confirmer ces résultats ? - Envisagez-vous des actions pour améliorer la qualité de l'air ?	- Comment les mesures ont-elles été réalisées ? Il n'a pas été réalisé de mesures de la qualité de l'air, tant dans le cadre de l'état initial de l'environnement que dans l'évaluation environnementale. Eu égard au principe de proportionnalité, et en cohérence avec la finalité du plan évalué, dont la vocation est de fixer les règles d'aménagement et d'utilisation des sols, le diagnostic de la qualité de l'air a été élaboré à partir des données disponibles dans la bibliographie. Comme indiqué page 135 de l'état initial de l'environnement (rapport de présentation Tome 2), les données prises en compte sont celles de l'observatoire d'Atmo Auvergne-Rhône-	S'il est exact que l'étude de la qualité de l'air présentée dans le rapport de présentation se réfère à des données collectées par Atmo Auvergne-Rhône-Alpes, il convient de souligner que celles-ci datent de 2017 et qu'en 6 ans elles peuvent avoir sensiblement évolué. Quant au diagnostic fin de la qualité de l'air réalisé sur le territoire de la CAPI, il date, lui, de 2016.

		- Avez-vous réalisé des campagnes de mesures spécifiques de la qualité de l'air ? Typiquement l'hiver ou la pollution est plus importante ? - Quel est l'échéancier du PLU à l'issue de cette enquête publique ?	Alpes, Association Agréée de Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA) qui est également l'organisme d'alerte en cas de dépassement des seuils de polluants réglementaires. Une station est implantée à Champfleuri pour mesurer la pollution de fond « urbaine » et identifier les principaux secteurs émetteurs de polluants. Ont également été valorisés les résultats d'un diagnostic fin de la qualité de l'air ayant été réalisés en 2016 sur le territoire de la CAPI. Le diagnostic environnemental a également pris en compte les données de la plateforme ORHANE (Observatoire Régional Harmonisé Auvergne Rhône-Alpes des Nuisances Environnementales) qui permet d'identifier et de hiérarchiser les Points Noirs Environnementaux liés aux nuisances Air et Bruit sur la Région Auvergne-Rhône-Alpes afin de répondre au besoin d'une meilleure connaissance des coexpositions à ces nuisances. ORHANE	Enfin, les graphiques ''illustration'' en pages 138 et 140 datent de 2013 ! Il semble donc que cet aspect ''qualité de l'air'' n'ait pas l'objet d'observations pendant la période de préparation de cette révision n° 2 du PLU. Dès lors, on ne sait pas à quelles données ''initiales'' pourraient être comparées les observations prévues dans le suivi de l'application du PLU à 6 ans pour en mesurer l'efficience, d'autant plus que le critère qualité de l'air ne figure pas dans les

			(https://www.orhane.fr) permet ainsi de valoriser les territoires non ou peu altérés à préserver, ou de repérer les zones à enjeux sur lesquelles il conviendrait d'agir en priorité. La plateforme offre la possibilité aux acteurs du territoire, de bénéficier d'un diagnostic environnemental, et aux citoyens de consulter des cartographies et des données d'expositions annuelles Air-Bruit en tout point du territoire Auvergne-Rhône-Alpes. L'outil peut ainsi accompagner l'élaboration de plans réglementaires régionaux et locaux (SRADDET, PPBE, PPA, PCAET, PDU, PLU(i)) ou contribuer au diagnostic environnemental de projets d'urbanisation ou d'aménagement du territoire. Il apporte également une information utile aux études sanitaires. - Est-elle issue d'un modèle de qualité de l'air de diffusion de type chimère ? Voir réponse ci-dessus - Envisagez-vous la	critères de suivi de la mise en œuvre du PLU.

			réalisation de mesures spécifiques dans les établissements recevant du public via des capteurs pour éventuellement confirmer ces résultats ? Ce type de mesures ne relève pas du PLU. De telles mesures sont en général faites pour des projets susceptibles de générer l'émission de nouveaux polluants (implantation d'industries, création d'infrastructures de transport ...) - Envisagez-vous des actions pour améliorer la qualité de l'air ? Le PLU agît sur plusieurs leviers qui bénéficieront à la qualité de l'air à Bourgoin-Jallieu. Les dispositions en faveur du développement des mobilités actives, permettront une baisse des émanations des gaz issus du transport routier. L'éloignement des secteurs de développement par rapport aux principales sources d'émissions (industries, infrastructures de transport supportant	

			les plus forts trafics) bénéficieront à la qualité de l'air extérieur des habitations. Par ailleurs, le développement de la place du végétal (augmentation de la nature en ville, classement de 500 arbres remarquables, coefficient de pleine terre, coefficient de biotope, végétalisation des abords des immeubles imposés aux promoteurs, etc.) induisent une amélioration de la qualité de l'air. - Avez-vous réalisé des campagnes de mesures spécifiques de la qualité de l'air ? Typiquement l'hiver ou la pollution est plus importante ? La collectivité n'a pas réalisé de telles mesures qui sont, par ailleurs, généralement réalisées par des organismes agréés (Atmo en Auvergne Rhône-Alpes). Par ailleurs, les épisodes de pollution survenant l'hiver sont en général essentiellement liés aux particules fines émises par les appareils de chauffage au bois, levier sur lequel la	

			collectivité n'a aucun moyen d'action au travers du PLU. Quant aux épisodes de pollution survenant l'été, ils sont essentiellement liés à l'ozone, produit de la transformation chimique de polluants primaires et dépendant des conditions d'ensoleillement et de chaleur, de dispersion, ainsi que d'imports d'autres territoires. Il s'agit d'un polluant régional, voire national, dont les masses d'air peuvent parcourir de grandes distances et pour lequel les actions doivent être mise en œuvre sur de très larges territoires. Eu égard aux enjeux sanitaires associés, ce polluant complexe est ciblé par les 22 actions du Plan régional ozone devenu, en 2021, action prioritaire de la stratégie Eau-Air-Sol.	

5.2.3 Agrivoltaïsme

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Contribution dématérialisée n°11	**M. Bruno BARBE**	Demande de prise en compte des enjeux liés à l'agrivoltaïque sur le plateau de Montbernier. « L'agrivoltaïque est un système étagé qui associe une production d'électricité photovoltaïque et une production agricole au-dessous de cette même surface. La coexistence de panneaux solaires et de cultures implique un partage de la lumière entre ces deux types de production. Il arrive même parfois que les terres, dites agricoles, ne soient volontairement plus cultivées car l'implantation des panneaux solaires semble plus rentable que des cultures potentielles. De par son orientation géographique, le plateau de MONTBERNIER semble particulièrement concerné par ce système. Ayant plusieurs fois contacté les élus de notre commune comme habitant et	Le PLU n'interdit pas l'agrivoltaïsme. Le développement de ce type de projet est cadré juridiquement et doit faire, selon la puissance du projet, l'objet d'une évaluation environnementale.	En effet. Il convient de noter que la loi APER du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables a donné un coup d'accélérateur à cette filière à propos de laquelle un décret d'application est en cours de rédaction.

		membre de notre Conseil de Quartier, la réponse est toujours la même : NOUS, LES ELUS, NE SOMMES PAS CONCERNES par ce système. Il est vrai que les documents régissant le PLU traitent du photovoltaïque mais probablement pas de l'agrivoltaïque, ceci m'a été confirmé par la personne chargée d'instruire les avis des citoyens de notre ville. Il me semble que les conditions d'installation de ce système et son impact sur l'environnement devraient être pris en compte et documentés : - Conditions d'installation et donc de la délivrance du permis de construire (si applicable) : impact sur la voirie, circulation routière (largeur des chemins du Plateau, du Loup...)... - Impact sur l'environnement sachant que ce plateau est un quartier paisible		

		mêlant l'agriculture aux zones résidentielles. Il est considéré comme le poumon vert de Bourgoin-Jallieu et est devenue une zone de promenade pédestre très fréquentée. Au nom de la démocratie participative chère à notre maire, il serait souhaitable de consulter ou au moins d'informer les habitants de ce secteur mais ceci, me semble-t-il, est hors PLU, dommage.		

5.2.4 Photovoltaïque

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution papier	**Mme Gerbier**	Ils ont appris qu'un projet de construction d'un parc photovoltaïque était envisagé sur les parcelles BO 246, 257, 719, 721, 723, 725 entourant leur maison sise sur la parcelle BO 733. Ils souhaitent savoir dans quelles conditions ce projet pourrait	Le PLU n'interdit pas l'agrivoltaïsme. Le développement de ce type de projet est cadré juridiquement et doit faire, selon la puissance du projet, l'objet d'une évaluation environnementale.	Cette contribution concerne non pas l'agrivoltaïsme spécifiquement mais plus globalement un éventuel projet d'implantation d'un parc photovoltaïque. Un tel projet devrait faire l'objet d'un dossier incluant une évaluation environnementale et probablement une mise en compatibilité du zonage du PLU.

		se réaliser dans cette zone classée A.		

5.2.5 Secteur de Pré-Bénit – Entreprise Chanut

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution papier	**Mme Pascale GONIN**	Elle dit qu'il y a des projets de constructions d'immeubles qui menacent la paix du quartier qui rencontre déjà des problèmes de stationnement pour les riverains. Si de telles nouvelles constructions se réalisent, elle dit qu'il faut imposer que chaque appartement soit doté de 2 places de garage ou de parking.		La réponse apportée par le maître d'ouvrage et l'avis du commissaire enquêteur sur ce secteur figurent en fin de chapitre après la contribution C 129 de monsieur GROLIER (page 103)
Contribution dématérialisée n°4	**Anonyme**	Demande de ne pas édifier d'immeuble de l'Avenue Pré-Bénit et de l'Avenue des Nations Unies. Une nouvelle construction engendrerait un déficit d'ensoleillement et de visibilité. « Un peu de verdure ne ferait pas de mal ».		
Contribution papier	**M. GIMARD**	**Il souhaite savoir si la parcelle AL 100 restera classée en zone Uc**.		
Contribution dématérialisée n°17	**Mme Sylvie et M. Jean-François ROQUE**	Installés depuis 2007 rue Molière dans le quartier Pré-Bénit, ils soulignent les attraits de ce quartier qu'ils ont choisi afin de faciliter leur vie		

		quotidienne et celle de leurs enfants. Ils considèrent que cette qualité de vie passe par le maintien du quartier dans sa forme actuelle, c'est-à-dire pavillonnaire et s'inquiètent des projets de construction verticales (Caisse Epargne et CHANUT) qui, disent-ils, vont défigurer leur quartier et engendrer d'importantes nuisances. Ils demandent que la plus grande attention soit portée à leurs observations et souhait. **Pré-Bénit doit rester, disent-ils, un quartier pavillonnaire** et les projets cités ne doivent pas être acceptés ou très fortement contraints, afin d'en limiter leurs nuisances sur le quartier.		
Contribution dématérialisée n°18	**M. Franck CHERREY**	**Il considère que**, eu égard aux caractéristiques du quartier environnant la parcelle Chanut sur laquelle sont situés les ateliers Chanut, située en haut de la rue Molière (rue Henri Dunant, Rue Molière, rue des Rosiers et Rue de l'Epargne, rue des Glycines), constitué essentiellement de pavillons datant des années 50 à 70, qui en fait son charme et avec beaucoup d'arbres de taille importante dans les jardins, **cette**		

		parcelle Chanut doit impérativement rester en Uc. Il rappelle que ‘’l'adjointe à l'urbanisme, Madame Baccam, s'était engagée à mettre cette parcelle en UC lors d'une réunion avec des représentants du quartier voici peu.’’		
Contribution dématérialisée n°19	**Mme Danièle ROBINE**	Elle demande ‘’respectueusement’’ à la mairie d’honorer ses promesses électorales, notamment celle de préserver le caractère pavillonnaire de son quartier, comme énoncé dans son projet de modifier le nouveau PLU. Elle a entendu dire que l'entreprise Chanut dont la majeure partie des ateliers est située en zone Uc rue Molière souhaiterait faire reclassifier cette zone en Ub afin d'y développer un grand projet immobilier dont les hauteurs ne cadreraient plus avec la zone pavillonnaire attenante. Elle indique que ‘’Pour mémoire Madame Baccam adjointe à l'urbanisme s'était déjà engagée en 2022 pour que la ville de Bourgoin-Jallieu ne soit pas bétonnée et avait précisé que les quartiers pavillonnaires seraient protégés.’’ En tenant ses promesses électorales,		

		en maintenant l'harmonie et la qualité de vie qui caractérisent son quartier, **en maintenant les zones Uc en l'état**, elle en appelle à Monsieur le maire afin qu'il maintienne la confiance de la communauté envers les décisions municipales.		
Contribution dématérialisée n°21	**M. René BERNARDI**	Il écrit : ‘’il semblerait qu’actuellement l’entreprise Chanut multiple les démarches pour que l'ensemble de son tènement soit classifié en zone Ub me faisant craindre l’apparition d’un ensemble immobilier avec des constructions de grande hauteur dommageable à la qualité de vie de notre quartier. Cette éventualité entraînerait une augmentation de la circulation multipliant ainsi les risques d’accidents lors de la sortie de nos propriétés ainsi que des problèmes de stationnement. Pour la petite histoire, les services de l’urbanisme ont refusé ma demande de permis de construire un garage à cause de la hauteur du bâtiment et arguant du fait que la sortie serait « dangereuse ». Pourtant l’accès à la rue était similaire à		

		celui qui existe aujourd'hui !'' Il note également que ''les deux côtés du tènement de l'entreprise Chanut sont bordés par des pavillons qui, si des immeubles étaient construits, seraient gênés par l'apparition de vis-à-vis ainsi que par la diminution de la lumière naturelle impactant ainsi grandement leur qualité de vie quotidienne, tout en cassant l'homogénéité de ce quartier. Par ailleurs, une augmentation de la densité des résidents, incluant le projet à côté de la Caisse d'Epargne, entraînera de fait des difficultés pour les habitants à trouver des places dans les crèches, les cantines scolaires ou les services périscolaires.'' Il termine en rappelant que **''Concernant les zones pavillonnaires**, dans le magazine Nouvelles de décembre 2022 **Vincent Chriqui mettait en avant la volonté de les préserver** et Magguy Baccam **déclarait vouloir privilégier la mise en oeuvre du cadre de vie des habitants et limiter la hauteur des immeubles à un étage dans ces zones**.''		

Contribution dématérialisée n°22	**Anonyme**	Elle vient d'acheter une maison dans Pré Bénit et est très heureuse d'avoir des arbres classés que nous ne pouvons pas du tout couper mais 300 mètres plus loin, dit-elle, vous rasez tout. Elle fait part de son opposition au projet de construction sur le tènement de CHANUT, exprime les vives inquiétudes des habitants du quartier et déplore l'absence de médecins traitants en centre-ville. Elle dit que la rue de Chanut est déjà saturée et que les voitures se garent devant les portails des gens. En laissant construire des immeubles dans ce quartier résidentiel, elle craint que soit dégradée la qualité de vie de ses habitants.		
Contribution dématérialisée n°27	**M. Christian CHEVALIER**	Il rappelle les orientations du prochain PLU selon madame BACCAM, à savoir : • Baisser les règles de hauteurs pour permettre de sanctuariser les quartiers pavillonnaires. • Favoriser la nature en ville. Il a appris que monsieur CHANUT oeuvrait actuellement pour obtenir une déclassification de la partie de son tènement		

		qui est en zone Uc pour qu'il passe en zone Ub sur le prochain PLU et considère que c'est contraire à toutes les promesses de Mme BACCAM qui a largement annoncé que dans le prochain PLU, tout le tènement CHANUT sera requalifié en ZONE Uc du fait de sa position au milieu des pavillons. Elle a aussi promis une progressivité dans les hauteurs des constructions entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires. Il estime que la demande de monsieur CHANUT est en totale opposition à la ligne politique sur l'urbanisme de Monsieur le Maire et ses promesses faites aux habitants. **Il propose que le tènement CHANUT soit totalement requalifié en zone Uc** (soit des immeubles de moins de 8 mètres) avec un maximum d'espaces végétalisés et que le parc arboré de la Caisse d'Epargne soit requalifié en zone naturelle afin d'éviter la suppression de 30 arbres adultes.		
Contribution dématérialisée n°32	**M. Gilbert VERGER**	Il écrit ''Le quartier de Pré-Bénit doit rester pavillonnaire (promesse de le Mairie). **Tout le quartier doit être classé en zone Uc et la**		

		partie qui est déjà en zone Uc (ets Chanut) doit le rester. De plus la circulation et le stationnement deviennent de plus en plus difficile à Pré-Bénit (ex rue Moliére). La construction de nouveaux immeubles veut dire nouvelles familles alors qu'il y a de grandes difficultés pour trouver des places en crèche, dans les cantines scolaires et les services péri-scolaires. Il est impossible de trouver un médecin traitant sur Bourgoin-Jallieu, ceux présents ne prenant plus de patients. Ces inconvénients doivent être pris en compte. Bourgoin-Jallieu doit-être végétalisé et non bétonné.''		
Contribution dématérialisée n°33	**M. Pierre-Yves CHEMINEL**	Suite aux rumeurs persistantes qu'il aimerait voir démenties par la municipalité concernant la modification du zonage du ténement Chanut rue Molière, il tient à exprimer son sentiment à ce sujet. Ainsi, il appréhende l'idée d'une implantation de logements collectifs de grande hauteur et l'arrivée d'une grande quantité de nouveaux habitants, les infrastructures n'étant pas adaptées (rues Molière, Dr Pontier, des rosiers, de l'Hôtel		

		de ville déjà saturées et stationnement permanent 7j/7 depuis que les parkings situés le long de l'avenue des Nations Unies sont devenus payants. Ecoles, collège, cantines, également incapables d'absorber un surplus d'élèves dans les années à venir). Il dit ''Plutôt que penser en quantité d'habitants, pensons en qualité de vie, gardons le ténement Chanut en zone Uc, déjà parce que la municipalité s'y était engagée, mais profitons aussi de cette occasion pour y implanter des services, pourquoi pas une maison de santé ou une Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS), proche des transports, de la CPAM et du laboratoire et qui améliorerait la vie de tous les habitants alentours.'' Il conclut en écrivant ''Au lieu de penser en termes de profits pour une entreprise et un promoteur, pensons en termes de bénéfice pour la population, en qualité de vie pour tous.'		
Contribution dématérialisée n°34	**Mme Nathalie MOIROUD**	Elle écrit ''Dans le projet de PLU, le quartier Pré Bénit, qui est une zone pavillonnaire avec quelques immeubles		

		en périphérie, est classé en zone Uc (H ≤ 8m) sauf une petite partie à l'ouest/sud-ouest qui est classée en zone Ub (H ≤ 17m). Ce secteur Ub constitue par sa situation dans la ville une contradiction complète avec le PADD et les principes du projet de révision du PLU.'' Et elle rappelle quelques orientations du PADD dont ''La préservation de la cohérence d'ensemble de certains quartiers pavillonnaires en respectant l'épannelage, les formes urbaines et la présence importante du végétal, tels que les secteurs de Montbernier, Prébénit, la Grive, Mozas, Plan Bourgoin.'' Elle dit que la surface de ce périmètre est surtout constituée de pavillons et bâtiments en R+2 maximum, d'un parking, du square Réhau et de rues étroites, que ce périmètre étant situé entre les zones Uc de Pré Bénit, Uab (H ≤ 10m) de Jallieu et pour une petite partie la zone Ua (H ≤ 17m) du centre-ville, la possibilité de construire des bâtiments d'une hauteur de 17m dans ce contexte urbain en voisinage direct avec les pavillons de cette		

		même zone, ceux de la zone Uc, du square Réhau, apparait donc comme une incohérence dans le projet de nouveau PLU. C'est pourquoi **elle demande la requalification de ce secteur Ub, en zone Uc** pour une cohérence du quartier de Pré Bénit. Elle joint un zoom sur le quartier de Pré bénit à partir de la carte graphique du zonage en projet.		
Contribution dématérialisée n°35	**Mme Sandrine BRACHET**	Elle écrit ''La volonté de construire un immeuble en lieu et place d'espaces verts et arbres situés actuellement vers la caisse d'épargne ne répond actuellement en rien à plus d'écologie et d'espaces permettant le "vivre ensemble" dans un quartier où les personnes ont besoin de se rencontrer, de partager, d'échanger et où les enfants quand il fait beau jouent sur cet espace une bonne partie de l'année (foot, rencontre entre voisins, etc). Cette action ne répond en rien au plan de mandat du Maire et va au contraire à son encontre de l'ensemble des discours entendus. **Cette action de déracinement des arbres, d'enlever cet espace vert devrait ne pas voir le jour** face aux enjeux		

		écologiques, sociaux auxquelles devrait répondre les projets.''		
Contribution dématérialisée n°36	**Mme Stéphanie et M. Nicolas GENESTE**	Installés depuis 2003 dans le quartier Pré-Bénit, ils notent que ce quartier s'est beaucoup transformé ces dernières années mais doit garder sa vocation résidentielle. Ils considèrent que les projets de construction verticales (Caisse Epargne et CHANUT) vont engendrer d'importantes nuisances : nouvelle apport de population, ce qui signifie des besoins supplémentaires en terme d'accueil (crèches, cantines scolaires, centres de loisirs ...), circulation automobile plus dense (pollution sonore et atmosphérique), problématique de stationnement, disparition d'espaces végétalisés alors que le changement climatique nous impose de conserver des ilots de verdure dans nos villes. Ils disent que **les projets cités ne doivent être pas être acceptés ou très fortement contraints**, afin d'en limiter les nuisances sur la population et l'environnement.		
Contribution dématérialisée n°37	**Mme Claudine et M. Nicolas FERLET**	Leur contribution porte sur : - <u>Projet sur la parcelle AK 80</u> - D'une surface		

		de 7 623 m², la parcelle est composée d'un bâtiment, d'un parking et d'un espace arboré de plus de 2 000 m² avec des arbres âgés de plusieurs décennies et est classée en zone Uc. *Note du commissaire enquêteur : il s'agit plutôt de la parcelle AK 280* Aujourd'hui, un projet de construction de plus de 50 logements y est envisagé, avec 3 bâtiments de plus de 13 mètres de hauteur. Ils considèrent que ce projet est en désaccord total avec les orientations du PADD et que cet espace "vert" et arboré ne doit pas disparaître. Ils proposent que ce tènement soit requalifié en espace naturel car face au réchauffement climatique, disent-ils, nous devons absolument conserver ces îlots de fraicheur urbains qui sont un levier essentiel dans le maintien de conditions de vie acceptables face aux températures de plus en plus élevées en agglomération et qui constituent également une zone d'infiltration pour les eaux de pluie. De plus, bien que cet espace soit privé, les enfants viennent y jouer aux beaux jours, puisqu'il n'est pas clos et donc accessible pour tous.		

