

Envoyé en préfecture le 25/11/2024

Reçu en préfecture le 25/11/2024

Publié le

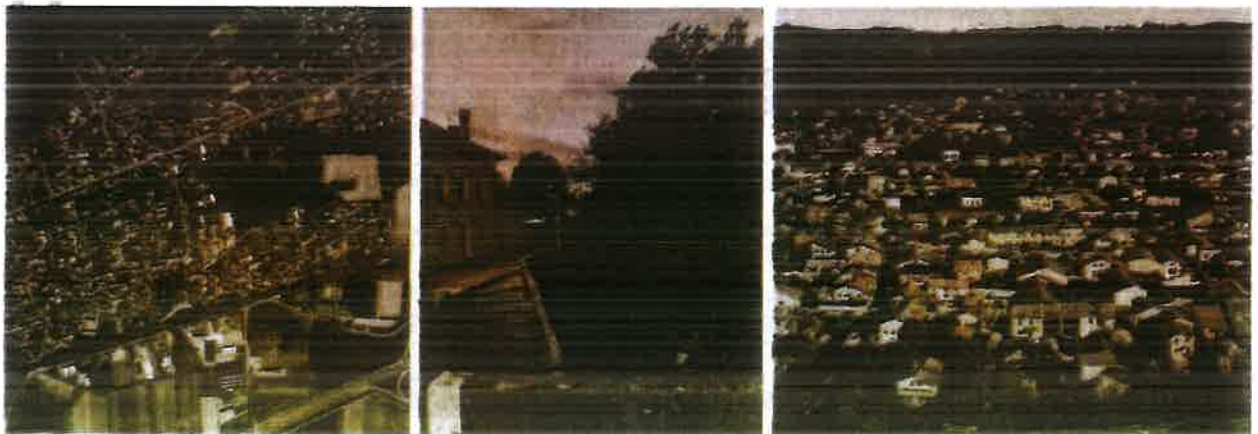
ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE



Commune de
La Boisse

Révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

■ **Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)**



PADD débattu en Conseil Municipal
lors des séances du :

19 novembre 2024

VERDI



Sommaire

Préambule législatif et réglementaire

Développement des axes et de leurs orientations

SOCLE : Tisser de développement communal à partir d'invariants territoriaux

- Orientation 1 : Valoriser et protéger les qualités paysagères de la commune
- 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 D1084 en un véritable boulevard urbain

- Orientation 1 : Faire de la D1084 un axe de circulation stratégique, aux fonctions urbaines multiples
- Orientation 2 : Faire de la D1084 un axe multimodal apaisé et accueillant

AXE 2 : Protéger et développer différents modes d'habiter à La Boisse

- 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

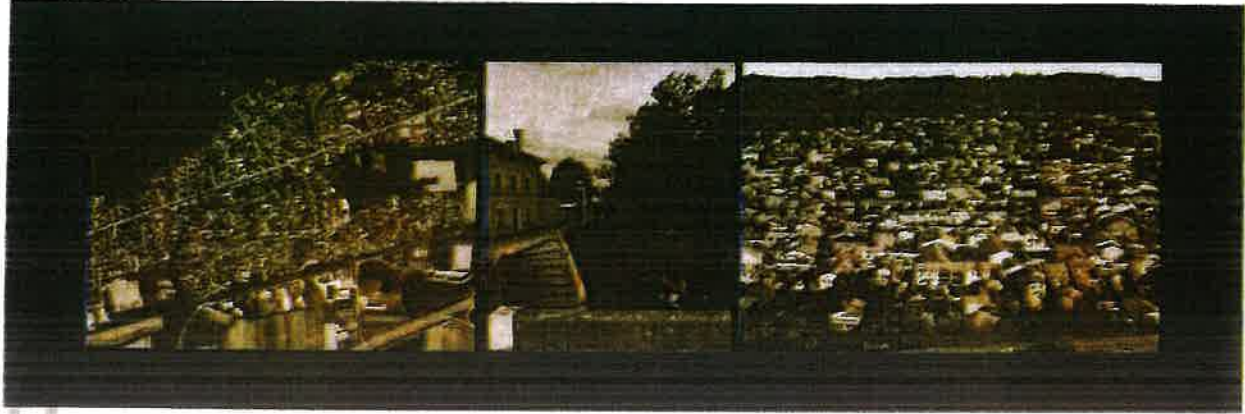
AXE 3 : Lier les fonctions buissardes par la mobilité douce et le cadre naturel de qualité

- Orientation 1 : Diversifier et qualifier les axes de déplacements
- Orientation 2 : S'appuyer sur les composantes naturelles pour donner une cohérence d'ensemble

Objectifs de modération de la consommation d'espaces

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

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



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Préambule législatif et réglementaire

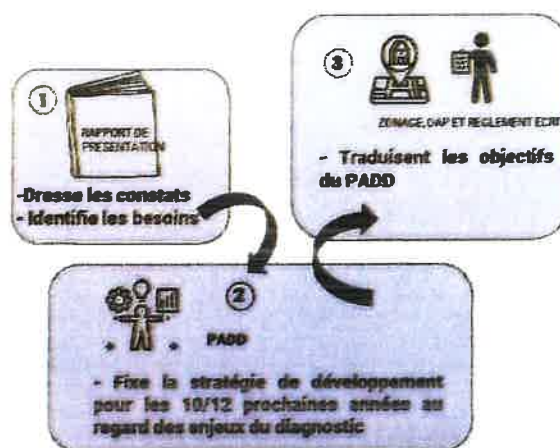
Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)



101

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces majeures du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'un document d'orientation politique exprimant le projet de la collectivité pour les dix ans à venir, en réponse aux enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial.

« Clé de voute » du Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce document se veut simple et concis, assurant ainsi l'articulation entre les enjeux issus du diagnostic et les documents graphiques (Zonage, Orientations d'Aménagements et de Programmations) et réglementaires.



Son contenu est défini par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune (...).

Promulguée le 22 août 2021, la Loi Climat et Résilience pose de nouvelles conditions pour l'aménagement des territoires. Deux grandes dispositions ont un impact sur le PADD :

1. Diviser par deux l'artificialisation des sols
 - Afin d'atteindre l'objectif national de « zéro artificialisation nette » des sols en 2050, il est exigé de réduire de moitié l'artificialisation des sols constatées des dix dernières années, pour les dix années suivantes.

Entre 2011 et 2021, 17,7 hectares ont été consommés à La Boisse. En application de la Loi Climat et Résilience, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetée de la commune entre 2021 et 2031 ne peut dépasser la moitié, soit 8,9 ha.

2. Une ouverture à l'urbanisation sous conditions
 - Le PADD ne peut ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il justifie – au moyen d'une étude de densification – de la mobilisation de tous les potentiels dans les secteurs urbanisés (ex : parcelles nues, locaux vacants, friches...)

Envoyé en préfecture le 25/11/2024

Reçu en préfecture le 25/11/2024

Publié le

ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE



01-DE

La division par deux de la consommation d'espaces ne constitue pas une enveloppe foncière mobilisable sans conditions. Ce n'est qu'après avoir étudié toutes les possibilités de densification et de mutation des espaces urbanisés (ex : parcelles non bâties, locaux et logements vacants, friches à requalifier), que la commune peut envisager d'ouvrir de nouveaux secteurs. Néanmoins, la commune a également pour plafond, l'objectif maximal de production de logements que le SCoT lui attribue et qu'elle se donne.

En lien avec le diagnostic qui a permis de mettre en exergue les atouts/faiblesses ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal, la stratégie d'aménagement et de développement communale à l'horizon 2034 s'articule autour des 3 axes suivants :

- **AXE 1 / Transformer la D1084 en un véritable boulevard urbain**
- **AXE 2 / Protéger et développer différents modes d'habiter à La Boisse**
- **AXE 3 / Lier les fonctions buissardes par une mobilité plus douce et par la mise en lumière d'un cadre naturel de qualité**

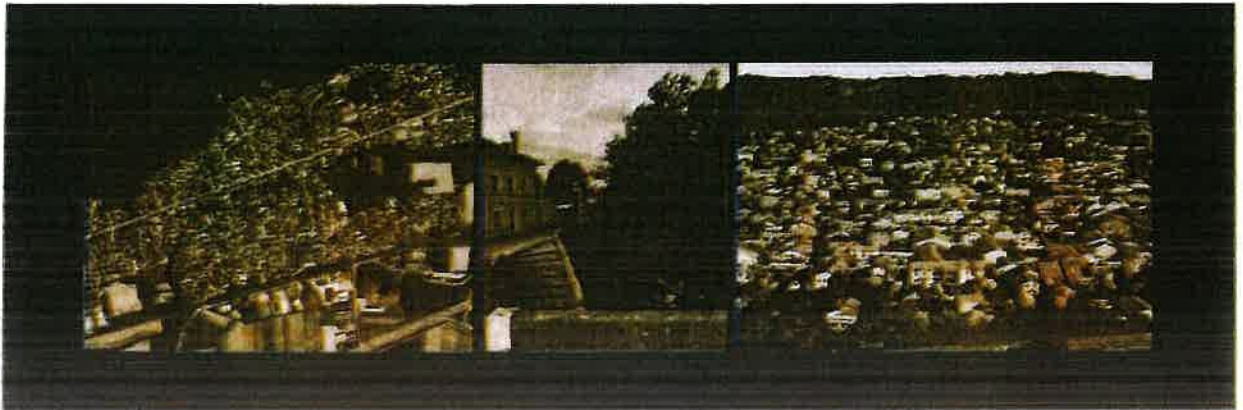
Ces trois axes reposent sur un **SOCLE COMMUN**, comportant lui aussi des orientations visant à tisser avec les invariants territoriaux. Ces invariants peuvent être catégorisés en trois thématiques : le paysage, l'activité économique / équipement public et les infrastructures de transports.

