



La Boisse

Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 13 octobre 2008
PLU arrêté le 21 octobre 2013
PLU approuvé le 30 juin 2014



Vue sur le lycée



La Sereine



Le Grand Casset

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire

DOSSIER APPROBATION PLU



Définition des OAP : La définition de l'objet des OAP sont définis dans l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme «*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune [...]* ». Pour être légales, elles doivent poursuivre l'un des buts cités à l'article L. 123-1-4, 1. L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «*définir des actions ou des opérations*» qui concernent l'aménagement.

Portée juridique : «*Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.*» Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.** Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.



Sommaire :

1. La Maladière
2. Moulin Porchet
3. Les Garratières
4. Rue des marais
5. Le Faubourg
6. Le Quai Chalard
7. La zone des Viaducs



« La Maladière »

PROJET / PRE-ZONAGE PLU



Surface de la zone : 7 160 m²

ANALYSE DU SITE Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes

La zone de la Maladière se situe à proximité de Montluel. Elle est desservie par le chemin du Calice au Nord, et par l'impasse du Calice au Sud.

L'environnement urbain s'affirme comme une zone pavillonnaire. Il est envisagé de conserver la même logique d'habitation pour le développement de cette zone. Les différents réseaux sont à proximité. C'est pourquoi la zone est classée 1AU, zone d'urbanisation à court terme.

Le site présente une belle qualité paysagère, par la présence de haies bocagères. Il serait utile de les conserver.

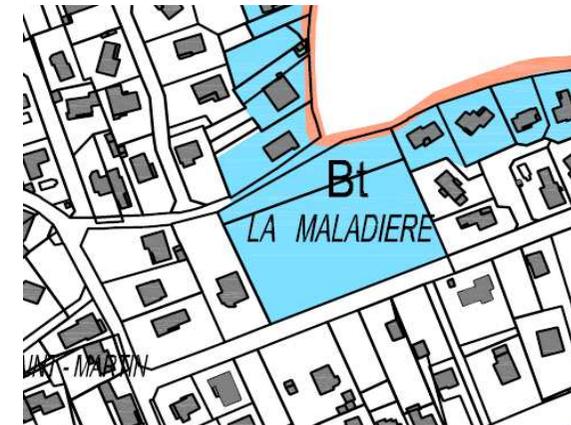
Il est nécessaire de prendre en compte, le plan de prévention des risques. En effet, une partie de la zone est impactée.

AVANTAGES

- Accès simples
- Belle qualité paysagère
- Présence des différents réseaux

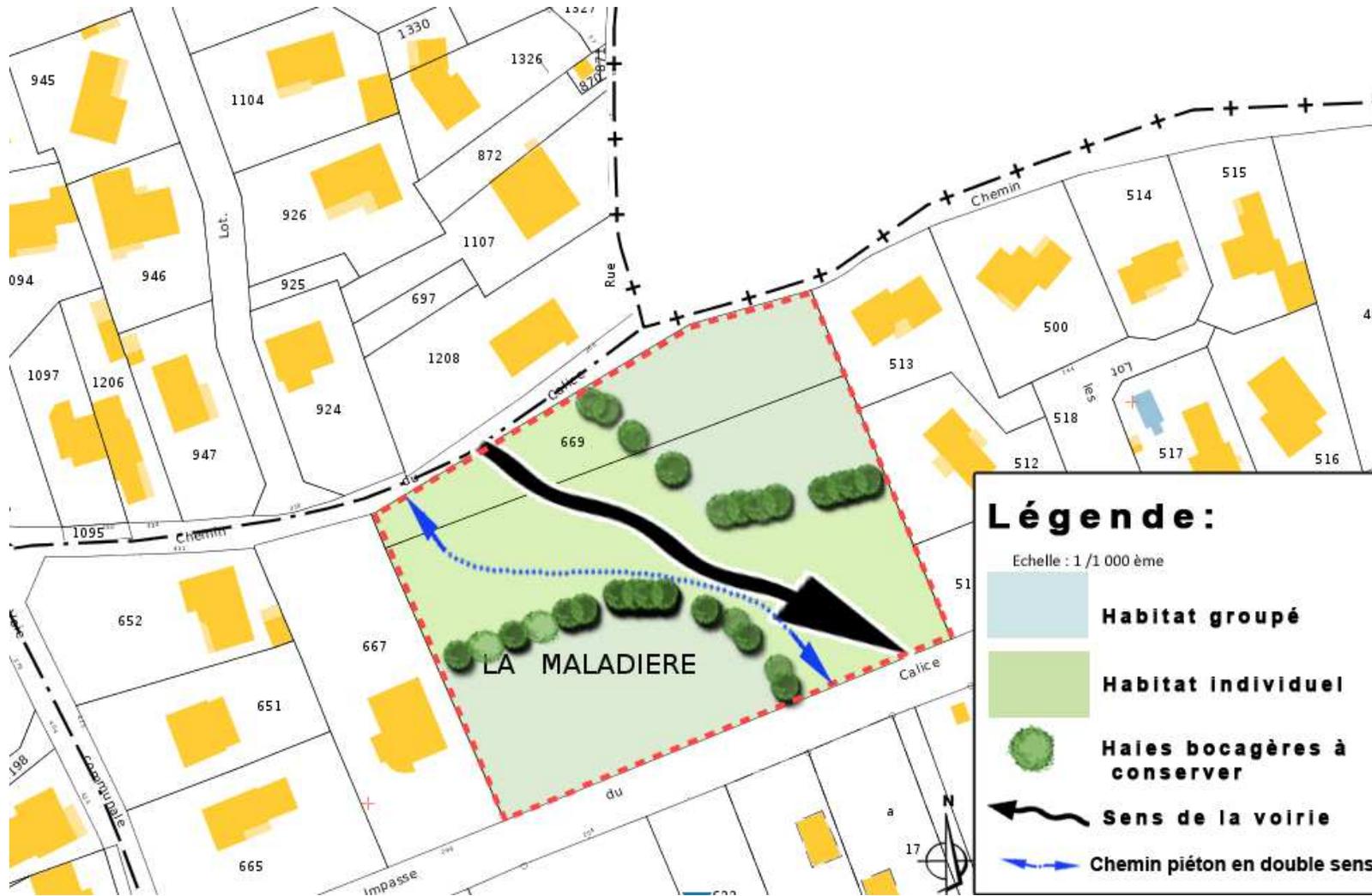
INCONVENIENTS

- Prise en compte du PPR



Compatibilité avec le SCOT

- 14 logements à l'hectare pour de l'habitat individuel
- 25 logements à l'hectare pour de l'habitat individuel groupé



