



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

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Maire

DOSSIER APPROBATION PLU



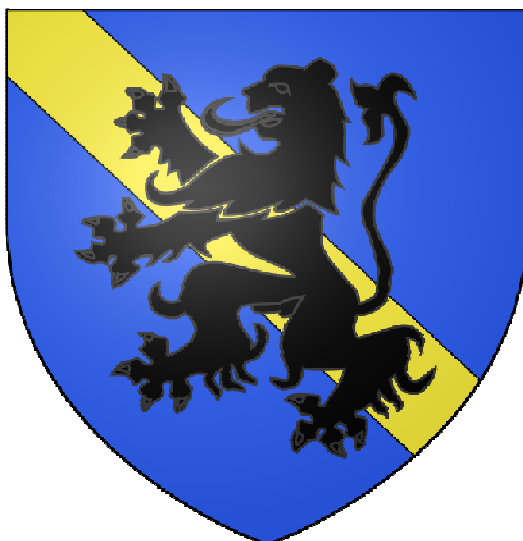
Département de l'Ain
COMMUNE de LA BOISSE
Révision du Plan Local d'Urbanisme

*P*rojet d'*A*ménagement et de *D*éveloppement

*D*urables

Plan Local d'Urbanisme

Agence 2BR / 582 Allée de la Sauvegarde 69009 LYON/ 04 78 83 61 87/ agence.lyon@2br.fr



SOMMAIRE

Préambule	3
A. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	3
B. LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES.....	4
C. LES ENJEUX.....	5
D. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	6
I. ENJEU N°1 : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN FUTUR PAR UNE IDENTIFICATION DES SECTEURS STRATEGIQUES.....	7
II. ENJEU N° 2 : PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE L'HABITAT	14
III. ENJEU N°3 : PRESERVER L'ECONOMIE LOCALE	17
IV. ENJEU n°4 : ASSURER DES EQUIPEMENTS PUBLICS DANS LA GESTION D'UN CADRE DE VIE AGREABLE SUR LA COMMUNE	20
V. ENJEU N°5 : DESSINER UN RESEAU DE VOIRIE EN DEVELOPPANT LES MODES DOUX	22
VI. ENJEU N°6 : PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET BATI DE LA COMMUNE	24
VII. ENJEU N°7 : ASSURER UNE GESTION DURABLE FACE AUX NUISANCES ET AUX RISQUES NATURELS PRESENTS	27
CARTOGRAPHIE FINALE.....	30

Préambule

A. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PLU, comme auparavant le POS, prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le fondement du PLU : un cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera établi le règlement du PLU qui détaillera les conditions d'utilisation des sols et les principes de construction opposables aux tiers.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à trois principes instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU):

- ✓ *L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages,*
- ✓ *La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale de l'habitat,*
- ✓ *L'utilisation économe de l'espace et le respect de l'environnement : gestion économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales, la prévention des risques.*

La loi Urbanisme et Habitat* a précisé le contenu du PADD a défini dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains : le PADD n'est pas opposable, il a pour fonction de présenter le projet communal dans ses grandes lignes.**

Des « orientations d'aménagement » permettent cependant de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs susceptibles de connaître un développement ou une restructuration particulière.

• Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi UH.

** Loi n° 2000-12008 du 13 décembre 2000, dite loi SRU

B. LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

En application de l'article L 110 du code de l'urbanisme, « les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace ». La mise en place du PLU de La Boisse doit ainsi être réalisée en cohérence avec les options de développement et d'aménagement retenues sur les territoires limitrophes. Cette démarche de dépassement du cadre communal, qui garantit la coordination entre les politiques des collectivités territoriales, est d'autant plus nécessaire que la commune de la Boisse est adhérente au Schéma de Cohérence Territorial **BUCOPA** (Bugey Côtière et Plaine de l'Ain). Le SCOT BUCOPA a été approuvé en novembre 2002. Le SCoT, à échéance 2020, prône un développement maîtrisé et structuré du territoire.

La commune de La BOISSE appartient au secteur Côtière Dombes. Les caractéristiques du développement à venir à sont précisées ci-dessous.

Le taux de croissance annuel demandé entre 2000 et 2020, se situe à un taux compris entre 0,87% et 1,26%/an.

Les orientations du SCoT BUCOPA sont déclinées en six équilibres territoriaux :

- ✓ ***Un équilibre économique : lier croissance démographique et croissance économique.***
- ✓ ***Un équilibre social permettant la bonne intégration de tous.***
- ✓ ***Un équilibre écologique qui a pour cible la préservation du caractère rural du territoire et de ses ressources.***
- ✓ ***Un équilibre géographique : favoriser le développement de territoires moins dynamiques. L'objectif est d'assurer une meilleure répartition de l'accueil de nouveaux habitants.***
- ✓ ***Un équilibre fonctionnel dont le but d'assurer l'accessibilité interne du territoire.***
- ✓ ***Positionner les grands équipements de communication***

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

C. LES ENJEUX

La Boisse est logée entre le plateau de la Dombes et la Côtière en limite de l'agglomération lyonnaise. Elle est également contrainte par le relief et les caprices de la Sereine.

D'une superficie de 940 Ha, la commune est franchie par plusieurs grandes voies routières et ferroviaires, lui conférant une situation stratégique au sein de la communauté de communes du canton de Montluel.

L'enjeu du PADD est de poser les bases du devenir de la commune pour les dix prochaines années au travers sept grandes orientations :

1. Encadrer le développement urbain futur par une identification de secteurs stratégiques accompagnés d'un phasage programmatique
2. garantir une diversité de l'offre en habitat
3. préserver et valoriser l'économie locale
4. Assurer des équipements publics dans la gestion d'un cadre de vie agréable
5. dessiner un maillage viaire offrant des espaces aux modes doux
6. Valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune
7. Assurer une gestion durable face aux risques présents

Le Document d'Orientations Générales du SCOT approuvé le 22 novembre 2002 précise qu'il

faut :

- Maitriser la croissance démographique
 - Rééquilibrer le développement
 - Créer des logements diversifiés
- Concilier développement économique et croissance démographique
 - Préserver les paysages notamment les coteaux et l'agriculture

D. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) expose les objectifs et les orientations retenus par la commune de La BOISSE pour l'avenir de son territoire. Il exprime un projet de territoire dans une démarche de développement durable qui concilie l'équité sociale, le développement économique et le respect de l'environnement.

