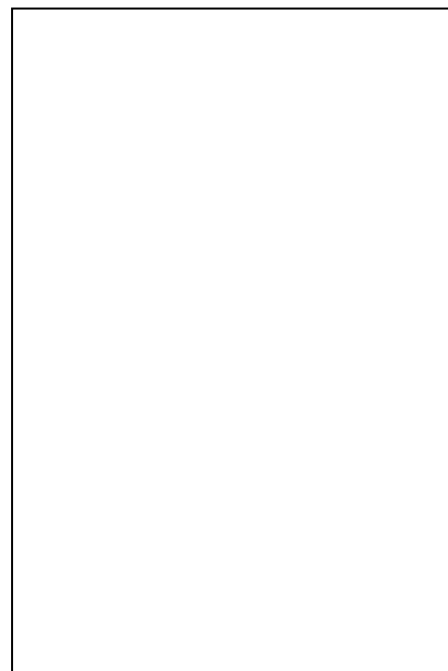


Commune de **Versailleux**

Département de l'**Ain**



Plan Local d'**U**rbanisme



Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables



PIECE N°3

Vu et certifié conforme pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 13/09/2023 approuvant le PLU de Versailleux.
Le Maire de Versailleux.

SOMMAIRE

1. LES PREALABLES

I. LE CADRE D'ELABORATION DU PADD	4
II. LES ENJEUX RETENUS PAR LA COMMUNE.....	12

2. LE PROJET

I. LES PRINCIPES RETENUS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT.....	15
II. LES OBJECTIFS DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES.....	17
III. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	36

1. LES PREALABLES

I. LE CADRE D'ELABORATION DU PADD

1° Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) du Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) définit les orientations générales et les objectifs d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune de Versailles.

Ces orientations respectent les principes mondiaux du « **développement durable** » dans le domaine de l'urbanisme.

Le développement durable signifie la satisfaction des besoins élémentaires de tous, et pour chacun, la possibilité d'accéder à une vie meilleure. Il répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité pour les générations futures de satisfaire les leurs.

Ces orientations et objectifs sont définis dans le respect des principes du développement durable :

Qui énonce :

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 continuité écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publique 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.

Qui précise :

Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

a. L'équilibre entre :

- Le **renouvellement** urbain, le **développement** urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites et des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

b. La **qualité** urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de villes ;

c. La **diversité** des fonctions urbaines et la **mixité** sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition

géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

*d. La **réduction** des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en état des continuités écologiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Le PADD respecte également d'autres législations ou l'engagement national pour l'environnement et sa mise en œuvre autour du Grenelle de l'environnement I et II mais également l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové.

2° Les étapes suivies pour élaborer le PADD

Le PADD a été alimenté par une longue réflexion partagée par les élus, les Personnes Publiques Associées et les habitants de la commune.

Un travail de terrain, de nombreux entretiens et des réunions de travail ont permis de réaliser le diagnostic territorial et l'Etat Initial de l'Environnement, premier document composant le PLU.

Le diagnostic territorial et thématique a mis en exergue les premières pistes des réflexions nécessaires à la réalisation du PADD.

Diverses réunions ont permis d'échanger sur la définition des orientations et des prescriptions du PADD avec le Comité de Pilotage et avec les groupes de travail.

Ces réunions se sont organisées sur plusieurs journées, elles ont permis de mettre en évidence les enjeux relatifs aux thèmes des réunions et de faire émerger les grands axes de la stratégie de la commune en matière de développement à traduire dans le projet politique de la commune (PADD).