Projet : Constructions de lots individuels ou groupés

20% des logements devront avoir une vocation sociale

Impact : Prise en compte des prescriptions du PPR



Objectifs :

L'urbanisation de ce site doit permettre de poursuivre l'urbanisation de la zone afin de ne pas constituer de vide urbain. L'aménagement de cette zone doit s'inscrire dans la continuité de l'existant.

L'orientation du PLU consiste à créer un nouveau quartier tout en favorisant une mixité sociale de l'habitat avec implantation de logements individuels et groupés. Pour cela, il est nécessaire de respecter les densités préconisées par le Scot BUCOPA.

Choix de l'implantation :

Le choix de localisation de ce site est dicté par sa position géographique. En effet, il s'agit d'une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine. Le site dispose donc de tous les réseaux nécessaires à son développement. L'urbanisation de ce site assurera une continuité urbaine avec son espace environnant.

Principes d'aménagement :

L'accès s'effectuera depuis le chemin du Calice et doit rejoindre l'impasse du Calice. La voirie a pour objectif d'être à sens unique. Un seul accès est prévu pour des raisons de sécurité et de prise en compte du dénivelé. Un cheminement piéton est prévu à double sens. Il sera connecté à la voirie.

Typologie d'habitat:

Dans cette zone 1AU, les constructions prévues sont de type individuel et individuel groupé afin de proposer une offre mixte en matière de logements. La structure paysagère servira de base dans la construction de petits îlots. L'habitat groupé se situe au plus proche de l'impasse du Calice ainsi qu'au Nord-est. Les constructions devront respecter la pente du secteur et suivre les prescriptions émises par le PPR. Les



constructions au Nord devront conserver une hauteur raisonnable afin de ne pas occulter la vue sur le paysage des constructions implantées au Nord du site. Les constructions devront s'effectuer en R+1, pour répondre à l'environnement urbain. Il est envisagé une dizaine de lots sur le tènement, dont deux seront à vocation social.

Traitement paysager :

Il serait judicieux de conserver les espèces les plus remarquables dans les alignements d'arbres afin de délimiter les différents îlots ainsi que le long de la voirie.

La gestion des eaux pluviales :

L'urbanisation de ce site devra prévoir l'aménagement de noue paysagère afin de limiter les débits dans le réseau de collecte. Cet aménagement devra se faire de préférence à ciel ouvert, et traité de manière paysagère.

L'énergie :

Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KW/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. L'isolation des bâtiments sera préférentiellement réalisée par l'extérieur.



La communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Dans le cas contraire, un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

La gestion des déchets :

La collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. En conséquence, l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement de locaux pour les conteneurs situés sur la rue (Impasse du Calice). Ces locaux conteneurs devront s'intégrer bâti voisin (couleur, taille, forme).

Cheminements doux :

L'aménagement du secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements par des modes actifs. Ces itinéraires seront dans la mesure du possible, déconnectés de la voirie. Ces itinéraires devront présenter une largeur de 2 mètres minimum et bénéficier de solutions techniques garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles, et des personnes à mobilité réduite, et être accompagné dans la mesure du possible, d'une trame herbacée et arborée.

Pour les constructions collectives, un local pour les modes doux doit être prévu à cet effet.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Moulin Porchet »

ETAT DES LIEUX



ANALYSE DU SITE

Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes

Ce secteur est situé à proximité de l'entrée du bourg, au Sud (près de Montluel). Il est situé à proximité du lotissement de la Maladière.

Des constructions sont déjà présentes sur le site, notamment des lots individuels.

Certaines constructions peuvent être conservées, notamment l'habitation située à proximité de la route départementale RD 1084.

Le site présente une belle qualité paysagère.

Il est envisageable de conserver les espèces les plus remarquables.

Il est nécessaire de prendre en compte, le plan de prévention des risques. En effet, la zone est impactée par le PPR.

SURFACES

Surface zone : 4 765 m²

AVANTAGES

- Accès simples
- Qualité paysagère
- Requalification d'une friche urbaine

INCONVENIENTS

- Prise en compte du PPR, zone constructible avec des prescriptions.



Compatibilité avec le PPR :

Il est nécessaire de prendre en compte les prescriptions dictées par le PPR. En effet, la zone est impactée par ce dernier.

Compatibilité avec le SCOT

- 14 logements individuels par hectare
- 25 logements groupés par hectare

20% des logements devront avoir une vocation sociale



Légende:

- Habitat individuel
- Voirie
- Voirie à double sens
- Barrière végétale à préserver

Echelle : 1/ 1 250 ème



Objectifs :

L'urbanisation de ce site doit permettre de poursuivre l'urbanisation de la zone afin de ne pas constituer de vide urbain. L'aménagement de cette zone doit s'inscrire dans la continuité de l'existant. Au regard de l'environnement urbain, il est logique de construire de l'habitat individuel dans cette zone pavillonnaire.

Principes d'aménagement :

L'accès s'effectuera depuis la RD 1084. Une voie nouvelle sera créée et sera à double sens de circulation. Aucune sortie n'est prévue sur la RD 61.

Typologie d'habitat :

Dans cette zone 1AU, les constructions prévues sont de type individuel. Il est envisagé sur cette zone l'aménagement une quinzaine de lots. Il est possible que les constructions en bordure de la RD 1084 soient conservées, ou bien alors elles feront l'objet d'une requalification. Les constructions devront respecter les prescriptions émises par le PPR. Compte tenu de la proximité de la RD 1084, de l'isolation phonique est obligatoire du fait du classement sonore de la voie départementale.

