Envoyé en préfecture le 25/11/2024
Reçu en préfecture le 25/11/2024
Publié le
ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE

République Française

Département : AIN

Commune de : LA BOISSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LA BOISSE

DELIB20241711-01

Nombre de Conseillers en exercice : 22
Nombre de Conseillers présents : 19
Nombre de Votants : 22

L'an deux mille vingt quatre, le 19 novembre 2024 le Conseil Municipal de la commune de LA BOISSE, étant réuni en session ordinaire, dans la salle du conseil municipal, après convocation légale faite le 14 novembre 2024 sous la présidence de Monsieur Gérard RAPHANEL, Maire.

Etaient présents : RAPHANEL Gérard – TROSSELLY Marie-Hélène – TAILLANDIER Jérome – DROGAT Marion – SOILEUX Laurent – DE CAMARET Bernadette – MOUSEL Patricia – ARNAUD Agnès – TRIGON Annick – GUICHARD Florence – POTET Christophe – VEYRAT Cédric – FONDARD Jean-Baptiste – FRAIOLI Ludovic - SADOUX Jean-Robert – DOS SANTOS Dominigos – OMARI Mélanie – RIEUTORT Béatrice – MARTIN André.

Absents ayant donné pouvoir :

- M. PERRET Christophe à M. VEYRAT Cédric
- Mme SABATIER REIS Séverine à M. SADOUX Jean-Robert
- Mme CONDE-DELPHINE Caroline à Mme OMARI Mélanie

Absents :
Secrétaire de séance : M. SADOUX Jean-Robert

URBANISME FONCIER
OBJET : P.L.U – Débat sur le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L2121-19,
VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L151-2 – L151-5 et L153-12,
VU la délibération 20232206 – DELIB05 du 22 juin 2023 par laquelle la commune de La Boisse a prescrit la révision du PLU et a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec la population.

Monsieur le Maire et son adjoint à l'urbanisme exposent :

Envoyé en préfecture le 25/11/2024
Reçu en préfecture le 25/11/2024
Publié le
ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE

1- Contexte

Ils rappellent que la commune de La Boisse est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 30 juin 2014. Ce document a d'ores et déjà fait l'objet de plusieurs évolutions (trois modifications).
Monsieur l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme rappelle également au Conseil Municipal les raisons qui ont motivés la révision du PLU en vigueur, dont notamment le fait que le document d'urbanisme actuel ne traduit pas de manière appropriée et suffisante les législations et les documents supra-communaux en vigueur (notamment en matière de limitation des extensions urbaines et de modération de la consommation de l'espace). Il ajoute que les pièces réglementaires actuelles du PLU en vigueur ne répondent plus aux attentes actuelles d'une meilleure maîtrise de son développement urbain et de valorisation du cadre paysager de la commune.

Par ailleurs, Monsieur l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme rappelle les grands objectifs de la révision du PLU définis dans la délibération prescrivant la procédure de révision (juin 2023) :

- Proposer un modèle de développement soutenable et réfléchi de la densification dans les secteurs à enjeux mais également au regard des découpages parcellaires (règlementaire + OAP)
- Définir des secteurs stratégiques pour la commune du fait de leur positionnement ou leur nature,
- Assurer une croissance démographique maitrisé en lien avec la capacité d'accueil du territoire et des futurs équipements publics,
- Développer le commerce de proximité,
- Assurer le développement équilibré de la commune en matière de logements, notamment en ce qui concerne la production de logements et l'accès aux logements sociaux,
- Assurer un développement équilibré entre l'accueil d'habitants, le développement économique et le monde agricole,
- Préserver les continuités écologiques et la biodiversité,
- Protéger la cadre paysager et patrimonial de la commune, en particulier son centre-bourg,
- Identifier, adapter, préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti, architectural et paysager pour en contenir et maîtriser l'évolution,
- Assurer le maintien de l'activité agricole sur le territoire communal,
- Travailler la question des mobilités douces intracommunales,
- Prendre en compte les risques naturels en évitant le développement des secteurs concernés par des risques forts,
- Tenir compte de la capacité des réseaux existants et des ressources naturelles,
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT BUCOPA,
- Prendre en compte la modification en cours du SRADDET Auvergne Rhône-Alpes

Monsieur l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme poursuit en rappelant l'état d'avancement de la procédure. Après avoir dressé un diagnostic de la commune et identifié les principaux enjeux (il est précisé que ce diagnostic a fait l'objet d'une présentation auprès des Personnes Publiques Associées ainsi que d'une réunion

Envoyé en préfecture le 25/11/2024
Reçu en préfecture le 25/11/2024
Publié le
ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE

publique) ; les derniers mois ont été consacrés à travailler sur les orientations qui permettront d'aiguiller le développement de la commune pour les 10 ans à venir, dans le respect des objectifs de départ.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservations ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) se définit conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Les orientations et objectifs du PADD imposent un rapport de cohérence aux orientations d'aménagement et de programmation et au règlement composant le PLU.