En 2020, entre 322 et 476 habitants supplémentaires sont attendus sur la commune, selon les objectifs du SCoT BUCOPA. Pour atteindre cet objectif et accueillir ces nouveaux habitants, un maximum de 240 logements devra être construit ou réhabilité sur le territoire. Ces habitants supplémentaires contribueront par ailleurs au renforcement de la ressource humaine du territoire, nécessaire pour assurer le renouvellement des forces vives face au phénomène de vieillissement de la population.

Les pôles équipés en matière de transports collectifs, de services et d'équipement devront être renforcés prioritairement. Le territoire du SCoT BUCOPA doit alors s'orienter vers une occupation de l'espace repensée et plus économe, s'appuyant notamment sur des polarités structurant des bassins de vie.

I. ENJEU N°1 : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN FUTUR PAR UNE IDENTIFICATION DES SECTEURS STRATEGIQUES

Eléments du diagnostic

Population (RP 2014) : 2 964 habitants

Evolution de la population entre 1999 et 2009 : +0.7%

Nombre de résidences principales en 2009 : 1079

Nombre de personnes par ménage en 2009 : 2,6

Nombre de logements sociaux en 2009 : 18

Le projet de PLU cherche en premier lieu à valoriser les dents creuses, et à promouvoir le renouvellement urbain. Le PLU travaille aussi sur la compacité de la zone urbaine, en prévoyant le développement en continuité du bourg et posant des limites claires à l'urbanisation au droit de la plaine et de la côtière.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet équilibré, préservant d'importants espaces agricoles en plaine et sur le plateau, et préservant également les espaces naturels remarquables de la côtière.

Le projet prévoit une diversification des types de logements vers des logements moins consommateurs d'espace et aptes à assurer un renouvellement plus important de la population.

Au regard du POS, il y avait près de 53 hectares en zone urbaine et NA. Toutefois, la mise en place du PPR (approuvé en septembre 2011) a réduit ce potentiel. Près de 30 hectares sont classés en zone rouge du PPR. A cela, il faut déduire les zones qui sont au-delà de la limite d'urbanisation fixée par le SCOT BUCOPA dans le cadre de la protection des coteaux. L'ensemble de ces zones affiche une surface de 10 hectares. Par conséquent, il reste un potentiel urbanisable de près de 11,5 hectares dans le POS (dont 3,4 hectares en dents creuses et de 8,1 hectares en zone NA). Il s'agit ici des dents creuses recensées sur la commune et des différentes zones potentiellement urbanisables du POS en prenant en compte le PPR ainsi que la limite d'urbanisation fixée par le SCOT BUCOPA.

Néanmoins, le projet de PLU différencie deux catégories dans les futures zones à urbaniser, en précisant si elles sont à court terme ou à long terme. De ce fait, le projet de PLU classe près de 3,3 ha en zone urbanisable à court terme et près de 11ha en zone d'urbanisation à long terme. Ces chiffres s'expliquent par le classement de zones urbanisables à court terme autrefois classées en zones urbaines. Le projet de PLU porte donc la volonté d'asseoir une politique de rénovation de son tissu urbain.

La commune pourra accueillir entre 268 et 395 habitants supplémentaires d'ici 2024, conformément aux objectifs du SCoT BUCOPA. Les futures constructions d'habitations devront se faire soit au sein des dents creuses recensées, soit dans les zones urbanisables prévues.

A l'horizon 2024, suivant la même logique, La Boisse pourrait compter au maximum des prévisions, 3 359 habitants. La croissance moyenne annuelle serait comprise entre 0.87 % et 1.26 % entre 2014 et 2024, fourchette émise par le SCoT BUCOPA.

Pour réussir cette prospective urbaine, il s'agira de construire un maximum de 267 logements tout en contenant le processus d'extension et en instaurant de nouvelles limites urbaines ; anticipant l'organisation de nouveaux quartiers ; renouvelant l'habitat (réhabilitations) et valorisant les constructions de qualité ; préservant le patrimoine architectural agricole.

Le document d'urbanisme limitera la création de terrains urbanisables aux besoins estimés. Les besoins fonciers sont estimés en fonction de la part des densités urbaines données par le SCOT BUCOPA :

Collectif: 50 logts/ ha

Habitat groupé: 25 logts/ha

Individuel : 14 logts/ha

Ces mesures s'inscrivent dans une volonté de modération de la consommation de l'espace, de préservation des paysages agricoles et de l'identité de la commune.

1.1 Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé

Aujourd'hui, l'habitat individuel constitue la majeure partie des logements construits sur le territoire de ces 10 dernières années, alors même qu'il demeure très consommateur d'espace. Or, le SCOT BUCOPA et plus largement la législation nationale, énoncent des principes d'économie d'espace, de modération de consommation foncière, de limitation des gaz à effet de serre et de mixité sociale.

C'est pourquoi le PLU met en œuvre une politique de gestion durable et économe des sols. Il est proposé de :

- Adapter les capacités foncières destinées à accueillir l'urbanisation future par rapport aux objectifs du SCoT

Les prescriptions du SCoT BUCOPA s'appliquent au PLU dans un rapport de compatibilité. Pour pouvoir accueillir les logements nécessaires selon une croissance démographique maîtrisée, la commune de La BOISSE doit optimiser les capacités de constructions et entreprendre une

mobilisation du potentiel foncier, toutes échéances confondues. Des secteurs constructibles aujourd'hui non bâtis sont identifiés comme vecteurs du développement résidentiel futur dans la limite des objectifs du SCoT.

- Identifier les secteurs prioritaires et définir une hiérarchisation

Chaque territoire bénéficie d'un horizon de développement. Toutefois, afin d'apporter une réponse adaptée aux besoins en logements sans saturer le territoire, il est nécessaire de respecter les OAP. Ces points devront être en adéquation avec les différents réseaux. En effet, les secteurs sur lesquels l'urbanisation future viendra se fixer disposeront d'une hiérarchisation à court, moyen et long terme.