		- <u>Projet rue des Charmettes</u> - Dans le quartier de Pré-Bénit, l'ancien clos de boules de la rue des Charmettes (terrain de 275 m²) va se transformer en une maison individuelle, coincée entre deux autres, et ses 4 magnifiques arbres pratiquement centenaires, n'en ont plus pour longtemps avant d'être abattus. Encore donc, un exemple de destruction de la végétation urbaine dans notre quartier à travers ce projet, pour lequel monsieur le Maire a accordé un permis de construire, à l'encontre des orientations actuelles prônant un aménagement urbain durable. Il aurait été préférable de voir valoriser ce site par la municipalité, qui aurait pu en faire l'acquisition et le rénover, par exemple en une nouvelle maison des associations, les autres étant déjà surchargées et certaines vouées même à être supprimées sur décision municipale. Alors que les associations locales ont toutes les difficultés à disposer de locaux et à pouvoir accueillir de nouveaux adhérents, ils souhaitent alerter sur ce projet qui va à l'encontre des		

		préconisations du PADD pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine de la ville. - <u>Projet de construction sur le tènement CHANUT</u> – Parcelles AL100, AL232, AL233, AL234, AL907 Ils ont appris de source sûre, disent-ils, que des démarches de la part de monsieur CHANUT étaient en cours auprès des services de la Mairie afin de modifier le classement de ses parcelles, aujourd'hui en zone Uc, et les faire classer en zone Ub afin de pouvoir imaginer des projets de constructions plus hautes à terme sur ces terrains. Ils espèrent que cet ensemble de parcelles classées en zones Uc dans le nouveau PLU, le restera et que ''les pressions exercées par un important entrepreneur berjallien n'aboutiront pas.'' Ils terminent en disant ''Les discordances relevées entre les projets d'aménagements actuels et futurs sur le quartier et les orientations vertueuses voulues par ce nouveau PLU et son PADD méritent selon nous d'être dénoncées, afin justement de reconsidérer ces projets qui sont		

		totalement contraires aux dispositions des documents censés définir le cadre qui les régissent.''		
Contribution dématérialisée n°38	**M. CATTIAUX**	Résident du quartier de Pré Bénit, il dit s'inquiéter comme beaucoup d'autres de la bétonisation du quartier et de la ville de Bourgoin en général. Il écrit ''Nous nous devons de nous adapter aux nouvelles conditions climatiques, les îlots de fraîcheur encore présents sont plus que nécessaires, surtout lors des périodes de grande chaleur''. Il considère que la multiplication de ces logements entraîne de multiples désagréments : intensification du trafic aux heures de pointes (déjà compliqué à ce jour), le nombre de places en crèche et dans les établissements scolaires déjà saturées....		
Contribution dématérialisée n°39	**Anonyme**			
Contribution dématérialisée n°41	**Mme Camille HERVOIS et M. Antonin SANNA**	Installés depuis 2015 dans le quartier pavillonnaire de Pré Bénit qui les a séduits immédiatement par sa qualité de vie, ils se disent aujourd'hui alarmés par les projets immobiliers concernant leur quartier (Caisse Epargne et CHANUT). Ils se disent inquiets pour le « paysage » urbain qui se densifie		

		toujours plus au détriment des espaces verts et de la « lumière » naturelle dans les rues, pour l'augmentation de la circulation automobile et de la pollution associée, pour les services périscolaires des écoles, qui sont déjà tous à saturation, les locaux ne permettant pas d'accueillir plus d'enfants en cantine par exemple. Ils se disent également inquiets de voir la population augmenter sans que les services ne suivent (absence de médecins, dentistes, gynécologues, kinésithérapeute, dermatologue…) **Ils espèrent que ces projets seront abandonnés ou repensés** pour qu'ils puissent correspondre à ce qui fait les atouts de leur quartier pavillonnaire et conserver ce qui fait la qualité de vie de leurs habitants actuels et futurs.		
Contribution dématérialisée n°45	**M. Maurice MARTINI**	Habitant de Pré Bénit depuis 1972 et riverain de l'école maternelle, suite aux rumeurs persistantes, il aimerait avoir un démenti concernant la modification du zonage des terrains actuels Chanut rue Molière. Il écrit ''Le quartier est calme car pavillonnaire, tout en		

		étant proche du centre-ville. Nous ne pouvons qu'appréhender l'idée d'une implantation de logements collectifs de grande hauteur et l'arrivée importante de nouveaux habitants. Les infrastructures n'étant pas adaptées : les rues Molière, Dr Pontier, des Rosiers, de l'Hôtel de ville sont déjà saturées et le stationnement compliqué depuis que les parkings en centre-ville sont devenus payants. Ecoles, collège, cantines sont également incapables d'absorber un surplus d'élèves dans les années à venir.'' Il termine en disant '' **Les projets de construction verticales** (Caisse Epargne et CHANUT ..) vont engendrer d'importantes nuisances et **sont à bannir du quartier** afin que Pré Bénit conserve sa vocation résidentielle.''		
Contribution dématérialisée n°46	**M. Jean-Philippe DE OLIVEIRA**	Il fait part de ses inquiétudes quant à une éventuelle révision du PLU qui autoriserait la construction de hauts immeubles (au-delà de 2 étages) dans la rue Molière et ce, à plusieurs titres. Il s'exprime ainsi sur : - l'impression d'une "bétonnisation" accélérée et excessive de la ville au regard des		

		enjeux environnementaux et des besoins croissants en termes d'espaces aérés. - plus particulièrement concernant le quartier Pré-Bénit, le nombre de logements que peuvent contenir des hauts immeubles s'accordent mal avec l'offre de services à proximité (par exemple vis-à-vis des capacités actuelles d'accueil en crèche et dans les services périscolaires). - les rues du quartier ne sont pas adaptées pour une circulation piétonnière très importante (état et étroitesse des trottoirs) et véhiculée (passages étroits du fait des stationnements permanents des deux côtés de la rue, qui rendent déjà à présent la circulation souvent malaisée quand deux voitures arrivent de part et d'autre). - enfin, cela n'est pas logique en termes d'urbanisme si l'on souhaite conserver au quartier ce qui en fait aujourd'hui son attrait : une certaine cohérence esthétique, des espacements entre les habitations, les bienfaits d'une lumière naturelle peu entravée.		
Contribution dématérialisée n°47	**M. Théophile et Mme Elodie LATIN**	Résidents du quartier Pré-Bénit depuis octobre 2021, ils s'inquiètent, comme beaucoup d'autres de		

		leurs voisins, de la bétonisation du quartier et de la ville en général. Actuellement locataires, ils envisagent d'acheter dans ce quartier d'ici quelques années car ils s'y sentent bien et ont commencé à s'y investir et à tisser des liens. Ils craignent comme beaucoup d'autres personnes qu'effectivement les crèches, écoles, cantines, clubs sportifs soient encore davantage saturés si des projets comme celui de Chanut et de la Caisse d'épargne venaient à voir le jour dans les termes actuels du PLU. Ils indiquent, pour l'avoir vécu, qu'il devient impossible de trouver certains praticiens lorsque l'on s'installe en tant que nouvel habitant à Bourgoin-Jallieu. Médecins traitants, gynécologues, dermatologues, dentistes manquent cruellement à l'appel et les praticiens qui partent à la retraite ne savent pas vers qui adresser leurs patients ou ne sont pas remplacés. Ils pensent qu'il serait peut-être judicieux de prévoir une maison médicale quelque part dans le quartier,		

		d'autant plus que ''Il y a déjà un labo !'' Ils considèrent qu'il manque cruellement un supermarché en centre-ville et déplorent que depuis la fermeture du Cora et de La Vie Claire en décembre 2022, rien n'a bougé sur la place de la Folatière ; aussi font-ils des suggestions pour y installer diverses activités de type commercial ou de loisirs afin d'en faire une place attractive de toute urgence. **Ils craignent que si les 2 projets (Chanut et Caisse d'épargne) voient le jour, cela induise** : - plus de voitures qui circuleront dans des rues déjà étroites, - plus de voitures qu'il faudra stationner (tous les parkings de la ville deviennent payants, du coup beaucoup d'usagers viennent se garer dans les rues du quartier. L'engorgement s'en trouve augmenté) - une pollution sonore et atmosphérique - sans compter une pollution visuelle si de hauts immeubles se construisaient à 2 pas de chez eux, ainsi qu'une baisse de la luminosité dans les rues, sur les maisons et jardins. Ils considèrent que les îlots de fraîcheur encore présents sont plus que nécessaires et		

		donc que **l'espace vert de la Caisse d'épargne ne devrait pas être rasé**, mais sauvé car il abrite des oiseaux et une autre faune et par ailleurs la flore y a trouvé sa place. Ils soulignent également que ces îlots de verdure constituent des zones d'infiltration des eaux pluviales, nécessaires en ville. Ils font donc les 2 propositions suivantes : - **Le tènement CHANUT doit être totalement requalifié en zone Uc** (soit des immeubles de moins de 8 mètres) avec un maximum d'espaces végétalisés. - **Le parc arboré de la Caisse d'Epargne doit être requalifié en zone naturelle afin d'éviter la suppression de 30 arbres adultes.**		
Contribution dématérialisée n°48	**Mme Valérie CHEMINEL**	Elle écrit '' Ma maison est située en face des ateliers de la société CHANUT et adjacente à la parcelle AL 907 appartenant également à la société CHANUT. Ces 2 secteurs sont actuellement classés en zone Uc (zone d'extension pavillonnaire) et conformément aux engagements de Mme BACCAM, adjointe à l'urbanisme, cette zone doit rester en zone Uc. D'après Mme BACCAM, il était envisagé de placer l'ensemble des parcelles de		

		l'entreprise CHANUT, bâtiments côté rue des Nations Unies actuellement en zone Ub compris, en zone Uc. Cependant, il semblerait qu'actuellement l'entreprise CHANUT multiple les démarches pour que l'ensemble de son tènement soit classifié en zone UB, faisant craindre l'apparition d'un ensemble immobilier avec des constructions de grande hauteur extrêmement dommageables à la qualité de vie de notre quartier tout en cassant l'homogénéité de ce quartier pavillonnaire. Notre pavillon étant situé à la fois, à côté et en face de 2 parcelles du tènement de l'entreprise CHANUT, si des immeubles de grande hauteur étaient construits, le préjudice serait majeur pour nous avec la gêne causée par le vis à vis, la diminution drastique de la lumière naturelle impactant grandement notre qualité de vie quotidienne. Sans compter le retentissement financier car nous avons récemment investi un budget conséquent pour l'installation de 14 panneaux solaires (sur notre toit) dont la production électrique		

		serait fortement diminuée en l'absence d'ensoleillement direct. De plus, ce projet entraînerait une augmentation de la circulation des véhicules multipliant ainsi les risques d'accidents lors de la sortie de nos propriétés ainsi que des problèmes de stationnement qui sont déjà majeurs. Par ailleurs, une augmentation de la densité des résidents, incluant le projet à côté de la Caisse d'Epargne, entraînera de fait des difficultés pour les habitants à trouver des places dans les crèches, les cantines scolaires ou les services périscolaires. Le quartier de Pré-Bénit, incluant son entrée par la rue Molière, doit rester une zone pavillonnaire.'' Elle se dit totalement **opposée à une urbanisation forte et dense de son quartier** entraînant de facto la dégradation de notre qualité de vie, ce qui serait contraire aux objectifs portés par la mairie et souhaite que les cinq axes du nouveau P.L.U. présentés aux administrés ainsi que les engagements de la mairie soient respectés notamment sur l'amélioration du cadre		

		de vie. Il va de soi que l'éventuelle implantation d'immeubles de grande hauteur rue Molière ainsi que le projet de la Caisse d'épargne n'iraient pas dans le bon sens dit-elle. Elle rappelle que, concernant les zones pavillonnaires, dans le magazine Nouvelles de décembre 2022, le maire mettait en avant la volonté de les préserver et Mme BACCAM déclarait vouloir privilégier la mise en œuvre du cadre de vie des habitants et limiter la hauteur des immeubles à un étage dans ces zones. Elle termine en disant qu'il est maintenant l'heure de respecter ces engagements passés et de mettre en adéquation les paroles et les actes.		
Contribution dématérialisée n°52	**M. Pascal MOIROUD**	Il est inquiet aujourd'hui car dans le projet de PLU ce quartier de Pré Bénit est en zone Uc, ce qui est logique puisqu'il s'agit d'un quartier à forte dominante pavillonnaire, mais sa partie sud-ouest est en zone Ub qui permet la construction de bâtiments très élevés, jusqu'à 17m de haut, notamment sur l'Avenue des Nations Unies (propriétés Chanut), à proximité directe avec les		

		pavillons environnants des rues Molière, Henri Dunant, des Rosiers, des Glycines, avenue des Nations Unies… Il considère que **ces constructions engendreraient de nombreuses nuisances pour les riverains et le quartier** : -murs de 17 m de haut au fond du jardin -manque de soleil -vis à vis -disparitions d'espaces verts -circulation augmentée dans des rues étroites déjà saturées -apport de population alors que les crèches, cantines scolaires et autres services sont déjà difficiles d'accès. De plus, dit-il, cette zone Ub se situe entre la zone Uab de Jallieu (maximum 10 m de haut) et la zone Uc de Pré Bénit (maximum 8 m de haut) ; tout cela constitue donc une incohérence flagrante avec les principes du PADD et de tous les discours de M. le Maire et de Mme Baccam lors des rencontres avec les administrés. Il termine en disant '' Je pense, afin de préserver la cohérence du quartier de Pré Bénit et le cadre de vie de ces habitants, que **tout le quartier doit être en zone Uc et que donc la petite partie en zone Ub soit requalifiée en zone Uc.** Il n'est pas possible de		

		laisser l'intérêt des promoteurs passer devant celui des Berjalliens. Nous espérons simplement avoir un PLU logique et respectueux des paroles données et des personnes.'		
Contribution dématérialisée n°54	**Mme Nicole SICAUD**	Elle écrit ''Il semblerait que l'entreprise Chanut située rue Molière à Pré-Bénit, dont une partie des ateliers est située en zone Uc, souhaiterait faire reclassifier cette zone en zone Ub, ce qui serait une aberration. **Cette parcelle doit impérativement rester en zone Uc**, comme Madame Baccam, adjointe à l'urbanisme, s'y était engagée lors d'une réunion avec les représentants du quartier. D'après Madame Baccam également, il était envisagé de placer l'ensemble des parcelles de l'entreprise Chanut en zone Uc, y compris celles situées côté avenue des Nations Unies, actuellement en zone Ub. Nous espérons donc que cet ensemble de parcelles classé en zone Uc dans le nouveau PLU le restera bien et que les pressions exercées par un important entrepreneur berjallien n'aboutiront pas.''		

		Elle dit compter sur le soutien de monsieur le Maire dans son action afin que l'intérêt de quelques personnes (promoteur, gros propriétaire foncier) ne passe pas avant celui de la population de tout un quartier qui serait impacté par une circulation déjà saturée, un manque de luminosité, des nuisances sonores, les problèmes, actuels déjà, de stationnement, sans compter le manque d'infrastructures, écoles, crèches etc. **Elle demande donc le classement de l'ensemble des parcelles de l'entreprise Chanut en zone Uc** pour que ce quartier reste à dominance pavillonnaire afin de ne pas nuire au cadre de vie de ses habitants		
Contribution dématérialisée n°55	**Mme Alexandra CURT**	Elle attire l'attention sur les 2 points suivants : - <u>Projet Caisse d'Epargne</u> Elle dit ''Sur la parcelle AK 80 d'une surface de 7 623 m², la parcelle est composée d'un bâtiment, d'un parking et d'un espace arboré de plus de 2 000 m² avec des arbres âgés de plusieurs décennies et est classée en zone Uc. Aujourd'hui, un projet de construction de plus de 50 logements y est		

		envisagé, avec 3 bâtiments de plus de 13 mètres de hauteur.'' *Précision du commissaire enquêteur : il s'agit plutôt de la parcelle **AK 280*** Elle ajoute que ce projet est en désaccord total avec les orientations du PADD et que cet espace "vert" et arboré ne doit pas disparaître, et **propose que ce tènement soit requalifié en espace naturel** : en effet face au réchauffement climatique, nous devons absolument conserver ces îlots de fraicheur urbains, qui sont un levier essentiel dans le maintien de conditions de vie acceptables face aux températures de plus en plus élevées en agglomération, mais qui constituent également une zone d'infiltration pour les eaux de pluie. De plus, bien que cet espace soit privé, les enfants viennent y jouer aux beaux jours, puisqu'il est non clos et donc accessible pour tous.'' - Projet de construction sur le tènement CHANUT Parcelles AL 100, AL 233, AL 234, AL 907, AL 232. Ce projet l'inquiète. Elle dit ''Nous avons appris de source sûre, que M. CHANUT		

		multiplie les démarches auprès des services de la Mairie afin de modifier le classement de ses parcelles sur le nouveau PLU. Aujourd'hui ces parcelles sont en zone Uc et M. CHANUT souhaite les faire déclasser en zones Ub, afin de pouvoir imaginer un projet de construction plus haut sur ses terrains. **Nous espérons donc que cet ensemble de parcelles classées en zones Uc dans le nouveau PLU, le restera** et que les pressions exercées par cet important entrepreneur berjallien n'aboutiront pas.'' Elle considère qu'il est indispensable de conserver le caractère "pavillonnaire" de ce quartier et donc que les constructions d'immeubles sont à proscrire. Elle dit ''Nous devons garder une densité d'habitations acceptable afin de ne pas nuire au cadre de vie des habitants'' et imagine les conséquences de la construction de nouveaux logements dans le quartier (rues saturées en termes de circulation et de stationnement, école du quartier et collège déjà surchargés) et au-delà du seul périmètre du quartier, sur la ville		

		de Bourgoin-Jallieu les médecins manquent, certaines associations sportives ne prennent plus de nouveaux adhérents... **Elle termine en** demandant de **reconsidérer ces projets qui sont totalement contraires aux dispositions des documents censés définir le cadre qui les régissent**.		
Contribution dématérialisée n°56	**Mme Magaly BORNAREL**	Habitant le quartier de Pré Bénit depuis 30 ans, quartier dans lequel elle tient à rester pour son calme, sa proximité avec le centre (pas besoin de voiture), elle constate que depuis 10 ans, les constructions ne cessent d 'augmenter et elle dit ne plus comptabiliser les accidents de véhicules plus ou moins graves dûs à la vitesse et au grand nombre de voitures qui passent dans les petites rues. Pour la sécurité de tous, dit-elle**, je suis contre ces projets de bétonnisation**		
Contribution dématérialisée n°66	**Mme Astrid CEGARRA**	Elle écrit ‘’**Je ne souhaite pas que de nouvelles constructions soient réalisées dans le quartier de Pré Bénit**. Il y a sur Bourgoin-Jallieu plein de bâtiments abandonnés qui devraient en priorité être réhabilités.’’		