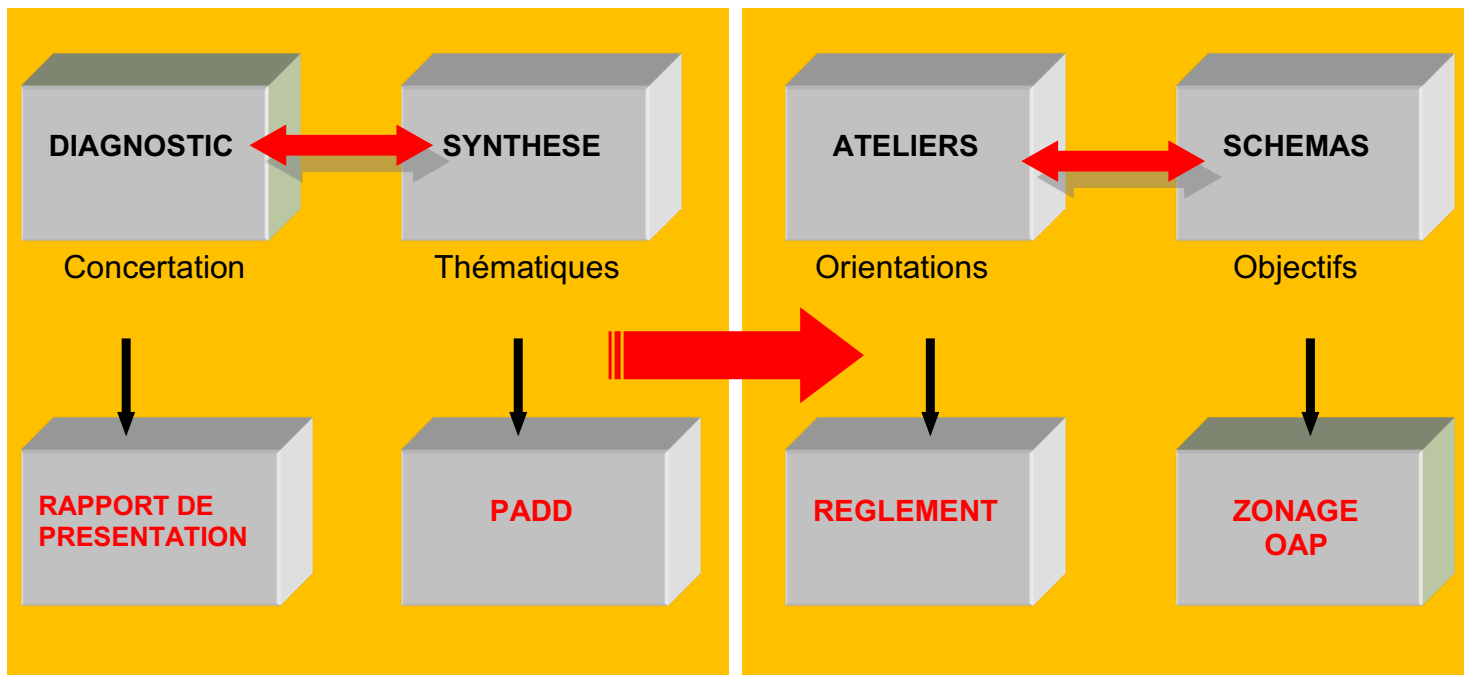
Une réunion avec les élus a permis de restituer la synthèse thématique. Les élus ont pu exprimer leur point de vue sur les différentes orientations et prescriptions en apportant leur vision pour la construction du projet stratégique politique à travers un débat.

Une réunion publique a été organisée afin de présenter le diagnostic et les premières orientations et prescriptions dégagés. Ces éléments ont été également présentés aux Personnes Publiques Associées et aux agriculteurs.

Ce travail collectif est à la base du PADD. Les différents enjeux identifiés tout au long de cette procédure sont transcrits à terme en projet de développement, dans une volonté politique d'aménagement concertée du territoire communal lié à son développement et dans un souci permanent de bonne gestion de l'espace.

Le Diagnostic territorial se poursuit dans son enrichissement en données techniques. Il se transforme à la fin de l'élaboration du PLU en document appelé « Rapport de présentation » qui croise le diagnostic et le PADD et crée un lien entre un état des lieux et un projet.

Le PADD et ses schémas seront les documents principaux qui servent à l'élaboration du reste des documents du PLU comme le Rapport de présentation, le Règlement, le Zonage, les OAP et les Annexes.