- Recentrer l'urbanisation

Afin de limiter l'étalement urbain, il est préconisé de recentrer l'urbanisation autour du centre urbain et d'investir « les dents creuses » identifiées. L'objectif étant de créer des réels continuums urbains et marquer ainsi les contours de l'urbanisation. Ainsi les hameaux ne disposent plus de zones d'extensions urbaines. Seules les réhabilitations sont permises afin que le bâti existant puisse perdurer. De plus, il est souhaité de ne pas urbaniser les coteaux, définissant ainsi une limite de l'urbanisation et de limiter les risques de glissements de terrains. De plus, les coteaux font partis du cadre naturel de la commune qu'il convient de protéger, volonté qui est inscrite dans le SCoT BUCOPA. Des vides et des grands corps de bâtiments ont été recensés. Ils peuvent faire l'objet de recomposition urbaine.

1.2 Accompagner la réalisation des projets urbains en respectant les principes d'aménagements supra communaux

Le territoire affiche un tissu urbain assez homogène, le tissu urbain est concentré entre la ligne des coteaux, faisant office de limite à l'urbanisation et la voie ferrée reliant Lyon à Bourg en Bresse. Le PLU, en identifiant des secteurs réservés au développement résidentiel futur, souhaite accompagner la réalisation de ces nouvelles extensions urbaines.

- *Respecter la logique de compatibilité avec le SCoT BUCOPA :*

La commune de La Boisse se situe dans le secteur Côtière Dombes du SCoT BUCOPA. Elle appartient à l'agglomération Côtière à laquelle on préconise une croissance annuelle de 0,87% à 1,26%, fourchette estimée par le SCoT BUCOPA, ainsi que l'établissement de 10% de logements locatifs aidés sur la commune. Il s'agira de construire entre 221 de 267 logements tout en contenant le processus d'extension urbaine.

Les objectifs de développement urbain prévu par le SCoT, conduisent à un développement raisonné du territoire, avec un objectif maximal de population de 3360 habitants à l'horizon 2024.

Le PLU doit répondre aux besoins en logements générés par l'arrivée de nouveaux habitants et par le desserrement des ménages en :

- Inscrivant les secteurs privilégiés pour le développement résidentiel
 - Assurant une gestion économe des sols
 - Diversifier les formes d'habitat pour répondre aux besoins
-
- Définir des Orientations d'Aménagements et de Programmmations

Dans une logique de développement urbain maîtrisé et harmonisé, les orientations d'aménagements et de programmation permettront de donner les ambitions urbanistiques à ces projets de la ville de demain.

Les orientations d'aménagement et de programmation seront disposées sur les secteurs privilégiés au développement urbain futur, nécessaires à l'accueil de nouvelles populations ou encore à l'amélioration du fonctionnement territorial actuel. Ceci suppose de promouvoir un urbanisme plus imaginatif, favorisant dès la conception des nouveaux quartiers, une dimension temporelle du transformable, permettant de multiples usages des espaces urbains au fur et à mesure de l'évolution des besoins. Pour cela, les secteurs structurants pour le développement du territoire feront l'objet d'un cadre de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Le cadre élaboré sous la forme d'orientations d'aménagement et de programmation décidera des motifs qui devront être pris en compte pour leur réalisation. Le développement de l'urbanisation doit permettre d'affirmer le centre-ville et ses entrées.

L'aménagement du centre-village devra permettre de :

- affirmer la centralité du bourg ;
- combler les dents creuses dans la tâche urbaine ;

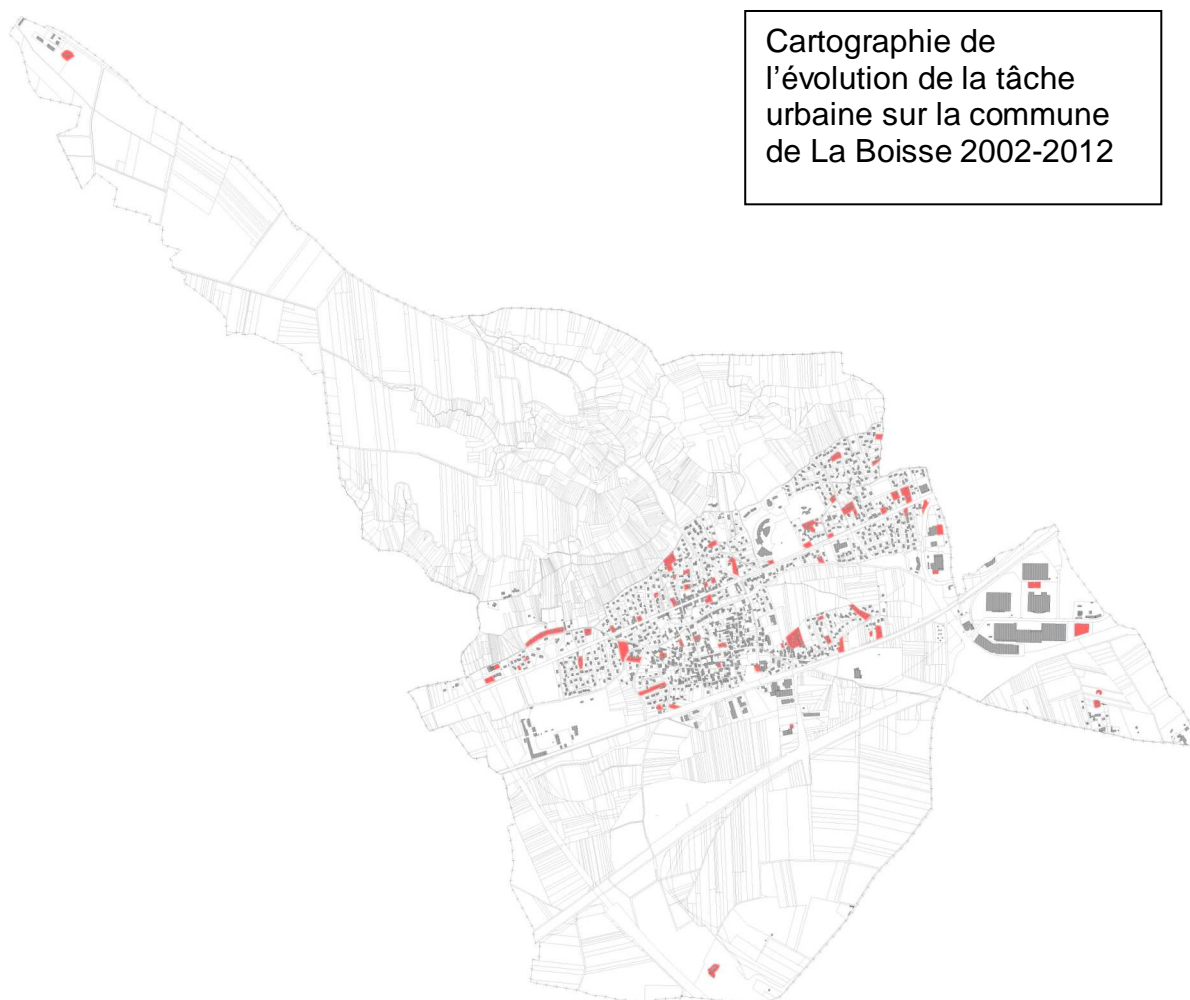
- prévoir des disponibilités foncières compatibles avec les objectifs du SCoT dans le centre-ville ;
- accroître l'offre de logements sociaux ;