Afin d'élaborer le projet communal de La Boisse, plusieurs sessions d'ateliers thématiques ont été organisées avec l'ensemble des élus (début février à avril 2024). Ces derniers ont permis de définir un projet de PADD qui a été présenté au COPIL du 19 avril 2024, puis aux Personnes Publiques Associées (PPA) en mai 2024.

Une réunion publique a également été organisée le 05 juin 2024 permettant de présenter aux habitants les grandes orientations de La Boisse pour les 10 ans à venir.

Suite à quelques questionnements de la part des élus sur le volet foncier (décompte du foncier économique intercommunal), en lien avec un secteur de projet en extension urbaine, une nouvelle rencontre avec les PPA a été organisée le 18 octobre 2024, afin de conforter la justesse du projet de PLU alors présentée.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, ce PADD est mis au débat dans la présente instance. Pour rappel, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD, il peut être décidé de prononcer un sursis à statuer sur les demandes d'autorisation portant sur projet de construction, d'installation ou une opération qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer s'applique du seul fait de la loi (cf. article L424-1 et L153-11 du CU).

Le sursis à statuer constitue une mesure de sauvegarde destinée à différer la décision de délivrer ou de refuser une autorisation d'urbanisme. Il permet ainsi, de sauvegarder l'avenir entre le moment où l'élaboration de l'acte est décidée et où le document d'urbanisme spécifique est opposable aux tiers. Le régime juridique applicable confère à l'autorité compétente le droit de surseoir à statuer sur la totalité des demandes d'autorisation susceptibles d'avoir une incidence sur le PLU : permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, permis de démolir....

Envoyé en préfecture le 25/11/2024
Reçu en préfecture le 25/11/2024
Publié le
ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE

Monsieur l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme précise que le projet communal vise avant tout à conforter le cadre de vie de La Boisse, en respectant les formes d'habitat actuelles et les composantes naturelles trop souvent soumises à la pression urbaine. Qu'il s'agit également de préparer l'avenir, en tenant compte du rôle de la D1084 qui impacte les commerces et les mobilités au quotidien. Il précise également qu'au fil des sessions de travail avec les élus et les personnes publiques associées, l'enjeu autour du logement et plus particulièrement du logement social est devenu prépondérant dans la manière de préparer l'avenir résidentiel de La Boisse, et que le projet communal doit permettre l'accueil de nouveaux habitants et nouveaux logements afin d'assurer un équilibre entre développement économique et développement résidentiel.

Aussi, les orientations générales du PADD du projet de révision du PLU de la commune de LA BOISSE se déclinent ainsi qu'il suit telles que détaillées dans le document support joint en annexe de la présente délibération.

Chaque axe est décliné en orientations, elles-mêmes déclinées en diverses actions. Ces dernières constituent toutes une ouverture vers un outil réglementaire, assurant l'opérationnalité du projet.

Monsieur l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme propose de détailler chaque axe afin de permettre un débat éclairé.

- **SOCLE : Tisser le développement communal à partir des invariants territoriaux, avec trois orientations :**

Il est la base des 3 axes développés par la suite. Il met en lumière l'armature territoriale sur laquelle repose le projet du PLU de La Boisse. Ces orientations visent à protéger l'environnement naturel et son fonctionnement, à accompagner les projets intercommunaux, et à se raccorder aux infrastructures routières et ferroviaires structurantes du territoire.

- ✓ **Orientation 1 –** Valoriser et protéger les qualités environnementales et paysagère du territoire,
- ✓ **Orientation 2 –** Soutenir et « durabiliser » l'économie locale et les services communaux,
- ✓ **Orientation 3 –** s'appuyer sur un réseau de transports efficace structurant le territoire communal.