Les constructions seront de type R+1. Sur la quinzaine de lots envisagés, trois devront répondre aux objectifs de mixité sociale.

Gestion des eaux pluviales:

L'urbanisation du site doit prévoir la connexion au réseau d'eau public des eaux pluviales. S'il est possible d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, ces techniques seront privilégiées afin de limiter l'apport dans le réseau.



Traitement paysager :

Il serait judicieux de conserver les espèces les plus remarquables dans les alignements d'arbres afin de délimiter les différents îlots. De plus, les arbres le long de la route départementale devront être conservés afin de créer un écran de verdure.

Communication numérique:

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune, est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Sinon, un procédé similaire devra être mis en place.

Energie :

Au niveau des performances énergétiques, la consommation primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. Les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. L'isolation des bâtiments sera de préférence, réalisée à l'extérieur.

Déchets :

La collecte des déchets se fera en limite du quartier de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du secteur. L'aménagement du site devra prévoir des locaux, ou une aire aménagée pour les conteneurs.



Cheminements doux :

L'aménagement du secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements par des modes actifs. Ces itinéraires seront dans la mesure du possible, déconnectés de la voirie. Ces itinéraires devront présenter une largeur de 2 mètres minimum et bénéficier de solutions techniques garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles, et des personnes à mobilité réduite, et être accompagné dans la mesure du possible, d'une trame herbacée et arborée.

Pour les constructions collectives, un local pour les modes doux doit être prévu à cet effet.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Les Garratières »

ETAT DES LIEUX



AVANTAGES

- Accès simple par la RD 1084.
- Qualité paysagère du site à valoriser le long de la Sereine.

ANALYSE DU SITE

Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes

La zone des Garratières est située à l'entrée de ville de la commune de LA BOISSE, à l'Est, en direction de Montluel. Ce site représente par sa surface et sa localisation un fort enjeu en termes de développement et de composition urbaine.

Des constructions sont déjà présentes sur le site.

Le site présente une belle qualité paysagère, par sa proximité avec la Sereine. Il est envisagé de conserver les boisements présents afin d'établir un espace vert pour les habitants.

Il est nécessaire de prendre en compte, le plan de prévention des risques. En effet, une partie de la zone est impactée.

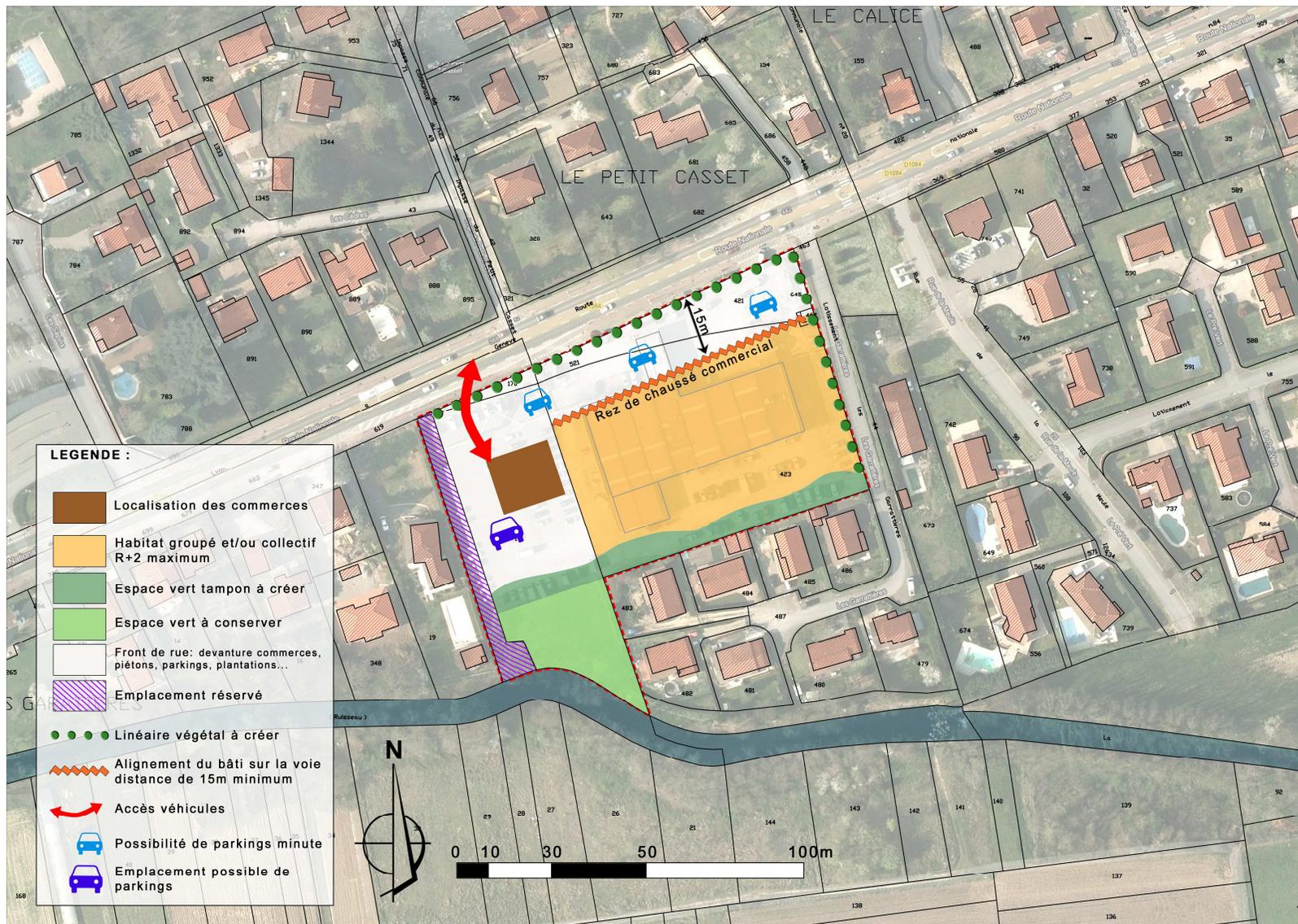
SURFACE

Surface zone : 10 550 m²

INCONVENIENTS

- Prise en compte du PPR (zone rouge et bleue). Il est nécessaire de voir les prescriptions du PPR.
- Etude de sol obligatoire dans le cadre du réaménagement d'une station service. Le but est de vérifier s'il n'y a pas eu une pollution du sol.