Contribution dématérialisée n°67 et n°68	**M. Donovan LEROY**	Il écrit '' En tant que résident du quartier de Pré Bénit, je partage les inquiétudes de nombreux habitants concernant l'urbanisation croissante du quartier et de la ville de Bourgoin en général. Il est essentiel de préserver l'aspect "pavillonnaire" de notre quartier en évitant toute construction d'immeubles. De même qu'il devient primordial de maintenir une densité de logements raisonnable pour préserver la qualité de vie des résidents et de s'adapter aux évolutions climatiques actuelles, en particulier en maintenant les espaces de fraîcheur qui sont encore présents, surtout durant les périodes de fortes chaleurs. Par ailleurs, la construction de nouveaux logements entraîne plusieurs problèmes : augmentation du trafic aux heures de pointe (déjà très problématique actuellement), problème de stationnement dans notre quartier, manque de places en crèche, et saturation des établissements scolaires à tous niveaux (maternelle, primaire,		

		collège et lycée) et restauration scolaire... Les divergences constatées entre les projets d'aménagement actuels et futurs du quartier, et les orientations préconisées par ce nouveau PLU et son PADD, nécessitent à mon avis d'être soulignées. Ce faisant**, il serait opportun de reconsidérer ces projets, lesquels s'opposent clairement aux dispositions des documents censés encadrer leur élaboration**.''		
Contribution dématérialisée n°59	**M. Antoine LOUCHE – Avocat pour le compte de la SAS PAJIMMO**	Un double zonage est prévu pour la parcelle AL 100 dont la SAS Pajimmo est propriétaire, la partie du foncier située en front de l'avenue des Nations Unies serait classée en zone Ub, le surplus serait classé en zone Uc. Il écrit ''Très directement, le projet de PLU entend maintenir des droits à construire quasi-identiques à ce foncier. Il convient de permettre son évolution et notamment de permettre une densification du bâti. Il s'agit d'une zone urbanisée de la Commune qui comprend déjà des		

		constructions avec une volumétrie de l'ordre de R+6.'' Il développe l'argumentation sur une densification du secteur qui permettrait de répondre aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme et notamment le renouvellement urbain et la lutte contre l'étalement urbain ainsi qu'une prise en compte du nouvel objectif de lutte contre l'artificialisation des sols (dispositif dit ZAN pour Zéro Artificialisation Nette). Il dit que ''Cette densification s'inscrit également dans le cadre des objectifs retenus par le projet de PADD et notamment l'enjeu tendant à répondre aux enjeux environnementaux en retenant une organisation du territoire plus économe d'espace'' et indique que ''Le foncier en cause est intégralement artificialisé et implanté au sein de l'enveloppe urbaine de Bourgoin-Jallieu.'' Il fait référence au PADD qui prévoit, entre autres, **''d'inciter le développement de logements de plus grande taille pour l'accueil des familles ou des catégories sociaux professionnelles supérieures, avec pour**		

		objectif de «déstandardiser» la production de logements et retrouver certains codes de confort de la maison individuelle dans le collectif'' et considère que **'' La parcelle cadastrée AL 100 pourrait parfaitement répondre à cet objectif ou encore à celui tendant à diversifier l'offre de logement.''** La fin de cette contribution fait référence au projet de la Société CHANUT (que la société SAS PAJIMMO préside) qui entend déplacer son siège, implanté sur cette parcelle, pour le transférer sur un autre foncier situé en entrée de ville. Il indique que ''Ce transfert présente plusieurs avantages sur le plan urbanistique : - Prévoir une construction relevant de la destination habitation dans un secteur mixte (pavillonnaire et collectif), - Prévoir l'implantation d'un siège ayant une activité liée au BTP au sein d'une zone d'activité, - Utiliser des fonciers déjà imperméabilisés. C'est dans le cadre de ce contexte que la SAS PAJIMMO sollicite un renforcement de ses droits à construire afin		

		de pouvoir réaliser des constructions d'une volumétrie plus importante. Une volumétrie en R+5 pour de l'habitation est donc sollicitée avec une harmonisation du zonage sur toute la parcelle AL100. **Un classement intégral de la parcelle en zone Ub permettrait parfaitement de répondre à ces perspectives.**''		
Contribution dématérialisée n°69	**Anonyme**	Cette personne écrit ''ayant assisté à des réunions concernant le nouveau PLU, il me semblait qu'il ne devait à l'avenir ne se construire que des immeuble R2, ce qui est correct, pourquoi accorder un permis pour de grands immeubles ?? l'offre est suffisamment dense en centre-ville. Un R2 peut être de grand standing aussi, et s'intégrerait parfaitement dans le paysage de ce quartier résidentiel, à moins que la société SAS PAJIMMO propriétaire de la parcelle AL100 ne décide tout simplement de faire beaucoup de bénéfices!!!!!''		
Contribution dématérialisée n°72	**Mme et M. GUYOT**	Ils écrivent ''La mairie a promis avec le nouveau PLU de préserver ce quartier pavillonnaire et de fait de conserver en zone Uc l'atelier Chanut rue Molière, voire passer tout le		

		tènement Chanut en Uc. De nouveaux immeubles se sont déjà implantés en limite de ce quartier et d'autres projets sont en cours : avenue des Nations Unies (démolition d'une villa pour un immeuble) et plus loin sur le terrain de la Caisse d'Épargne. Outre l'augmentation de la circulation dans ces petites rues, c'est aussi le manque de place dans les cantines scolaires, les crèches et services périscolaires qui sont à déplorer. Sur un autre plan, la ville fait de gros efforts de végétalisation et désimperméabilisation des sols pour pallier aux effets délétères du réchauffement climatique, ce serait dommage de bétonner par ailleurs les endroits où végétaux et faune existent : en effet ce quartier possède une vraie richesse en arbres magnifiques (si le projet de la Caisse d'Épargne aboutit, c'est encore plusieurs arbres qui seront abattus et un espace vert en moins), en diversité d'oiseaux et chauve-souris.''		
Contribution dématérialisée n°74	**M. CHARRIN**	Il écrit ''nous souhaiterions que le cartier reste classé en zone Uc. Un ensemble immobilier de grande hauteur en lieu et place de l'entreprise		

		Chanut priverait de soleil et de luminosité les maisons déjà existantes rue Dunant, rue des Rosiers, rue Molière. De plus cela casserait l'homogénéité ce quartier.'' Il développe ensuite les mêmes arguments que la plupart des contributeurs ont développé sur le sujet et termine en disant ''**Nous nous opposons à une urbanisation forte du quartier qui dégraderait la qualité de vie des habitants**.'		
Contribution dématérialisée n°75	**M. Maxime DE OLIVEIRA**	Il dit partager les inquiétudes des habitants du quartier de Pré-Bénit dont il fait partie. Étant propriétaire de la parcelle AL784 (Uc) à proximité immédiate de la parcelle AL233 (Ub), développe les mêmes arguments que ceux développés par la plupart des contributeurs sur le sujet et termine en disant ''**Il est important que ces zones soient classées Uc afin de garder un quartier pavillonnaire** et d'avoir des constructions harmonieuses comme nous avons pu s'en rendre compte récemment sur la rue Jean Moulin avec des nouveaux bâtiments.'		
Contribution dématérialisée n°76	**Mme et M. MAJOUX**	Ils demandent que ''l'ensemble de ce quartier soit classé en		

		zone Uc et qu'un continuum de zone sans aucune enclave soit clairement assuré afin de préserver ce quartier résidentiel pavillonnaire. En particulier, **le classement en zone Uc des tènements AL87, AL1082, AL100 (dans sa totalité), AL 233, AL 232 et AL 234 est absolument nécessaire pour garantir dans sa continuité les qualités et l'attractivité du quartier de Pré-Bénit mais aussi se conformer aux engagements pris et aux objectifs du PADD.''** Ils font ensuite allusion au projet porté par l'entreprise Chanut qui, prévoyant de déplacer son siège social, souhaiterait alors que puisse être ouvert à des constructions de grande hauteur l'ensemble de la parcelle AL 100 et pour cela qu'elle soit classée en totalité zone Ub. Ils considèrent que cela serait une aberration et rappellent les engagements pris par Madame Baccam, adjointe à l'urbanisme, lors d'une réunion avec les représentants du quartier.		
Contribution dématérialisée n°77	**Mme Amandine MOIROUD**	Elle écrit ''Notre parcelle (AL 97) étant mitoyenne à celle de la famille Chanut nous sommes directement concernés par un		

		changement de classement de leur parcelle. Nous sommes inquiets d'une potentielle reclassification, qui pourrait aboutir à la construction d'un bâtiment type immeuble en R+4.'' Elle développe ensuite les mêmes arguments que ceux développés par la plupart des contributeurs sur le sujet et termine en demandant que '' **toutes les parcelles du quartier de Pré Bénit actuellement classées en Ub, notamment celles qui sont le long de l'avenue des Nations Unies et donc celles appartenant à la famille Chanut soient classées en Uc au même titre que la nôtre**.'' Par ailleurs, elle demande que ''les espaces arborés, notamment celui de la Caisse d'épargne, [soient] requalifiés en zone naturelle pour préserver la flore et le peu d'ilots de fraicheur présents en ville. Elle rappelle également les engagements pris par Mme BACCAM lors de réunions publiques, de conserver tout le quartier de Pré-Bénit comme pavillonnaire		
Contribution dématérialisée n°78	**Mme Lucie et M. Didier COURTEVAL**	Ils se disent totalement en désaccord sur les modifications du PLU concernant deux secteurs qui les		

		impactent directement, à savoir : - les trois bâtiments derrière la Caisse d'Épargne, (même s'il ne fait pas partie du PLU) pour lequel un espace de fraîcheur est existant avec sa pelouse et ses arbres. Ils disent savoir que la mairie en a créé un certain nombre un peu partout dans la commune, à juste titre et demandent ''Pour quelle raison détruire ceux existants ?'' Ils disent avoir été séduits par la quiétude du quartier mais doutent qu'avec ces nouvelles constructions, il garde cette sérénité. - la construction sur le terrain de CHANUT qui leur fait craindre une densité de circulation encore plus importante qui n'a cessé de croître depuis plusieurs années. Ils écrivent ''Nous comprenons votre vif intérêt de faire rentrer de l'argent dans les caisses de la Mairie via la Taxe Foncière mais pas au détriment de la qualité de vie des Berjalliens.'		
Contribution dématérialisée n°81	**Mme Catherine et M. Didier POUDOULEC**	Ils habitent sur la parcelle AL235 depuis près de 30 ans et disent avoir vu le quartier Pré-Bénit se détériorer au fil des années ; ils sont **''bien évidement opposé à l'évolution du PLU de Uc à Ub'' dans ce quartier.**		

		Ils développent ensuite les mêmes arguments que ceux développés par la plupart des contributeurs sur le sujet et terminent en disant que ‘’la municipalité (dixit Madame BACAM) s’était engagée à préserver le peu de quartiers résidentiels et à l’inverse du projet de transformer tout le tènement Chanut (Ub) en zones Uc’’ et qu’elle a ici ‘’la possibilité de respecter [ses] engagements vis à vis de [ses]électeurs…’		
Contribution dématérialisée n°82	**Mme Danièle ROBINE**	Habitante du quartier de Pré-Bénit, ayant pris connaissance de la contributions n°59 de la société Altius Avocats représentant la SAS PAJIMMO – Groupe Chanut, elle dit que ‘’la seule photo présentée est celle de l’immeuble de la parcelle 686 ; or celle-ci est à l’opposé de la parcelle AL100 ; Cette vue unique ne représente pas la réalité.’’ Elle joint 7 photos en appui de son affirmation et conteste une partie de l’argumentation développée dans cette contribution. Elle considère que cette parcelle étant classée au 2/3 en Uc, il serait beaucoup plus cohérent que la parcelle AL100 entière soit reclassée en zone		

		Uc, de même que les parcelles AL 233 et 234. Elle pense que cela serait plus conforme aux orientations du PADD qui indiquait que les hauteurs seraient adaptées pour éviter les effets de blocs devant les maisons (réunion publique du 25/03/22). Elle termine en disant que le maire et le Conseil municipal proposent aux Berjalliens de les accompagner dans un projet porteur pour embellir leur ville et elle considère qu'un projet immobilier R+1 de qualité sur les parcelles «Chanut» dans le quartier de Pré-Bénit pourrait très bien être intégré dans ce projet		
Contribution dématérialisée n°84	**M. René BERNARDI**	Il exprime la même réserve quant à la valeur de la photo dont parle la contribution n° 82 ci-dessus et dit '' je réitère l'ensemble des éléments que j'ai déjà exposé dans ma contribution numéro 21 du 23 janvier 2024.'		
Contribution dématérialisée n°85	**Mme Coralie et M. Yohann SALIOU**	Habitant la parcelle AL 1082 mitoyenne à celle de la famille Chanut, ils reprennent la plupart des arguments développés ci-dessus par les particuliers habitant le quartier Pré-Bénit et souhaitent que toutes les parcelles du quartier de Pré Bénit actuellement		

		classées en Ub, notamment celles qui sont le long de l'avenue des Nations Unies et donc celles appartenant à la famille Chanut soient classées en Uc (la leur comprise) pour une uniformité du quartier et pour une cohérence avec les principes du PADD et aussi que ‘’**les espaces arborés, notamment celui de la Caisse d’épargne, soient requalifiés en zone naturelle pour préserver la flore et le peu d’îlot de fraîcheur présents en ville**.’		
Contribution dématérialisée n°87	**M. Denis ROLAND**	Personne à mobilité réduite due à sa maladie et son grand âge, il dit que sa femme a déjà bien des difficultés à sortir en ville pour qu’il puisse prendre l'air et que **si l'on augmente la capacité d'habitation de son quartier et donc le nombre de voitures, il sera impossible d’y vieillir et vivre tranquillement**		
Contribution dématérialisée n°88 et n°89	**Mme Janette RABIA**	Habitant le quartier depuis deux ans, elle dit **refuser la modification du PLU afin de préserver l'âme résidentielle de ce quartier qu’elle a choisi pour son esprit de village**		
Contribution dématérialisée n°92	**Anonyme**	Il écrit ‘’ Je ne souhaite pas voir d’immeubles construits sur une telle hauteur. Notre ville est déjà bien assez mal		

		fréquentée. De plus, une défenestration a déjà eu lieu dans le quartier de Pré Bénit. Cet acte a choqué un grand nombre de personne, je ne trouve pas nécessaire d'ajouter de la hauteur à ces immeubles.'		
Contribution dématérialisée n°93	**Mme Corinne BART**	Elle écrit '' Ce que je viens d'apprendre me parait totalement invraisemblable.'' *Commentaire du commissaire enquêteur : elle ne dit pas ce qu'elle vient d'apprendre !* Elle parle ensuite ''de changement de zone pour ces terrains, enrichir un peu plus une famille qui a déjà largement de quoi subvenir à ses besoins ? Bétoniser un quartier ?'' Elle dit que ce quartier de Pré Bénit est un quartier calme et tranquille où ses parents peuvent encore vivre paisiblement et passer une retraite en sécurité même si la circulation avec un fauteuil est déjà très compliquée pour sa maman qui doit s'occuper de son mari. Elle demande ''**comme c'était prévu au départ de tout passer en zone Uc afin qu'aucun bâtiment de plus de 8 mètres ne puissent être construit**.''		

Contribution dématérialisée n°98	**Mme Isabelle FLAGEUL**	Elle se dit **contre le projet qui consisterait à passer la zone Uc en Ub** ce qui serait une aberration.		
Contribution dématérialisée n°101, n°104, n°105 et n°123	**Anonymes**	**Espèrent que le projet n'aboutira** pas et que ce quartier restera aussi tranquille que pendant son enfance et disent **non au projet de construction d'immeubles sur le tènement CHANUT, à l'entrée du quartier Pré-bénit et à l'artificialisation du parc de la Caisse d'Epargne**.		
Contribution dématérialisée n°102	**Mme Nathalie COPPARD**	Elle **souhaite que toutes les parcelles du quartier de Pré Bénit actuellement classées en Ub**, notamment celles qui sont le long de l'avenue des Nations Unies et donc celles appartenant à la famille Chanut **soient classées en Uc**		
Contribution dématérialisée n°107	**M. Naïm BOUHRAOUA**	Il a entendu dire que des bâtiments sortiront de terre à la place des anciens locaux Chanut et dit être **totalement contre**		
Contribution dématérialisée n°110	**M. Alexandre GHIBAUDO**	Il écrit ‘’Le prochain PLU doit préserver l'équilibre du quartier Pré-Bénit en interdisant toute construction de niveau Ub. **Le projet de construction d'immeubles Ub en lieu et place de l'entreprise Chanut**		

		entre la rue Molière et l'Avenue des Nations Unies est contre nature. En effet, accueillir de nouveau de grands immeubles dans une zone dite pavillonnaire, modifierait radicalement la physionomie des lieux et le cadre de vie.'		
Contribution dématérialisée n°112, n°113 et n°114	**Anonymes**	On lit ''Je croyais que le quartier de Pré Bénit était un quartier résidentiel !!!!! Vous pensez sérieusement que faire des immeubles de 17m de haut vont respecter le paysage. Je ne vois qu'un seul objectif dans ce projet : la rentabilité.' Et '' Il serait vraiment triste de dénaturer un quartier si paisible et résidentiel en construisant des immeubles à grande hauteur.'' Et aussi '' parce que c'est M. CHANUT la question d'une modification Uc est envisagée... C'est intolérable !!! **Je suis contre**		
Contribution dématérialisée n°116	**M. François BROCHIER**	Berjallien d'adoption et de filiation, il dit avoir fait ses études secondaires au collège Pré-Bénit puis au lycée de l'Oiselet et que s'il passe sa retraite à Bourgoin-Jallieu le quartier de Pré-Bénit sera un choix enviable **pourvu qu'il ne soit pas défiguré par de**		

		hauts immeubles et des voitures à foison		
Contribution dématérialisée n°118	**Mme Christelle CHAMBARD**	Elle souhaite que le quartier Pré Bénit reste un lieu agréable à vivre sans grands immeubles et béton. L'engagement de la mairie sur une ville agréable à vivre passe aussi par le maintien des espaces verts, dit-elle		
Contribution dématérialisée n°120	**M. Philippe LAUVERGON**	Il considère que le prochain PLU doit **absolument préserver la nature et l'identité du quartier Pré-Bénit en interdisant toute construction de niveau Ub**		
Contribution dématérialisée n°121	**M. Marc BITZBERGER**	Il dit qu'il faut réellement **protéger les zones vertes et les arbres remarquables** et pour ce faire il est important que toute la zone du square Rehau qui est aujourd'hui classé Ub, soit classée en zone strictement inconstructible et donc que **toute la bande Nord de l'avenue des Nations Unies qui est aujourd'hui classée Ub doit devenir Uc**. Il considère aussi que dans un souci de cohérence **toute la zone au Nord de l'avenue du Professeur Tixier devrait ''être remise'' en zone Uc,** là où elle est aujourd'hui en zone Ub et que de même **tout ce qui est à l'est de le rue Jean Moulin devrait aussi être classé en zone Uc**		

Contribution dématérialisée n°129	**M. Patrice GROLIER**	Il exprime une ferme opposition au projet de construction d'immeubles sur le tènement CHANUT, à l'entrée du quartier Pré-bénit, ainsi qu'à l'artificialisation du parc de la Caisse d'Epargne, par un nouvel immeuble		
			<u>Réponse à l'ensemble des remarques sur le sujet</u> : **Parcelle AL 100** Il n'y a aucune modification du zonage et de la hauteur entre le PLU actuel et le PLU approuvé sur le tènement Chanut. Une modification des hauteurs, le renforcement du coefficient de pleine terre et l'instauration d'un coefficient de biotope répondent aux demandes d'augmenter la nature en ville. Les normes de stationnement indiquées répondent aux besoins des opérations. **Parcelle AK 280** Un double zonage est mis en place afin de conserver un front de rue en R+2 en	Dont acte

			continuité de l'existant et de préserver les hauteurs du tissu pavillonnaire à l'arrière en R+1.	

5.2.6 Etang du Loup

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution papier	**Léon JANUSZEK**	**Question sur la pertinence et les objectifs de l'Emplacement Réservé n°16.** « *En quoi consiste l'aménagement des abords de l'état du Loup ? A savoir que la faune est bien présente (canard, col vert, hérons et divers rapaces). Je pense qu'il faut laisser cette faune sauvage : pas de parcours de santé, pas de public. Laissons la paix aux animaux sauvages, pour ce qu'il en reste. La mare pédagogique et l'étang de rosière sont déjà là, laissons la nature à la nature s'il vous plait !* »	L'étang du Loup fait l'objet d'un plan de gestion. Afin de favoriser la diversité de la faune et la flore ainsi que la préservation du milieu humide, une extension de la maîtrise foncière publique autour de cette zone est à favoriser. Aucun aménagement spécifique est prévu à ce jour.	Dont acte

5.2.7 Site du Conservatoire, 33 quais des Belges

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°127	**Anonyme**	Il dit ‘’Je m’m'interroge sur la protection des arbres sur le site du conservatoire. **Pourquoi ne pas réaliser un parking sur l'arrière avec plus de places au lieu de conserver un arbre en mauvais état. Pour les arbres dans la cour, cela est de même, ils sont collés au bâtiment.’’**	Les arbres identifiés au PLU seront supprimés, mais feront l’objet d’une attention particulière dans le cadre de l’appel à manifestation d’intérêt pour la requalification du site.	Dont acte

5.2.8 Secteur de l’OAP n°1 – Champaret

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°70	**Mme Jacqueline BANTON - Conseil de quartier de Champaret**	1/ La copropriété Le Domaine de Champaret possède le terrain allant jusqu'à la Départementale 1006. Or, le PLU projette de construire des immeubles en bordure de cette départementale : **- ce terrain sera-t-il touché ?** **- ses habitants seront-ils**	Le PLU a vocation à donner des droits à construire si les propriétaires souhaitent faire évoluer leurs propriétés. Mais aucune contrainte ne sera imposée. Concernant l’emplacement réservé pour la réalisation de voies piétonnes et cyclables, la collectivité achètera	Dont acte

		consultés ? expropriés / indemnisés ?	soit par la voie amiable soit par le biais d'une préemption les bandes de parcelle nécessaires à la réalisation de l'opération. Aucune expropriation n'est envisagée.	
		2/ **Quid de la friche industrielle Mermoz ? Ne serait-elle pas mieux adaptée à la construction d'immeubles ?** **Certes, une partie de la parcelle est dite "inondable", mais le terrain sur lequel est construite la piscine ne l'est-il pas tout autant ?**	Un permis de construire a été délivré sur la propriété Mermoz et est toujours en cours de validité pour la réalisation de logements.	Une construction en zone inondable n'est pas systématiquement impossible tant que l'on y respecte les conditions particulières qui y sont attachées et prévues dans le règlement du PLU
Contribution dématérialisée n°90 et n°115	**Mme Marie-Bénédicte DUFAYET – Avocate pour le compte du Syndicat des copropriétaires du Domaine de Champaret**	Le syndicat est propriétaire de la parcelle AN 0245 sur laquelle le règlement prévoit : - Des espaces boisés classés et notamment des arbres identifiés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, - Des Eléments Naturels Remarquables du paysage type ENRP renforcés, en particulier : - Des arbres identifiés en application de l'Article L151-23	**OUI** La zone d'élément remarquable du paysage sera étendue à l'espace vert situé entre la route départementale et l'immeuble.	Dont acte

		du code de l'urbanisme - Des boisements identifiés en application de la même disposition. Aujourd'hui, le cœur de la parcelle est un espace vert qui constitue un parc, permettant de préserver la fraîcheur en été. Le projet de PLU protège le bosquet Sud et les arbres «isolés» actuellement présents sur la parcelle mais non le parc dans son intégralité, ce parc étant en zone constructible et objet de l'OAP Champaret visant à reconstituer une façade urbaine via la construction de logements collectifs en R+4 et R+3, le long de la départementale située au Sud de la parcelle. Cette OAP a pour objectif : - D'accompagner un renouvellement urbain, qui peut être assuré sur d'autres zones, qui ne sont pas actuellement des espaces verts, - De tenir compte de la trame végétale existante.		