Envoyé en préfecture le 25/11/2024

Reçu en préfecture le 25/11/2024

Publié le

ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE



Développement des axes et de leurs orientations

Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)





SOCLE

- Tisser le développement communal
- à partir des invariants territoriaux



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.



Rappel des enjeux issus du diagnostic, qui ont conduit à la formulation de cet axe de projet :

- Anticiper les besoins des sites d'activités et évaluer les possibilités de développement économique au regard du ZAN
- Maintenir les entreprises et les emplois locaux à l'aide de règles.
- Protéger les espaces physiques et naturels de l'expansion de l'urbanisation
- Des milieux naturels et de biodiversité remarquable, mais en tension avec l'espace artificialisé.
- Une commune vulnérable aux risques de pollution des eaux
- Plusieurs secteurs réglementaires de risques et nuisances impactent le centre-ville.

Rappel des enjeux du projet politique, présents dans la délibération prescrivant la révision du PLU :

- Assurer un développement équilibré l'accueil d'habitants, le développement économique et le monde agricole.
- Assurer le maintien de l'activité agricole sur le territoire communale
- Protéger le cadre paysager et patrimonial de la commune, particulier son centre-bourg.
- Identifier, adapter, préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti, architectural et paysager pour en contenir et maîtriser l'évolution.
- 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.
- Préserver les continuités écologiques et la biodiversité.



LA SEREINE



LE CENTRE SPORTIF



LA ZAE DES PRÉ SEIGNEURS

SOCLE - TISSER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL À PARTIR DES INVARIANTS TERRITORIAUX

ORIENTATION 1

Valoriser et protéger les qualités environnementales et paysagères du territoire

L'objectif est de développer des actions en lien avec les 4 grandes entités environnementales situées sur la commune de La Boisse. Ces actions seront en toile de fond des 3 axes développés par la suite. Plutôt génériques, ils sont néanmoins les invariants de tous projets.

La Côtière

Action 1 : Préserver les particularités écologiques fortes des coteaux forestiers pour assurer le maintien de la trame verte en axe est-ouest.

Action 2 : Faire des coteaux forestiers, une limite stricte à l'urbanisation.

Les réservoirs de biodiversité - ZNIEFF de type 1

Action 3 : Sanctuariser ce secteur de richesse écologique majeure pour le territoire de la Plaine de l'Ain.

Action 4 : Préserver les corridors écologiques et les renforcer si possible.

La Sereine et ses affluents

Action 5 : Valoriser la ripisylve présente le long de la Sereine, afin de conserver une trame bleue au sein de la zone urbaine de La Boisse.

Action 6 : Identifier et préserver les zones humides.

Le risque inondation

Action 7 : Ménager un champ d'expansion des crues en préserver ces secteurs de toute artificialisation et progression de l'emprise urbaine.

Action 8 : Sécuriser les biens et les personnes face aux risques naturels.

SOCLE - TISSER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL À PARTIR DES INVARIANTS TERRITORIAUX

ORIENTATION 2

Soutenir et « durabiliser » l'économie locale et les services communaux

L'objectif est de conforter les grandes entités économiques et fonctionnelles de la commune de La Boisse : que ce soit à travers l'activité agricole, les grandes zones d'activités économiques intercommunales ou les pôles d'équipements publics structurants. Chacune de ces entités ont un rôle en termes de paysage, de mobilité, de réseaux pour la commune. Elles sont aussi un moyen de rendre la commune attractive et confirme son rôle de pôles secondaires dans l'armature urbaine du SCoT BUCOPA - en tripôle avec Montluel et Dagneux.

La plaine et le plateau agricole

- Action 1** : Préserver et valoriser la vocation des zones dédiées à l'activité agricole en ménageant la cohésion de l'espace agricole et en garantissant les conditions de viabilité des exploitations.
- Action 2** : Faciliter la filière de transformation et de commercialisation. Il s'agit de développer les circuits courts et d'anticiper les projets de développement des exploitations existantes.
- Action 3** : Soutenir les projets visant à associer agriculture et développement des énergies renouvelables tout en prenant en compte les enjeux paysagers et environnementaux.

Les zones d'activités économiques

- Action 4** : Conforter les zones d'activités existantes en renforçant leurs vocation industrielles, logistiques, technologiques, tertiaires ou de services, en lien avec les besoins et enjeux intercommunaux. Cela se concrétise également par le fait de combler les dents creuses et mobiliser les quelques gisements encore disponibles au sein des différentes zones d'activités présentes sur le territoire communal.
- Action 5** : Tendre vers des zones d'activités économiques mixtes en termes d'usages pour répondre aux nouveaux besoins des salariés et limiter certains déplacements, en particulier sur la ZAC des Goucherones.
- Action 6** : Encourager le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit d'une part de répondre aux besoins des entreprises mais également de permettre le développement du télétravail.



Les secteurs d'équipements publics emblématiques

- Action 7** : Renforcer ou conforter les sites d'équipements publics, tels que le lycée, les écoles primaires et maternelles et la zone d'équipements sportifs au sud de la commune.

ORIENTATION 3

S'appuyer sur un réseau de transports efficace structurant le territoire communal

Le territoire de la commune de La Boisse est scindé de manière horizontale par 3 axes de transports majeurs : la départementale 1084, l'autoroute A42 et la voie ferrée reliant Lyon à Ambérieu-en-Bugey. De ces infrastructures en ressortent des impacts sur le cadre de vie, le paysage, mais aussi sur la manière dont la ville s'est développée. Si une forme urbaine plutôt compacte fût induite à travers le caracan formé par la D1084 et la voie ferrée, des problématiques liées aux nuisances ou aux conflits d'usages se révèlent également. De la même manière, les zones d'activités se sont développées entre la voie ferrée et l'A42, ce qui induit une sorte de déconnexion entre le centre-urbain, les zones pavillonnaires et les zones d'emplois. L'objectif de cette orientation est de rendre compte de cette armature imposée par ce réseau de transports, pour mieux orienter la stratégie des axes 1 (apaiser la D1084) et 3 (réaliser des transversales douces pour franchir la frontière que représente la voie ferrée).