1.3 Encourager le renouvellement urbain

Pour limiter la consommation de terrain agricole et naturel et ne pas gaspiller le foncier, un pourcentage des constructions nouvelles seront réalisées dans des opérations de démolition/reconstruction, de réhabilitation, de reconversion ou dans des opérations de densification des centres existants entre 1999 et 2020, soit la durée du SCoT BUCOPA.

1.4 Favoriser une faible consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La commune de LA BOISSE fait état d'une consommation raisonnée par rapport à certains territoires limitrophes.



En 2002, la tache urbaine, représentait près de 167 hectares. En 2012, elle est de près de 175 hectares, soit une augmentation de 8 hectares.

Compte tenu de la consommation, des objectifs de modération de la consommation de l'espace sont nécessaires. La raréfaction de l'espace disponible ainsi que la structure des espaces résiduels rendant difficile son urbanisation, il convient de respecter les objectifs du SCOT BUCOPA afin de gérer la consommation de l'espace. Pour pouvoir accueillir les logements nécessaires en réponse à la croissance démographique demandée, La Boisse doit optimiser ces capacités de construction et entreprendre une réduction conséquente de son potentiel foncier.

De ce fait, de nombreux secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés dans l'enveloppe urbaine de la commune. D'autres secteurs encourageant la consommation d'espace, sont classés en zone d'urbanisation à long terme.

En effet, il faut dans un premier temps, combler les dents creuses, les vides à l'intérieur de l'espace urbain, puis envisager l'extension du tissu urbain mais dans des proportions réduites.

La superficie totale des dents creuses est de 4.6 ha. Il s'agit d'un potentiel urbain qui est non négligeable pour le développement de la commune. Il conviendra de combler ces vides avant de définir des zones d'extensions urbaines. Signalons, que toutes les OAP sont localisées dans le tissu urbain, ce qui limite considérablement la consommation d'espace.

II. ENJEU N° 2 : PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE DE L'HABITAT

Pour répondre au mieux à la demande, il apparaît nécessaire de rechercher d'autres formes que le pavillon traditionnel, généralement peu dense :

- petits collectifs
- individuels groupés ou maisons de ville,
- habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire permet, par exemple, d'assembler plusieurs logements dans un même bâtiment, dans le volume d'un petit immeuble collectif en ville, en offrant les qualités de la maison individuelle : accès individualisé à chaque logement, petits espaces dédiés aux jardins, larges terrasses pour les logements en étage, etc.

Ces formes seront mixées au sein des opérations grâce aux orientations d'aménagement et de programmation de chaque secteur en développement.

Sur la commune on dénombre en 2010, près de 1079 résidences principales. Il est possible de construire un maximum de 267 logements sur la commune conformément aux attentes du SCoT BUCOPA.

2.1 La mixité sociale

Afin d'aboutir à un meilleur équilibre social du territoire, le SCoT a fixé pour la commune l'objectif de 10% de logements abordables sur les logements à produire. Il est à noter toutefois qu'en 2007, la commune de La BOISSE disposait de 2 % de logements aidés sur le total de leurs résidences principales. Le PLU aura pour objectif d'atteindre ces chiffres afin d'amorcer la production de logements aidés. Pour répondre aux objectifs du SCoT, il manque plus de 60 logements sociaux. Notons, que certains projets sont en cours d'élaboration afin de répondre aux objectifs de logements sociaux sur la commune. Ces projets ont pour but la création d'environ 60 logements sociaux répondant dans un premier temps à l'attente du SCoT BUCOPA.

L'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes de mettre en place des servitudes de mixité sociale :

« Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à

des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale pour l'institution de ce type de servitude ».

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en cohérence avec les objectifs de mixité sociale, les zones à urbaniser (AU) et certaines zones urbaines clairement identifiées sont soumises à une servitude de mixité sociale afin que la commune réponde aux objectifs fixés par le SCoT BUCOPA.

2.2 La zone des gens du voyage

Sur le territoire de La Boisse, est localisée une zone des gens du voyage, à proximité de la zone sportive et de loisirs. Elle fait l'objet d'un zonage qui lui est propre afin de mieux répondre aux attentes des gens du voyage.

2.3 Limiter l'étalement urbain en intégrant la notion de densification

Afin de limiter l'étalement urbain il est nécessaire que les limites urbaines soient identifiées graphiquement. La limite est définie par la ligne des coteaux marquant le passage entre le plateau de la Dombes et la Côtière. L'urbanisation ne peut s'étendre au Nord. La limite Sud s'affirme par les différents axes de communications notables sur le territoire communal à savoir la ligne ferroviaire (reliant Lyon à Ambérieu) et les autoroutes A42 et A432. Par la proximité des communes de Montluel, la Boisse et Beynost, cet espace forme un continuum urbain le long de la RD 1084 reliant Ambérieu en Bugey à l'agglomération lyonnaise.