		Rappelant l'objectif affiché pour le secteur 1 de cette OAP (la parcelle AN 0245), elle note ''De nombreuses autres zones identifiées dans l'OAP sont à même d'assurer l'objectif de renouvellement urbain affiché. Toutefois, cet espace vert correspond déjà aux objectifs affichés par l'OAP s'agissant des espaces paysagers. Il convient de le préserver de manière durable. Le parc constitue un ilot végétal composé des trois strates envisagées (arborée, arbusive et herbacée), avec une grande zone herbacée à même de contribuer à la limitation des phénomènes d'ilots de chaleur. Il s'agit d'un lieu très apprécié et utilisé en été par les familles pour cette raison. Cette zone herbacée n'est en l'état pas protégée alors même qu'indispensable d'un point de vue écologique. Les systèmes racinaires des		

		arbres identifiés comme ENRP s'étendent sous la surface de ce parc et ne sont pas limités aux seuls points identifiés au plan. La mise en œuvre de stationnement en sous-sol, prévu à l'OAP risque de détériorer le système racinaire mais également l'équilibre de la zone et des arbres déjà identifiés à protéger, ce qui va à l'encontre de l'objectif affiché. Cette zone herbacée contribue également à l'équilibre de l'écosystème des zones déjà protégées, en interagissant avec elle. En effet, les fleurs sauvages très appréciées des insectes pollinisateurs y poussent, favorisant le développement de la flore mais également de la faune. Elle assure également la perméabilité du sol indispensable à la préservation et au développement des végétaux existants. Cette zone herbacée		

		constitue la continuité de la zone de boisement et des arbres protégés, d'un point de vue écologique naturellement, mais également paysager, puisqu'il offre un cœur d'ilot végétalisés. C'est pourquoi, **il est demandé de retenir un périmètre plus large de l'Espace Boisé Classé pour englober l'ensemble de l'espace vert actuel qui recouvre toute la surface de la parcelle AN 0245, conformément aux articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme**. (3 photos sont jointes à la contribution		
Contribution dématérialisée n°80	**SLCI PARTICIPATIONS**	-1 La limite de l'emplacement réservé Mode Doux N°47 pour les parcelles AN 39, 42, 43, 44 a été dessinée avec une emprise de 10 m à compter de la limite cadastrale et non conformément à l'OAP qui prévoit une emprise de 10 m au droit de la RD 1006. De plus, l'emprise de cet	**NON** La réalisation du mode doux est compatible avec les ENRP. Une étude spécifique afin d'affiner le projet sera réalisée dans un second temps.	Lors de la finalisation du projet de maillage mode doux de ce secteur, il devra être tenu compte de la présence de l'arbre existant sur la parcelle AN 44

		emplacement réservé n'est pas compatible avec la conservation de l'arbre implanté sur la parcelle AN 44 figurant sur le plan 4.2-C Document graphique du règlement. De la même manière, le prolongement de cet emplacement réservé empiète sur un boisement identifié au titre d'un ENRP renforcé ainsi que sur plusieurs arbres classés en EBC. Le relief du terrain présente une déclivité importante sur la parcelle AN 324 rendant techniquement délicate la création entre cette parcelle et les parcelles AN 43, 44 du mode doux dans cette emprise.		
		-2 Dans le règlement au paragraphe 4.2 – Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives, pour le secteur Ub, il convient d'ajouter au point 2 des règles particulières les secteurs UBOA1 et	**NON** Il est indiqué dans le PLU : « Lorsqu'une implantation différente a été autorisée à l'article 4.1 et que la construction est en retrait de la limite séparative*, la distance (D) comptée horizontalement de tout point du	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

		UB0A10, dans la mesure où ces OAP prévoient des règles d'implantation différentes.	bâtiment réalisé à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres (D ≥ 4 m). »	
		-3 La mention située sous le tableau des objectifs de LLS des OAP, semble imposer 25% de LLS hors secteur de mixité sociale, sur tout le territoire communal, ce qui est contraire à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Par exemple : Pour l'OAP Chopin (10) quel régime de LLS ?	Il n'est pas prévu l'implantation de logements sociaux dans l'OAP Chopin conformément au plan des secteurs de mixité sociale. OAP = Orientation d'Aménagement et de Programmation	La loi 2013-61 du 18 janvier 2013 impose dans son article 10 de porter le pourcentage de logements sociaux de 20 à 25% du total des logements de la commune. Or, le rapport de présentation T1 page 81 indique un taux actuel de 29,7% donc au-delà de l'objectif règlementaire. A noter que l'article L151-15 du Code de l'urbanisme ne mentionne pas une valeur concrète. Le pourcentage de logements sociaux prévu sur les 150 envisagés dans l'OAP n° 10 Chopin devrait être indiqué. Cette exigence s'applique à toutes les OAP sectorielles prévues.

		-4 Par ailleurs, à l'article 4.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, il est prévu des dispositions spécifiques : - Dans les secteurs UaOA9 et UbOA9 (OAP Secteur gare), des implantations différentes seront autorisées et conformes aux prescriptions définies dans l'OAP. - Dans le secteur UbOA7 (OAP Lilattes), la distance entre les bâtiments, mesurée aux nus des murs des façades, sera au moins égale à 19 mètres, à l'exception de la construction à vocation d'hébergement. **Devons-nous comprendre, pour tous les autres secteurs, que les implantations sur une même propriété ne sont pas règlementées ?**	L'implantation entre les bâtiments est indirectement gérée par les bandes de constructibilité principale et secondaire.	Dont acte

Contribution dématérialisée n°50	**M. Luc PAUWELS**	- <u>Point N°1 Hauteur des constructions Art U 4 § 4.5</u> Lors des différentes présentations du projet de PLU, l'avenue Maréchal Leclerc a été citée en exemple comme voie où la notion de densité acceptable se traduirait par une baisse de 2 niveaux des constructions et où une attention spécifique serait portée à la transition entre deux secteurs aux tissus urbains très différents. Mme BACCAM a insisté sur sa vigilance toute particulière sur ces deux points lors de la réunion de lancement de l'enquête publique le 10 janvier dernier. Dans le PLU actuel la hauteur maximale des constructions en zone Ua est de 17 m et sur certaines voies, dont entre autres l'avenue Maréchal Leclerc, elle est portée à 18,50 m ; cela correspond à 6 niveaux ou R+5. Baisser de 2 niveaux laisse accroire que le	**NON** Il n'est pas envisagé de modifier la hauteur en R+3+attique dans le PLU compte tenu de la largeur de l'Avenue maréchal Leclerc, 2 voies séparées par un terre-plein central. Un attique permet la réalisation d'un étage ayant l'apparence d'une maison sur le toit. Il est forcément plus étroit que les étages inférieurs ce qui permet de rendre visuellement les immeubles moins haut. Par ailleurs, il est à noter que l'autorisant de construction à 18,50m inscrite dans l'ancien PLU est supprimée. Les immeubles situés avenue Maréchal Leclerc ne pourront dépasser les 17m, R+3+ attique.	Je comprends la position du maître d'ouvrage sur ce point. La présence d'un étage en attique peut effectivement donner l'impression visuelle d'un étage de moins pour un bâtiment qui en dispose. Cette configuration permet de limiter l'aspect ''canyon'' que l'on peut ressentir depuis la rue.

		nouveau PLU portera la limitation de la hauteur à 12,50 m environ et 4 niveaux ou R+3. Les dispositions qui figurent au projet de PLU pour la zone Ua mentionnent une hauteur inférieure ou égale à 17 m, soit l'équivalent d'une diminution d'un demi-étage, et R+3+attique, c'est-à-dire R+4 donc une baisse de seulement un niveau. **La différence entre le discours, et les attentes qu'il a suscitées, et la réalité du projet est importante, inattendue et décevante. Je demande que les nouvelles règles soient revues à la baisse**		

		- <u>Point N°2 Largeur des constructions Art U 5</u> La largeur des constructions autorisées en zones Ua et Ub serait de 18 m à partir de la limite de référence, comme dans le PLU actuel, et cela quelle que soit la profondeur de la parcelle concernée. Or il est bien évident que quelle que soit la hauteur d'un immeuble, la conséquence sur la propriété voisine située à l'arrière ne sera pas la même si la profondeur du terrain est de 25 m ou de 50 m. Afin de limiter la brutalité de certaines situations de confrontation de maisons qui se retrouvent face à des immeubles de 6 étages et de protéger quelque peu les propriétés riveraines**, je suggère que soit instauré un calcul simple qui restreindrait la largeur du bâtiment à construire en fonction de sa hauteur et de la profondeur de la parcelle sur**	**NON** Les bandes d'espaces libres et les marges de recul par rapport aux fonds de parcelles permettent de traiter la problématique des espaces de transition.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

		laquelle il est construit. A titre d'exemple, sur le côté Est de l'avenue Maréchal Leclerc la limite entre les zones Ua et Uab se trouve en fond de parcelle à environ 30 m de la limite de référence		
		- <u>Point N°3 Implantation des constructions Art U 4 et règlement graphique des servitudes d'urbanisme</u> L'article U 4 et le plan des servitudes prévoient, pour les rues André Chaix et du Bacholet, un retrait de 5 m de la bande de construction principale pour les constructions nouvelles dans la zone Uab ; rien n'est indiqué pour les prolongements, sur 30 m jusqu'à Maréchal Leclerc, situés en zone Ua. **Pour assurer continuité et homogénéité je suggère de prolonger la servitude jusqu'à l'avenue**	**NON** Un emplacement réservé est instauré afin d'élargir la voie et de sécuriser l'accès des véhicules sur l'Avenue Maréchal Leclerc.	Les explications du MO ne sont pas claires sur ce point, l'emplacement évoqué n'étant pas nommément désigné. En effet, le document graphique 4.2.a ne montre pas d'autre emplacement réservé que le n° 40 situé sur la partie Ouest (en zone Ua) de la rue Suzette Couturier. Il est vrai que l'urbanisation des rues du Bacholet et Dr André Chaix ne semble pas offrir beaucoup de possibilité d'élargissement dans leur partie Ouest en zonage Ua. Néanmoins, voir la suite ci-après.

		- <u>Point N°4 Implantation des constructions Art U 4 et règlement graphique zonage et prescription</u> La rue Suzette Couturier est située entre les 2 précédentes mais elle fait l'objet d'un traitement différent par l'instauration d'un emplacement réservé n°40 dans le prolongement de la servitude en zone Uab. On peut supposer que son emprise sur les propriétés de part et d'autre de la rue soit aussi de de 5 m. **Je suis étonné que ces 3 rues très semblables ne soient pas traitées de la même façon**. Il est à noter que le récent permis de construire délivré le 30 décembre 2022 sur la propriété à l'intersection Couturier/Leclerc côté sud prévoit une cession d'alignement sur la rue Suzette Couturier d'une largeur de 2 m seulement. La cohérence est difficile à trouver.	L'emplacement réservé a pour objectif d'améliorer la visibilité à l'intersection entre l'Avenue Maréchal Leclerc et la rue Suzette Couturier. La différence de traitement est dûe aux contraintes de dureté foncière et aux sens de circulation de chacune des rues.	La contrainte foncière est évidente dans ce secteur mais il pourrait être possible - pour cette même raison d'amélioration de la visibilité - de prévoir un emplacement réservé à l'extrémité Ouest de la rue Dr André Chaix du côté Sud de la rue (parcelles AM 802, 803 et 805).
Contribution dématérialisée n°97	**M. André BORNE**	Il demande **pourquoi les ouvrages publics tels que le centre**	Une mise à jour du cadastre va être réalisée entre l'arrêt et l'approbation mais	Même remarque ici qu'en ce qui

		nautique Alice Millat et la voirie Usine Mermoz qui relie l'avenue du Dauphiné au rond-point du Rivet n'apparaissent pas sur le plan car il considère que ces éléments sont importants sur la partie Est du quartier de Champaret et devraient être indiqués dans l'OAP car déjà existants.	il est difficile de faire apparaître l'ensemble des constructions, la base de données ayant un décalage d'au moins un an entre la fin de la construction et son identification au cadastre. **NON** La piscine et la rue de l'usine Mermoz ne font pas partie du périmètre de l'OAP de Champaret.	concerne la ZAC des Maladières. Cette mise à jour cadastrale devrait être effective lors de l'approbation du PLU afin que le règlement graphique reflète la réalité du terrain.

5.2.9 Secteur de l'OAP n° 3 - Sétives

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°61	**M. Antoine LOUCHE – Avocat pour le compte de la SCI Les Sétives et de la SCI La Camp Vert**	Les parcelles CI 17,19, 20, 21 appartiennent à la SCI LES SETIVES et la parcelle CI 16 à la SCI LE CAMP VERT. Le projet de PLU prévoit un maintien de ces parcelles en zone Ui, la commune n'entendant notamment pas ainsi rattacher ces parcelles à l'OAP n°3 dite «Secteur Sétives», relevant de la zone UisOA3. Rappelant le périmètre et les orientations de cette OAP, il estime que	**NON** La composition urbaine de l'OAP des Sétives n'a pas été modifiée dans le PLU arrêté. Le zonage est identique entre les PLU de 2014 et arrêté. L'implantation de commerce n'est pas autorisée dans les deux cas. Dans le schéma d'aménagement commercial (SDC) de la CAPI, les parcelles faisant l'objet de la demande ne sont pas fléchées à vocation commerciale (y compris les parcelles	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

		l'intégration des parcelles cadastrées CI 16, 17 et 21 dans l'OAP n°3 permettrait parfaitement d'atteindre ces objectifs et considère que l'intégration de ces parcelles correspondrait en outre aux objectifs identifiés par le PADD qui prévoit notamment au titre de son objectif n°5 d'«assurer les conditions d'un dynamisme économique, créateur d'une mixité d'emploi». Il souligne également que ce document précise qu'il convient d'offrir des capacités de développement suffisantes au profit d'une économie de production (artisanat, industrie, …) pour répondre aux besoins des entreprises. Or, dit-il, le projet de règlement pour la zone Ui n'entend notamment pas autoriser la création de nouveaux commerces. A contrario, au sein de la future OAP	CI 19 et 20 actuellement classées en zone Uic au dossier du PLU arrêté). La CAPI précise dans son avis au PLU arrêté que les préconisations du schéma de développement commercial et du schéma hôtelier pourraient être prises en compte dans le dossier. Par ailleurs, le SCoT dans son avis fait remarquer que « la délimitation des Ulc et le règlement associé à la destination artisanat et commerce de détail pourraient s'inscrire davantage en compatibilité avec le schéma d'aménagement commercial de la CAPI. Il s'agirait d'encadrer les extensions des surfaces commerciales existantes et d'interdire toute nouvelle implantation commerciale sur foncier nu ». Cela concerne notamment ce secteur, les parcelles situées en limite avec l'Avenue des Marronniers n'étant	

		3, il est prévu l'accueil des activités tertiaires et donc notamment des commerces, la diversité d'activité économique pouvant être exercée et créée est donc plus favorable. **Il estime que le périmètre de l'OAP n°3 et de la zone UisOA3 aurait dû englober les parcelles CI 16, 17, 19, 20 et 21**, seule la parcelle servant de siège au SDIS aurait dû en être exclue. Ce découpage permettrait réellement dit-il, de mettre en œuvre le parti d'aménagement de la commune en permettant notamment de faire évoluer les opérateurs économiques existants. Il indique que, à défaut, une contradiction entre les documents constitutifs du PLU pourrait être retenue et suggère, à propos de la contradiction entre les documents du PLU, de voir en ce sens pour la	pas fléchées à cet effet au SDC. La prise en compte totale de la demande augmenterait d'environ 1 hectare les surfaces affectées à l'accueil de commerces hors du périmètre du SDC et irait donc à l'encontre des préconisations ou demandes ci-dessus.	

		cohérence entre le règlement et le PADD CE, 2 octobre 2017, Montpellier Méditerranée Métropole, n° 398322 ; pour un exemple local récent voir CAA Lyon, 30 avril 2019, n° 18LY01903. Il termine en disant que l'entreprise CHANUT souhaite notamment déplacer son siège historique, actuellement implanté au 20 Rue Molière, sur une partie de ce foncier ainsi que procéder à sa revalorisation notamment dans le cadre d'éventuelles nouvelles activités commerciales. Ce projet dit-il, aurait également pour conséquence, d'une part d'assurer la qualité architecturale du secteur et une entrée de ville qualitative et d'autre part de permettre de créer un réel linéaire commercial et d'activité sur la D		

		1006 et l'avenue des Marronniers. **Les SCI sollicitent donc une modification du zonage en ce sens afin de voir classées les parcelles cadastrées CI 16, 17 et 21 en zone UIsOA3 et au sein de l'OAP n°3 dite des « Sétives » et que les activités commerciales soient pleinement autorisées.**		

5.2.10 Secteur de l'OAP n°4 – Pont de Jallieu

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Contribution dématérialisée n°125	**Mme France FELIX, M. Fathi YASAR et SCI de la Chaumière**	Ils sont propriétaires respectivement des parcelles CD 301 - CD 229 - AH 354 et 1101, toutes situées dans l'emprise du projet de cette OAP. Ainsi que mentionné dans la présentation de cette OAP, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une voirie d'axe Nord-Sud. Or au cours des contacts qu'ont eus les 3 personnes déposantes listées ci-dessus avec les élus municipaux, il leur a été indiqué un délai d'une dizaine d'années pour la réalisation de cette route dont il semble que le financement constitue un problème important (Municipalité ? Promoteurs ?) Cette nouvelle voie devrait se raccorder côté Sud au rond-point du Pont de Jallieu et au Nord au boulevard Barbusse via la rue des Papetiers et ainsi décharger la rue de la Libération d'une partie du trafic car cette rue est surchargée. Or en janvier 2022, les représentants de la mairie, disent-ils, leur ont indiqué que	**NON** Une étude a été réalisée en décembre 2021 afin de dimensionner la voirie en intégrant les compensations liées aux remblais et à la gestion des eaux pluviales. L'emplacement réservé traduit donc les besoins de l'ensemble des contraintes techniques sur le tènement.	

		ce rond-point était saturé et que ‘’y raccorder une nouvelle voie sera compliqué.’’ Ils s’inquiètent des dimensions de l’espace réservé numéro 23 destiné à la réalisation de cette voirie, dont la largeur de 30 à 50 m dans sa partie Sud se réduit à environ 15 puis 10 m dans sa partie Nord. La justification de ces dimensions, qui leur a été donnée par les Services techniques de la ville en janvier 2022, se trouve dans la nécessité de réaliser des noues et bassins de rétention des eaux pluviales. Il leur a été également dit que ces ouvrages pourraient être mieux répartis le long du tracé de la route. **Ils demandent donc que ‘’ce système de recueil des eaux soit mieux réparti sur toute la longueur de la route afin que les terrains situés au Sud ne soient pas les seuls à être grevés par cette grande largeur.’’**		

		Par ailleurs, ils regrettent que la hauteur des constructions dans la zone 1AUOA4 soit limitée à 10 m et R+2 alors que les constructions voisines telles que la copropriété ''Fleur de soie'' est un immeuble de 17 m et R+5. Cette hauteur limitée va entrainer, disent-ils, une baisse considérable de la constructivité qui pourrait entrainer une participation financière d'un promoteur difficile à répercuter sur le projet et va le rendre économiquement non viable. Ils **demandent que la décroissance de hauteur soit progressive, en passant par des intermédiaires en R+4 et R+3**. Précisant qu'ils sont actuellement vendeurs mais vieillissants, ils soulignent qu'un consensus sera beaucoup plus difficile à obtenir plus tard, voire impossible, avec leurs descendants et disent que la municipalité devrait donc profiter de la situation actuelle favorable.	**OUI partiellement** La commune valide la proposition d'augmenter la hauteur maximale à R+3.	La réponse à cette demande prend en compte les propos des contributeurs, à savoir que les dispositions prévues pourraient limiter la rentabilité financière qu'ils attendraient de l'urbanisation éventuelle de leurs parcelles. Une question se pose : Le maître d'ouvrage doit-il prendre en compte des intérêts particuliers au détriment de l'intérêt public dont la limitation de hauteur des constructions à venir, entre autres, pourrait faire partie en termes de qualité de vie ? Pour moi, la réponse est non.