La départementale 1084

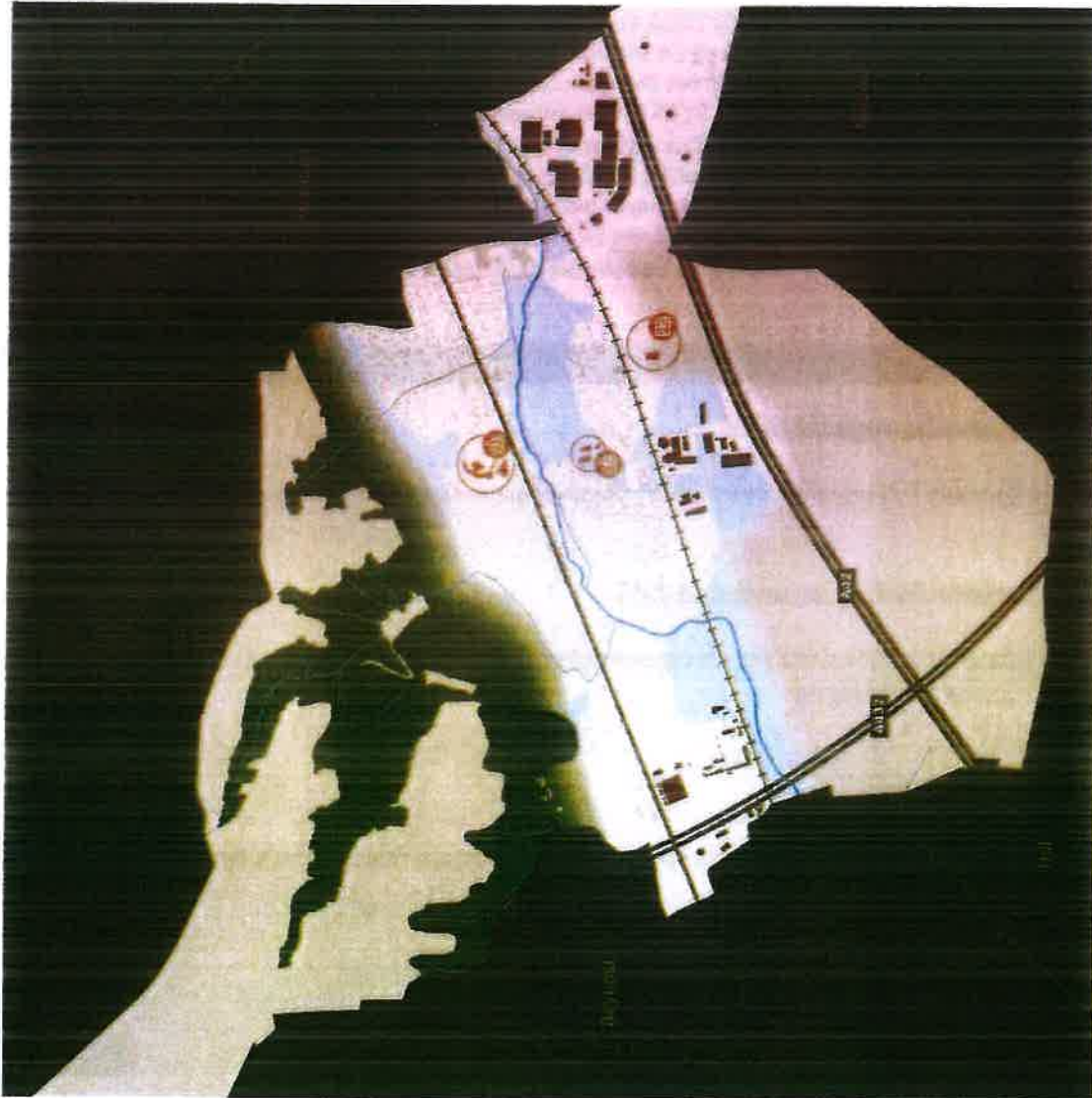
- Action 1** : Apaiser cet axe reliant La Boisse à Lyon, Meximieux ou Ambérieu-en-Bugey.

L'autoroute A42 et le viaduc A432

- Action 2** : Considérer les nuisances possibles de ces axes reliant La Boisse à Lyon, Bourg-en-Bresse ou Oyonnax.

La voie ferrée





- Action 3** : Réussir la traversée de cet axe reliant la métropole lyonnaise aux communes de l'Ain.






LEGENDE

SOCLE: Les éléments structurants de La Boisse : tisser avec les invariants territoriaux




Qualités environnementales et paysagères à valoriser et protéger

-  **Le Cotier**
Préserver les particularités écologiques fortes des cotiers forestiers pour assurer le maintien de la trame verte en axe est-ouest.
-  **Le réservoir de biodiversité - ZNIEFF de type I**
Protéger ce secteur de haute valeur écologique majeure pour le territoire de la Plaine de l'Ain.
-  **Le Serein et ses affluents**
Valoriser la ripisylve présente le long de la Savoie, afin de concevoir une trame bleue au sein de la zone urbaine de La Boisse.
-  **Le risque inondation**
Mettre en œuvre un plan de gestion des crues, en préservant ces secteurs de toute artificialisation et progression de l'habitat urbain.

Économie locale et services communautaires à soutenir et préserver

-  **La plaine et le plateau agricole**
Préserver et valoriser la vocation des zones dédiées à l'activité agricole en ménageant la conception de l'espace agricole et en garantissant les conditions de viabilité des exploitations.
-  **Les zones d'activités économiques (ZAE)**
Conforter les zones d'activités existantes et créer de nouvelles possibilités, en renforçant leurs vocations industrielles, logistiques, technologiques, tertiaires ou de services, en lien avec les besoins et enjeux intercommunaux.
-  **Les secteurs équipements publics**
Renforcer ou conforter les sites d'équipements publics, tels que le lycée, les écoles primaires et maternelles et la zone d'équipements sportifs au sud de la commune.

Réseau de transports structurant le territoire

-  **La départementale D1084**
Reliant La Boisse à Lyon, Meximieux ou Ambérieu-en-Bugey
-  **Les autoroutes A42 et A432**
Reliant La Boisse à Lyon, Bourg-en-Bresse ou Oyonnax
-  **La voie ferrée**
Reliant La Boisse à Lyon, Givors

Envoyé en préfecture le 25/11/2024

Reçu en préfecture le 25/11/2024

Publié le

ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE



AXE 1

- Transformer la D1084 en un véritable boulevard urbain



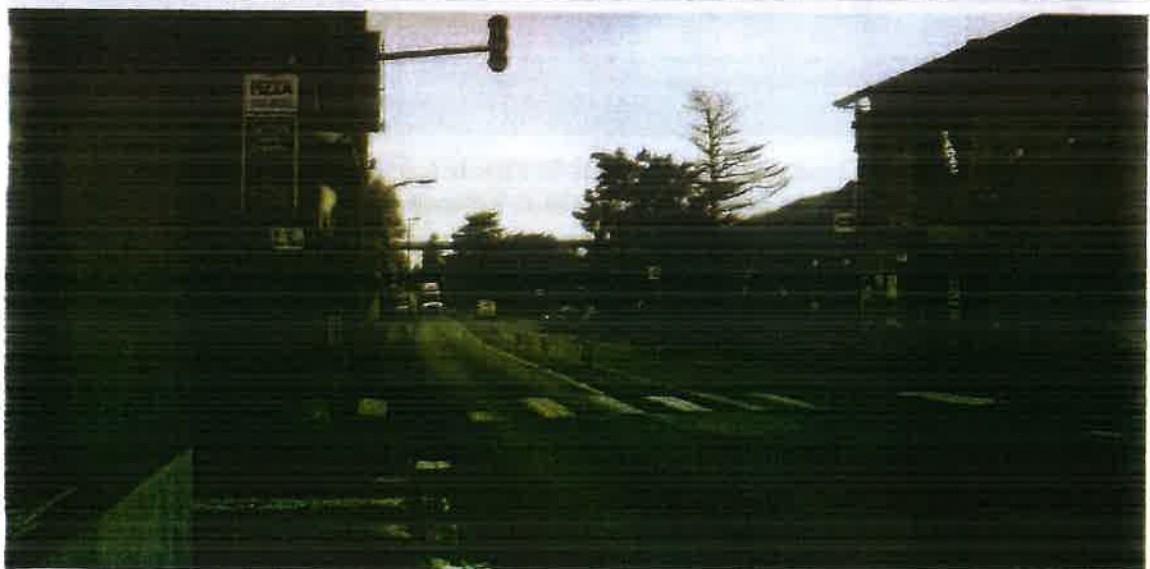
Ce premier axe vise à reconsidérer le rôle de D1084 dans le fonctionnement global de la commune. Sorte de colonne vertébrale, les effets qu'elle induit aujourd'hui sont plus subis que bénéfiques. Le projet du PLU est donc transformer cette voie de circulation en vitrine attractive (logements et commerces), 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 D1084 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 retombées sur l'ensemble de la commune (habitat, commerce, équipements, cadre de vie).

Rappel des enjeux issus du diagnostic, qui ont conduit à la formulation de cet axe de projet :

- Maintenir les entreprises et les emplois locaux à l'aide de règles.
- Développer les autres modes de déplacement, dès que le contexte le permet.
- Développer un urbanisme de centralité, des courtes distances, en lien avec une offre d'équipements et de services optimisée et une mise en réseau rapproché.
- Tenir compte de la trame viaire existante et des connexions potentielles
- Anticiper l'augmentation potentielle du trafic routier

Rappel des enjeux du projet politique, présents dans la délibération prescrivant la révision du PLU :

- Développer le commerce de proximité.
- Travailler la question des mobilités douces communales.





AXE 1 - TRANSFORMER LA D1084 EN UN VÉRITABLE BOULEVARD URBAIN

ORIENTATION 1

Faire de la D1084 un axe de circulation stratégique, aux fonctions urbaines multiples

L'objectif est de cette orientation est de mettre en lumière 3 nouvelles fonctions de la D1084. Que ce soit en lien avec le commerce, l'habitat ou les équipements publics, la D1084 peut avoir impact sur ces différentes fonctions urbaines, si son aménagement le permet. Retravailler le profil de cet axe de circulation historique revient donc à mettre en œuvre « la ville des courtes distances » pour ce préparer au mieux aux enjeux urbains de demain.