Parallèlement, cette mesure s'accompagnera d'une densification de l'habitat pour les zones à urbaniser, conformément aux objectifs du SCoT BUCOPA.

Une densification de l'habitat dans des secteurs de développement stratégique et près du centre-ville permet :

- De répondre aux demandes de logement d'habitants, de la main d'œuvre des entreprises en expansion ou de foyers venus d'autres régions : une densité raisonnée limite l'impact du coût foncier des parcelles sur les logements assurant une offre en logements plus accessible, véritable levier du parcours résidentiel des ménages.
- De réduire les multiples déplacements automobiles liés aux déplacements domicile-travail, de plus en plus coûteux en raison du renchérissement du pétrole. Ces déplacements économisés sont bénéfiques à court terme pour la préservation de la qualité de l'air.

Enfin, si la densification, permet non seulement des effets de seuil au niveau des déplacements, elle induit aussi la diminution de l'imperméabilisation du sol. Economiser le foncier constitue donc à la fois un enjeu de solidarité sociale, d'efficacité économique et de préservation écologique. Densifier, signifie composer différemment les espaces bâtis en fonction de leur localisation, des dessertes, du tissu urbain limitrophe des densités adéquates seront ainsi proposées. Surtout, il est conseillé de conserver la morphologie du territoire, le règlement agira en faveur de hauteurs cohérentes.

2.4 Privilégier des formes bâties moins consommatrices de foncier et à caractère « bioclimatique »

Les formes bâties privilégieront des formes moins consommatrices d'espace, économes en ressource et en énergie.

Pour cela, l'habitat intermédiaire permettrait à la fois de densifier tout en maintenant les qualités de l'habitat individuel. Cette diversification de l'offre devra aussi être complétée par la réalisation de petits collectifs et d'habitat individuel dense. L'implantation des bâtiments valorisera au mieux l'exposition naturelle, ceci afin de bénéficier des apports solaires passifs. Ces nouvelles techniques de constructions devront s'intégrer dans l'environnement, et notamment dans les secteurs d'habitat traditionnel. Pour les constructions nouvelles, localisées notamment dans les secteurs urbanisés, le PLU préconise de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées.

La commune visera la réalisation d'équipements dont la consommation énergétique sera inférieure à la réglementation thermique 2012. Ces constructions devront prévoir l'isolation contre les nuisances sonores.

Pour le bâti existant, l'amélioration de la performance énergétique et l'isolation contre les nuisances sonores constitue une priorité. Le PLU permettra donc des travaux d'amélioration (tels l'isolation extérieur) et la mise en place d'équipements pour les énergies renouvelables, dans la mesure où ces améliorations ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine architectural communal.

III. ENJEU N°3 : PRESERVER L'ECONOMIE LOCALE

En 2011, le nombre de sièges d'exploitation : 3

Surface Agricole Utilisée en 2000 : 390 ha

Cultures céréalières et élevage avicole dominants

Nombre d'entreprises : 138

Population de 15 ans ou plus ayant un emploi: 1292

18% des Buissards travaillent sur la commune

35% des habitants ont un travail dans l'Ain

3.1- Préserver et renforcer la vocation des zones dédiées à l'activité agricole

L'agriculture constitue une activité majeure du territoire qui fait partie intégrante de la vie de la commune, tant d'un point de vue économique que du point de vue de la gestion des paysages et de l'environnement.

L'objectif du PLU est de ménager la cohésion de l'espace agricole et de garantir les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installation d'exploitations nouvelles, en respectant les périmètres de protection réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations abritant des animaux.

La politique communale relative à l'activité agricole devra :

- affirmer la présence agricole, notamment l'élevage avicole ;
- appliquer des périmètres de réciprocité autour des exploitations agricoles.

Malgré le respect des principes de gestion économe des sols et de développement durable, cette consommation irréversible du foncier agricole devra être contrebalancée, systématiquement, par un effort en faveur des espaces qui resteront agricoles. Tous les outils devront être mobilisés pour limiter le plus possible le mitage des zones agricoles. Le mitage met en effet en danger les exploitations agricoles tant par l'espace qu'il consomme que par ses effets indirects. Il génère des tensions liées à une cohabitation d'usages difficilement compatibles.

La plaine de L'Ain et la Côtière ont été façonnées au cours de l'histoire par une agriculture assurant la diversité du paysage. Si le Schéma de Cohérence Territoriale du Bugey, de la Côtière et de la Plaine de l'Ain (BUCOPA), a prévu un développement urbain et démographique conséquent dans des secteurs, il intègre également la nécessité de préserver et constituer des territoires

agricoles homogènes stratégiques pour cette activité mais aussi pour le patrimoine naturel lui-même.

3.2- La carrière

La localisation de la carrière dont un projet d'extension est possible, peut faire l'objet d'une zone qui lui est propre. En effet, cette activité est située en zone agricole et fait l'objet d'une réglementation qui lui est spécifique d'où la nécessité d'établir une trame propre à cette activité.

3.3- Conforter les zones d'activités existantes et créer de nouvelles possibilités

L'actuelle zone industrielle intercommunale Pré-Seigneur située à l'Est est occupée et présente un taux d'activité important. C'est une zone de niveau 2 selon le SCoT BUCOPA. Sa vocation est l'accueil en priorité d'activités industrielles, logistiques et technologiques, tertiaires ou de services. Il s'agit d'activités qui ne trouvent pas place en milieu urbain. Elle doit faire l'objet d'un projet urbain d'ensemble qui doit préciser sa forme urbaine et paysagère. Cette zone doit respecter le principe de construction en épaisseur, de densification et de non construction linéaire le long des voies.

De nombreuses entreprises sont implantées. Conscient de la nécessité de permettre aux entreprises locales de pérenniser leur activité, et de faire face à leurs éventuels besoins de développement, le PLU de la Boisse entend conserver les zones artisanales et industrielles existantes.