5.2.11 Secteur de l'OAP n°5 – Porcher Industries

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°58	**M. Antoine LOUCHE – Avocat pour le compte de la SAS PAJIMMO**	Propriétaire des parcelles cadastrées CK 19, 21, 95 et 96 ainsi que la parcelles cadastrée AW 435, toutes implantées au sein de l'OAP n°5 dite Porcher Industrie, la SAS Pajimmo soulève les 2 points suivants : - D'une part, cette OAP prévoit l'implantation d'une emprise pour équipements en fléchant seulement ces derniers vers une gare routière ou son extension + un équipement d'intérêt collectif. Un tel fléchage est particulièrement restrictif et notamment car il concerne principalement les parcelles de **la SAS Pajimmo qui sollicite donc le retrait de ces emprises publiques**. En effet, en autorisant de telles	**NON** L'OAP prévoit : - une zone d'équipements d'intérêt collectif (gare routière et collège). La présentation du projet de collège privé a d'ailleurs été réalisée en présence de la SAS PAJIMMO. - une zone d'ilots mixtes accueillant environ 100 logements et des activités économiques, avec une hauteur maximale en R+3. La densité ne peut être comparée avec les autres OAP car il s'agit d'une opération de mixité urbaine. Aucun objectif de densité n'est pour cela attendu dans le PLU.	Dont acte En ce qui concerne les densités de logements prévus rapportés à la surface des OAP considérées, la densité pour l'OAP Porcher industrie est de 11,6 lgt/ha alors qu'elle est de 27,3 lgt/ha pour l'OAP Lilattes.

		constructions parmi les destinations autorisées dans la zone, la réalisation d'éventuels projets similaires ou comparables sera toujours possible. - D'autre part, la densification retenue pour cette OAP au titre du logement est de 3 à 4 fois inférieure à celle retenue pour les autres OAP. Ainsi, à titre d'exemple pour l'OAP dite Lilattes, une densification de l'ordre de 450 logements est prévue contre une centaine pour l'OAP « Porcher industrie ». **La SAS Pajimmo sollicite donc qu'un meilleur équilibre soit trouvé entre les différentes OAP**.		

5.2.12 Secteur d'OAP n°7 – Lilattes

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°96	**M. André BORNE**	Il demande **pourquoi il est prévu 2 zonages différents (N au Nord et Ue au Sud)** sachant,	Dans le PLU de 2014, le parc est classé en zone urbaine Ub. Il a été fait le choix de classer la partie	Même si aujourd'hui aucun projet d'ouvrage public n'est prévu dans la zone Ue, le règlement du PLU en projet prévoit

		dit-il qu'à aucun moment lors des diverses présentations publiques du prochain PLU, le Maire a informé le public que le Parc des Lilattes pourrait recevoir des ouvrages constructibles publics, et encore moins sur la nature de ces ouvrages ...	historique du parc en zone N. Mais dans le PLU de 2014 comme arrêté, l'ensemble du tènement est classé comme élément remarquable du paysage. Il n'est pas prévu à ce jour de réaliser un ouvrage public sur la partie située en zone Ue.	bien la possibilité d'occupation des sols par des ouvrages publics

5.2.13 Secteur de l'OAP n°8 – Centre-ville

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°100	**M. André BORNE**	Il demande **pourquoi, pour cette révision n° 2, il est fait retour à un plan de l'OAP issu d'un document antérieur à la modification n° 3 votée en 2020** qui faisait valoir (entre autres) la construction de logements et d'une Maison de santé aux carrefours des rues Bovier Lapierre, Paul Bert et Clémenceau. Pourtant, dit-il, depuis 2 ans les logements se construisent comme indiqués dans le plan "prévisionnel"	La différence porte sur l'identification de la maison médicale. Le projet est en cours de construction. Il n'a donc pas été jugé nécessaire de reprendre ce point dans la révision du PLU.	Dont acte

		de la modification n°3 simplifiée.		

5.2.14 Secteur de l'OAP n°9 – Gare

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°103	**M. André BORNE**	En prenant en compte les 350 nouveaux logements qui viendront se cumuler aux plus de 400 logements existants sur cette entrée sud de la ville, il note qu'il n'apparait plus (voir docs initiaux PLU 2014) le projet d'un ouvrage routier structurant (primordial) pour le fonctionnement des différents usages de la fréquentation de la Gare et pour la qualité de vie des habitants actuels et futurs de ce quartier. Il avait bien été indiqué dit-il, ''un ouvrage futur (par exemple trémie) pour passer sous les voies ferrées partant de la rue Joseph Bédor à la rue Édouard Marion. Cet ouvrage est, me semble-t-il, indispensable avant tout	Les études de circulations réalisées dans le cadre du dossier de création de ZAC ont démontré que cet ouvrage n'était pas nécessaire, le parking silo à destination des usagers de la gare se situant au Nord de la voie ferrée.	Cette préoccupation rejoint celle exprimée à de multiples reprises au cours de l'enquête sur l'évolution prévisible du trafic routier consécutif à la réalisation des OAP dans lesquelles on ne trouve nulle trace d'études en la matière. Une réponse à cette préoccupation devra être apportée.

		développement ECO et Habitat pour apaiser la RD 522, seule axe à ce jour d'entrée sud de la commune, se télescopant avec les allées et venues au quotidien de 7 000 usagers (à ce jour) à la gare SNCF.'' Il demande **''Pourquoi ce renoncement à cet ouvrage «sous-terrain» ?"**		
Contribution papier	**Anonyme**	Elle se dit ravie que la gare puisse être requalifiée ainsi que tout le quartier de Ramseyer mais ne comprend pas pourquoi il est nécessaire de protéger des arbres ''non qualitatifs'' qui peuvent remettre en cause le projet. Elle pense **qu'il faudrait supprimer cette protection** et ''voir quels seraient les aménagements possibles notamment sur le domaine public.'' Elle demande ''de même sur le parc, **pourquoi protéger sa zone qui n'est pas encore créée ?**''	**OUI** Le dossier de ZAC cadre juridiquement le développement de la ZAC. Afin d'assurer une cohérence entre les différents documents d'urbanisme, la protection des arbres dans le PLU, sur ce secteur, est supprimée.	Dont acte

		alors qu'il faudrait, dit-elle, la protéger ultérieurement.		

5.2.15 Secteur de l'OAP n°12 – La Grive

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution papier	**Mme Christine PRAT représentante de l'indivision MOREL / PRAT**	Elle considère que l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle DC 39 serait une réelle opportunité pour un aménagement d'ensemble à l'entrée Est de l'autoroute ''comme indiqué dans précédent courrier à madame Souchère le 08/11/2013.'' Par ailleurs, elle **souhaite que la parcelle classée en AU conserve ce classement dans le nouveau PLU.** Elle demande **''A-t-il été envisagé l'adaptation de la voirie à l'accroissement de trafic prévisible ?**''	Les lois récentes s'inscrivent dans des objectifs de meilleure prise en compte de l'environnement et de réduction de la consommation d'espaces. Pour préparer l'ambition « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN issu de l'adoption de la loi Climat et résilience en 2021) exigée par l'Etat à l'horizon 2050, la commune doit réduire drastiquement ses superficies foncières destinées à l'urbanisation. Non seulement il n'est plus souhaitable de créer de nouvelles zones d'urbanisation là où elles n'étaient pas prévues initialement dans le PLU en vigueur, mais l'enjeu pour la ville est également de supprimer certaines zones classées actuellement constructibles au PLU en vigueur. Cette zone n'était pas ouverte à l'urbanisation (Zone AU) et localisée dans une zone humide.	Dont acte

			Une partie de la parcelle DC 39 est donc déclassée en zone N.	
Contribution papier	**Mme Renée GUILLERMET représentante de l'indivision BOITON Marie**	Propriétaire en indivision des parcelles DC 106 et DC 108, elle attire l'attention sur **les difficultés générées par le trafic pour l'accès à ces parcelles dans le cadre du projet d'OAP.**	L'OAP prévoit la création d'une voirie. Le projet devrait accueillir environ 25 logements et devrait donc avoir un impact limité sur la circulation.	Même s'il n'est prévu que 20 à 25 nouveaux logements dans cette OAP, cela peut représenter une quinzaine de véhicules dans ce quartier dont certaines voies d'accès ont des largeurs très réduites, comme par exemple la Route des Silos et le Chemin des Marais. Ici encore, une étude de trafic serait utile.

5.2.16 Quartier Barbusse / Libération

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°83	**M. Jean CHORIER**	Il indique que ces dernières années, rue de la Libération et rue de l'Etissey, 158 logements ont été construits sans adapter les voies de circulation automobile en conséquence, ce qui a contribué à encombrer encore plus l'avenue Barbusse et saturer surtout le nord de la rue de la Libération. Il considère que l'augmentation des valeurs des différentes pollutions, des nuisances sonores, déjà au-dessus des seuils d'alerte réglementaire, rendent la vie des riverains de plus en plus compliquée insupportable		

		même, portant atteinte à leur santé et que cette dégradation a accéléré les départs des habitants de la rue de la Libération. En plus des 15 pas-de-porte à usage commercial déjà inoccupés, dit-il, près de 60 logements sont vacants et la situation ne cesse d'empirer. Il dit que la construction dans le quartier de 700 logements supplémentaires dont 450 avec le projet Dolbeau va encore plus dégrader la qualité de vie et la santé des riverains, de la rue de la Libération car cette voie, avec l'avenue Barbusse, vont recevoir chacune les passages de 900 véhicules supplémentaires et ce, chaque jour ouvrables aux heures de pointe. Ces 2 voies actuellement saturées seront, dit-il, ainsi que l'avenue Gambetta, encore plus congestionnées lorsque les 49 nouveaux logements de l'ilot Paul Bert seront occupés, que la réalisation de l'OAP secteur Gare sera effective et plus encore si les terrains AL 300, 233 et 234 passent d'Uc en Ub. Par ailleurs, il dit qu'il faut s'interroger de savoir si le contenu du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'avenue Barbusse a été pris en considération dans la décision de réaliser toutes ces nouvelles constructions sachant que selon ATMO, 40,08 % des habitants de Bourgoin-Jallieu demeurent en zone	L'augmentation du trafic dans ce secteur va faire l'objet d'une étude de circulation. Elle intégrera les futurs flux générés par les OAP Barbusse et Porcher. Mais certains points ont déjà été anticipés, en prévoyant par exemple l'élargissement de la rue de l'Etissey pour accueillir notamment des modes doux. La commune s'est donc efforcée dans le PLU de développer l'urbanisation dans les secteurs proches des transports en commun. Le PLU a vocation à définir un équilibre territorial sur l'ensemble de la commune. En prenant en compte le contexte	Dont acte en ce qui concerne la décision de diligenter une étude de circulation. Le MO ne répond pas à la question concernant l'éventuelle prise en compte du PPBE de l'aveA nue Barbusse dans la décision de réaliser les nouvelles constructions.

		dégradée et 16,30 % en zone très dégradée. **Il demande si exposer de plus en plus d'habitants à des risques pour leur santé est bien raisonnable** et considère qu'ignorer ce point c'est ne pas tenir compte des 48 000 décès dus à la pollution chaque année en France, décès liés en grande partie aux particules fines dont 75 % ont pour origine la circulation routière. Il note par ailleurs ''Alors que dans toute la ville de nombreux logements sont vacants depuis des lustres, actuellement près de 1 200 logements ne sont pas occupés**, l'importance du projet des 450 logements DOLBEAU semble sans justification, du moins tant que des voies de dessertes adaptées ne seront pas opérationnelles, ou toute autre option permettant de ne pas dégrader plus la situation**.'' Autre point qui, dit-il, l'interpelle **''Pourquoi construire dans le quartier 140 logements sociaux supplémentaires alors que la ville a actuellement un taux supérieur aux obligations, il faut noter que sur les 3 937 (selon les sources) à 4 114 logements sociaux existants près de 4 à 5 % sont vacants.** **Est-ce pour l'intérêt des promoteurs/constructeurs qui peuvent avec la construction de ces logements sociaux avoir des clients captifs et des ventes acquises, avec la**	existant et les contraintes réglementaires qui s'imposent à la commune, une répartition de la production de logements sociaux sur la commune a été réalisée. Pour rappel, 80% de la population française est éligible au logement social et intermédiaire. Par ailleurs, Bourgoin-Jallieu compte 964 logements vacants en 2021. Le taux de vacance dans le parc de logements est de 8,4% (6,5% depuis moins de 2 ans et 2% depuis plus de deux ans). D'après les données RPLS 2021 au 1er janvier 2022, il y a 108 logements sociaux vacants à Bourgoin-Jallieu dont seulement 22 logements vacants de plus de 3 mois. Le taux de vacance de plus de trois mois est de	

		possibilité d'obtenir des avantages entre 20 et 60 000 Euros par logement ? Quelle mixité évoque-t-on alors que seuls 43% des foyers fiscaux de la ville sont imposables ?'' Il conçoit qu'une ville doive se développer mais pas au détriment de la qualité de vie et de la santé de ses habitants ; aussi son étonnement et sa déception dit-il, sont d'autant plus exacerbés qu'il a cru au bien-fondé, à la sincérité des déclarations et des parutions qui ces dernières années, affichaient comme objectifs : A/ lutter contre les sources de pollutions et nuisances sonores pour améliorer la qualité de vie des habitants. B/ vouloir une nouvelle organisation de l'offre commerciale rue de la Libération C/ lutter contre la vacance des logements anciens dans le centre-ville et rue de la Libération D/ améliorer la qualité et le cadre de vie pour la santé et le bien être des habitants E/ mieux encadrer les opérations de constructions nouvelles pour une densité urbaine acceptable F/ renforcer la présence de la nature en ville en maitrisant le rythme des constructions G/ améliorer la qualité du parc de logements par la réhabilitation du parc existant.	0,6%. Ce taux est donc très faible. Les données sur le taux de rotation ne sont en revanche pas indiquées. Ce dernier est assez faible : 10,3% au 1er janvier 2022. Cela est inférieur aux autres villes de la CAPI avec du parc social important (exemples de L'Isle d'Abeau : 14,9% et de Villefontaine : 15,4%).	

		Il lui parait indispensable, que la santé des habitants soit protégée, que cette densification effrénée ne se réalise que lorsque les voies de desserte seront aménagées ou crées pour prendre en considération le flux supplémentaire de la circulation automobile et assurent la fluidité du trafic, afin de ne pas porter plus atteinte à l'intégrité physique des personnes, riverains et des habitants. Il termine en demandant **''Est-ce qu'une enquête cordon a été réalisée afin de déterminer l'importance du trafic transit, pour étudier une solution détournant ce trafic de transit qui est sans apport pour la ville et qui contribue à dissuader la présence de clients potentiels des commerces du centre-ville ?''** et ajoute ''Cette solution réduirait également les nuisances et leurs conséquences néfastes pour la santé des habitants.''		

5.2.17 Quartier de l'Oiselet

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°42	**Mme Marie-Claude GENDILLOUX**	En tant que riveraine, elle s'interroge sur : - le tènement Ogec Jean Jaurès/rue de l'Oiselet (ex Gandit) Initialement prévu pour un collège. Que se passerait-il si mutation en immeuble ? demande-t-elle.	**NON** Les hauteurs sont modulées en fonction du tissu urbain allant de R+1 à R+3 conformément aux échanges	Nota : dans le dossier d'enquête, il est question de l'OAP Lilattes et non pas Dolbeau.

		Le terrain est enclavé au milieu des maisons, problème d'accès vu l'étroitesse des rues, problème de vue. **Si un projet immobilier s'y réalise, pourrait on garder une faible hauteur (maxi hauteur R+1) ?** demande-t-elle. - la circulation secteur Jean Jaurès/Oiselet/Lavoisier. Dans ce quartier résidentiel aux rues étroites avec de nombreuses circulations de piétons, y compris handicapés (afiph) et d'enfants, **des constructions d'immeubles créeraient une circulation intense avec des passages de bus et un flux important de véhicules, et un déséquilibre du quartier**.	avec le conseil de quartier et aux présentations pendant les réunions de concertation. Une étude de circulation intégrant les OAP de Porcher et Dolbeau ainsi que le terrain Gandy va être lancée afin d'identifier les aménagements à réaliser.	Dont acte pour la décision de réaliser une étude de circulation dans ce secteur.
Contribution dématérialisée n°43	**Mme Marie-Claude DUPONT**	Elle écrit ''Le quartier de l'Oiselet est à vocation résidentiel avec des rues étroites, très peu de stationnement, et des trottoirs peu larges, voire inexistants. Si de nouvelles constructions venaient à se faire, (collège rue de l'oiselet, ou maisons, ou immeubles), ces rues ne suffiraient pas pour la circulation. L'absence de stationnement serait aussi un problème, compte tenu du nombre de voitures par foyer aujourd'hui. Enfin, c'est un quartier calme composé de maisons individuelles, où les enfants circulent	**NON** Les hauteurs sont modulées en fonction du tissu urbain allant de R+1 à R+3 conformément aux échanges avec le conseil de quartier et aux présentations pendant les réunions de concertation. Une étude de circulation intégrant les OAP de Porcher et Dolbeau ainsi que le terrain Gandy va être lancée afin	Mêmes ''Nota'' et avis qu'exprimés ci-dessus.

		encore facilement, ainsi que de nombreux piétons.'' Elle demande de ''veiller à **garder ce cadre de vie par une circulation contenue et des constructions en harmonie avec le quartier** (soit maisons individuelles, soit immeubles 1 étage maxi.)''	d'identifier les aménagements à réaliser.	
Contribution dématérialisée n°106	**Mme Noémie COUILLAUD**	Elle écrit ''Le quartier de l'Oiselet possède quelques terrains déserts et constructibles, toutefois certaines rues (L'oiselet, Jean Jaurès et Lavoisier) sont déjà très (top) fréquentées par des véhicules ne respectant pas les limites de vitesse et les stationnements y sont rares. **Trop de nouvelles constructions risqueraient de ne pas arranger le problème.''**	**NON** Les hauteurs sont modulées en fonction du tissu urbain allant de R+1 à R+3 conformément aux échanges avec le CQ et aux présentations pendant les réunions de concertation. Une étude de circulation intégrant les OAP de Porcher et Dolbeau ainsi que le terrain Gandy va être lancée afin d'identifier les aménagements à réaliser.	Mêmes ''Nota'' et avis qu'exprimés dans les 2 contributions précédentes

5.2.18 Secteur rue Jean Jaurès

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contributions dématérialisées n°131 et n°132	**Anonyme**	Elle dit ''Habitante d'une maison sur la rue Jean Jaurès depuis	**NON** Le PLU ne peut pas encadrer le nombre de logements dans le	

		plus de 20 ans, nous avons eu vent d'un projet de nouvelles constructions sur le terrain dit Gandy. Nous avons assisté à une réunion publique en décembre et nous vous remercions d'avoir répondu à nos inquiétudes concernant les règles de hauteurs. Cependant **nous nous étonnons qu'aucune règle n'encadre le nombre de logements maximum**, comme vous avez pu le préciser sur d'autres secteurs. **Le trafic est très difficile sur la rue Jean Jaurès et risque de s'accentuer avec les nouvelles constructions**. Nous vous demandons donc de **rajouter dans les règles un nb de logements maximum sur le terrain Gandy.''**	diffus. Le règlement encadre cependant les constructions.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

5.2.19 Secteur Rue des Alpes

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Contribution dématérialisée n°128	**Anonyme**	Il écrit **''Je ne comprends pas les linéaires implantés sur l'Avenue des Alpes. Pourquoi ne peut-on pas faire des habitations en rez-de-chaussée ?** Plus on s'éloigne de la gare, moins il est nécessaire d'avoir des services, notamment du côté voie ferrée ?''	**OUI partiellement** L'objectif est de préserver la dynamique pour accéder jusqu'au centre-ville. Le linéaire protégé du côté sud de l'Avenue des Alpes (Côté voie ferrée) sera diminué afin de privilégier la façade centre-ville et la lisibilité du parcours marchand.	Dont acte

5.2.20 Servitudes relatives aux lignes électriques RTE

Détail de la demande	Nom du demandeur	Nature de la demande	Réponse apportée	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contributions dématérialisées n°50 et n°51	**RTE CDI-LYON-SCET-URBANISME**	RTE adresse ce courrier concernant le résultat de son étude sur la conformité règlementaire du PLU de Bourgoin-Jallieu au regard du passage des servitudes I4 sur le territoire communal. On y lit ''Nous avons en effet observé un certain nombre d'incohérences que nous relatons dans notre courrier de réponse au projet arrêté adressé à la DDT de l'Isère et à la Commune de Bourgoin-Jallieu	**OUI** Les espaces boisées classés seront supprimés sous les lignes haute tension, conformément à la demande de RTE.	Dont acte

		pour avis le 12/06/2023. Le dossier mis à l'enquête publique dans le cadre de la Révision du PLU de la Commune n'intègre pas les recommandations et prescriptions suivantes que nous avons formulées : - Déclassement des EBC pour la liaison (partie souterraine) 63kV N0 1 CHAFFARD (LE)-JALLIEU - Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.'' Ce courrier est accompagné d'un schéma de principe concernant les mesures à adopter en cas de traversée d'un EBC par une ligne électrique. Le courrier en date du 6 juin 2023 adressé au titre de consultation PPA est également joint à cette contribution.		

5.2.21 Réhabilitations, restructurations de bâtiments anciens

Détail de la demande	Nom du demandeur	Nature de la demande	Réponse apportée	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°20	**M. François-Xavier MARCHANT**	Il écrit ''Je souhaiterais que soit rapporté **qu'il y a un vide dans le**	**NON** Les bâtiments anciens ayant une valeur patrimoniale sont	Oui, en ce qui concerne les bâtiments identifiés C1, C2 et C3.

		traitement des bâtiments anciens existants dans le cas de réhabilitations, restructurations ou de leur division intérieure.''	identifiés au PLU en C1, C2 et C3. Chacune de ces identifications apporte des contraintes spécifiques. La division des bâtiments n'est pas soumise à autorisation au titre du code de l'urbanisme mais va être prochainement encadrée avec l'instauration du permis de diviser.	Mais pour les autres ?