Assumer son rôle de nouvelle vitrine commerciale

- Action 1** : Favoriser, tout en contrôlant, l'insertion de nouvelles commerciales commerces le long de la D1084, en les rendant visibles (signalétique) et accessibles (mobilité).
- Action 2** : Accompagner la migration des commerces de l'ancien centre-ville vers la D1084, et permettre le changement de destination de ces anciennes cellules commerciales.

S'appuyer sur la D1084 pour développer des projets favorisant « la ville des courtes distances »

- Action 3** : Privilégier la mutation des secteurs d'habitat situés à proximité de la D1084, pour encourager les déplacements doux vers les commerces de proximité, les équipements publics. A l'image de l'ancien Cité EDF ou du quartier de la Miandière, de l'entrée ouest et est de la commune, ainsi que certains carrefours stratégiques.

En faire un liant entre les différentes fonctions structurantes communales et inter-communales

- Action 4** : Améliorer les circulations entre les équipements publics et les zones d'habitat, en prévoyant des carrefours accessibles et une signalétique appropriée.
- Action 5** : Travailler les entrées de ville en concertation avec les communes voisines pour éviter de trop grosses ruptures dans l'aménagement global de la D1084.



AXE 1 - TRANSFORMER LA D1084 EN UN VÉRITABLE BOULEVARD URBAIN

ORIENTATION 2

Faire de la D1084 un axe multimodal apaisé et accueillant

Initialement dédiée exclusivement à la voiture, elle est aujourd'hui perçue comme dangereuse pour certains riverains piétons ou cyclistes. Pourtant, ces bas-côtés généreux laisse la place à de nouveaux types de mobilité, plus inclusifs. De ce constat, le projet du PLU s'est petit à petit requestionner sur la place de la voiture dans l'espace public, le cadre de vie offert par la D1084 et la place du piéton et du cycliste. Travailler la D1084 dans ce sens reviendrait à donner le « la » pour amorcer une transformation sur le reste de son réseau viaire.

Guider la place de la voiture dans l'espace public

Action 1 : Réduire l'omniprésence de la voiture et améliorer l'insertion des aires de stationnements le long de la départementale.

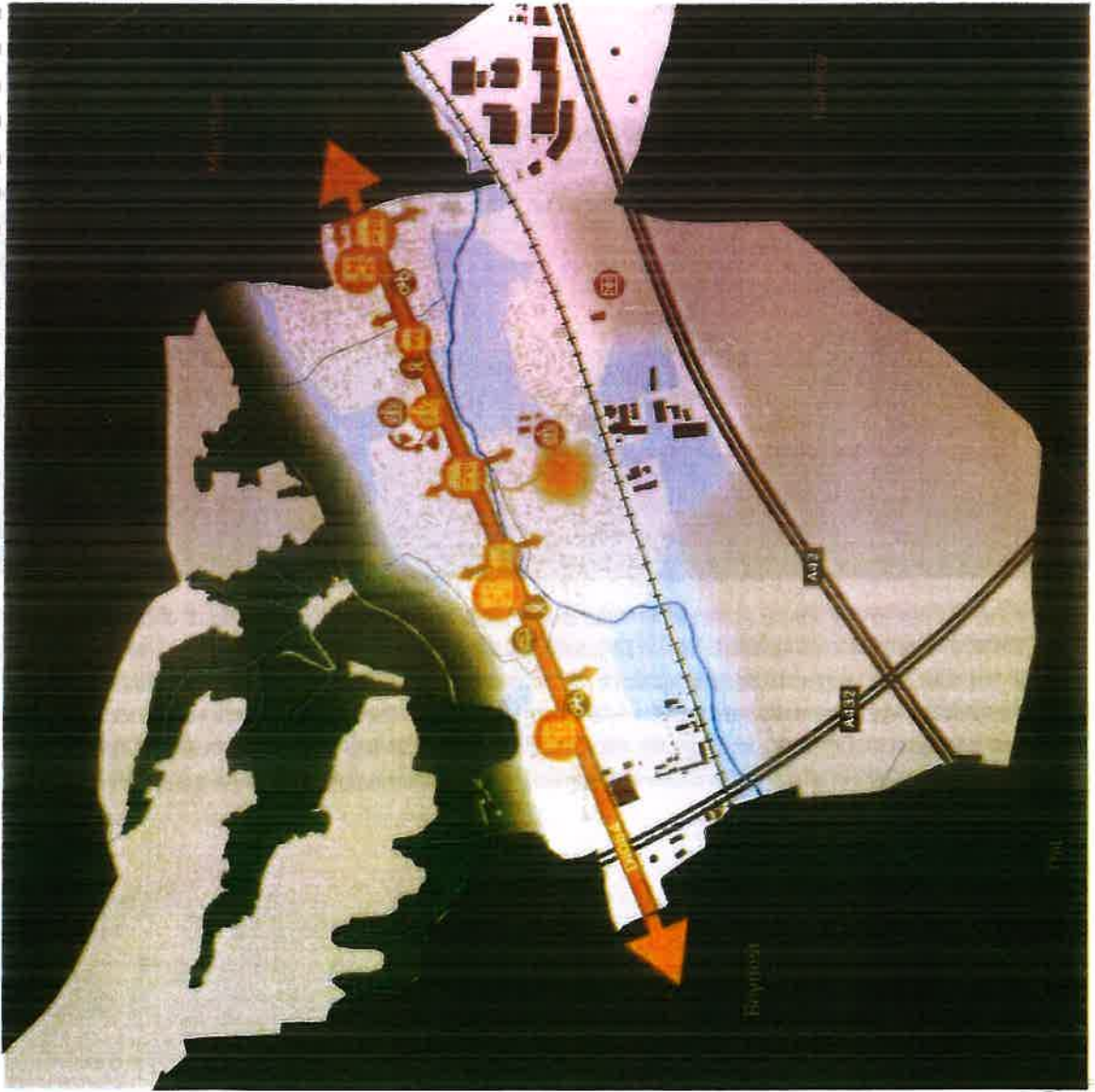
Sécuriser la place du piéton et développer un circuit cyclable transversal

Action 2 : Accompagner leurs déambulations par les espaces confortables et continus aux abords de la D1084, ainsi qu'au niveau de ces jonctions aux différents quartiers.

Action 3 : Encourager le déplacement en modes doux par des voies partagées depuis les quartiers pavillonnaires et une voie dédiée le long de la D1084.

Tendre vers un axe plus vert, aux ramifications possibles vers les quartiers adjacents

Action 4 : Lutter contre les îlots de chaleur, en pensant la D1084 comme une potentielle trame verte à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du centre-ville. Il s'agit également de végétaliser les espaces publics.



LEGENDE

SOCLE : Les éléments structurants de la commune

- Coteaux forestiers
- Bâti
- Plaine et plateau agricoles
- Equipements publics majeurs
- Cours d'eau
- Ecoles
- Départementale D1084
- Equipements sportifs
- Autoroutes
- Zones d'activités
- Voie ferrée

AXE 1 Transformer la D1084 en un véritable boulevard urbain

- Axe stratégique aux fonctions diverses**
 - Nouvelle vitrine commerciale**
Contrôler et accompagner la migration des commerces vers la D1084, en les rendant visible (signalétique) et accessibles (mobilités).
Accompagner la migration des commerces de l'ancien centre-ville vers la D1084
 - Secteur de projet favorisant la ville des courtes distances**
Intégrer les secteurs en mutation situés à proximité de la D1084 pour encourager les déplacements modes doux
 - Faciliter les liaisons aux fonctions structurantes**
Améliorer les circulations entre les équipements publics et les zones d'habitat
- Axe multimodale apaisé et accueillant**
 - Guider davantage la place de la voiture dans l'espace public**
Réduire l'omniprésence de la voiture et améliorer l'insertion des aires de stationnements le long de la départementale
 - Sécuriser la place du piéton**
Accompagner leurs déambulations par les espaces confortables et continus aux abords de la D1084, ainsi qu'au niveau de ses jonctions aux différents quartiers
 - Développer un circuit cyclable transverse**
Encourager le déplacement en modes doux par des voies partagées depuis les quartiers et une voie dédiée le long de la D1084

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



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 développe 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 capacités et les ambiances qui leurs sont propres.



Rappel des enjeux issus du diagnostic, qui ont conduit à la formulation de cet axe de projet :

- Encadrer la production de nouveaux logements (développement raisonné)
- Approfondir le sujet de la vacance du logement
- Adapter et diversifier le parc de logements, pour un rééquilibrage de l'offre.
- Maîtriser la croissance démographique pour les 10 prochaines années tout en pérennisant les clefs d'attractivité de la commune.
- Adapter le développement de la commune aux évolutions sociologiques et familiales de sa population actuelle et de celle à venir.