- **AXE 1 – Transformer la RD1084 en un véritable boulevard urbain.**

Ce premier axe vise à reconsidérer le rôle de la RD1084 dans le fonctionnement global de la commune. Sorte de colonne vertébrale, les effets qu'elle induit aujourd'hui sont plus subis que bénéfiques. Le projet du PLU est donc de transformer cette voie de circulation en vitrine attractive (logements et commerces), en voie partagée et désirable (gestion des différents modes de déplacement, végétalisation) ou encore en portes d'entrée vers les zones d'habitat et d'équipements de La Boisse. Inscrire la RD1084 dans une dimension plus durable (en termes de mobilité douce et de gestion de la place de la voiture), est apparue comme l'un des enjeux majeurs de ce PADD, aux multiples

Envoyé en préfecture le 25/11/2024
Reçu en préfecture le 25/11/2024
Publié le
ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE

retombées sur l'ensemble de la commune (habitat, commerce, équipements, cadre de vie).

- ✓ **Orientation 1** – Faire de la RD1084 un axe de circulation stratégique aux fonctions urbaines multiples.
- ✓ **Orientation 2** – Faire de la RD1084 un axe multimodal apaisé et accueillant.

- **AXE 2 – Protéger et développer différents modes d'habiter à LA BOISSE**

Plus qu'une question de gérer uniquement les formes d'habitat, ce deuxième axe met en avant les différentes manières d'habiter à la Boisse, et pose des préceptes du développement urbain communal. Dans cet axe, l'objectif démographique de la commune pour 2035 est précisé, impliquant ainsi la production de logements nécessaires. D'un travail fin sur l'enveloppe urbaine, les dents creuses et les secteurs de projets, les actions de cet axe viennent qualifier, par secteurs géographiques, les potentiels d'évolution en lien avec leur capacité et les ambiances qui leurs sont propres.

- ✓ **Orientation 1** – Poursuivre le dynamisme démographique et se donner les moyens d'y répondre
- ✓ **Orientation 2** - Cultiver les différentes ambiances d'habitat déjà présentes
- ✓ **Orientation 3** - S'appuyer sur une stratégie à différentes vitesses

- **AXE 3 – Lier les fonctions buissardes par la mobilité douce et la cadre naturel de qualité**

L'armature de la commune de La Boisse se caractérise par des axes de transports parallèles, scindant en trois son territoire dans la longueur. Les connections transversales existent, mais elles ne sont pas clairement visibles et encore moins inclusives pour les modes doux. Pourtant, ces connections transversales permettent de rejoindre des fonctions clés de la commune, comme les zones d'activités économiques, le pôle sportif, les écoles, la place de la Mairie, puis bien sûr, l'ensemble des quartiers d'habitation. Pour s'abroger des coupures constituées par la RD1084, la voie ferrée ou l'autoroute, deux moyens ont été trouvés : la mise en place d'un réseau de liaisons transversales partagées et la mise en lumière du cadre naturel.

- ✓ **Orientation 1** – Diversifier et qualifier les axes de déplacement
- ✓ **Orientation 2** – S'appuyer sur les composantes naturelles pour donner une cohérence d'ensemble

Monsieur l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme précise que le projet communal s'inscrit dans les orientations de la Loi Climat et Résilience en limitant fortement la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers. Le projet a pour but de privilégier le développement au sein de l'enveloppe bâtie principale du centre-ville. Ainsi, 80% des besoins en logements des dix prochaines années seront réalisés par densification (comblement des dents creuses ; prises en compte de divisions parcellaires potentielles ; optimisation des gisements situés au sein du tissu ...). Il

Envoyé en préfecture le 25/11/2024
Reçu en préfecture le 25/11/2024
Publié le
ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE

s'agira également de poursuivre la mobilisation du parc existant et notamment la reconquête des logements vacants.

Après cet exposé, Monsieur le Maire déclare le débat ouvert :

Intervention de M. SADOUX Jean-Robert : La zone dite « Poumon vert de La Boisse » appartenant à des propriétaires privés, pouvons-nous avoir la certitude qu'aucun projet d'aménagement ne sera jamais réalisé ?
Réponse M. TAILLANDIER Jérôme : Nous sommes en zone rouge de PPRN donc inconstructible, et l'idée est de le protéger et de le mettre en lumière, car cet espace se trouve au cœur de la Boisse et à proximité des écoles.
Monsieur le Maire rajoute : Cet espace pourrait éventuellement être aménagé en zone de loisirs, mais l'idée est bien de le préserver
M. TAILLANDIER Jérôme : Il s'agit également de garder une réserve foncière non construite pour l'avenir, cependant les règles actuelles ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation.

Intervention de M. SADOUX Jean-Robert : Concernant le diagnostic foncier, la projection de réalisation de logements n'est qu'hypothétique, car comment savoir si les divisions de parcelles de terrains privés vont se réaliser ?
Réponse de M. TAILLANDIER Jérôme : Ce ne sont que des hypothèses nous ne pouvons pas prédire l'avenir, mais nous devons apporter des chiffres.