LEGENDE :

- Localisation des commerces
- Habitat groupé et/ou collectif R+2 maximum
- Espace vert tampon à créer
- Espace vert à conserver
- Front de rue: devanture commerces, piétons, parkings, plantations...
- Emplacement réservé
- Linéaire végétal à créer
- Alignement du bâti sur la voie distance de 15m minimum
- Accès véhicules
- Possibilité de parkings minute
- Emplacement possible de parkings

Compatibilité avec le SCOT

- *Densité émise par le SCOT : 50 logements à l'hectare pour de l'habitat collectif*
- *mixité de l'habitat et des formes avec 20% de logement social*

Il est prévu un maximum de soixante logements sur la zone.



Objectifs :

L'urbanisation de ce site doit permettre la requalification d'une surface de plus d'un hectare située en entrée de ville, le long de la RD 1084. Il est possible d'intégrer des commerces en zone rouge du Plan de Préventions des Risques (voir les prescriptions du PPR).

L'analyse de l'étude de sol sera déterminante dans l'objectif de développement de cette zone. L'OAP est susceptible d'évoluer en fonction du résultat de l'étude de sol et de la dépollution du site.

Principes d'aménagement :

L'accès s'effectuera depuis la RD 1084. Un seul accès sera créé en double sens. Il aura pour but de desservir les commerces et les habitations. Des « parkings minute » seront créés le long de la RD, afin d'assurer une desserte commerciale. Un autre parking sera dédié aux habitants des constructions. Un emplacement réservé garantit l'accès à l'entretien à la rivière, par des engins motorisés.

Typologie d'habitat :

Dans cette zone, les constructions prévues sont de type collectif afin de proposer une offre mixte en matière de logements, soit du R+2 maximum. Les constructions devront s'aligner au bâti sur la voie avec une distance de 15 mètres. Au regard de la topographie, il serait judicieux de construire des commerces et/ou services à proximité de la RD1084. Il est prévu sur cette zone un maximum de soixante logements, dont 20% de logements sociaux, soit près d'une douzaine de logements. Compte tenu de la proximité de la RD 1084, de l'isolation phonique est obligatoire du fait du classement sonore de la voie départementale.

Enfin, dans le cas où un projet d'hôtel serait présenté dans cette zone, celui-ci serait accepté.



Gestion des eaux pluviales :

L'urbanisation du site doit prévoir la connexion au réseau d'eau public des eaux pluviales. S'il est possible d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, ces techniques sont privilégiées afin de limiter l'apport des eaux pluviales dans le réseau.

Traitement paysager :

L'objectif de cet aménagement est dans un premier ordre de conserver le boisement présent le long de la Sereine. Il contribue à la qualité paysagère du site. Un espace vert tampon est à prévoir pour limiter le vis-à-vis avec les constructions existantes. La zone 1AUa devra respecter la création d'un linéaire végétal le long de la RD 1084 dans l'optique d'assurer une entrée de ville agréable et de limiter les impacts visuels pour les futures constructions le long de la route, ainsi qu'en limites de parcelles.

Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Sinon, un procédé similaire devra être mis en place.

Energie :

Au niveau des performances énergétiques, la consommation primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. Les formes compactes seront privilégiées.



Déchets :

La collecte des déchets se fera en lisière du quartier afin de limiter l'accès aux véhicules techniques. S'il est envisagé une construction collective, un local devra être prévu à cet effet. L'aménagement du site devra prévoir des locaux ou une aire aménagée pour les conteneurs.

Cheminements doux :

L'aménagement du secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements par des modes actifs. Ces itinéraires seront dans la mesure du possible, déconnectés de la voirie. Ces itinéraires devront présenter une largeur de 2 mètres minimum et bénéficier de solutions techniques garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles, et des personnes à mobilité réduite, et être accompagné dans la mesure du possible, d'une trame herbacée et arborée.

Pour les constructions collectives, un local pour les modes doux doit être prévu à cet effet.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Rue des Marais »

ETAT DES LIEUX



ANALYSE DU SITE Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes

Cette zone située Rue des Marais présente de nombreuses caractéristiques. Elle est située en zone urbaine, ce qui signifie que les réseaux sont à proximité. Il s'agit en plus, d'une requalification urbaine importante.

Ce site représente par sa surface un enjeu non négligeable pour de possibles constructions sur la commune.

Un espace vert est localisé au bout de la parcelle. Il conviendrait de le mettre en valeur afin de limiter les impacts sonores et visuels de la voie ferrée qui est en bordure Sud du site.

Le site n'est pas impacté par le PPR.