Rappel des enjeux du projet politique, présents dans la délibération prescrivant la révision du PLU :

- Proposer un modèle de développement soutenable et réfléchi de la densification des secteurs à enjeux mais également au regard des découpages parcellaires (réglementaire + OAP).
- Définir des secteurs stratégiques pour la commune du fait de leur positionnement ou leur nature.
- 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 une croissance démographique maîtrisée en lien avec la capacité d'accueil du territoire et des futurs équipements publics.



MOREE DU BOIS



AXE 2 - PROTÉGER ET DÉVELOPPER DIFFÉRENTS MODES D'HABITER À LA BOISSE

ORIENTATION 1

Poursuivre le dynamisme démographique et se donner les moyens d'y répondre

Pour rappel, en 2020, La Boisse correspond à 3 335 habitants, 1 277 résidences principales, une taille de ménage de 2,60 personnes et une évolution du desserrement des ménages de -0,07 tous les 5 ans depuis 2009. De ces chiffres, une projection pour 2035 a été réalisée, guidant ainsi la stratégie de développement de la commune. Sur la base d'un taux de croissance démographique annuel moyen de 1,1 %, le projet du PLU de La Boisse pour 2035 doit répondre à l'arrivée de 537 habitants supplémentaires par rapport à 2020, soit un total de 3 872 habitants et une taille de ménage d'environ 2,39 habitants.

Corréler la construction de nouveaux logements au développement démographique

Action 1 : Permettre l'accueil d'environ 343 logements neufs d'ici 2035. 118 nouveaux logements sont nécessaires pour maintenir la population stable face au desserrement des ménages. A cela s'ajoutent 225 logements à créer sur la base de l'évolution démographique projetée.

En compatibilité avec les orientations du SCoT BUCOPA, 80% de ces nouveaux logements devront être construits au sein de l'enveloppe urbaine, soit 274 logements ; et 20% pourront être construits en extension de l'enveloppement urbaine, soit 69 logements.

Anticiper le besoin accru en logements sociaux

Action 2 : Booster la part de logements sociaux dans le parc de logements bourgeois, en particulier lors des nouvelles opérations immobilières.

En considérant l'évolution démographique d'Ambérieu-en-Bugey et l'imminent déclenchement des prescriptions de la loi SRU, le projet de PLU doit prendre en considération l'objectif des 25% de logements sociaux dans son parc immobilier. Pour rappel, le taux de logements sociaux à La Boisse oscille actuellement entre 7 à 9 %.



AXE 2 - PROTÉGER ET DÉVELOPPER DIFFÉRENTS MODES D'HABITER À LA BOISSE

ORIENTATION 2

Cultiver les différentes ambiances d'habitat déjà présentes

Cette orientation a pour objectif de rendre tangible les 3 manières d'habiter à La Boisse. Soumise à la pression immobilière et foncière due à la proximité de la métropole lyonnaise, le risque pour la commune est d'aboutir à une forme d'homogénéisation de ses formes bâties au fil du temps (en petits collectifs). Pourtant l'une des forces de La Boisse aujourd'hui est de pouvoir disposer d'un marché immobilier pluriel, répondant aussi bien aux jeunes ménages et personnes âgées désirant un petit logement, qu'aux familles davantage attirées par le pavillon et son jardin. Mettre le doigt sur ces différentes modes d'habiter permet de mieux préserver ce parcours résidentiel complet.

L'ambiance « pavillons avec terrain »

Action 1 : Protéger et conforter certains quartiers peu denses, à dominante pavillonnaire et souvent accompagné de terrain. Se référer à la carte de synthèse.

Deux raisons à cette action : la première est de pouvoir répondre aux besoins des jeunes ménages (avec enfants) en recherche de pavillons plus accessibles que dans la métropole lyonnaise et d'une certaine qualité de vie. La seconde est de pouvoir préserver la zone pavillonnaire des coteaux de la densification dans le diffus - en raison des caractéristiques du réseau d'assainissement et de la présence du risque de ruissellement.

L'ambiance « maisons de ville »

Action 2 : Protéger et conforter certains quartiers denses aux maisons individuelles pures ou groupées. Se référer à la carte de synthèse.

Deux raisons à cette action : la première fait référence à l'ambiance village du centre-historique, chère aux buissrads et gage de son attractivité par rapport à sa proximité à la métropole lyonnaise. La seconde fait référence à la nécessité d'optimiser les dents creuses qui se trouvent dans ces quartiers, pour permettre la construction des 274 logements attendus dans l'enveloppe urbaine selon le SCoT BUCOPA.

L'ambiance « collectifs équilibrés »

Action 3 : Promouvoir les quartiers équilibrés entre habitat individuel et petits collectifs. Et répondre ainsi aux besoins en logements des personnes seules, des seniors et jeunes ménages. Se référer à la carte de synthèse.

AXE 2 - PROTÉGER ET DÉVELOPPER DIFFÉRENTS MODES D'HABITER À LA BOISSE

ORIENTATION 3

S'appuyer sur une stratégie à différentes vitesses

Cette orientation apporte une stratégie à chaque quartier de La Boisse, en lien avec les 3 manières d'habiter - développées dans l'orientation 2 de cet axe 2. En fonction des caractéristiques des réseaux, de la configuration urbaine des quartiers, du diagnostic foncier, de la proximité aux équipements ou encore de la présence d'un risque naturel, chaque quartier possède sa propre stratégie, de développement ou de stabilisation.

Stabiliser le développement urbain du centre-historique et des coteaux est

- Action 1** : Protéger l'ambiance village du centre-historique et ses caractéristiques architecturales. Il s'agit de limiter les conflits d'usages en y développant essentiellement des projets sur-mesure et maîtrisés. Se référer à la carte de synthèse.
- Action 2** : Contrôler la densification de la zone pavillonnaire sur les coteaux, en lien avec les capacités des réseaux existants, en particulier en terme d'assainissement. Se référer à la carte de synthèse.

Optimiser les dents creuses

- Action 3** : Densifier les espaces résiduels dans les zones d'habitat non touchées par les risques naturels, et en cohérence avec les ambiances d'habitat (formes bâties) repérées dans l'orientation 2 de cet axe 2. Se référer à la carte de synthèse.

Développer de nouveaux projets immobiliers mixtes

- Action 4** : Renouveler les secteurs de mutation urbaine repérés à travers le diagnostic foncier, pour accueillir des opérations de logements et intégrer les nouveaux enjeux urbains : mobilités, paysage, entrées de villes, proximité aux services et commerces, etc. Se référer à la carte de synthèse.

En complément de la densification au sein du tissu urbain existant, le projet du PLU a pour but de permettre le développement d'un secteur en extension de l'enveloppe urbaine : La Mian-dièrre, situé le long de la D1084, en entrée de ville.