Au niveau de l'entrée Ouest, un projet d'une zones d'activités a fait l'objet d'une étude plus précise auquel il faut se conformer. Il s'agit une zone d'urbanisation pour de l'activité industrielle mais aussi de nombreux artisan à court terme, qui accueillera notamment des équipements publics.

Enfin, une future zone d'activité située entre l'A42 et la route de Balan, la zone des Goucheronnes est notifiée par le SCoT BUCOPA. Il s'agit d'une proximité logique avec la zone d'activité Pré-Seigneur. Il s'agit d'une zone préférentielle au développement économique. Par là, le PLU de la Boisse entend conforter les objectifs du SCOT BUCOPA mais également de conserver les zones artisanales et industrielles existantes.

Afin de répondre à la forte demande des entrepreneurs, une nouvelle zone d'activités est à localisée. Le choix le plus judicieux semble être à l'Ouest, entre la route départementale Rd 1084 et la ligne ferroviaire. Cette zone des Viaducs a pour principale vocation l'accueil d'équipements publics. S'ajouteront ensuite, des locaux d'artisans pour compléter la zone d'activité.

3.4- conserver le tissu commercial de proximité

Le commerce de proximité a en effet un rôle reconnu d'animation des villes et villages. Il permet de conserver un lien social et est un des remparts à la désertification des centres urbains. Ce centre ancestral dans l'aménagement du territoire est primordial. Les alignements commerciaux (rez-de chaussée à vocation commerciale) situés dans le centre-ville feront l'objet d'un repérage et d'une interdiction de changement de mutation en logements, afin de dynamiser le centre urbain du village et de conserver son centre historique. Le projet de PLU confirme le souhait de conserver un linéaire commercial en rez-de-chaussée.

Il est fortement souhaité de redynamiser le centre urbain du village afin de donner un second souffle au centre historique de La Boisse.

IV. ENJEU N°4 : ASSURER DES EQUIPEMENTS PUBLICS DANS LA GESTION D'UN CADRE DE VIE AGREABLE SUR LA COMMUNE

Le cadre de vie est largement conditionné par le niveau d'animation du centre bourg (nombre de commerces et services), et des équipements (écoles, bibliothèque, etc.). Le cadre de vie dépend également de la qualité des paysages, et de la qualité des espaces publics.

La commune dispose de nombreux commerces et services de proximité dans le centre bourg. Nombre d'entre eux sont localisés le long de la RD 1084 et dans le centre historique de la commune.

Le P.A.D.D. entend développer les espaces de convivialité et y intégrer des cheminements piétons permettant de relier les nouveaux quartiers entre eux, au centre bourg et aux équipements publics.

4.1 Qualité des équipements

La commune de La Boisse est richement dotée en équipements publics, administratifs et sportifs sur son territoire (bibliothèque, lycée, écoles élémentaires, une salle polyvalente, et aire sportive, etc.). Ces infrastructures garantissent un cadre de vie agréable au sein de la commune. Compte tenu de la projection démographique, ces derniers sont en adéquation avec l'accueil d'une nouvelle population.

Favoriser les réseaux en corrélation avec le développement urbain

La mise en place du projet d'aménagement intègre la question de la capacité des réseaux pouvant répondre à l'arrivée de nouveaux habitants. Concernant la station d'épuration (STEP), celle-ci est gérée à l'échelon intercommunal. Néanmoins, au regard des informations transmises, elle est en surcharge au niveau de ses capacités. Cette contrainte technique peut engendrer une stagnation du développement urbain sur l'ensemble de la communauté de communes. Au regard de la croissance démographique ainsi que des constructions en terme de logements prévus sur la commune, il apparaît difficilement conciliable un développement urbain en inadéquation avec les

réseaux d'assainissement. L'aménagement d'une nouvelle STEP est en cours d'étude par la communauté de communes. Elle sera d'une capacité d'environ 30 000 équivalents habitants.

La commune de la Boisse est alimentée en eau potable par les sources de Jurieux, Creux Mulet et la Boisse (DUP du 26/05/1994). Ces zones de captage doivent valoriser la ressource en eau potable de la commune. Une interconnexion avec le SIE de Thil- Niévroz fonctionne. La commune est également reliée à Montluel par le haut et Balan par la zone d'activités des Pré-Seigneur.

4.3 Garantir un zonage adapté aux différents bassins de vie sur la commune

L'aire d'accueil des gens du voyage existante est confortée dans sa localisation, tout comme l'aire sportive. Ces dernières font l'objet d'un zonage spécifique. Au regard des activités menées sur ces zones, il est nécessaire de les spécifier selon leur domaine. La zone d'accueil des gens du voyage qui est déjà présente sur le territoire, n'aura aucune expansion. Ses limites entre le parc d'activités Pré-Seigneur et la zone de sportive lui interdiront.

Tout près de là, l'aire de loisirs fait l'objet d'une zone spécifique. Elle offre de nombreux équipements sportifs qu'il est préférable de regrouper au sein d'une zone qui est desservi par des cheminements piétons.

4.4 Assurer l'équilibre des communications électroniques sur la commune

Sur la commune, les réseaux de télécommunications numériques, électroniques devront être accessibles à l'ensemble de la population. La mairie doit être en mesure d'assurer cette distribution dans chaque habitation, quel que soit le lieu (aussi bien en zone urbaine que dans les hameaux les plus reculés).

V. ENJEU N°5 : DESSINER UN RESEAU DE VOIRIE EN DEVELOPPANT LES MODES DOUX

Le territoire de la Côtière est structuré par des infrastructures de transports notoires :

- d'Est en Ouest par les autoroutes A 42, A432, la RD 1084, le réseau ferré de la ligne Bourg en Bresse (via Ambérieu)-Lyon.
- et du Nord au Sud par la RD61.

5.1- accentuer les déplacements doux

Le processus d'urbanisation doit permettre de restructurer l'espace urbain : organiser, diversifier et sécuriser les déplacements. La place du piéton dans la création ou dans le réaménagement des espaces publics doit être redéfinie. Le PLU prévoit la requalification et l'adaptation des espaces publics existants, et impose la réalisation d'espaces publics qualitatifs dans les futurs projets d'aménagement. Un espace de déambulation le long de la Sereine, est souhaité. Ce dernier peut faire l'objet d'un emplacement réservé.