SURFACES

Surface zone : 3 920 m²

AVANTAGES

- Accès simples
- Belle qualité paysagère
- Présence des différents réseaux
- Pas d'aléas de risque sur cette zone

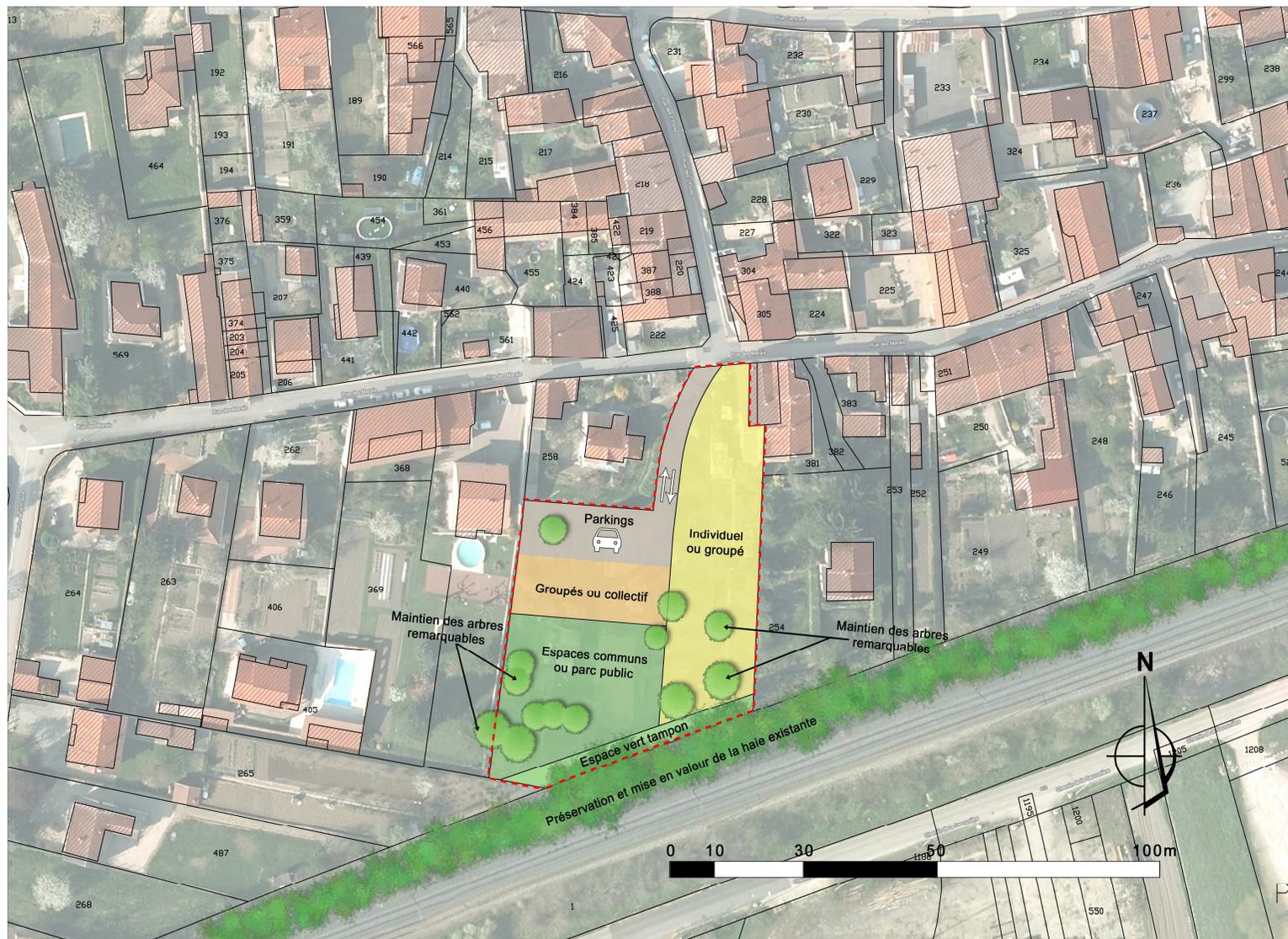
INCONVENIENTS

Proximité de la voie ferrée



Projet : Constructions de lots individuels, groupés ou collectif

Impact : limité les impacts de la voie ferrée sur les habitants



Compatibilité avec le SCOT

- 14 logements à l'hectare pour de l'habitat individuel

- 25 logements à l'hectare pour de l'habitat individuel groupé

20% des logements devront avoir une vocation sociale



Objectifs :

La rénovation urbaine de ce site doit permettre de redessiner une partie de l'espace urbain. La structure boisée présente confère un cadre de vie agréable. Il est fortement envisagé de la conserver compte tenu de la voie ferrée qui est en limite Sud.

Principes d'aménagement :

L'accès au site s'effectue depuis la Rue des Marais. Le réseau viaire aboutit à un parking, dédié aux personnes, résidants dans les différentes constructions. Aucun accès ne peut se faire en direction de la voie ferrée.

Typologie d'habitat :

Dans cette zone, l'habitat individuel, l'habitat groupé et collectif sont tout à faits conciliables. Les habitations proches de la Rue des Marais seront plutôt de type groupé. Une ou plusieurs habitations individuelles sont envisagées, dans cette continuité, au Sud. Par la suite, il s'agit d'offrir soit de l'habitat groupé ou du collectif, notamment dans le centre du secteur. Les constructions seront en R+2 (maximum). Tous ces éléments s'intègre parfaitement dans le cadre urbain, formé par d'anciens corps de fermes. Compte tenu de la proximité de la voie ferrée, de l'isolation phonique est obligatoire. Il est envisagé, ici de construire une quinzaine de logements. En souhaitant répondre aux objectifs de mixité sociale, il faut qu'il y ait trois logements à vocation social dans cette zone.

Gestion des eaux pluviales :

L'urbanisation de ce site doit prévoir la connexion au réseau public des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales doivent être orientées vers un déversoir naturel. Notons qu'un emplacement réservé est localisé en bordure de la zone afin de mieux gérer les écoulements des eaux pluviales.



Traitement paysager :

Compte tenu de la présence de la voie ferrée au Sud, une zone tampon est nécessaire afin de limiter les différents impacts (sonores et visuels). Enfin, il serait judicieux de maintenir les arbres remarquables présents sur le tènement.

Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique devra desservir le site. Sinon, un procédé similaire devra être mis en place.

Energie :

Au niveau des performances énergétiques, la consommation primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Ainsi, les bâtiments devront être conçus de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. Les formes compactes seront privilégiées.

Déchets :

La collecte des déchets se fera en limite du quartier pour limiter l'accès aux véhicules techniques. Si une construction est envisagée, un local devra être prévu à cet effet. L'aménagement du site devra prévoir des locaux ou une aire aménagée pour les conteneurs.