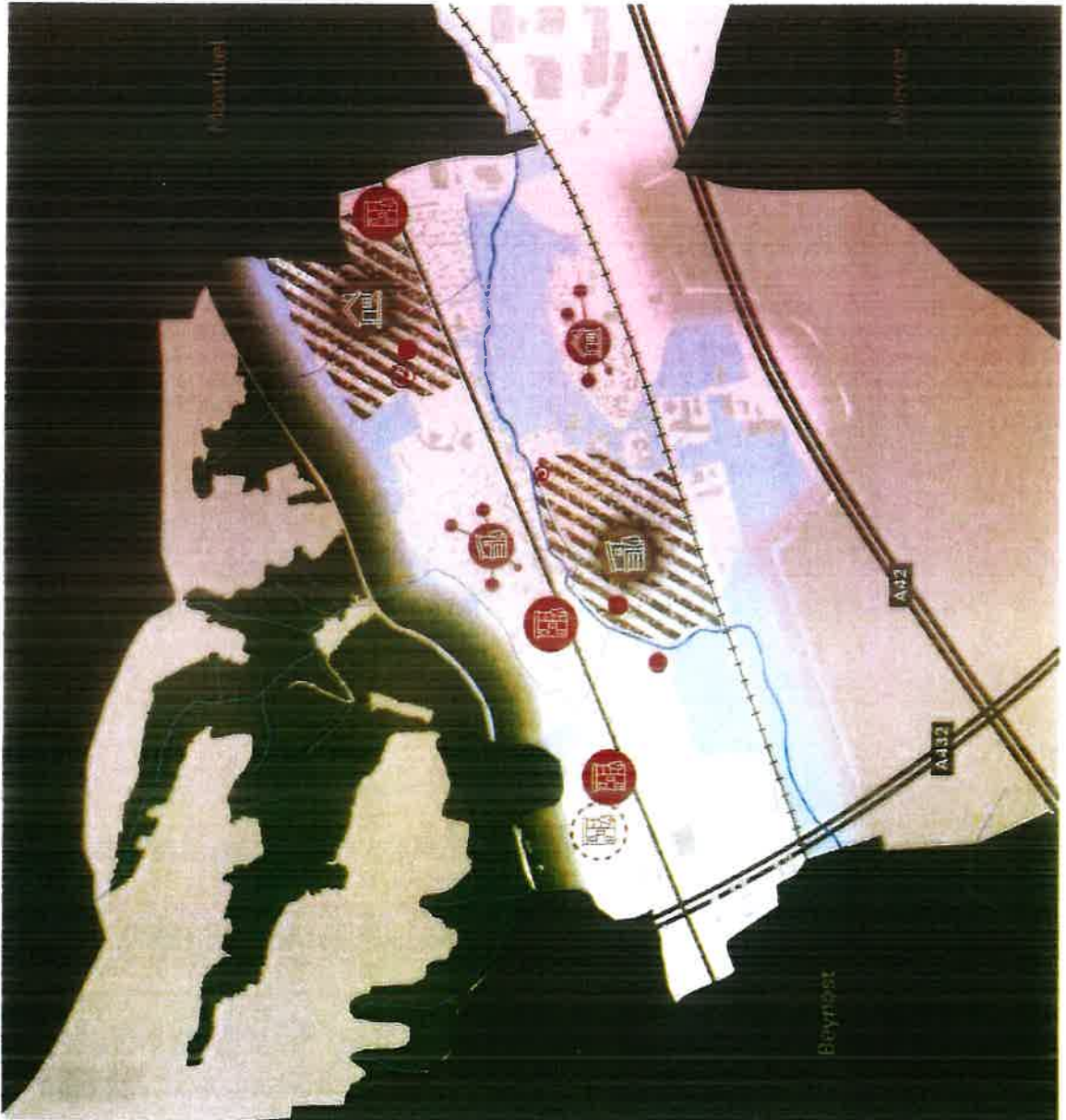


Le patrimoine bâti remarquable

- **Action 5** : Protéger les bâtis remarquables, marqueur d'identité pour la commune. Se référer à la carte de synthèse.

A la quête de l'urbanisme durable

- **Action 6** : Limiter l'imperméabilisation des sols en s'assurant que les nouvelles constructions ne font pas obstacle aux écoulements naturels de l'eau, et tendre vers des opérations neutres en matière de rejet des eaux de pluie.
- **Action 7** : Favoriser la sobriété des constructions en développant la conception bioclimatique des projets urbains et architecturaux, favorisant le confort d'été économe et en optimisant les choix d'implantation des constructions et leur orientation.



LEGENDE

SOCLE : Les éléments structurants de la commune

-  Coteaux forestiers
-  Bati
-  Equipements publics
-  Ecoles
-  Equipements sportifs
-  Zones d'activités
-  Départementale D1084
-  Autoroutes
-  Voie ferrée

AXE 2. L'habitat à La Boisse : protéger et développer différents modes d'habiter

-  **Ambiance « Maisons avec terrain »**
Quartier peu dense, à dominante pavillonnaire souvent accompagné de terrain
-  **Ambiance « Maisons de ville »**
Quartier dense du centre-historique élargi, composé de maisons individuelles pures ou groupées
-  **Ambiance « Collectifs équilibrés »**
Quartier équilibré entre habitat individuel pur et petits collectifs
-  **Stabiliser le développement**
Protéger l'ambiance village du centre-historique en y développant des projets sur-mesure et maîtrisés, et contrôler le développement pavillonnaire sur les cotéaux, en lien avec les capacités des réseaux existants
-  **Rechercher les dents creuses**
Densifier les espaces résiduels dans les zones d'habitat non touchées par les risques naturels, en accord avec les ambiances repérées
-  **Développer de nouveaux projets immobiliers mixtes**
Secteur de mutation pour accueillir des opérations de logements, propices pour intégrer les enjeux urbains : mobilités, paysage, mixité de proximités aux services et commerces, etc.
-  **Permettre le développement d'un secteur en extension de l'habitat urbain** : La Mandrière
-  **Éléments patrimoniaux remarquables**
Protéger le patrimoine bâti, marqueur d'identité pour la commune

Envoyé en préfecture le 25/11/2024

Reçu en préfecture le 25/11/2024

Publié le

ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE

AXE 3

- Lier les fonctions buissardes par la mobilité douce
- et le cadre naturel de qualité



Comme présenté en amont, 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'habitations. Pour s'abroger des coupures constitués par la D1084, 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.

Rappel des enjeux issus du diagnostic, qui ont conduit à la formulation de cet axe de projet :

- Développer les autres modes de déplacement, dès que le contexte le permet.
- Développer un urbanisme de centralité, des courtes distances, en lien avec une offre d'équipements et de services optimisée et une mise en réseau rapproché.
- Tenir compte de la trame viaire existante et des connexions potentielles
- Anticiper l'augmentation potentielle du trafic routier
- Protéger les espaces physiques et naturels de l'expansion de l'urbanisation
- Des milieux naturels et de biodiversité remarquable, mais en tension avec l'espace artificialisé.
- Une commune vulnérable aux risques de pollution des eaux
- Plusieurs secteurs réglementaires de risques et nuisances impactent le centre-ville.

Rappel des enjeux du projet politique, présents dans la délibération prescrivant la révision du PLU :

- Protéger le cadre paysager et patrimonial de la commune, particulier son centre-bourg.
- Identifier, adapter, préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti, architectural et paysager pour en contenir et maîtriser l'évolution.
- 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.
- Préserver les continuités écologiques et la biodiversité.



LE POUMON VERT DE LA BOISSE



AXE 3 - LIER LES FONCTIONS BUISSARDES PAR LA MOBILITÉ DOUCE ET LE CADRE NATUREL DE QUALITÉ

ORIENTATION 1

Diversifier et qualifier les axes de déplacements

L'objectif est de mailler plus confortablement l'armature du réseau viaire de La Boisse, en proposant de nouvelles alternatives de déplacements. Par des liaisons transversales et plus inclusives, cette orientation vise à qualifier des axes secondaires existants et à rattacher la commune au développement du réseau cyclable intercommunale. Un Plan de Mobilité Simplifié a été mis en place à l'échelle de la 3CM. Il est un appui pour développer les actions de cette orientation.

Intégrer la prochaine voie verte intercommunale et les actions du PDMS de la 3CM

Action 1 : Réserver des raccordements et la place nécessaire pour la mise en place de la voie verte intercommunale, à court terme, le long de la voie ferrée. Se référer à la carte de synthèse.

Action 2 : Valoriser et étoffer l'offre en covoiturage, et poursuivre le développement des bornes de recharge électrique.

Dédier des axes de communication à la mobilité douce

Action 3 : Identifier et réserver des axes de communication à la mobilité douce. A l'image du chemin Henri IV, pouvant devenir un sentier de randonnée.

L'objectif est de valoriser le parcours piétons pour apaiser le centre-urbain. Il s'agit également d'inciter le recours à une mobilité plus durable pour améliorer la qualité de l'air.

Aménager des liaisons transversales partagées et apaisées

Action 4 : Relier les équipements publics (lycée, écoles, pôle sportif, place de la Mairie) et les zones d'activités économiques aux quartiers d'habitations, par des voiries partagées et paysagères. Sécuriser ainsi les piétons, les cyclistes en leur donnant une place plus confortable que la voiture. Les axes nord / sud sont à privilégier.

AXE 3 - LIER LES FONCTIONS BUISSARDES PAR LA MOBILITÉ DOUCE ET LE CADRE NATUREL DE QUALITÉ

ORIENTATION 2

S'appuyer sur les composantes naturelles pour donner une cohérence d'ensemble

Le paysage naturel est lui aussi un vecteur de connexions entre les différentes entités de la commune. Cette orientation donne des clefs d'actions pour mettre en lumière des éléments naturels déjà présents, mais sans réels apports aujourd'hui pour mettre en relief la structure de La Boisse.