5.2.22 Zones Agricoles d'intérêt scientifique (As)

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution papier	**M. Bruno ROLLAND**	Il souhaite connaître **sur quels critères peut être classée une Zone Agricole d'intérêt scientifique As**.	Les zones As font l'objet d'une identification particulière compte tenu des contraintes environnementales.	Cette réponse n'est pas satisfaisante car il n'est pas indiqué quelles sont les ''contraintes environnementales'' dont le caractère scientifique resterait d'ailleurs à démontrer. Voir par ailleurs, mon avis exprimé suite à la réponse du MO à cette même question que j'ai posée (page 230).

5.2.23 Zones humides

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°40	**Anonyme**	Il pense **qu'il y a une erreur dans de cartographie des zones humides sur la**	**OUI** La zone humide sera supprimée car il s'agit d'une voirie.	Dont acte

		rue Camille Claudel ; une petite partie de la voirie se trouve identifiée comme humide, ce qui lui semble incohérent.		

5.2.24 Arbres remarquables et ENR

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°79	**Mme Marie Louise OTTINO**	Elle dit qu'au 6, rue Jean Moulin (**AM 0983, 0984, 0986, 0987, 0989**) 2 arbres malades débordant sur la voie publique et dans les câbles électriques ont été supprimés. Or ils apparaissent toujours sur le plan cadastral. **Elle demande qu'il en soit tenu compte dans le nouveau PLU**.	**OUI** Ces arbres ne seront plus identifiés comme éléments remarquables du paysage car ils ont été coupés.	Dont acte
Contribution dématérialisée n°130	**Anonyme**	Il dit **''Les arbres identifiés sur la parcelle AH 829 et 902 ne sont plus existants depuis longtemps. Il est donc nécessaire de supprimer l'espace remarquable**.''	**OUI** Ces arbres ne seront plus identifiés comme éléments remarquables du paysage car ils ne sont plus présents sur le site.	Dont acte

5.2.25 Espaces Boisés Classés (EBC)

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution papier	**M. Christophe CECILLON**	Il souhaite **savoir dans quelles conditions peuvent être faites des coupes de bois dans les espaces Boisés Classés (EBC).**	Le Code de l'urbanisme, au titre des articles L.113-1 et suivants, définit les modalités de coupe dans les espaces boisés classés.	Pour une réponse un peu plus concrète, il serait bon d'ajouter qu'une déclaration de travaux doit être faite préalablement à toute coupe ou abattage.

5.2.26 Patrimoine

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution papier	**Mme Béatrice BAILLIF- Les amis du Musée de Bourgoin-Jallieu et du patrimoine**	Elle dit avoir consulté les pages 9 à 45 du tome 1 concernant le patrimoine et elle s'interroge sur la signification des termes suivants ''Exemples d'éléments à considérer''. **Ces éléments, demande-t-elle, sont-ils :** **- classés ?** **- juste répertoriés ?** **- destinés à être réhabilités ?** **- conservés ?** **- transformés ou gardés ?** Elle considère que ''Tout ceci	Cette phrase est issue du diagnostic qui ne préjugeait pas encore de la traduction réglementaire finale. Il ciblait à titre d'exemples des éléments caractéristiques. Les éléments à considérer sont repérés au titre des catégories C1 et C2. Ils sont identifiés et préservés tout en pouvant évoluer de manière relative, en fonction de leur catégorisation (extension admise ou non par exemple). Pour les éléments identifiés en C3, leur caractéristique est plutôt relative à une valeur d'ensemble, dont l'évolution est encadrée dans la	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

		manque de clarté.''	partie 4.1 b du règlement, en renvoyant à chaque secteur.	

5.2.27 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°117	**M. Jean-Paul LHUILLIER**	<u>Qualité du cadre de vie dans la commune</u> Dans l'objectif de dégager le maximum d'espaces publics tant pour le bien être des habitants que pour la biodiversité dont les corridors biologiques locaux, je demande pour les immeubles d'habitations les hauteurs suivantes : • **R+5 maximum avec attique possible dans le cœur de ville.** • **R+4 maximum dans les cœurs de quartier** • **R+3 maximum hors cœurs de ville et de quartier** En centre-ville ou de quartiers cela permet d'augmenter l'offre de logements dont des 2 ou 3 pièces. Il est impératif **d'abaisser les vitesses des véhicules motorisés** tant sur l'autoroute A43 (mettre à 110	**NON** Les hauteurs sont réfléchies en fonction du contexte urbain existant. La commune a répondu favorablement à l'augmentation d'un niveau sur l'OAP Pont de Jallieu. La gestion de la vitesse sur les voies ne relève pas du PLU.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

		km/h) que sur toutes les autres voiries afin de limiter les pollutions, les niveaux sonores et les GES.		
		<u>Renforcer l'attractivité résidentielle en adéquation avec le territoire de Bourgoin-Jallieu</u> Biodiversité dans la commune : Globalement l'orientation est bonne. Toutefois **je demande que 5 actions soient rapidement engagées.** Répondre aux enjeux environnementaux et amorcer la transition écologique avec une organisation du territoire plus économe d'espace et d'énergie - **Avoir de vraies connaissances sur les déplacements** par des enquêtes appropriées ; - Prioriser les transports publics et les modes actifs	Afin de développer des modes doux, des emplacements réservés ont été mis en place, comme par exemple sur la rue de l'Etissey ou la route de Grenoble. Les requalifications de voiries ne rentrent pas dans le champ de compétence du PLU. Afin de favoriser l'utilisation des modes doux, les secteurs de densification sont principalement situés à proximité des axes de transports en commun.	S'il est exact que les requalifications de voiries ne rentrent pas dans le champ de compétence du PLU, il n'en est pas moins nécessaire de connaître l'impact du développement urbanistique sur l'évolution du trafic environnant les projets.

		sur les axes structurants ;		
		Requalifier le projet Ramseyer avec un pont Nord Sud au-dessus des voies ferrées, performant pour les modes actifs ;	**NON** Il n'est pas prévu de réaliser un pont, une passerelle au-dessus de la voie ferrée, étant déjà présente.	Je suppose que le projet Ramseyer concerne l'OAP Gare. Dans quel cas, je prends acte.
		Les cœurs de ville et des quartiers doivent être majoritairement aménagés en zone de rencontre (20 km/h maximum) en développant la zone piétonne du cœur de ville, afin de prioriser les piétons, les vélos/VAE et les PMR ;	Ce point ne relève pas du PLU.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage
		Terminer la Voie Verte de la Bourbre dans sa traversée de Bourgoin-Jallieu Ouest Est dont côté Est jusqu'à la limite des communes de Ruy-Montceau et de Nivolas-Vermelle ;	La poursuite de la voie verte le long de la Bourbe nécessite un élargissement du Quai des Belges. Au niveau du PLU, des emplacements réservés sont identifiés à cet effet.	Les numéros de ces emplacements réservés pourraient être cités dans la réponse.
		Mettre la largeur des trottoirs à 1,60 m (pour 2	Ce point ne relève pas du PLU.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage.

		personnes côte à côte) et 1,80 m (2 pers. Avec un enfant) ;		Ce qui n'empêche pas d'intégrer une réflexion sur ce thème dans la définition de projets futurs.
		Avoir une politique de stationnement pour les voitures en réduisant l'offre en cœur de ville mais en augmentant l'offre pour les vélos/VAE	**NON** La politique de stationnement de la commune nécessite un équilibre entre les besoins en stationnement permettant de maintenir un dynamisme commercial et le déploiement des modes actifs. C'est ce que traduisent le plan de déplacement de la CAPI et le PLU de la commune.	On espère que cet équilibre a été trouvé en prenant en compte la construction des 3 264 logements prévus sur la durée du PLU.
		Avoir une politique des livraisons dont pour les achats en cœur de ville avec créations d'offres (triporteur, navettes électriques) pour personnes et marchandises vers les parcs relais ;	Ce point ne relève pas du PLU.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage.
		Requalifier la ligne 4 Ruban.	Ce point ne relève pas du PLU.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage.
		Assurer les conditions d'un dynamisme économique, créateur d'une mixité d'emplois - **Continuité piétonne entre la rue de la Liberté et**	La requalification des rues ne relève pas du PLU.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage.

		la place de la Folatière ?		
		Requalifier la rue de la Libération du giratoire du Temple au Pont de Jallieu : c'est quasi un vide commercial avec pourtant une forte proximité de pôles générateurs de déplacements : la Mairie, la Maison du département, le futur conservatoire, le parc des Lilattes, la voie verte de La Bourbre, …	La requalification des rues ne relève pas du PLU. Par ailleurs des linéaires d'activités sont identifiés dans le PLU afin de conserver une animation des rez-de-chaussée sur certaines parties de la rue de La Libération.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage concernant la requalification des rues. Dont acte pour l'identification des linéaires d'activités.
		- Aménager la place Jean-Jacques Rousseau en place conviviale sans voiture ? - **Requalifier le boulevard Saint-Michel pour la continuité des modes actifs** entre la rue de la Liberté (piétonne) et la place Jean-Jacques Rousseau (en cours d'étude)	Il n'est pas prévu à ce jour de requalifier la place Jean Rousseau pour des raisons budgétaire. Le Boulevard Saint Michel va faire l'objet d'une requalification et une nouvelle réunion publique aura lieu prochainement.	Dont acte

5.2.28 Règlement écrit

Détail de la demande	Nom du demandeur	Nature de la demande	Réponse apportée	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Contribution dématérialisée n°119	**Mme Françoise et M. Jean-Paul LHUILLIER**	Leur contribution concerne le document ''4.1.b Carnet des éléments bâtis et urbains remarquables'' et ici dans la catégorie C3, la fiche PIVOLLET-CAMUS-DURAND. **Ils demandent l'Intégration de l'ilot compris entre :** **• Au Sud le quai Sophie Durand** **• À l'Est rue des Moineaux** **• Au Nord rue du Tonkin** **• À l'Ouest rue Albert Camus** **Et aussi :** **- l'Intégration d'immeubles rue des Moineaux** **- l'Intégration d'un arbre remarquable (Murier) quai Sophie Durand** **- l'Intégration de l'extension de la Voie Verte de la Bourbre qui sera sur la zone de rencontre quai Sophie Durand.** Constatant que c'était le cas dans la dernière mouture du PLU de 2014, ils demandent : **Est-ce une erreur ou un choix délibéré ?** **Et si oui, quelles en sont les raisons ?**	L'îlot sera identifié en zone C3 sur un périmètre identique à celui du PLU approuvé en 2014. Ce dernier présente en effet un intérêt patrimonial. Les espaces publics ne seront pas intégrés à cet espace car ils ne font l'objet d'aucune préconisation réglementaire au titre du PLU. L'organisation du règlement ne sera pas revue. Cette présentation est existante dans de nombreux documents d'urbanisme à ce jour approuvés. <u>II.1 – Coefficient de biotope</u> L'élaboration de cette fiche ne relève pas du PLU, toutefois une communication de nature pédagogique et incitative	Dont acte Oui, l'élaboration d'une fiche ne relève pas du PLU. Néanmoins, le règlement écrit devra donner une définition claire de ce qu'est ce coefficient de biotope introduit par la loi ALUR du 24 mars 2014 et qui a fait son apparition assez récemment dans les PLU.

		C117 - M. LHUILLIER Jean-Paul habitant 2 rue du Tonkin Il indique que cette contribution concerne le règlement écrit et ses annexes et qu'il ne fait ici que quelques remarques et propositions concernant les zones urbaines des secteurs Ub et Uc. Pour la logique de compréhension par le citoyen, je demande l'inversion d'ordre des chapitres II.1 – Coefficient de biotope et II.2 – Coefficient de pleine terre <u>II.1 – Coefficient de biotope</u> Le principe d'un coefficient de biotope est bon mais il doit intervenir après l'application du coefficient pleine terre ! Si on perçoit la définition et les objectifs, **je demande que la municipalité édite une fiche spécifique téléchargeable pour que cela soit pédagogique et partagé par tous**.	pourra être établie pour informer l'ensemble des berjallien.ne.s, au-delà du PLU.	

		Mais comme souvent c'est dans l'application des critères appréciés qu'il y aura des litiges au cas par cas puisque complexes avec des limites quantitatives non normées donc interprétables.		

		- Limite de l'épaisseur de terre végétale de 80 cm. **Pourquoi 80 cm ?** Généralement il est considéré pour un arbre de haute tige un minimum de 120 cm ! Mais 80 cm est acceptable pour des arbustes **Je demande un coefficient intermédiaire applicable de 0,64 pour les épaisseurs entre 1,0 m et 0,8 m (donc 1,0 pour une épaisseur de plus de 1,0 m et 0,28 pour une épaisseur inférieure à 0,80 m)** - Sol non végétalisé perméable Je suis très méfiant avec cette notion de perméabilité d'un sol non végétalisé en particulier si on regarde le degré de compactage dont pour le stabilisé. Je demande que la phrase «Pourront notamment entrer dans ce critère les espaces stabilisés.» soit enlevée. La phrase «… mais qui permet une	- La réponse semble déjà apportée dans cette contribution, néanmoins l'objectif primordial étant d'inciter à maintenir ou à recréer de la terre végétale y compris dans le cadre des projets, il est choisi de ne pas contraindre l'épaisseur de terre imposée dans ce critère auquel cas les pétitionnaires risqueraient de ne pas mobiliser cette solution. Il est vrai qu'une épaisseur de 80 cm est acceptable pour les arbustes, il s'agit d'un mode de végétalisation déjà satisfaisant pour des projets à venir. Il est nécessaire d'apporter des solutions simplifiées de végétalisation des parcelles, pour éviter que les porteurs de projet se réfugient dans des dispositifs moins vertueux pour la préservation de l'environnement et le maintien des fonctionnalités écologiques de nos espaces urbanisés. Dans le même temps, il apparait nécessaire de privilégier les dispositifs de végétalisation. L'affaiblissement de la notation donnée à ce critère (ou l'instauration d'un coefficient intermédiaire) rendra plus difficile la réponse à cet enjeu. - Avis favorable donné au retrait de la phrase «Pourront notamment entrer dans ce critère les	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage Rappelons que pour qu'un règlement puisse être lisible et clairement applicable, il convient qu'il soit le plus simple possible et comporte des dispositions contraignantes plutôt qu'optionnelles, toujours sources de potentiels conflits dans leur interprétation. Dont acte en ce qui concerne la végétalisation hors sol. Le MO parle ici de ''coefficient de biodiversité'' au lieu de ''coefficient de biotope'', ce qui est susceptible de semer le doute dans l'esprit du lecteur.

		infiltration indirecte de l'eau dans le sol …» est suffisante pour l'appréciation de la réalité de la perméabilité. - Arbre Je note avec satisfaction que « Le maintien d'un arbre isolé, ou constituant un alignement ou une haie, identifié au règlement graphique et protégé en tant qu'Élément Naturels Remarquables du Paysage (ENRP), entrera dans le calcul de ce critère et y contribuera prioritairement.» avec un coefficient 1. - Végétalisation « hors sol » : 0,15 par pot ??? avec « La surface retenue sera celle du dispositif posé au sol, par exemple la taille du pot ou de la jardinière.» : il est certainement préférable d'avoir uniquement un nombre minimal ? Courage pour l'application des modalités de calcul ! Certes, il y aura un logiciel pour le faire sur la base	espaces stabilisés.» concernant « le sol non végétalisé perméable ». - Dont acte, concernant « l'arbre » - Avis de maintenir la règle telle qu'elle est rédigée, concernant « la végétalisation hors sol » Les moyens de contrôle terrain sont les mêmes que ceux appliqués par la Ville dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Rappelons enfin que le coefficient de biodiversité constitue un nouvel outil du PLU de Bourgoin-Jallieu, encore peu pratiqué et innovant dans son application locale. Il pourra éventuellement être affiné ou renforcé dans un second temps, après un bilan d'évaluation des premiers effets de cet outil sur les autorisations d'urbanisme.	Il convient de s'en tenir à l'appellation ''coefficient de biotope'' et c'est pourquoi le règlement écrit devra donner une définition claire de ce ''nouvel outil'' qu'est le coefficient de biotope qui a fait son apparition assez récemment dans les PLU. Rappelons qu'à ce jour, aucune règle n'impose d'introduire coefficient de biotope **ET** coefficient de pleine terre dans un PLU

		de déclaratif du demandeur. **Quels seront les moyens de contrôles terrain de la commune ?** <u>II.2 – Coefficient de pleine terre</u> Le principe d'un coefficient de pleine terre est bon. A la différence du coefficient biotope, sa définition et ses objectifs ne semblent pas stabilisés d'un point de vue juridique. On trouve un essai par le CEREMA : La pleine terre, une notion à préciser dans la planification. Toutefois **je propose que l'ensemble des zones Uc ait un coefficient pleine terre de 50%** **Cela correspond bien au coefficient d'emprise au sol proposé en 4.4 du caractère de la zone U.** **Je demande à ce que soit mis en place un comité de suivi de ces deux coefficients**	<u>II.2 – Coefficient de pleine terre</u> La règle sera maintenue telle qu'elle est rédigée, concernant « la végétation hors sol » : augmenter le coefficient à 50% dans les zones Uc rend potentiellement incompatible cette règle avec celle de l'emprise au sol maximale, déjà autorisée à 50%. Cela revient à rendre impossible l'atteinte maximale des 50% d'emprise au sol, compte tenu des besoins liés aux autres espaces libres qui d'expérience ne constituent pas des espaces de pleine terre (accès véhicules sur la parcelle, accès garage…). Il n'est pas envisagé à ce stade qu'un comité de suivi soit mis en place. Une analyse de ces deux critères sera envisagée lorsque devra être réalisé, conformément au Code de l'urbanisme, le bilan du PLU.	Le suivi d'application de ces mesures – ainsi que d'autres - devra être défini dans les moyens de suivi de l'application du PLU

		TITRE III – DISPOSITIONS DIFFERENCIEES SELON LES SECTEURS Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U « à vocation principale d'habitat » <u>Caractère de la zone U</u> Pourquoi n'existe-t-il plus la zone Ud du PLU de 2014 qui correspondait au développement des hameaux ?	La zone Ud a été supprimée car le règlement était identique à la zone Uh.	Dont acte
		Les définitions des zones Ub et Uc ont lourdement changé : Actuel PLU de 2014 : - Ub correspondant au confortement du centre-ville, - Uc correspondant à des zones d'extension pavillonnaire, Projet de PLU 2024 : - Ub correspondant au confortement du centre-ville, dont les sous-secteurs Uba spécifiques à l'avenue du Professeur Tixier, la rue du Bugey et la rue des	Les intitulés ont été précisés afin d'avoir une meilleure traduction des zones concernées. Des zones humides urbanisables étaient déjà présentes dans ces secteurs, par exemple. Le terme « petit collectif » n'a pas de définition juridique dans le PLU. Il traduit une réalité réglementaire déjà présente dans le document en vigueur. Mais, afin de préserver le caractère pavillonnaire des zones Uc, les hauteurs ont été limitées à R+1.	Dont acte

		Cartonniers ; et Ubzh relatif à l'aménagement sur des zones humides, - Uc correspondant aux secteurs résidentiels dans lesquels les logements individuels et petits collectifs prédominent, dont les sous-secteurs Uca spécifique au site proche de l'Oiselet ; et Uczh relatif à l'aménagement sur des zones humides, Pour la zone Ub la différence est l'ajout de 2 sous-secteurs dont le sous-secteur Uba. Pour la zone Uc la modification est la porte ouverte aux petits collectifs en lieu et place de maisons individuelles caractérisant l'actuelle zone Uc. Ce sera lentement mais surement un profond changement pour les habitants actuels des zones Uba et Uc, certes avec les nouvelles contraintes d'application des coefficients de		

		biotope et de pleine terre. **Quelle est la définition de « petits collectifs » juridiquement ?**		
		<u>Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières</u> <u>Sont de plus autorisés</u> **:** 2. Dans le sous-secteur Uba : - Les extensions et installations à vocation d'artisanat et commerce de détail*, sous réserve de présenter une superficie inférieure à 300 m² de surface de vente 3. Dans le secteur Uc : - Les extensions et installations à vocation d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*, sous réserve d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées et de présenter une SDP inférieure à 100 m². **Est-ce que l'ensemble des habitants concernés par ces importantes modifications de**	**OUI** Le commerce sera supprimé en zone Uba. **NON** L'installation d'activité de service en zone Uc répond à une demande récurrente des habitants, à savoir le développement de certaines activités à domicile : couturières, consultants, …	Dont acte

		ces définitions ont eu directement, par courrier postal et via la revue « Nouvelles » de la municipalité, ces informations ?		
		4.5 - Hauteur des constructions En zone Ua **Je demande que la Règle générale BCP soit à R+5 ou R+4+ attique, comme c'est le cas de l'avenue du Maréchal Leclerc et la Règle générale BCS soit à R+4 ou R+3+attique**. Il en va de l'harmonie architecturale et paysagère dans la continuité de l'existant ou à créer en cœur de-ville. Cela sera évidemment adaptable en moins d'étages selon le secteur urbain de la zone Ua. Il en va pour moins d'étalement urbain en particulier parce que la demande d'habitats en petites surfaces de 3 pièces ou moins est très forte en centre-ville. Cela d'autant plus que le futur Pôle d'échanges multimodal (PEM)	**NON** Afin de conserver une cohérence avec le tissu urbain existant, de manière générale les hauteurs ne seront pas modifiées. Seule l'OAP du Pont de Jallieu fait l'objet d'une évolution de zonage de R+2 à R+3	Il est surprenant que certaines personnes souhaitent voir construire des bâtiments de grande hauteur alors que la plupart des gens ''militent'' pour des volumes plus réduits.