Cheminements doux :

L'aménagement du secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements par des modes actifs. Ces itinéraires seront dans la mesure du possible, déconnectés de la voirie. Ces itinéraires devront présenter une largeur de 2 mètres minimum et bénéficier de solutions techniques garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles, et des personnes à mobilité réduite, et être accompagné dans la mesure du possible, d'une trame herbacée et arborée.

Pour les constructions collectives, un local pour les modes doux doit être prévu à cet effet.



« Le Faubourg »

ETAT DES LIEUX



ANALYSE DU SITE

Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes

La zone du Faubourg se situe à proximité de l'école. Elle est desservie par l'impasse du Raclet.

L'environnement urbain s'affirme comme une zone pavillonnaire. Il est envisagé de conserver la même logique d'habitation pour le développement de cette zone. Les différents réseaux sont à proximité. C'est pourquoi la zone est classée 1AU, zone d'urbanisation à court terme.

Le site présente une certaine qualité paysagère, par la présence d'arbres. Il serait utile de conserver les plus remarquables.

Il est nécessaire de prendre en compte, le plan de prévention des risques. En effet, une partie de la zone est impactée.

SURFACES

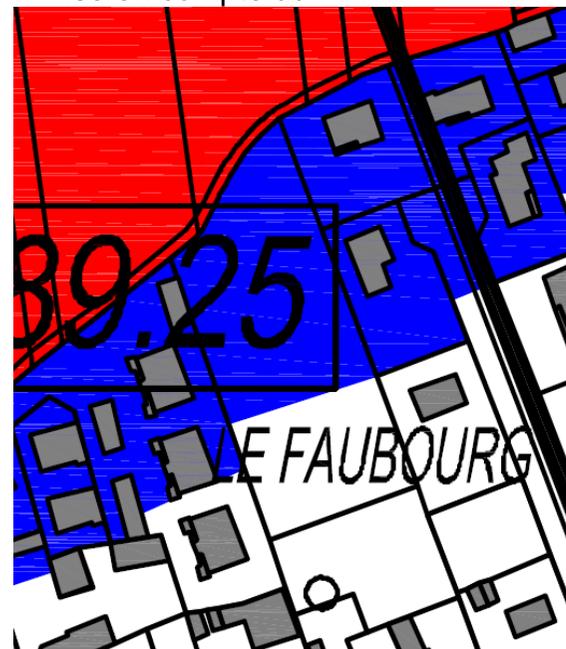
Surface zone : 3 805m²

AVANTAGES

- Accès simples
- Belle qualité paysagère
- Présence des différents réseaux

INCONVENIENTS

- Prise en compte du PPR



Projet : Constructions de lots individuels ou groupés

Impact : Prise en compte des prescriptions du PPR



Compatibilité avec le SCOT

- 14 logements à l'hectare pour de l'habitat individuel

- 25 logements à l'hectare pour de l'habitat individuel groupé



Objectifs :

L'urbanisation de ce site a pour objectif de remplir une dent creuse, située dans l'espace urbain.

Cette orientation consiste à implanter plutôt des logements de types individuels, ou individuels groupés. Cette orientation s'inscrit dans le respect des objectifs du Scot BUCOPA.

Principes d'aménagement :

L'accès à la zone s'effectuera depuis l'impasse du Raclet. Cette voie est à double sens de circulation. Un parking est prévu pour assurer des places pour les visiteurs. Ce dernier servira pour les lots de la zone du Faubourg.

Typologie d'habitat :

Dans cette zone, les constructions prévues sont de types individuel et de l'individuel groupé, afin de proposer une offre mixte en matière de logements. L'habitat groupé est plutôt situé au fond de la parcelle. La hauteur maximale est du R+1, pour faciliter l'insertion dans l'environnement urbain.

Gestion des eaux pluviales:

L'urbanisation de ce site doit prévoir la connexion au réseau public des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, des techniques alternatives sont privilégiées, notamment le bassin de rétention.



Traitement paysager :

Un espace vert tampon est à prévoir au Sud de la zone. Enfin, dans l'Impasse du Raclet, une transition paysagère est nécessaire pour assurer le cadre paysager du site.

Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la fibre optique est présente sur la commune, le secteur devra être desservi. Sinon, un procédé similaire devra être mis en œuvre.

Energie:

Au niveau des performances énergétiques, la consommation primaire des bâtiments devra être plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. Les formes compactes seront privilégiées.

Déchets :

La collecte des déchets se fera en limite du quartier pour limiter l'accès aux véhicules techniques. L'aménagement du site devra prévoir des locaux ou une aire aménagée pour les conteneurs.



Cheminements doux :

L'aménagement du secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements par des modes actifs. Ces itinéraires seront dans la mesure du possible, déconnectés de la voirie. Ces itinéraires devront présenter une largeur de 2 mètres minimum et bénéficier de solutions techniques garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles, et des personnes à mobilité réduite, et être accompagné dans la mesure du possible, d'une trame herbacée et arborée.

Pour les constructions collectives, un local pour les modes doux doit être prévu à cet effet.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Le Quai Chalard »

ETAT DES LIEUX



ANALYSE DU SITE

Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes

La zone de cette OAP se situe au Quai Chalard. Elle est desservie par la Rue du Quai Chalard.

Cette zone est localisée dans le centre bourg. Il est envisagé de conserver la même logique d'habitation pour le développement de cette zone. Les différents réseaux sont à proximité. C'est pourquoi la zone est classée 1AU, zone d'urbanisation à court terme.

Le site présente une belle qualité urbaine, par la présence d'un alignement du bâti. Il serait utile de conserver ce principe d'alignement.

Il est nécessaire de prendre en compte, le plan de prévention des risques. En effet, une partie de la zone est impactée.