Le poumon vert de La Boisse

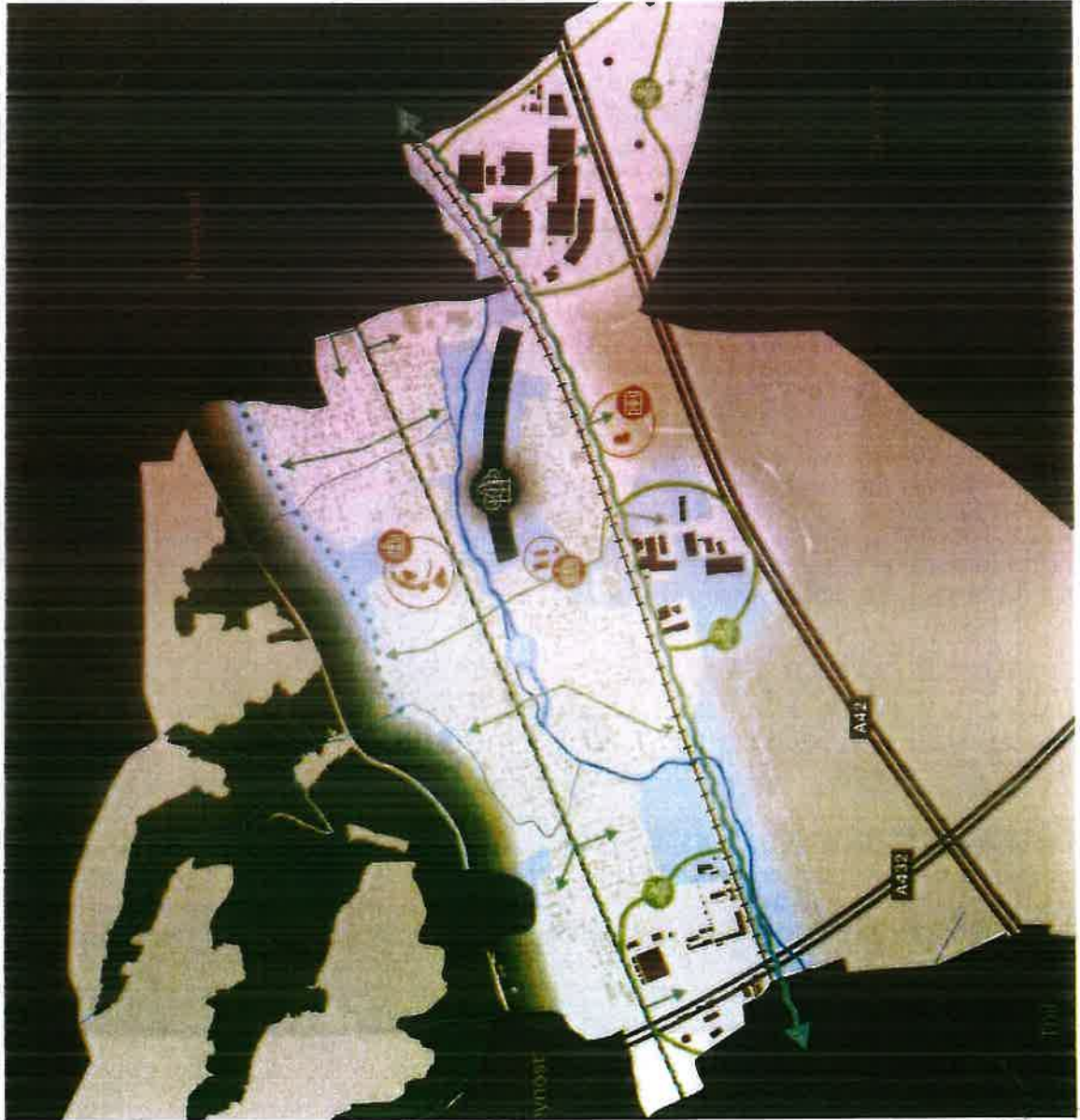
- Action 1** : Protéger et mettre en lumière (signalétique, accessibilité, mobiliers) cet espace vert au cœur de la centralité buissarde et à proximité des écoles.
- Action 2** : Lutter contre les îlots de chaleur en végétalisant les espaces publics et développant le couvert végétal dans les nouvelles opérations d'aménagement.

La trame bleue de La Boisse

- Action 3** : Mettre en valeur les quais de la Sereine dans la trame bâtie de la commune (mobilité, signalétique, etc.).

L'insertion paysagère des zones d'activités économiques

- Action 4** : Travailler les transitions paysagères et les effets de nuisances entre les zones d'activités économiques et les terrains agricoles ou naturels à proximité.



LEGENDE

SOCLE : Les éléments structurants de la commune

- Coteaux forestiers
- Bâti
- Plaine et plateau agricoles
- Equipements publics majeurs
- Cours d'eau
- Ecoles
- Départementale D1084
- Equipements sportifs
- Autoroutes
- Zones d'activités
- Voie ferrée

AXE 3 : Le maillage communal : lier les fonctions buissonnaises par la mobilité et le milieu naturel

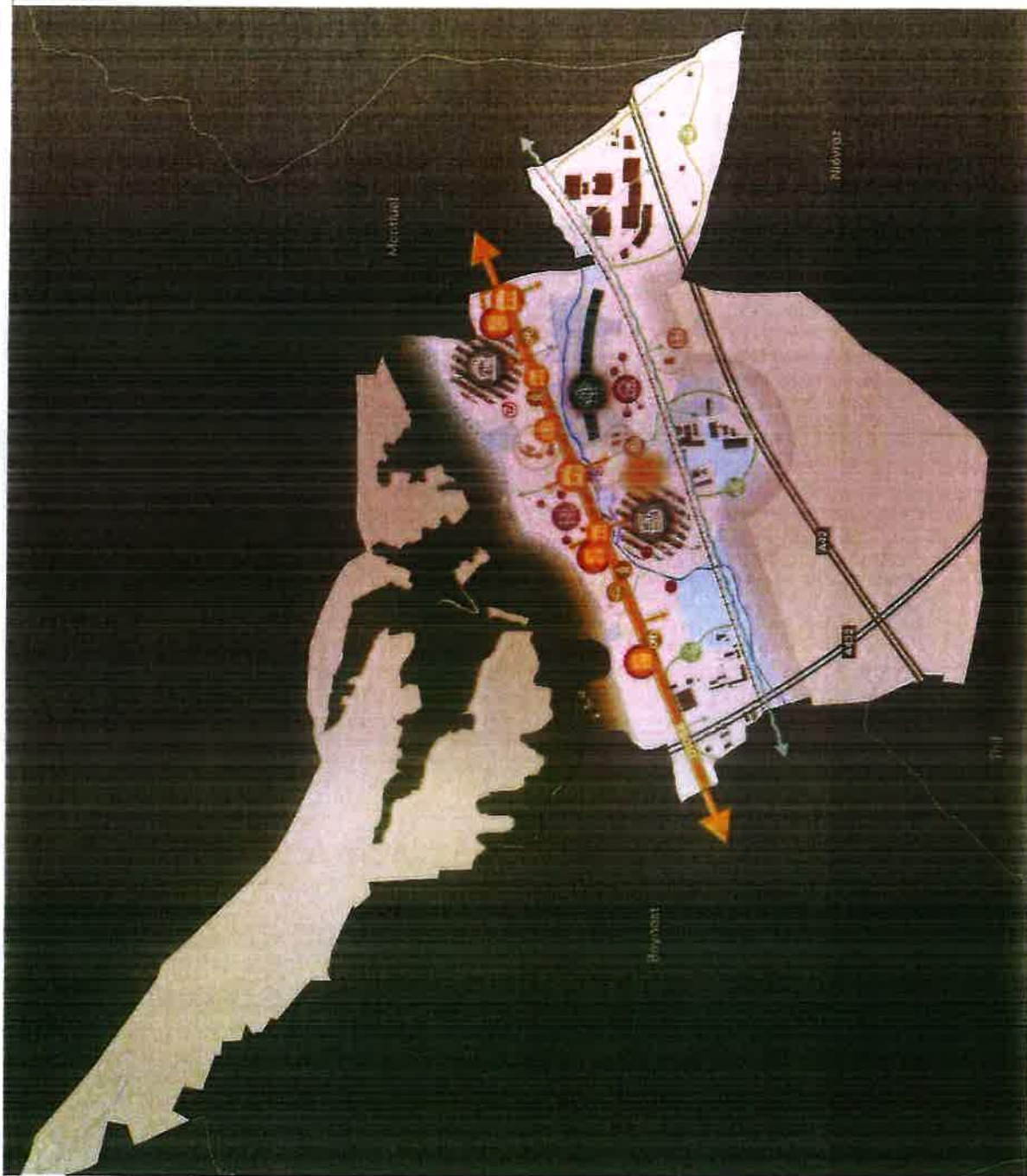
- Liaison verte intercommunale intégrée
- Liaisons communales dédiées aux mobilités douces
- Liaisons transversales partagées et apaisées, reliant les équipements et les zones d'activités aux quartiers d'habitats

- Pourmons verts de La Buissonne**
Protéger et mettre en lumière (signalétique) cet espace vert au cœur de la centralité buissonnaise, à proximité des écoles.
- Quais de la Sèvreine**
Protéger et mettre en valeur (signalétique) les quais de la Sèvreine dans le trame bâti.
- Intégration paysagère des zones d'activités économiques**
Travailler les transitions paysagères et les effets de nuisances entre les zones d'activités économiques et les terroirs agricoles ou naturels à proximité.