		de la gare est à moins de 1 000 m du centre-ville d'une part et que la station centrale des transports publics Ruban est au cœur de ville (quartier Saint-Michel). Dans l'ensemble de la zone Ua de centre-ville les déplacements à pied se font en moins de 20 mn. Pour les Personnes à mobilité réduite (PMR) non motorisées, un service particulier de véhicules électriques dont à la demande doit être mis en place. Je note l'excellente ligne n°4 Ruban faisant une boucle dans le centre-ville de la gare à l'Hôtel de ville, cependant pour faciliter son intégration et sa performance de circulation, je demande que le véhicule utilisé soit un mini bus pour un maximum de 24 personnes et à énergie écologique (gaz naturel produit par les déchets agricoles et alimentaires ou électricité produit par une		Je note que le MO ne s'exprime pas sur ces ''revendications'' concernant la nature des véhicules devant circuler dans la ville et qui ne concernent pas le PLU

		production renouvelable comme le solaire). Enfin, il peut être mis en service des tricycles à assistance électrique avec conducteur. Ces tricycles peuvent servir aussi de véhicules de livraison soit à domicile sur la ville soit plus judicieusement vers les parcs relais en périphérie de la ville.		
		<u>Article U 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des Constructions</u> Voir ci-dessus mes observations concernant le PADD avec 5 actions proposées du chapitre « Biodiversité dans la commune » dans II. Renforcer l'attractivité résidentielle en adéquation avec le territoire de Bourgoin-Jallieu de Pour mémoire et en résumé : **1- Faire un inventaire de la biodiversité ;** **2- Faire un plan de gestion de**	Un état initial de l'environnement est présent dans le PLU. Les plans de gestion ne relèvent pas, eux, du PLU.	L'état initial de l'environnement fait en effet l'objet du tome 2 du Rapport de Présentation du dossier d'enquête. Accord avec la réponse du maître d'ouvrage pour ce qui concerne les plans de gestion.

		l'Espace naturel sensible (ENS) Vallon de Loudon étang de loup commune de Bourgoin-Jallieu et de Ruy-Montceau ;		
		3- Conserver et gérer au mieux ce qui reste de l'espace naturel des Sétives en intégrant les jardins familiaux et un parcours pédagogique ;	Ce point ne relève pas du PLU	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage
		Conserver et valoriser ce qui est appelé la ceinture verte de l'essentiel de l'urbanisation dense ;	**OUI** Cela se traduit par une préservation du foncier naturel et agricole et l'instauration d'une trame verte et bleue.	Dont acte
		4- Gérer la biodiversité des cours d'eau (la Bourbre, le Bion, le canal Mouturier, le Pelud…) et en informer sur site la population ; **5- Mettre en place une politique de nichoirs pour oiseaux dont pour chaque construction neuve individuelle ou collective.**	Ces points ne relèvent pas du PLU	En effet, les dispositions règlementaires d'un PLU n'ont pas vocation à ''gérer'' la biodiversité mais à la préserver. La mise en place de nichoirs est assurément une mesure positive mais ne concerne pas le PLU.
		<u>Article U 7 – Stationnement</u> On le sait, la politique du stationnement est un enjeu	**NON** Les règles ne seront pas modifiées : - Car les besoins en stationnement	Dont acte

		majeur tant pour la politique des mobilités que pour le cadre de vie dans une commune. Simultanément, il y a évidemment un enjeu économique essentiellement pour le quotidien commercial de centre-ville avec d'une part la question de l'attractivité dont celui des accès et d'autre part par la politique des livraisons en particulier après achat en magasin. En 2020, selon l'Insee il y avait 13 393 ménages pour 11 272 voitures à Bourgoin-Jallieu dont 54,8% avec une seule voiture et 29,6% avec 2 ou plus voitures soit 15,8 % des ménages sans voiture. Il y avait en février 2023 selon le site de la municipalité Stationnement 9 155 places de parking (sans compter le Médipôle) dont près de 60% gratuites et près de 15% à 1€ par jour en longue durée avec abonnement mensuel.	pour les équipements publics sont liés aux usages des bâtiments et aux politiques publiques de déplacement mises en place (ex : ramassage scolaire…). - Afin de ne pas bloquer la dynamique commerciale, la collectivité assume le choix de prendre à sa charge les stationnements sur le domaine public dans le centre-ville.	

		Depuis le centroïde place Saint-Michel, en 15 mn à pied on couvre toute l'aire du centre-ville (et plus dont la gare et le futur PEM) selon le calcul de l'isochrone fait avec Géoportail. Ce n'est pas le péage du stationnement voiture qui « tue le commerce », au contraire car par l'obligation de rotation, il augmente la clientèle potentielle. Pour les zones Ua et Ub, l'objectif est qu'aucun habitant, s'il a une voiture, ne pourra stationner sur les espaces publics tant sur voirie que sur parking. Pour les entreprises dans ces mêmes zones, une politique tarifaire pouvant être remboursée à 50% par l'entreprise pour leurs employés. Voir Remboursement des frais de transport domicile-travail (salarié du secteur privé). L'objectif étant qu'il n'y ait pas de stationnement		

		des employés des entreprises (publique ou privées) en zone Ua sauf parking privés et que ce stationnement soit contingenté mais payant en zone Ub selon proximité. Je ne comprends pas, dans le tableau des normes de stationnement l'expression « À justifier en fonction des besoins » tant pour les « Commerce et activités de service » que pour les « Équipements d'intérêt collectif et services publics » en zone Ua et Ub ! **Je demande qu'il y ait des règles.**		

5.2.29 Considérations générales sur le projet de PLU

DETAIL DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	NATURE DE LA DEMANDE	REPONSE APPORTEE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Contribution dématérialisée n°133	**M. Jacques RICHARD**	A – <u>D'une façon générale sur le projet de PLU</u> 1- <u>Mesures destinées à protéger la petite faune</u>. Dans les zones urbaines, et extra urbaines, la plupart des clôtures ne permettent pas à la	**OUI** Le règlement sur les clôtures sera complété afin de favoriser le passage de la petite faune.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage. Les dispositions concernant les clôtures devront s'appliquer à toutes les zones, U, AU, A et N

		petite faune (rongeurs, hérissons) de circuler comme elle en a l'habitude, en raison de clôtures « étanches » ou murs. Il conviendrait de **spécifier aux propriétaires entreprenant des travaux de prévoir des conduits/petits passages permettant la circulation de la petite faune**. Il conviendrait également de **prévoir des passages (écuroduc) pour les écureuils** se déplaçant d'une zone boisée à une autre séparée par une chaussée (Exemple rue de Bellerive). De la même manière, **le nombre de passages souterrains en zones humides de traversée de route est insuffisant** (exemple pour les myocastors sur la D 1006 proche de la zone humide (Sétives, etc).		
		- <u>Protection des Espaces de promenade</u> (Déchets / Hygiène) 3- <u>Zones de détente et espaces de jeux</u> (Hygiène) *<u>Commentaire du commissaire enquêteur</u> :*	Ce point n'entre pas dans le champ du PLU, mais dans celui du traitement des espaces publics. Par ailleurs la loi ENR impose de nouvelles	Dont acte

		Ces points 2 et 3 qui traitent de modalités d'équipement d'espaces publics ne relèvent pas de l'objet du projet de PLU. 4- <u>Multiplier les Zones ombragées</u> : C'est une nécessité avec le réchauffement climatique ! . en Centre Ville : arbres ou production par ombrage photovoltaïque Ces zones sont en nombre réduit, et il conviendrait par exemple de systématiser les plantations d'arbres dans les zones de parkings (exemple : parkings de La Poste, Palais de Justice, Parking des Lilattes). A défaut de pouvoir le faire, de cumuler ombrage et la production d'électricité, avec des installations photovoltaïques (avec chargeurs pour véhicules électriques). . en zones extra-urbaines : plantations d'arbres Pour ces zones extra-urbaines : rue des Frères Lumière, avenue des Marronniers (derrière les centres commerciaux), rue	obligations aux propriétaires : « Les parcs de stationnement extérieur d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage. »	

		du Puizat, rue du Pont Rouge, route de l'Isle d'Abeau, etc. **Proposition** : plantation d'arbres à grand développement.		
		5- <u>Limiter au maximum les coupes d'arbres</u> On observe que dans de nombreux permis de construire, des abattages d'arbres sont prévus, afin d'utiliser au maximum les surfaces de construction. Cette pratique est très préjudiciable à la biodiversité et conduit à réduire considérablement les zones ombragées, tant appréciées en période de fortes chaleurs en été et notamment en périodes caniculaires. **Proposition** : il serait nécessaire d'établir des règles d'urbanisme fixant des limites dans l'abattage des arbres aux seuls arbres de petit développement, et une obligation d'autorisation en cas de projets nécessitant des abattages d'arbres.	Les arbres remarquables ont été identifiés au PLU. Lorsqu'il est nécessaire de les couper, par exemple pour des questions de sécurité publique, il est nécessaire de déposer une déclaration préalable conformément au Code de l'urbanisme. Des compensations sont alors exigées. Les autres arbres peuvent être coupés librement.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage
		6- <u>Circulation pédestre difficile dans le Centre-Ville</u> :	Ce point n'entre pas dans le champ du PLU, mais dans celui du traitement	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

		Créer des zones de rencontre Pour des raisons historiques, la ville de Bourgoin-Jallieu dans sa partie centrale dispose d'un réseau de petites rues (ruelles ?) où la part de la chaussée réservée à la circulation des véhicules est prépondérante. Les trottoirs sont souvent très étroits, et n'autorisent pas un passage sécurisé (personnes âgées, passage de poussettes quasi-impossible), obligeant à emprunter la chaussée. **Proposition** : pour remédier à cette situation, il conviendrait de généraliser dans ces rues le partage de la chaussée (piétons, cyclistes et véhicules) de type « zone piétonne ». Dimensions des trottoirs : réglementairement les trottoirs ne devraient pas avoir une largeur inférieure à 1,40 m (une largeur de 1,80 m est généralement recommandée) dans tous les quartiers de Bourgoin-Jallieu, notamment dans les nouvelles zones de construction.	des espaces publics.	

		7- <u>Construction d'immeubles en zones pavillonnaires</u> **Ces zones doivent être protégées de construction d'habitations collectives**, qui sont de nature à modifier considérablement le cadre de vie des habitants. C'est le cas notamment du quartier pavillonnaire de Pré Bénit, jouxtant les zones d'immeubles.	Les PLU ne peuvent pas régir la typologie des logements (hors OAP). Dans les secteurs à dominante pavillonnaire, la hauteur maximale des constructions est R+1.	Dont acte
		B – Concernant spécifiquement le Quartier de Champaret (Champaret, Le Rivet, Boussieu) 1 - <u>Couloir écologique de La Bourbre</u> La Bourbre longe le quartier de Champaret, du pont de l'autoroute A43-EST (D 1006) au Pont de Ruy (extrémité Est de l'avenue Pr Tixier), constituant un couloir écologique arboré, ombragé et où se réfugie la petite faune et où l'on trouve une grande diversité végétale. **Proposition** : maintenir et protéger toutes les plantations d'arbres en place qui longent la rive gauche, constituées essentiellement de peupliers noirs.	Les arbres remarquables ont été identifiés dans le PLU suite à l'inventaire réalisé par le bureau d'étude Sétis. L'OAP trame verte et bleue identifie de plus des secteurs où la trame végétale doit être conservée, renforcée ou créée.	Dont acte

		Le quartier (constitué essentiellement d'immeubles) dispose de peu de zones ombragées à proximité. Récemment des arbres ont été abattus (Aires de jeux) et il conviendrait de tout mettre en œuvre et de **maintenir les plantations existantes** : - de l'avenue de Champaret (notamment sur le parking de la Salle Polyvalente), - du chemin situé près de l'ancienne Maison du Moulin qu'il conviendrait de protéger. Et de **planter, là où c'est possible, de nouveaux arbres** (rues, avenues).	Les arbres remarquables ont été identifiés dans le PLU suite à l'inventaire réalisé par le bureau d'étude Sétis. L'OAP Trame verte et bleue identifie de plus des secteurs de végétalisation. Les autres points ne relèvent pas du champ du PLU.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage
		3 - <u>Le quartier de Champaret et la D.1006 : une traversée à hauts risques</u> La départementale D.1006 traverse de part en part (Ouest en Est) la ville de Bourgoin-Jallieu, et le moins que l'on puisse dire c'est une situation à risques pour les usagers, notamment les piétons. En particulier, le quartier de Champaret est	Ce point ne relève pas du PLU.	Accord avec la réponse du maître d'ouvrage

		séparé en deux parties où se situent deux écoles (primaire et maternelle), une petite zone commerciale côté Sud de la voie et la nouvelle piscine côté Nord. Les allers/retours vers ces établissements génèrent des passages de nombreux piétons/cyclistes qui empruntent le passage « protégé » pour traverser la D 1006. **Il conviendrait que les pouvoirs publics** (Ville, CAPI, département) **définissent un projet de traversée totalement sécurisé** (Passerelle ou passage souterrain).		
		Avec la construction de la Piscine « Alice MILLIAT », une voie d'accès EST a été créée (Rue de l'usine MERMOZ) très proche de La Bourbre. Cette voie a été équipée aux deux extrémités de barrières destinées à interrompre la circulation routière en cas d'inondations (et déjà utilisées fin 2023). Sur le plan « urbanisation », deux parcelles sont desservies : - parcelle AO 277 de 26 709 m² au Nord/Sud de la voie.	Il n'y a pas de modification par rapport au PLU en vigueur. Ces terrains sont impactés par les zones rouges et violettes du PPRI, qui contraignent leur urbanisation.	Dont acte

		Le zonage de cette parcelle est classé N, Ub et Uic sans délimitation précise, mais de fait pour partie constructible (Ub et Uic). **Question :** **Comment peut-on envisager de rendre ces parcelles constructibles en zone inondable avec un accès routier (et piétonnier) non permanent ?** **Proposition** : **déclassifier cette parcelle en zone naturelle (N) et conserver (et mettre en valeur) les friches industrielles**.		
		5 - <u>Zones pavillonnaires du Rivet / Boussieu</u> Ce secteur est historiquement occupé par des maisons d'habitation (pavillons) et doit le rester (idem quartier de Pré-Bénit). En particulier**, l'arrêt possible d'activités de petites entreprises situées sur ce secteur ne doit pas compromettre le classement Uc de ces parcelles (zones pavillonnaires).**	**NON** Le double zonage Uab et Uc du PLU de 2014 est maintenu.	Dont acte

5.3 QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

5.3.1 Eau potable

- Capacité de la ressource

Quel est aujourd'hui le nombre d'habitants des communes citées ci-dessus qui partagent la ressource et quelles seront ces données à l'horizon du PLU compte-tenu des évolutions démographiques prévisibles dans ces communes d'ici là ?

Compte-tenu de ces données et sachant, comme indiqué dans le rapport de présentation que la consommation annuelle moyenne par habitant est de 159 litres/jour, quelle sera la capacité de la ressource à faire face à la demande ?

Les éléments de réponse qui m'ont été transmis directement par la CAPI suite à ma demande faite auprès du maître d'ouvrage par courriel le 17 janvier, ne répondant que partiellement à ma demande, les 2 questions ci-dessus demeurent.

Réponses apportées :

Les communes partageant la ressource en eau du Vernay sont :
Bourgoin Jallieu, Chezeneuve et Maubec pour 20 %, Nivolas Vermelle, Meyrié, Saint Alban de Roche pour 20 %, Ruy Montceau pour 50 % depuis 2022. Les communes de Saint Savin et l'Isle d'Abeau sont interconnectées à la ressource du Vernay pour secours mais ne sont pas desservies par le Vernay en fonctionnement normal.

Nombre d'habitants des communes qui partagent la ressource et données à l'horizon du PLU :

Commune	Horizon prospective PLU	Population sup horizon PLU	Total pop horizon PLU
Bourgoin Jallieu	2030	6515	34902
Chezeneuve/Maubec (20 %)	2034/2029	62	580
Nivolas Vermelle	2030	382	3099
Meyrié	2030	207	1273
Saint Alban de Roche (20%)	2026	83	168
Ruy Montceau (50 %)	2026	724	2902
			42 924

Capacité de la ressource à faire face à la demande :
Afin de vérifier si la ressource est en mesure de faire face à la demande future, nous réalisons une projection (bilan besoins/ressources) basée sur le rendement des réseaux, le taux de croissance de la population, et la consommation de la population, au regard de la capacité de la ressource.

Cette projection montre qu'en 2035 les besoins de la population se monteront à 8 265 m3/j et à 12 397 m3/j en période de pointe pour une capacité de la ressource de 22 000 m3/j. La ressource du Vernay sera exploitée à 37 % de sa capacité nominale et à 56 % en période de pointe.

De même, en 2040 les besoins de la population seront de 8 965 m3/j et 13 447 m3/j en pointe. La ressource sera exploitée à 40 % de sa capacité nominale et à 61 % en période de pointe.

Cf tableau ci-dessous :

RESSOURCES	COMMUNES	Capacité nominale (m3/j)	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Captage du Vernay	Bourgoin - Chézeneuve/Maubec (20%) - Nivolas Vermelle - Meyrié - Domaine SAR (20%)- Ruy (50 %)	22000	8 265	8 400	8 538	8 678	8 820	8 965	12 397	12 600	12 807	13 017	13 230	13 447

Avis du commissaire enquêteur :
Le Rapport de Présentation indique en page 71 une capacité maximale de la ressource de 22 000 m^3 / jour et une production moyenne journalière de 10 000 m^3.

A raison d'une consommation moyenne par habitant de 159 litres/jour et un rendement moyen du réseau de distribution de 80%, le besoin de production de la ressource serait à l'horizon du PLU avec 42 924 habitants :
42 924 X 0,159 X 1,2 = environ 8 200 m^3 / jour.
Cette valeur est en cohérence avec les chiffres avancés par la CAPI sur ce point.

- Rendement du réseau de distribution d'eau potable

Le rendement du réseau ''de l'ordre de 78%'' a-t-il été amélioré et l'objectif de 83% en 2023 a-t-il été atteint ?

La réponse à cette question qui m'a été donnée directement par la CAPI suite à ma demande faite auprès du maître d'ouvrage par courriel le 17 janvier fait état d'un rendement de 80,1% en 2022, la valeur pour l'année 2023 n'étant pas connue à ce jour.

Avis du commissaire enquêteur :
Dans le contexte actuel de tension en termes de capacité des nappes phréatiques, les 2 points d'amélioration du rendement du réseau témoignent de l'attention portée à ce sujet.
Cet effort devra être poursuivi car avec 30 000 habitants consommant aujourd'hui en moyenne 159 litres par jour soit 1 700 000 m^3, 20% de perte en réseau représentent aujourd'hui environ 340 000 m^3, valeur qui passerait à près de 400 000 m^3 avec les 34 000 habitants prévus dans le PLU.
Ainsi, au-delà de cette ''perte'' d'eau potable, c'est aussi un manque à gagner non négligeable pour la commune qui pourrait être de l'ordre de 800 000 €.

5.3.2 Assainissement

Quel est aujourd'hui le nombre d'Équivalents Habitants (EH) de Bourgoin-Jallieu utilisant cet équipement – c'est-à-dire hors ANC - et quel sera-t-il à l'horizon du PLU ?

De même, quel est aujourd'hui le nombre d'EH des 11 communes utilisant cette STEP et quel sera-t-il à l'horizon du PLU compte-tenu des évolutions démographiques prévisibles dans ces communes d'ici là ?

Quelle est également aujourd'hui la part des apports d'effluents des 6 industriels conventionnés mentionnés dans le rapport de présentation utilisant l'équipement et quelle sera la part prévisible de ceux-ci et des nouvelles entreprises à l'horizon du PLU, dont entre autres celles installées dans la ZAC des Maladières ?

Les éléments de réponse qui m'ont été transmis directement par la CAPI suite à ma demande faite auprès du maître d'ouvrage par courriel le 17 janvier, ne répondant que partiellement à mes questions, en particulier absence de données concernant Culin, Saint-Agnin sur Bion, Tramolé et l'Isle d'Abeau, mes 3 questions ci-dessus restent pendantes.

Réponses apportées :

Le nombre d'EH de Bourgoin Jallieu et des 13 communes de la CAPI relevant de la STEU de Bourgoin Jallieu (hors ANC) sont définis dans la colonne cerclée de rouge du tableau ci-dessous :

Commune	Nbre ANC/commune	Population raccordables	EH 2023 STEP BJ	EH à l'horizon du PLU STEP BJ
Bourgoin Jallieu	128	29768	22326	28841
Culin pas encore raccordé				
Crachier	8	566	424	482
Chezeneuve	66	510	383	417
Chateauvillain		767	575	688
Domarin	16	1689	1267	1531
Les Eparres	109	748	561	688
Maubec	133	1634	1226	1502
Meyrié	15	1044	783	990
Nivolas Vermelle	68	2562	1921	2303
Ruy Montceau	586	3493	2620	4069
Saint Agnin sur Bion raccordé				
Saint Savin	478	3229	2421	3068
Sérézin de la Tour	148	822	616	846
Succieu	109	508	381	515
Tramolé pas encore raccordé				
Saint Alban de Roche (80% Ouest et 20% Est)	0		438	840
TOTAL STEP secteur de Bourgoin Jallieu	**1864**		**35942**	**46779**

Dans la colonne cerclée de jaune se trouve les projections à l'horizon du PLU du nombre d'EH de Bourgoin et des 13 communes relevant de la STEP.
A l'horizon du PLU, la STEU acceptera 46 779 EH (hors industries) pour une capacité totale de 125 000 EH.
Ceci équivaut à une charge hydraulique de 7 016 m3/j pour une capacité totale de 35 000 m3/j.

Apport d'effluents des 6 industriels conventionnés :
Les 6 industriels conventionnés apportent une charge hydraulique de 50 % du nominal de dimensionnement.
Il est à noter que l'évolution de ces charges à l'horizon du PLU, est maitrisée puisque contrôlée via des conventions de rejets et des analyses.
Pour ce qui est des industries à venir, nous n'avons à ce jour pas de vision à long terme des entreprises qui vont s'établir sur le territoire et de leur activité.
Par contre, lorsqu'une entreprise à fortes charges potentielles souhaite s'établir sur le territoire, le service économie de la CAPI sollicite le service eau et assainissement de la Direction Cadre de vie pour vérifier si la STEU serait en mesure d'absorber ces charges supplémentaires.

Conclusion :

La STEU de Bourgoin Jallieu n'est pas saturée ni encore à sa charge nominale.
D'ici à l'horizon du PLU, le dimensionnement de l'usine est suffisant sur le paramètre hydraulique (industries existantes comprises).
Le premier paramètre qui pourrait être atteint sera la DBO5 en 2038 puis le NTK en 2039.

Avis du commissaire enquêteur :

Bien qu'il ne soit pas possible de préjuger de ce que seront les productions d'effluents des entreprises amenées à s'installer sur la commune, la station d'épuration dimensionnée pour 120 000 EH (Rapport de Présentation T 2 page 77) – et non pas 125 000 - qui pourrait accueillir 46 800 EH à l'horizon du PLU semble être en capacité de remplir son rôle dans de bonnes conditions, eu égard, entre autres, à la qualité des eaux de sortie de cet équipement constatées aujourd'hui.

5.3.3 OAP

Question 1 - OAP Sétives
Il semble, au vu des avis PPA de la CAPI et du SCoT, que cette OAP soit incluse dans le périmètre d'une ZAC décidée antérieurement à ce projet de révision du PLU et dont les orientations diffèrent sensiblement de celles énoncées dans l'OAP.
En témoignent les termes utilisés dans l'avis PPA de la CAPI (MAL 2, MAL 13) concernant ''Maladières''.
Une contribution faite par voie d'avocat concernant un lot de cette zone d'activité acquise récemment semble confirmer cette hypothèse.
Qu'en est-il précisément ?
A noter que les plans du règlement graphique ne comportent pas le découpage en lots de cette ZAC.

Réponse n°1 apportée :

Les plans du règlement graphique seront actualisés pour intégrer le nouveau découpage parcellaire, si celui-ci est bien mis à jour dans sa dernière version disponible numériquement.

Par ailleurs, les tènements indéfiés MAL 2 et MAL 13 ne sont pas situés dans l'OAP des Sétives.

Le tènement MAL 2 correspond aux parcelles CY 03 – CY 04 – CZ 28 qui sont déclassées en zone N compte tenu de la difficulté de l'accès et de la présence d'une zone humide.

Le tènement MAL 13 est situé sur la parcelle CK 54 et est classé en zone Ui. Le coefficient de biotope a été renforcé à cause de la présence d'une zone humide.

Avis du commissaire enquêteur :
Ces précisions étaient utiles et permettent de comprendre à quoi les PPA se réfèrent dans leurs observations !
Peut-être auraient-ils pu être plus un peu plus concrets.

Question 2 - OAP Secteur Gare
Il est écrit que ''l'intégration urbaine et l'accessibilité de ce Pôle d'Échange Multimodal pourront être améliorées par le renforcement des liaisons urbaines qui mettent en relation la gare et le centre-ville''.
Le terme ''pourront'' sous-entend-il que la capacité des voiries le desservant serait insuffisante ?
Et dans ce cas, que serait-il prévu pour pallier cet inconvénient ?

Réponse n°2 apportée

Le terme « pourront » sera remplacé par « devront ». Cela vaudra également pour chaque occurrence rencontrée dans le document des OAP.

Avis du commissaire enquêteur :
Tout à fait d'accord.
C'est avec des dispositions contraignantes que l'on peut obtenir des résultats.

5.3.4 Impact sur le trafic automobile

D'une façon générale, dans aucune des OAP sectorielles prévues et dont la réalisation de certaines serait de nature à induire un accroissement du trafic routier dans leur proche voisinage, il n'est fait référence à une quelconque étude concernant celui-ci.
Cette question du trafic fait d'ailleurs l'objet de nombre de préoccupations de personnes ayant déposé des contributions.
Un plan de déplacement urbain ou une étude d'accroissement du trafic envisagé a-t-il été élaboré en prenant en compte l'impact de la réalisation de ces OAP sur le trafic routier ?

Réponse apportée :

Un Plan des Mobilités est en vigueur sur le territoire de la CAPI depuis 2022. Il remplace le Plan de Déplacements Urbains qui s'appliquait jusque-là sur le territoire intercommunal. Les OAP inscrites dans le projet du PLU arrêté ne font pas l'objet d'une étude prospective en termes de flux et circulations. Une étude de ce type va bientôt démarrer sur le quartier de l'Oiselet. La collectivité mènera d'autres études similaires lorsque des besoins seront exprimés sur ces sujets.

Avis du commissaire enquêteur :
Une étude du flux de circulation devrait être faite avant la mise en œuvre de toute OAP et l'incidence prévisible de l'urbanisation prise en compte dans l'adaptation des voies de circulation du secteur considéré.

5.3.5 Échéanciers de réalisation des OAP

De nombreuses personnes rencontrées au cours de mes permanences se sont interrogées – et m'ont interrogé - sur les dates probables de réalisation des OAP prévues dans le projet.
Aucun échéancier n'est en effet mentionné en ce qui concerne la réalisation des 13 OAP sectorielles alors que l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme stipule "Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant."
Pourriez-vous, pour chaque OAP, répondre à cette exigence ?

Réponse apportée :

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser AU sera prévu sur les OAP situées en zone à urbaniser, conformément à l'article L151-1-6 1° du Code de l'Urbanisme.
Cela concerne donc 4 OAP du projet du PLU arrêté :

- OAP n°4 Pont-de-Jallieu
- OAP n°5 Porcher industrie
- OAP n°12 La Grive
- OAP n°13 Montbernier

En corrélation avec la réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, il est prévu d'instaurer l'échéancier suivant, qui sera décliné dans le document des OAP et argumenté dans le rapport de Justifications des choix :
Temps 1 du PLU : OAP Porcher industrie
Temps 2 du PLU : OAP Montbernier + OAP La Grive
Temps 3 du PLU : OAP Pont-de-Jallieu

Avis du commissaire enquêteur :

La mise en place d'un échéancier pour chaque OAP répondra ainsi aux dispositions de l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme.

5.3.6 Termes à clarifier

- Ville connectée
Dans le Résumé Non Technique (RNT) page 40 - 3ème alinéa, il est question de construire ''une ville connectée''.
Quelle est la signification de ce terme ''ville connectée'' ?

Réponse apportée :

Il est fait ici référence à la notion de connexion des diverses fonctions urbaines (habitat/activités/services) par la mise en œuvre d'une stratégie articulant les divers modes de déplacement, au sein de la ville et avec les territoires limitrophes.

Avis du commissaire enquêteur :
Cette précision est nécessaire et devrait être mentionnée dans les documents composant le Dossier d'Enquête car aujourd'hui le terme ''connecté'' fait généralement référence à une connexion numérique de certaines fonctions qui n'ont rien à voir avec un PLU.

- Amplitude de mouvements de terrain
Concernant les mesures prévues dans le cadre de E R C, le tableau de la page 59 de ce même RNT indique (7ème mesure) ''Permettre une amplitude de mouvements de terrain plus importante dès lors qu'elle a pour objet de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique.''
Pourriez-vous expliquer la signification de cette phrase et en particulier ce que vous entendez par le terme ''amplitude de mouvements de terrain'' ?

Réponse apportée :

Il est ici fait référence au fait que, dans les diverses zones, le règlement dispose que « *L'implantation de la construction devra respecter la topographie existante avant la construction* ». Cette disposition est favorable à l'intégration paysagère des futures constructions. La mesure proposée vise à permettre une dérogation à cette disposition, quand des mouvements de terre peuvent s'avérer nécessaires afin de la protéger de certains risques et/ou nuisances. La notion « d'amplitude de mouvements de terrain » fait donc référence à la possibilité de prévoir certains terrassements à ces fins.

Avis du commissaire enquêteur :
Dont acte.

*- **Zone Agricole d'intérêt scientifique (As)***
Sachant que cette question m'a été posée à plusieurs reprises lors de mes permanences, pouvez-vous dire quels sont les critères retenus pour un tel classement As et quels textes règlementaires y sont applicables ?

Réponse apportée :

Le secteur As justifie pour des raisons scientifiques une préservation renforcée des espaces dont la vocation écologique a été démontrée. Ce secteur, en vigueur dans le PLU actuel, a été maintenu dans les mêmes conditions. Il reste donc motivé par la présence d'enjeux importants relatifs au maintien du bon fonctionnement des continuités écologiques dans les zones agricoles.
L'article L.151-9 du CU rend possible la délimitation de ce sous-secteur de la zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur :
L'article L.151-9 du Code de l'urbanisme ne définit en rien ce qui peut être qualifié ''d'intérêt scientifique'' concernant la protection de certains espaces.
La définition qui en faite en page 6 du règlement écrit est d'ailleurs assez confuse car cette appellation serait justifiée par un ''caractère environnemental patrimonial'' à conserver.
Cette formulation ne fait ainsi pas référence à une quelconque donnée qui pourrait être qualifiée de ''scientifique''.
D'une part, la justification de ce zonage est difficile – voire impossible – à comprendre par le public et d'autre part, je ne vois pas quels arguments pourraient être avancés en réponse à un éventuel recours sur les dispositions du règlement de telles zones.
Une réflexion pourrait peut-être être utilement envisagée sur ce point.

- Densité urbaine acceptable
Dans la plupart des pièces constituant le dossier et par exemple en page 26 du Résumé Non Technique (RNT), il est question de rechercher une ''densité urbaine acceptable''.
Le terme ''acceptable'' étant un adjectif très subjectif et donc sujet à polémique, quelle valeur quantitative pourrait être indiquée ?

Réponse apportée :

Il apparaît compliqué d'apporter une réponse chiffrée car ces termes renvoient avant tout à un sous-objectif inscrit dans la délibération de prescription du PLU en date du 14 octobre 2019
« Rechercher une densité urbaine acceptable, développant des formes urbaines adaptées et exemplaires en termes de développement durable ».
Ce sous-objectif de la délibération a par ailleurs été partiellement repris dans l'écriture du PADD (Axe 1, orientation 1) :
« Rechercher une « densité urbaine acceptable » tout en favorisant une qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale ».
Il convient de considérer ces termes comme l'expression du projet politique, qui revêt un caractère non quantifiable.

Avis du commissaire enquêteur :
Dont acte.
Mais l'expression « Rechercher une « densité urbaine acceptable » tout en favorisant une qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » reste toutefois purement incantatoire.

- Nombre de logements et nombre d'habitants
En page 29 de ce même RNT, il est question de développement démographique et économique maitrisé, avec l'accueil de 5 672 habitants supplémentaires d'ici 2031 et un objectif de production de 3 264 logements.
Ceci représente environ 1,7 habitant / logement.
Quel est aujourd'hui le nombre moyen d'habitants par logement dans la commune ?

Réponse apportée :

Le nombre moyen de personnes par logement à Bourgoin-Jallieu est de 2,14. (source INSEE, 2020).

Avis du commissaire enquêteur :
Si l'on s'en tient à ce chiffre moyen de 2,14 personnes par logement, les 3 264 logements prévus auraient capacité à accueillir 6 985 habitants et non pas 5 672, ce qui pourrait laisser entrevoir une population totale de l'ordre de 37 000 habitants à l'horizon du PLU.

5.3.7 Passages à faune et petite faune

- Passages à faune
Les évolutions législatives de ces dernières années mettent en avant, entre autres, l'importance de la ''préservation des ressources et de la biodiversité'' ainsi que le rappelle le PADD en page 3.
Ainsi, peut-on lire en page 14 ''Assurer le maintien et la restauration des grandes connexions écologiques à l'échelle du territoire communal et en lien avec les territoires voisins.''

Le territoire de la commune étant ''coupé en deux'' par plusieurs axes de circulation, tant routiers que ferroviaire orientés Est / Ouest, il est en conséquence mollement indiqué en page 7 de l'OAP thématique ''Trame verte et bleue'' que ''des passages à faune pourraient être aménagés.''
Nonobstant cette formulation laconique, qu'est-il prévu en termes de passages à faune permettant à celle-ci de franchir ces obstacles ?

Réponse apportée :

Les passages faunes concernant ces grands ouvrages, ferroviaires ou routier ne dépendent pas de la commune et il n'est donc pas possible d'agir sur ceux-ci. La commune s'est attachée à la traversée de petits axes routiers pour la petite faune, en particulier avec une action sur les chiroptères et l'avifaune (création de haies).

Avis du commissaire enquêteur :
Dont acte.
Dans la période que nous vivons actuellement où le souci de la préservation de la biodiversité, alimentée par l'observation du déclin de nombreuses espèces, est d'actualité, la sensibilisation de la CAPI et de la Région AuRA sur le sujet s'avère de plus en plus nécessaire.

- Passages à petite faune
Dans l'article 4 du règlement écrit, toutes zones, pourriez-vous envisager dans le paragraphe ''clôtures'' d'imposer des dispositifs permettant la circulation de la petite faune ?

Réponse apportée :

La Ville est favorable à renforcer la prise en compte au règlement écrit de dispositifs permettant la circulation de la petite faune.
Rappelons que la création du Coefficient de biotope dans le futur PLU instaure un outil incitatif fort à ce sujet :

Critères appréciés	Appréciation du critère	Coefficient applicable
Clôtures ouvertes / ajourées entre le domaine public et le domaine privé	Le linéaire de clôtures (longueur en mètres) présentant des ouvertures entrera dans le calcul de ce critère (exemples : clôture grillagée, barreaudage).	0.18
Clôtures sans soubassement, perméables entre le domaine public et le domaine privé	Le linéaire de clôtures (longueur en mètres) sans soubassement ou présentant des ouvertures en ras de sol de minimum 35 cm*20 cm permettant le passage de la faune, entrera dans le calcul de ce critère (exemple : clôture claire-voie sans soubassement).	0.45

Extrait du règlement écrit (p.10) du PLU arrêté

Avis du commissaire enquêteur :
Dont acte.

5.3.8 Nuancier des constructions

*L'annexe A du règlement écrit présente en pages 111 et 112 une ''**PALETTE DE COULEURS**'' comportant 116 nuances pour façades et murs référencées chez 2 fournisseurs, palette de laquelle est exclue la couleur ''blanche''.*
Il est toutefois ajouté au-dessous du tableau, ''s'agissant du « blanc » que :
- le blanc cassé est admis,
- le blanc pur peut être admis sous conditions d'intégration urbaine du projet d'architecture contemporaine, et de prise en compte de l'histoire, c'est-à-dire du paysage urbain. La justification, en particulier de l'insertion au paysage urbain, devra être détaillée dans le dossier de demande d'autorisation.''
*Puis les pages 113 à 116 sont occupées par un ''**GUIDE SUR L'UTILISATION DE LA COULEUR GRISE SUR LES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS**'' qui présente dans 7 tableaux 45 nuances assorties d'indications peu claires comme RAL, Code Hex, Code RGB, Code CMJN.*

Nonobstant le fait que la complexité de ces différents tableaux ne semble pas rendre leur utilisation des plus aisée, ne pensez-vous pas que, à l'heure où les pouvoirs publics ne cessent d'attirer l'attention sur les évolutions climatiques que nous vivons et l'impérieuse nécessité de prendre des dispositions adaptées à celles-ci, ce genre de nuanciers devraient être complètement remaniés en réservant à la ''couleur'' blanche et aux nuances claires une place prépondérante ?

Réponse apportée :

Le nuancier des constructions présente quelques nuances claires, notamment un blanc cassé. Ce type de nuance reste minoritaire mais le nuancier met en avant les caractéristiques patrimoniales de la commune. Dans ces termes, les teintes grisées sont les plus employées historiquement sur le territoire. Le développement des teintes claires voire de « couleur » blanche présente également une limite quant à l'entretien régulier que ces coloris impliquent, pour conserver leur valeur d'albédo. La Ville n'est à ce jour pas favorable à déployer de nouvelles teintes claires dans son nuancier.

Avis du commissaire enquêteur :
Je prends acte du souci de préservation des caractéristiques patrimoniales de la commune.
Néanmoins, une interrogation demeure sur la réelle utilité des 116 nuances figurant dans les pages 111 et 112 de cette annexe A du règlement écrit ainsi que des 46 nuances contenues dans ses pages 113 à 116.

5.3.9 Suivi de l'application du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) :

Nous avons tous constaté que la nature du sol entourant les constructions nouvelles peut évoluer sensiblement entre la date où sont réalisées ces constructions et les années qui suivent, à savoir que des sols qui étaient perméables à l'origine perdent cette caractéristique suite à la mise en œuvre de revêtements imperméables sans qu'il en soit fait état auprès de la municipalité.
La nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols n'étant plus à démontrer, comment comptez-vous vous assurer de la pérennité de cette mesure, tant auprès des particuliers que des entreprises ?

Réponse apportée :

Nous ne voyons pas précisément de quelle « mesure » cette question fait état.
La Ville participe intensément à la réduction de la consommation ENAF et in fine à l'artificialisation des sols dans son PLU arrêté, en égard aux objectifs chiffrés ambitieux de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain inscrits au dossier. Ce projet de révision du PLU voit également le reclassement en zones agricoles ou naturelles de nombreux hectares de foncier en l'état constructible encore aujourd'hui. Malheureusement, il demeurera

toujours compliqué à l'échelle d'une ville comme Bourgoin-Jallieu de vérifier chaque parcelle privée avec les aménagements qui s'y sont réalisés, lorsque ces derniers ne sont pas opposables à une déclaration d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur :
Par ''mesure'', j'entends la perméabilité des sols concernés par des constructions, telle que présentée lors des demandes d'autorisation à construire.
Certes, l'application des coefficients de biotope et de pleine terre dans tout projet de construction devrait concourir utilement à préserver cette perméabilité des sols mais il est exact qu'il sera difficile d'en contrôler la pérennité.

5.3.10 Pelouses sèches

Les pelouses sèches sont des espaces sensibles particulièrement riches en biodiversité qui ont tendance à disparaître suite au surpâturage et à certaines pratiques agricoles telles que, par exemple, le retournement de la terre et/ou l'amendement du sol.
Le Conservatoire d'Espaces Naturels de l'Isère, créé en 1985, a entrepris en 2015 l'inventaire de ces pelouses sèches dans le département.
Dans le projet de PLU, il n'est aucunement fait mention de ces espaces.
Quelles en sont les raisons ?

Réponse apportée :

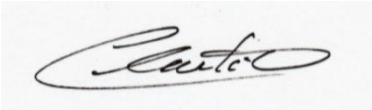
Dans le diagnostic faune et flore, les pelouses sèches de la commune sont matérialisées et donc bien étudiées. Celles-ci sont en zone N, mais toutes sur des parcelles privées, sans possibilité d'action directe de la commune.
Les pelouses sèches sont également prises en compte au travers de la transcription des réservoirs de biodiversité de la Trame verte et bleue (TVB), une partie d'entre elles étant situées en ZNIEFF ou en zone Natura 2000.
Rappelons que le PLU ne peut que définir précisément la destination des sols et ne constitue en aucun cas un document de gestion. Il peut ainsi empêcher la destruction d'une pelouse sèche par un zonage A affirmant sa vocation agricole et un règlement adapté régissant la constructibilité, mais il ne peut en aucun cas garantir que cette pelouse sera gérée et/ou ne sera pas convertie en culture par exemple.

Avis du commissaire enquêteur :
Cette réponse est assez vague et de plus, elle se réfère à un diagnostic faune-flore de la commune réalisé en 2011 par un bureau d'étude spécialisé tel que mentionné en page 27 du tome 2 du Rapport de Présentation.
Compte tenu d'une part de la ''morphologie'' de la commune qui, en particulier comporte le tiers de sa surface en zone humide, et d'autre part du fait de la modération d'accroissement des zones à urbaniser prévue, on peut supposer que les surfaces pouvant être qualifiées de pelouses sèches sont assez réduites et implicitement incluses majoritairement dans les zones N.

6 LISTE DES ANNEXES

Annexe 1	Arrêté municipal d'ouverture d'enquête DST/B/P/2023/083 du 15/12/2023
Annexe 2	Publication avis d'enquête Le Dauphiné Libéré du 22/12/2023
Annexe 3	Publication avis d'enquête l'Essor du 22/12/2023
Annexe 4	Publication avis d'enquête Le Dauphiné Libéré du 12/01/2024
Annexe 5	Publication avis d'enquête l'Essor du 12/01/2024
Annexe 6	Compte-rendu de la réunion publique du 10/01/2024
Annexe 7	Les 5 certificats d'affichage de l'avis d'enquête
Annexe 8	PV de synthèse des observations du public remis au MO le 23/02/2024

Le commissaire enquêteur



Claude CARTIER