SURFACES

Surface zone : 2045 m²

AVANTAGES

- Accès simples
- Qualité urbaine
- Présence des différents réseaux

INCONVENIENTS

- Prise en compte du PPR



Projet : Constructions de lots individuels ou groupés

Impact : Prise en compte des prescriptions du PPR

**Compatibilité avec le SCOT
BUCOPA**

- 14 logements à l'hectare pour de l'habitat individuel
- 25 logements à l'hectare pour de l'habitat groupé



Objectifs :

L'urbanisation de ce site doit permettre un renouvellement urbain, en respectant les logiques du Scot BUCOPA.

Principes d'aménagement :

Les accès à la zone s'effectueront depuis la rue du Quai Chalard. Les voies créées assureront la desserte de la zone. Des parkings sont prévus afin d'assurer un stationnement aux constructions futures.

Typologie d'habitat :

Dans cette zone 1AU, les constructions prévues sont de type individuel et/ou individuel groupé afin de proposer une offre mixte en matière de logements. Un espace vert servira d'espace tampon avec les constructions environnantes.

Les constructions devront conserver une hauteur raisonnable afin de ne pas occulter la vue sur le paysage des constructions implantées. Les constructions devront s'effectuer en R+1, pour répondre à l'environnement urbain.

Gestion des eaux pluviales :

L'aménagement de ce site doit prévoir la connexion au réseau d'eau public des eaux pluviales. S'il est possible d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, ces techniques sont privilégiées afin de limiter l'apport des eaux pluviales dans le réseau. Dans le cas contraire, la connexion au réseau public des eaux pluviales est obligatoire.



Traitement paysager :

Il serait judicieux de conserver les espèces les plus remarquables dans les alignements d'arbres afin de délimiter les différents îlots ainsi que le long de la voirie.

Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la fibre optique est présente sur la commune, le site devra être desservi. Sinon, un procédé similaire devra être mis en place.

Energie :

Au niveau des performances énergétiques, la consommation primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs.

Déchets :

La collecte des déchets se fera en limite du quartier afin de limiter l'accès aux véhicules techniques.

Cheminements doux :

L'aménagement du secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements par des modes actifs. Ces itinéraires seront dans la mesure du possible, déconnectés de la voirie. Ces itinéraires devront présenter une largeur de 2 mètres minimum et bénéficier de solutions techniques garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles, et des personnes à mobilité réduite, et être accompagné dans la mesure du possible, d'une trame herbacée et arborée.

Pour les constructions collectives, un local pour les modes doux doit être prévu à cet effet.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« La zone des Viaducs »

ETAT DES LIEUX



ANALYSE DU SITE

Paysage, architecture, accès, réseaux, servitudes

La zone de cette OAP se situe dans la zone des Viaducs.

Cette zone est localisée à l'Ouest du bourg. Compte tenu de sa position en entrée de ville, il est opportun de développer cette zone avec une intégration paysagère à haute valeur ajoutée. Les différents réseaux sont à proximité. C'est pourquoi la zone est classée 1AU, zone d'urbanisation à court terme.

Le site présente une belle qualité paysagère malgré la présence des viaducs, par la présence d'un alignement du bâti.

Il est nécessaire de prendre en compte, le plan de prévention des risques. En effet, une partie de la zone est impactée.