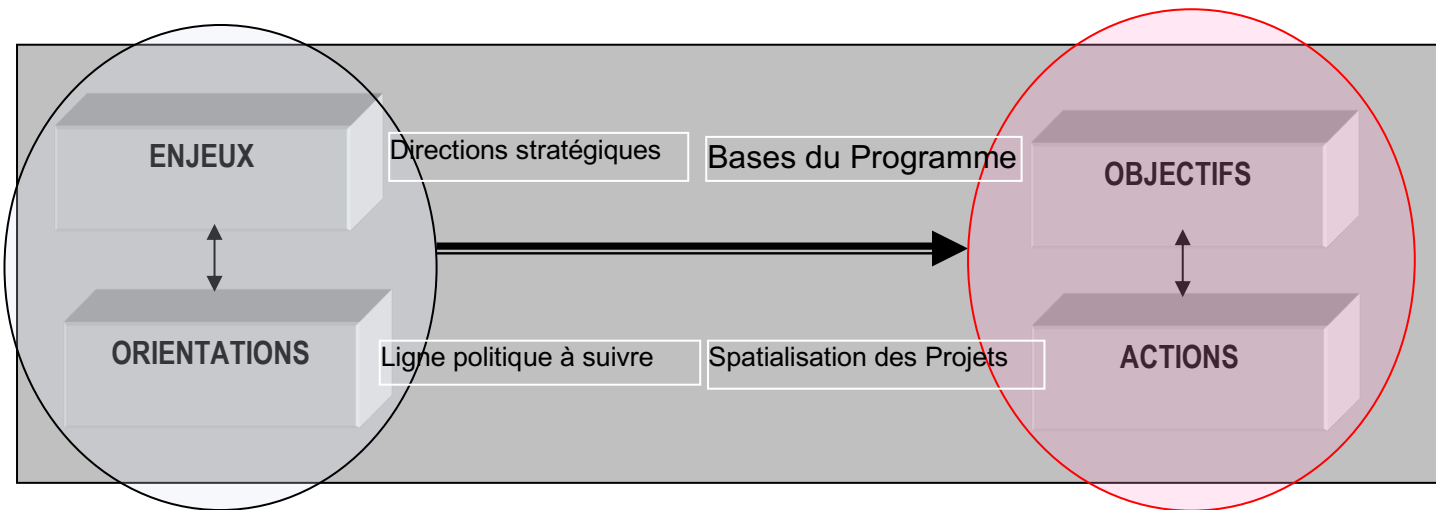
Les différentes étapes et documents du PLU

3° La structure choisie pour présenter le PADD

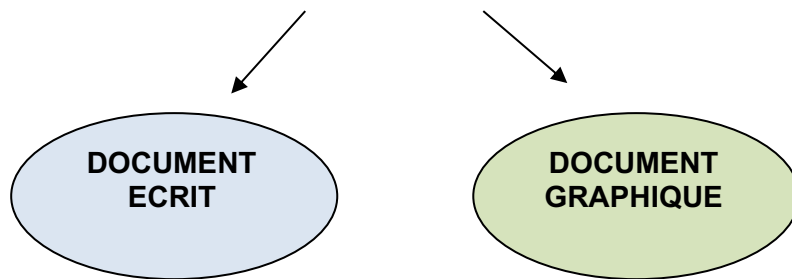
La loi précise que le PADD est un document simple, court et non technique qui présente le projet communal.

Il ne doit comporter que quelques pages seulement et être accessible à tous les citoyens. Il permet d'établir un débat clair en Conseil Municipal qui a bien eu lieu.

Le PADD est un document construit sur la base d'un diagnostic thématique territorial balayant tous les aspects de l'urbanisme et de l'environnement, laissant en conclusion des **enjeux** croisant et hiérarchisant les thèmes définis d'une manière participative et donnant la ligne politique à suivre. Il ouvre sur des **orientations** d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus de la commune offrant les directions stratégiques par thèmes et sous-thèmes, et enfin exprimant un ensemble d'**objectifs** à atteindre dans le temps autour d'éléments de base de programme, en cohérence et en compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux et schématisés autour de diverses **actions** inspirant des projets sectoriels pouvant être spatialisés :



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Le document écrit est présenté d'une manière synthétique et pédagogique afin d'appréhender les différents points du projet stratégique. Il se structure en chapitres qui déroulent le fil conducteur du projet, dont les premiers exposent les préalables et les derniers le projet. Il est développé dans un nombre de pages limité et accessible à tous pour sa lecture.