Un lien sera effectué avec la zone d'activité Pré Seigneur. Les pistes de réflexions ont amené les élus à poursuivre ces cheminements piétons au sein du village afin de le valoriser. Ce chemin doit pouvoir favoriser l'accessibilité aux commerces situés en centre ville.

Enfin, l'accessibilité de l'aire de loisirs doit garantir des espaces de déambulation doux. L'objectif étant ici, de limiter l'impact et l'utilisation des voitures et motocyclettes dans l'accession à la zone urbaine. Du point de vue des sentiers pédestres présents sur la commune, ceux-ci sont localisés sur le plateau. Ils seront préservés et des liens avec les itinéraires urbains seront recherchés.

5.2- impulser des pratiques éco-responsables en matière de déplacements.

Au sein d'un territoire fortement empreint par les circulations automobiles, l'offre pour des déplacements alternatifs doit se conforter. L'augmentation notamment des trajets domicile-travail en direction de l'agglomération lyonnaise démontre la nécessité de mettre en œuvre des

principes de l'éco-mobilité. Cela passe par la mise en place de stationnements mutualisés notamment au sein des zones d'activités ou encore en centre-ville.

Mettre en œuvre l'éco-mobilité, c'est-à-dire développer des modes de transports durables, nécessite également de penser différemment l'usage de la voiture en ville. Il ne s'agit pas de faire disparaître la voiture, mais de faire en sorte de diversifier ou de mutualiser son utilisation afin de limiter un usage individuel de la voiture.

5.3- prise en compte du CFAL

La commune prend note du projet de Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise (CFAL). Les dispositions concernant ce projet ont été prises en compte par le biais d'emplacement réservé à cet effet.

VI. ENJEU N°6 : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET BATI DE LA COMMUNE

ZNIEFF de type 1 : Boisement humide de la Boisse (27 ha)

ZNIEFF de type 2 : - Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière

- Côtère méridionale de la Dombes

ZICO (Zone Importante pour la conservation des Oiseaux) sur toute la région de la Dombes

6.1 Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune

- Préserver les zones naturelles remarquables

Sur la commune de La Boisse, sont recensées plusieurs zones représentant un intérêt écologique à prendre en considération, notamment une ZNIEFF de type 1 et des secteurs de zones humides. La protection et la conservation du patrimoine écologique constituent un enjeu fort de la révision du PLU puisqu'elles introduisent un grand nombre de zones naturelles, dites « N ».

Ces zones naturelles, protégées à la fois pour des raisons écologiques mais aussi paysagères, sont essentiellement situées sur le front des coteaux. C'est un secteur d'une richesse écologique majeure sur le territoire de la Plaine de l'Ain. La préservation de ces coteaux est inscrite au sein des prérogatives du SCoT BUCOPA. Il s'agit d'un enjeu liminaire pour la préservation de ces espaces naturels. Elles sont clairement spatialisées sur la carte présentant les orientations environnementales du PADD et sont préservées.

- Préserver les continuités écologiques majeures du territoire

Le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire est essentiel à la biodiversité. Cela passe par le maintien des espaces locaux de jonction ou continuités (ou trames vertes et bleues). Au-delà de leur rôle écologique, ils remplissent de multiples fonctions (gestion des eaux, des risques, modes doux, amélioration du cadre de vie).

Le diagnostic a mis en évidence plusieurs corridors écologiques dont notamment :

- un corridor Nord Sud, à l'est de la commune, identifié dans le RERA (Réseau Ecologique de la Région Rhône-Alpes) ;
- La côtière, qui constitue un axe Est-Ouest
- La Sereine et ses affluents

Les continuités écologiques majeures (terrestres et aquatiques) identifiées seront préservées au moyen d'un règlement adapté, qui anticipera les préconisations liées au futur Schéma Régional des Continuités Écologiques (SRCE). Le rôle multifonctionnel de cette trame verte et bleue sera valorisé en permettant par exemple les loisirs de plein air, ou encore les déplacements par modes doux, afin de permettre l'appropriation de ces « corridors » par tous, dans un esprit de fonctionnement durable.

De manière générale, le projet politique du document d'urbanisme de la commune vise à permettre la préservation de la trame verte et bleue (TVB). La fonctionnalité de cette dernière est primordiale pour appréhender notamment les modèles de dispersion des espèces. La TVB est constituée de trois éléments : les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, et les cours d'eau.

Préserver la TVB assure une meilleure préservation temporelle de ces trois éléments en s'appuyant sur les éléments structurants du paysage, comme les coteaux, le réseau des haies, les petits fossés, les petits ruisseaux, etc.

Il est recensé une zone boisée le long de la Sereine, un îlot entre les deux bras de la rivière et l'autre à proximité de RTE qui font l'objet d'une protection. Pour la seconde, il s'agit véritablement de conserver les espaces verts présents, espaces qui ne devront pas voir s'implanter des constructions. Il s'agira de la valoriser en tant que zone naturelle de jardin. Quant à la première, il s'agit plus de valoriser cette zone, offrant un cadre agréable et harmonieux au sein de la commune. Enfin, il est également prévu de valoriser la ripisylve présente le long de la Sereine afin de conserver une trame verte au sein de l'agglomération. Cette dernière sera mise en valeur par une déambulation piétonne.

6.2- Mettre en valeur les éléments remarquables du bâti

- S'appuyer sur le recensement du patrimoine bâti

L'histoire de La Boisse l'a dotée d'un patrimoine bâti qu'il est nécessaire de préserver actuellement. Cette histoire se traduit au travers des ensembles architecturaux et urbains remarquables. Le château du Grand Casset et celui du Petit Casset ainsi que la Chapelle St Alban sont des éléments notoires du territoire. A ce titre, il est important de conserver un cône de visibilité sur le château du Grand Casset, afin de mettre en valeur cet élément patrimonial de la commune. Ceux-ci sont à protéger et valoriser afin d'assurer leur conservation.