Envoyé en préfecture le 25/11/2024
 Reçu en préfecture le 25/11/2024
 Publié le



ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE



LEGENDE

- 1. Zones d'habitat individuel à faible densité (ZFI) : zones destinées à l'habitat individuel à faible densité.
- 2. Zones d'habitat individuel à densité moyenne (ZIM) : zones destinées à l'habitat individuel à densité moyenne.
- 3. Zones d'habitat individuel à densité élevée (ZIE) : zones destinées à l'habitat individuel à densité élevée.
- 4. Zones d'habitat collectif à faible densité (ZFC) : zones destinées à l'habitat collectif à faible densité.
- 5. Zones d'habitat collectif à densité moyenne (ZMC) : zones destinées à l'habitat collectif à densité moyenne.
- 6. Zones d'habitat collectif à densité élevée (ZCE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité élevée.
- 7. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 8. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 9. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 10. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 11. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 12. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 13. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 14. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 15. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 16. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 17. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 18. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 19. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.
- 20. Zones d'habitat collectif à densité très élevée (ZCTE) : zones destinées à l'habitat collectif à densité très élevée.

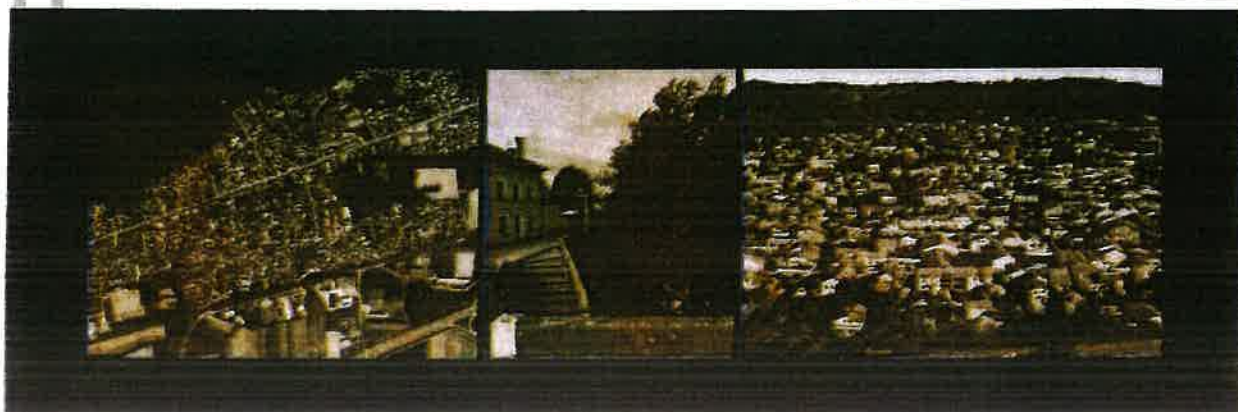
Envoyé en préfecture le 25/11/2024
Reçu en préfecture le 25/11/2024
Publié le
ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE

Envoyé en préfecture le 25/11/2024

Reçu en préfecture le 25/11/2024

Publié le

ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE



Objectifs de modération de la consommation d'espaces

Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)

La consommation foncière constatée au cours des dix dernières années

Une analyse de la consommation foncière de la période 2011-2021 a été réalisée. Cette dernière s'appuie sur les données officielles du portail de l'artificialisation des sols (données CEREMA).

Il ressort une consommation globale, toute vocation confondue, de 17,7 hectares d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) dont :

- 3,6 hectares pour le volet résidentiel ;
- 13,5 hectares pour le volet activités.

En revanche, les données 2021-2022 ont été comparés à l'analyse des permis de construire. En effet, face à un important décalage des données - non justifiable par rapport au terrain, les données des permis de construire ont été retenus à partir de 2021.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

Le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.

Il doit notamment s'inscrire dans les principes de la Loi Climat et Résilience ; loi visant, à terme, le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

La mise en œuvre de cet objectif s'articule ainsi :

Concernant le développement résidentiel :

- Prioriser un développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine (80 % des besoins en logements des dix prochaines années) en mobilisant les espaces libres en dents creuses, les divisions parcellaires potentielles et les gisements situés au sein du tissu. Il s'agit également de mobiliser le parc existant et agir sur la vacance.
- Intégrer les permis de construire et permis d'aménager récents (depuis 2022) dans les besoins en logements futurs. Un potentiel d'environ 50 logements et 1,7 ha est retenu ;
- En complément des potentialités existantes dans l'enveloppe urbaine, limiter le développement urbain en extension à des tènements situés en continuité de l'enveloppe urbaine du centre-ville. De l'ordre de 72 logements en extension sont envisagés sur un secteur représentant une consommation de l'ordre de 1,2 hectares.
- Définir des orientations d'aménagement (OAP) qui organisent les secteurs à enjeux afin d'optimiser l'utilisation des surfaces, en particulier pour du renouvellement urbain.

Concernant le développement économique et les équipements :

Optimiser les zones d'activités existantes - tout comme pour le volet habitat, le projet vise en priorité à mobiliser les lots libres.

Permettre un développement des zones d'activités existantes dans la continuité de leurs enveloppes. Un potentiel d'environ 5,1 hectares est identifié sur le secteur de la Goucheronne (2 ha), la ZAC du Viaduc (0,3 ha), du Parc des Prés Seigneurs (2 ha) et sur le secteur de la Saccunière (0,8 ha). Il s'agit de foncier résiduels, en friches ou en activités considérées comme agricoles (centre équestre). Seuls 4 ha sont retenus en consommation d'ENAF.

Considérer le caractère stratégique des choix opérés par l'intercommunalité 3CM à construire d'importantes zones d'activités économiques à La Boisse (proximité métropole lyonnaise et desserte efficace par l'échangeur autoroutier), à l'image du Parc Ecoparc Côtière (ZAC des Goucheronnes) de 18 ha.

Intégrer ces hectares dans le bilan de la consommation foncière de La Boisse reviendrait à geler son développement urbain. Hors plusieurs enjeux externes (chantiers de l'EPR de l'Ain, attractivité de la métropole lyonnaise, emplois générés par les nouvelles ZAE, etc.) et internes (croissance démographique positive, besoin urgent de logements sociaux, structure urbaine compacte, risque inondation en centre-ville, etc.) impliquent de débloquer une partie, raisonnée, de son foncier.

A ce titre - et en partenariat avec les personnes publiques associées - il a été proposé de retenir un projet de PLU ne se limitant pas à la création d'une zone d'activités économiques sur la période 2021-2030. En effet, la ZAC des Goucheronnes représentant 18 ha, cette dernière gèle le potentiel de consommation foncière toute vocation confondue pour la commune de La Boisse. Or, s'agissant d'un projet de nature et sous compétence intercommunale, il devrait être comptabiliser dans la consommation foncière du développement économique de l'intercommunalité, au regard de l'enveloppe allouée par le SCoT BUCOPA (pour rappel, 32 ha maximum en extension de l'enveloppe urbaine pour la 3CM / SCoT en cours de révision).



¹⁰ Perspective de la ZAC des Goucheronnes, issue du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Envoyé en préfecture le 25/11/2024

Reçu en préfecture le 25/11/2024

Publié le

ID : 001-210100491-20241119-20241711_01-DE

PLU de la commune de La Boisse

In fine, toutes vocations confondues, le projet envisage la consommation de 1,9 ha environ pour l'habitat et de 4 ha pour le volet économique, soit 5,9 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) sur la période 2024-2035.

Au regard de la consommation passée (17,7 ha de 2011-2021), et considérant les PC déjà accordés entre 2021 et 2023 (1,7 ha - si considération du portage intercommunal du foncier économique de la ZAC des Goucherones), le projet de PLU 2024-2035 vise une réduction de l'ordre de 57 % de sa consommation d'espaces.

Rappel de la conso. foncière d'ENAF
entre 2011 et juillet 2021

17,7 ha consommés
selon le CEREMA

Habitat : 3,6 ha -> 20 %
Activité : 13,5 ha -> 76 %

Rappel de la conso. foncière d'ENAF
entre août 2021 et 2023

1,7 ha consommés
selon les PC de la Mairie

Habitat : 1,7 ha
Activité : 1,8 ha

PROJET DU PLU
de la consommation foncière d'ENAF
pour 2024 à 2035

5,9 ha envisagés
selon le projet du PLU

Habitat : 1,9 ha
Activité : 4 ha

7,6 ha de consommation d'ENAF
soit une réduction de 57 % au regard de la période 2011/2021