Les documents graphiques en fin du présent document s'organisent autour d'une carte schématique qui s'appuie sur l'enjeu majeur. Des cartes thématiques d'actions sont ainsi établies. La superposition de ces cartes permet de dessiner la carte de synthèse ensemble du PADD placée en fin de document.

Cette carte symbolise dans l'espace communal des actions indicatives regroupées autour de familles d'actions. Elles exposent graphiquement les intentions de projets devenant ainsi la carte de synthèse du PADD qui vient compléter le texte écrit du PADD autour des Enjeux, Orientations et Objectifs et schématisant les Actions.

4° Le rappel des grandes caractéristiques du territoire communal

Le diagnostic territorial présente plusieurs thématiques distinctes.

La commune de Versailleux se situe au sein d'un réseau de communes de proximité se caractérisant par une **situation stratégique** à l'interface de plusieurs Communautés de Communes, et SCOT et est limitrophe de 7 communes.

Le territoire de Versailleux est concerné par la DTA de la région lyonnaise et se situe dans la Dombes. La **trame verte et bleue** ceinture l'enveloppe urbaine à travers la forêt morcelée et la plaine agricole ponctuée de plusieurs étangs, structure le territoire et préserve le caractère paysager de la commune en pleine nature.

L'urbanisation de Versailleux s'est organisée à partir de la topographie et des axes historiques de circulation structurant ainsi le territoire communal et présentant une **variété de paysages** importante. Versailleux présente une mosaïque de paysages et un patrimoine bâti ancien de qualité encore visible, et l'importance de la présence du végétal au sein de la tâche urbaine avec de nombreux espaces verts donnant l'image d'un « Village-Nature ».

La **population** de Versailleux connaît une croissance et compte **488 habitants** en 2020 selon l'INSEE. La pression démographique est de plus en plus importante, notamment vis-à-vis de sa proximité avec le pôle d'emploi de Lyon et grâce à la liaison ferrée à proximité de la commune. La population de Versailleux met en avant une forte proportion équilibrée dans les tranches d'âge, et une part notable d'employés. La population a des revenus légèrement supérieurs à la moyenne du département de l'Ain.

Concernant les **logements**, on note un dynamisme en termes de constructions puisque le nombre de logements a plus que doublé, avec plus de 6.5 logements supplémentaires par an. Le parc de logements présente essentiellement des résidences principales. Le logement social existe, et le taux de vacances est très faible.

L'urbanisation de Versailleux met en avant une progression de la tâche urbaine en 10 ans conservant moins que 2% du territoire en espace artificialisé.

Versailleux se positionne comme une commune à **fort potentiel agricole** encore. La commune est également un pôle d'emploi qui compte plusieurs activités. L'offre commerciale est en bonne santé. L'artisanat est éclaté sur tout le territoire communal et le secteur touristique est à fort potentiel mais peu exploité.

La commune offre plusieurs équipements publics de qualité.

La commune est couverte par plusieurs espaces naturels protégés et se situe en secteur **Natura 2000**. L'eau est un enjeu majeur pour la commune. Les nuisances et les risques sont maîtrisés.

En ce qui concerne les **déplacements**, la commune est reliée à plusieurs voies structurantes et s'inscrit au sein d'un réseau de transports, notamment avec la présence d'une gare SNCF à proximité sur une commune voisine.

Les modes doux sont relativement bien représentés sur la commune avec des itinéraires de qualité paysagère. Des cheminements piétons ont été réalisés. Des actions pour vélos permettent une circulation alternative entre les communes de la Dombes sont en vue.

Les thématiques issues du diagnostic de la commune de Versailles ont permis d'ouvrir un éventail de 5 cadres d'enjeux :

- Le premier enjeu lié au **territoire** s'appuie sur l'armature urbaine et son organisation.
- Le deuxième enjeu lié au **social** s'appuie sur la démographie et sa croissance, et sur l'habitat et la demande.
- