

## NOTE DE CONTEXTE

### AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE DE BOURGOIN-JALLIEU



#### **1- Historique et périmètre du projet**

La Ville de Bourgoin-Jallieu et la CAPI ont identifié le secteur de la gare comme un site urbain structurant et porteur d'un fort potentiel en matière de redéveloppement urbain. De fait, les collectivités ont initié une réflexion sur le devenir de ce site et engagé la mise en œuvre d'un projet urbain global. Ce dernier renouvelle l'image et l'identité de ce site en lien avec le centre-ville élargi. Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, la collectivité et la CAPI ont initié une série de travaux :

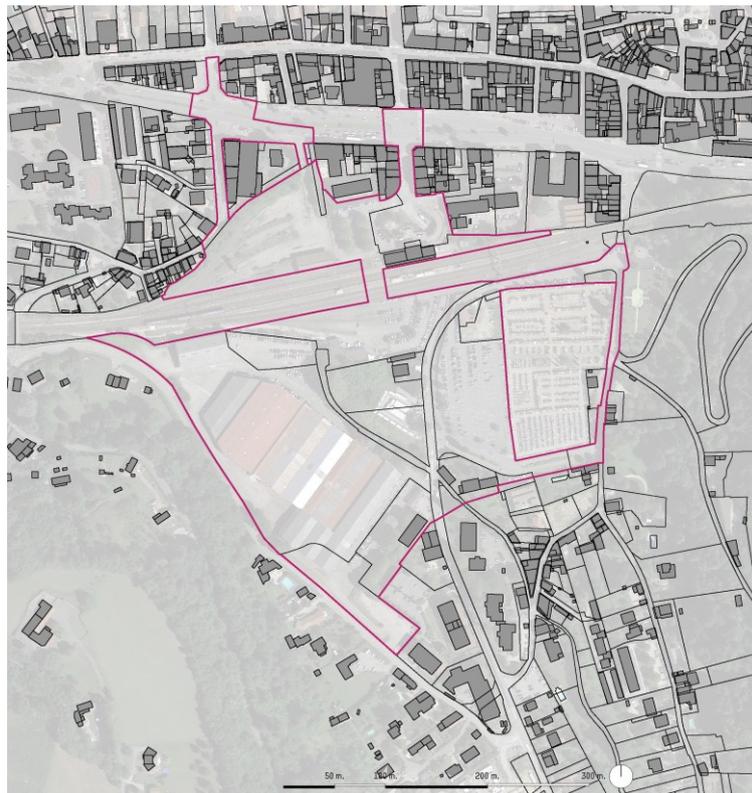
- La démarche « Urbagare » organisée par le Pôle Métropolitain, réalisée entre 2011 et 2013, qui a permis d'élaborer les grandes lignes du projet urbain ;
- La retranscription des principes de ce schéma urbain dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Bourgoin-Jallieu approuvé le 27 janvier 2014 ;
- Le lancement des études nécessaires à la création de la ZAC en 2016.

Le « quartier de la gare de Bourgoin-Jallieu » a ainsi fait l'objet d'un projet de ZAC. Le dossier de création de la ZAC du « **quartier de la gare de Bourgoin-Jallieu** », dite « **Ramseyer** », a **ainsi été** approuvé par le conseil communautaire de la CAPI du 26/11/2019. Ce dossier de création comporte une étude d'impact qui a fait l'objet d'une mise à disposition du public en 2019. Cette étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, le Conseil Général l'Environnement et du Développement Durable CGEDD (devenu IGEDD), dossier

instruit par le ministère en charge de l'environnement en raison de la présence des voies ferrées de la gare et de sujets SNCF.

Le dossier de réalisation de ZAC est en cours de finalisation en vue d'un dépôt en 2025.

Le site d'étude concerné par la ZAC est situé au sud du centre-ville, à l'extrémité nord d'une combe creusée par le Bion, à proximité immédiate du centre-ville. Le périmètre de réflexion de la ZAC intègre les deux côtés de la gare, en s'étendant entre la RD1006, ou « avenue des Alpes », et la voie ferrée au nord. Au sud, le quartier de Charges avec les magasins généraux et la RD522, ou « route de Saint-Jean-de-Bournay » est inclus dans le périmètre, tout en constituant une des entrées de ville de Bourgoin-Jallieu. Le périmètre d'étude est délimité à l'est et à l'ouest par les plateaux de Maubec et de Plan Bourgoin.



## **2- Enjeux et programmation urbaine**

La collectivité a identifié trois enjeux dans le cadre de ce projet :

- **Créer un quartier mixte rayonnant à l'échelle de l'agglomération** et qui réponde aux besoins de logements pour la ville de Bourgoin-Jallieu notamment avec la création:
  - d'un quartier d'affaires (offre faisant défaut aujourd'hui pour le territoire),
  - d'un quartier résidentiel avec une gamme de logements diversifiée permettant de répondre à l'ensemble des parcours résidentiels
  - les équipements publics associés
- **Créer un réseau qualifié d'espaces publics et paysagés** faisant le lien entre le nord et le sud de ce site, permettant de mettre en valeur le Bion, de préserver les vues sur le grand paysage et de contribuer à la qualité du cadre de vie, tout en traitant les nuisances liées aux infrastructures de déplacement (voies ferrées, RD 10 06 et RD 522)

- **Repenser la mobilité, l'accessibilité et le stationnement autour du pôle gare**, en confortant un pôle multimodal structuré autour de la gare. - Requalifier le parvis-gare

Ce faisant, la collectivité a validé le projet suivant :

- Le Pôle d'échanges multimodal (PEM) :
  - Aménagement d'un PEM qui comprendra en particulier le réaménagement du parvis de la gare nord, la construction d'un parking de 500-600 places et la requalification d'une halle pour le stationnement vélo.
  - Revalorisation de l'accès depuis le centre-ville vers les voies ferrées.
  - Aménagement d'un parvis sud, qui pourra accueillir des places PMR, voitures en autopartage, consignes vélos et cheminements modes doux directement connectés à la passerelle et au parvis nord.

La CAPI est maître d'ouvrage de l'aménagement des parvis de la gare avec une délégation à SARA aménagement pour la réalisation des travaux. Ces derniers ne font pas partie du Programme d'Equipements Publics de la ZAC, bénéficiant à l'ensemble de la population berjallienne voire au-delà. Le démarrage de ces travaux est prévu à partir de mi-novembre pour une durée de 18 mois.

- La création d'un nouveau quartier de ville :
  - Programmation d'un quartier résidentiel de 350 logements environ (et d'un équipement de type crèche)
  - Programmation d'une offre tertiaire de 6 000 m<sup>2</sup>
  - Création d'un parc paysager et d'une mise en valeur de la Bion

Les travaux du nouveau quartier commenceront après l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC. Le calendrier opérationnel doit être stabilisé pour assurer l'ordonnancement des opérations (démolition des entrepôts au sud du site, construction du parking en silo, rénovation de la halle ferroviaire...)



- ➔ **Des parvis gare** plus fonctionnels et accessibles aux nouvelles mobilités (en jaune)
- ➔ **Un parking en ouvrage** (en bleu)
- ➔ **Un quartier mixte** (en rose)  
Comprenant une nouvelle offre comprenant une offre qualitative de logements, un équipement petite enfance, de nouvelles activités tertiaires au nord du quartier (6000 m<sup>2</sup>), la création d'un parc avec la renaturation du Bion.

### **3- Finalisation des procédures réglementaires**

Il est nécessaire aujourd'hui de finaliser les procédures réglementaires :

- **Dossier d'autorisation unique** : La Capi a déposé une demande d'autorisation environnementale, au titre des articles L.181-1 et suivants du code de l'environnement, concernant l'opération « quartier de la gare de Bourgoin-Jallieu » qui a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 27 février 2023. À l'occasion de l'examen par les services instructeurs, le dossier d'autorisation environnementale a fait l'objet de plusieurs compléments qui ont été tous intégrés.

Par rapport à l'étude d'impact de 2019 des sujets ont été précisés (en bleu dans l'étude d'impact par rapport au dossier de 2019) suite à de nouvelles études (trafic, étude sols, étude acoustique, reprise de l'AVP sur la renaturation du Bion, préparation du dossier de réalisation). Le dossier de réalisation de la ZAC comprendra si nécessaire une actualisation de l'étude d'impact.

- **Dossier de réalisation** : L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC du « quartier de la gare de Bourgoin-Jallieu », dite « Ramseyer » devrait intervenir mi 2025. Un démarrage des travaux ainsi que la commercialisation des lots pourraient intervenir courant 2026, après obtention de l'autorisation environnementale et l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.