Intervention de M. SADOUX Jean-Robert : Si la commune ne peut pas s'étendre pour la réalisation de nouveaux logements, ne devra-t-on pas agir la hauteur des constructions pour répondre aux objectifs de création de logements ?
Réponse de M. TAILLANDIER Jérôme : Aujourd'hui nous avons pris beaucoup de retard sur la production de logements sociaux, et nous devons absolument démontrer aux services de l'Etat que notre document nous permettra de produire, afin d'atténuer notre carence.
La hauteur des bâtiments sera traitée au niveau du règlement de chaque zone, et devra bien évidemment prendre en compte l'environnement bâti avoisinant.

Intervention de M. SADOUX Jean-Robert : Pourquoi la zone d'activité les Goucheronnes est comptabilisée dans notre consommation foncière car il s'agit d'un projet porté par la 3CM ?
Réponse du cabinet VERDI : Dans le calcul de la consommation d'espaces a été ajouté l'habitat et l'activité (ensemble des zones économiques sur la commune), ce qui a mis en exergue une surconsommation foncière de la commune.
Après discussion avec les services de l'Etat, la consommation foncière de la Zac des Goucheronnes est portée dans le bilan foncier de la 3CM, et doit par conséquent être retirée de notre bilan.

Intervention de M. FRAIOLI Ludovic : L'axe 1 « Transformer la RD1084 en un véritable boulevard urbain », avec diverses fonctions telles que le commerce, déplacement, est inquiétant car la RD1084 est déjà un axe très emprunté, et les nombreuses divisions foncières et les nouveaux accès qui en découlent ont créés beaucoup d'insécurité. Qui

Envoyé en préfecture le 25/11/2024
Reçu en préfecture le 25/11/2024
Publié le
ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE

dit « commerces » dit « places de stationnement », comment gérer l'ensemble de ces nouveaux flux ?

Réponse de Monsieur le Maire : Effectivement, la RD1084 est pas « top » aujourd'hui avec une piste cyclable non sécurisée et un flux de véhicules de plus en plus important. Une requalification de cette RD1084 a débuté sur deux communes voisines, et nous allons devoir travailler dans le même sens.

Notre réflexion devra obligatoirement s'orienter sur la place pour le piéton et le cycliste sur cet axe.

Intervention de M. Cédric VEYRAT : Le secteur le plus dangereux sur la commune est celui situé à proximité du tabac.

Intervention de M. SADOUX Jean-Robert : Comment allons-nous pouvoir végétaliser la RD1084 ?

Réponse de Monsieur le Maire : Cela passera par une requalification complète de la RD1084.

Intervention de M. SADOUX : Et l'implantation des commerces ? Comment l'organiser ?

Réponse de Monsieur le Maire : L'installation de nouveaux commerces est déjà mise en application avec le projet à proximité du garage PEUGEOT, qui prévoit en rez-de-chaussée du commerce.

Dans le règlement de notre PLU, nous seront amenés à réfléchir sur une obligation de prévoir du commerce en rez-de-chaussée sur les bâtiments collectifs.

Intervention de M. SADOUX Jean-Robert : Dans le PADD, nous avons un axe qui stipule que nous devrons accompagner la migration des commerces de l'ancien centre-ville vers la RD1084, quels commerces ?

Réponse du Cabinet VERDI : Dans cet Acte 1 « Transformer la RD1084 en un véritable boulevard urbain », l'idée est également d'anticiper une revalorisation des locaux commerciaux existants et fermés en habitat.

L'objectif de cet axe est d'apaiser la RD1084, le commerce et le piéton ont toute leur place, il faut être attentif à l'ensemble des usages.

Intervention de M. le Maire : La requalification de la RD1084 passera inévitablement par l'acquisition de propriétés au fur et à mesure.

Intervention de Mme Agnès ARNAUD : Attire l'attention sur le nombre toujours croissant de voitures sur la RD1084 et souligne que l'ensemble des usages (commerce, piéton, cycliste) va être compliqué à réaliser.

Au terme de 45 minutes d'échanges, le Conseil Municipal prend acte de la tenue du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme.

Sont annexés à la présente délibération les documents suivants :

- PADD écrit débattu

Envoyé en préfecture le 25/11/2024
Reçu en préfecture le 25/11/2024
Publié le
ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE

Fait et délibéré le 19 novembre 2024
Pour copie conforme

LE MAIRE,
G. RAPHANEL