6.3- Affirmer les entrées de ville

Au regard des nombreuses infrastructures présentes sur la commune, la mise en œuvre du PLU doit contribuer à l'affirmation des entrées de villes. Ces dernières ont pour objectif de circonscrire l'urbanisation et d'afficher les différentes utilisations du territoire. Elles constituent des secteurs d'enjeux paysagers et correspondent au reflet du territoire. Espaces de transition, d'interface et de lien avec les territoires voisins, les lisières d'urbanisation sont des secteurs sensibles sur le plan visuel et nécessitent un traitement de qualité. Dans le cadre du PLU, certaines franges particulièrement stratégiques doivent être prises en compte. Il s'agit d'offrir aux franges urbaines constituant les portes d'entrées du territoire un traitement paysager affirmé et identitaire. L'enjeu est double : sécuriser d'une part les entrées et sorties de villes mais aussi d'autre part contenir l'urbanisation. Au Nord du territoire, il sera important de marquer l'entrée de ville afin de mettre en valeur la qualité paysagère offerte par les coteaux boisés. A l'Est, il sera question de marquer la transition entre Montluel et La Boisse. Cette réflexion doit être prise à l'échelon intercommunal. Enfin, à l'Ouest, l'entrée de la ville sera aménagée en lien avec la zone des Viaducs.

VII. ENJEU N°7 : ASSURER UNE GESTION DURABLE FACE AUX NUISANCES ET AUX RISQUES NATURELS PRESENTS

7.1-Protéger et gérer la ressource en eau

Pour s'assurer de l'approvisionnement en eau potable, le PLU devra protéger les captages en adaptant un zonage et un règlement conforme à la réglementation liée aux périmètres de captage. La commune de la Boisse est alimentée en eau potable par différentes sources d'approvisionnement. Le projet communal tend également à inciter et à favoriser l'ensemble des pratiques qui conduiront à des économies d'eau, afin de préserver durablement les ressources.

7.2 Prévenir et protéger contre les risques naturels

Le risque de ruissellement et la gestion des eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales a longtemps été assurée par des réseaux de canalisation. Aujourd'hui, le transport et le rejet des eaux pluviales urbaines via les réseaux d'assainissement traditionnels montrent de nombreuses limites : risques d'inondations de plus en plus importants, dégradation de la qualité des milieux aquatiques, coûts d'investissement élevés.... Pour être efficace et durable, la gestion des eaux pluviales doit être intégrée aux aménagements. C'est pourquoi, l'imperméabilisation liée au développement de zones d'habitat ou d'activités devra s'accompagner de mesures et de dispositifs adaptés pour limiter le ruissellement des eaux pluviales, en particulier sur un territoire historiquement connu et reconnu comme sensible aux inondations.

Le projet a ainsi pour objectifs :

- de limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols :
- de prévoir des dispositifs de rétention collectifs ou individuels pour limiter l'augmentation des débits dans les cours d'eau. Les dispositifs collectifs de rétention à ciel ouvert seront privilégiés. Ils devront être traités de manière paysagère et écologique et pourront être utilisés comme des espaces collectifs de promenade ou d'agrément des zones urbaines,
- de favoriser la récupération des eaux de pluie et leur réutilisation (dans la limite des normes sanitaires).

Le risque d'inondation:

Les secteurs directement concernés font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) réalisé et approuvé le 6 septembre 2011, permet de déterminer des secteurs à préserver de toute progression de l'emprise urbaine, afin de ménager un champ d'expansion des crues qui soit le plus large possible, compte tenu des phénomènes observés dans le passé. Ce PPR prend également en compte les zones susceptibles de connaître des glissements de terrains ainsi que des crues torrentielles. Le projet de zonage réglementaire prévoit plusieurs types de zones qui varient selon l'aléa des risques (zone rouge, zone bleue, zone verte et zone blanche).

7.3 Prévenir et protéger contre les risques technologiques

Plusieurs types de risques technologiques concernent le territoire de la Boisse :

- la présence d'établissements à risque
- le transport de matière dangereuse
- des lignes électriques hautes et très hautes tension
- le transport de gaz et d'hydrocarbures.

Ces risques sont pris en compte dans le projet de PLU, conformément aux dispositions réglementaires.

Une attention particulière sera mise en œuvre lorsque des projets seront à proximité immédiate de la canalisation de gaz. Il est souhaitable de prendre contact avec GRT GAZ lorsque des projets sont situés dans les bandes d'effets liées à la canalisation de gaz.

7.4- Diminuer les nuisances vis-à-vis des populations

- Préserver les zones faiblement polluées et les zones de calme, en intégrant l'enjeu sanitaire et l'environnement sonore dans les projets d'aménagements

Du fait de l'importance des grandes infrastructures, le bruit et la pollution de l'air affectent particulièrement le territoire de la Boisse et ses habitants. Cela implique une lutte à différents niveaux : la réduction des émissions à la source (diminution du trafic et des vitesses de circulation, réduction de la largeur des voies, pose de revêtements spécifiques...), l'éloignement de la source bruyante et polluante (en construisant à distance des sources d'émissions) et l'isolation phonique (prise en compte de normes de construction). Ces actions ne sont cependant pas toutes du ressort

de la commune. Une utilisation plus rationnelle de l'énergie est prévue afin de lutter contre l'accroissement de l'effet de serre.

- Anticiper les aléas liés aux sites et sols pollués

Un seul site pollué est référencé sur l'ancienne route de Thil. Après avoir été sous surveillance, le site est en cours de traitement. Les objectifs de réhabilitation et des choix techniques définis sont en cours de mise en œuvre afin de réduire la pollution. Par conséquent, il sera nécessaire de prendre en compte les risques et les aléas que présentent ces sites en cas d'acquisition ou de la réalisation d'un projet urbain. De plus, une attention particulière sera apportée lors de toute demande d'implantation nouvelle d'activités potentiellement polluantes ou à risques industrielles sur le territoire. D'autres activités ont pu générer par le passé une pollution des sols (ancien garage par exemple). Les opérations de renouvellement urbain devront donc être conditionnées à la réalisation d'une expertise de sols pollués visant à définir les conditions d'urbanisation et les besoins éventuels de dépollution.

CARTOGRAPHIE FINALE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LA BOISSE ECHELLE : 1/32 000