SURFACES

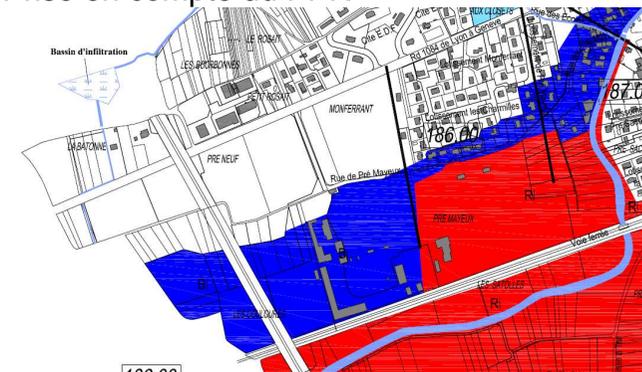
Surface zone 1AUX : 8,4 ha

AVANTAGES

- Accès simples
- Qualité urbaine
- Présence des différents réseaux

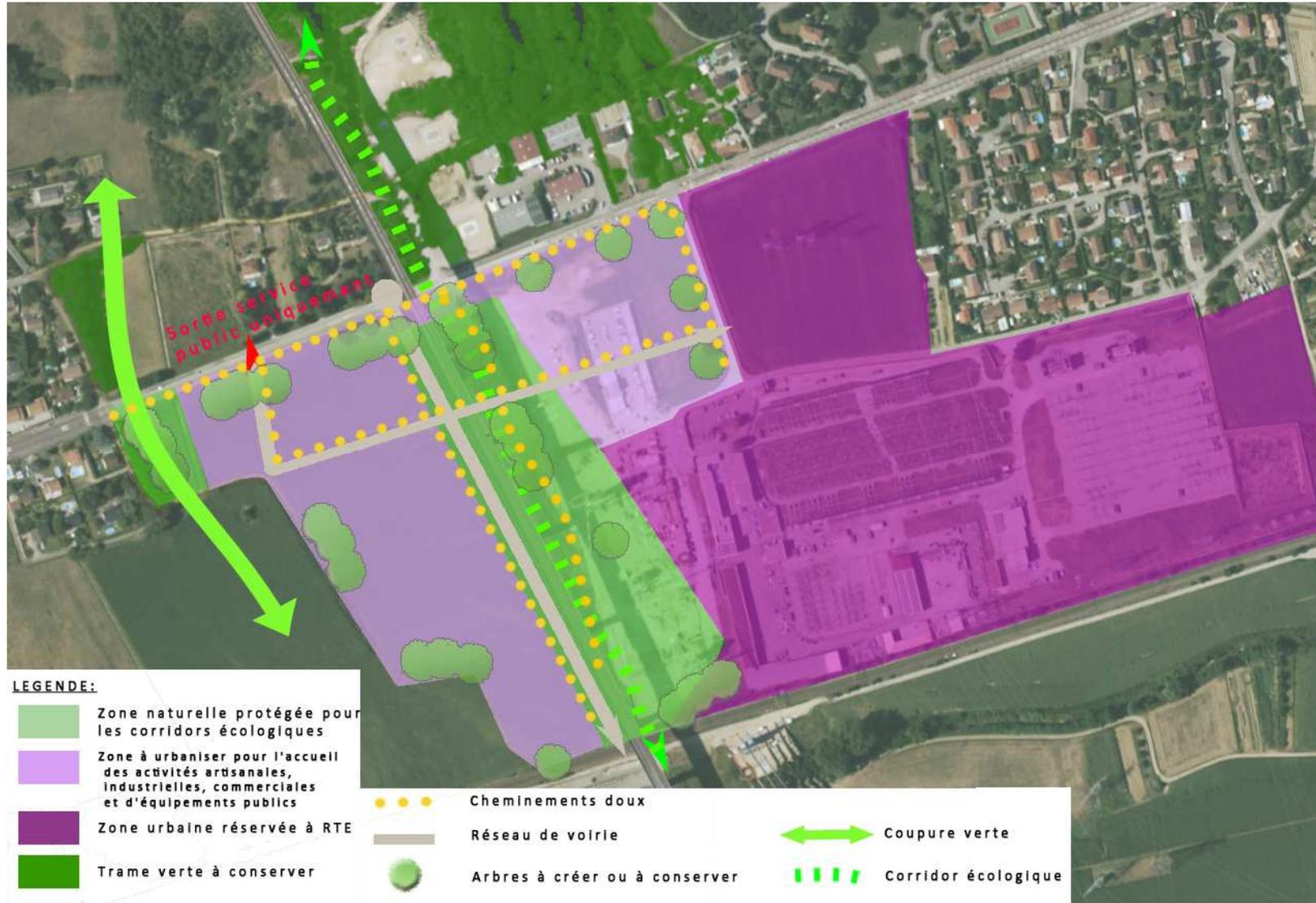
INCONVENIENTS

- Prise en compte du PPR



Projet :

Impact : Prise en compte des prescriptions du PPR



Objectifs :

La zone est située à l'extrémité ouest de La Boisse, en prolongement direct avec le tissu urbain existant et est limitrophe avec la commune de Beynost. L'objectif étant de créer un espace de transition entre les deux communes. L'un des enjeux majeurs est de maintenir une coulée verte entre le plateau de la Dombes et la plaine, tout comme une transition paysagère entre les deux communes. Une zone de transition et de préservation du corridor est prévue pour limiter les impacts environnementaux. Cette zone est par définition inconstructible mais certains travaux et aménagements seront tout de même possible comme les cheminements doux, d'éventuels bassins de rétentions, les installations de faibles emprises au sol liées aux services publics, les voiries, etc. De plus, il est important de souligner que la zone est impactée par le PPR. Ces prescriptions s'imposent au schéma d'organisation de la zone.

Principes d'aménagement :

L'accès principale s'effectuera depuis la route départementale 1084 par la création d'un rond point, sécurisant ainsi l'accès. La voirie créée a pour objectif d'être à double sens de circulation. Une sortie est prévue dans l'extrémité ouest de la zone mais elle strictement réservée au accès de secours. Un réseau de voirie interne desservira l'ensemble des implantations. Des parkings sont prévus afin d'assurer un stationnement aux constructions et installations de la zone. Dans une bande de trente mètres le long de la RD1084, la création de haies libres et d'alignements agit comme écran sonore, tout en laissant une bonne visibilité aux enseignes.

Enfin, pour les modes doux, ceux-ci seront créés en lien avec le réseau de voirie existant mais certaines voies douces seront déconnectées de ce réseau afin de faciliter la déambulation piétonne. Notons qu'une voie douce assurera la liaison entre Beynost et La Boisse.



Typologie des constructions :

Dans cette zone, les constructions autorisées sont en lien avec l'activité économique, les activités commerciales, industrielles, de services et artisanales mais aussi les équipements publics. L'implantation des lieux de stockage devra être le moins visible depuis le réseau de voirie. En effet, si stockage il doit y avoir, celui-ci sera derrière la façade principale. Les aires de stockage en façades de la RD1084 sont interdites et dissimulées derrière le bâtiment.

Gestion des eaux pluviales :

Toute construction doit être raccordée au réseau public des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales sur la voie publique sont interdits. Les bassins de rétentions seront notamment localisés dans la zone naturelle. Cette dernière est localisée sous les viaducs. Il s'agit d'une zone inconstructible. Par conséquent, il est souhaité d'aménager cet espace de manière paysager, par la localisation des bassins de rétention dans la zone.

Traitement paysager :

Il serait judicieux de conserver les espèces les plus remarquables dans les alignements d'arbres afin de délimiter les différents îlots ainsi que le long de la voirie. Un réseau de haies sera créé autour de la zone et autour des lots pour mettre en avant la transition paysagère. Pour rappel, une zone tampon de trente mètres permet d'intégrer les bâtis dans le paysage urbain et de marquer l'entrée de ville. Des ouvertures seront créées pour une meilleure visibilité des enseignes.



Communication numérique :

Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la fibre optique est présente sur la commune, le site devra être desservi. Sinon, un procédé similaire devra être mis en place.

Energie :

Au niveau des performances énergétiques, la consommation primaire des bâtiments devra être la plus faible possible. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs.

Déchets :

La collecte des déchets se fera en limite du quartier afin de limiter l'accès aux véhicules techniques. Les contenants autorisés peuvent être entreposés sur une aire aménagée ou dans le local de stockage spécialement prévu à cet effet.

Cheminements doux :

L'aménagement du secteur doit être conçu pour favoriser et inciter les déplacements par des modes actifs. Ces itinéraires seront dans la mesure du possible, déconnectés de la voirie. Ces itinéraires devront présenter une largeur de 2 mètres minimum et bénéficier de solutions techniques garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles, et des personnes à mobilité réduite, et être accompagné dans la mesure du possible, d'une trame herbacée et arborée.

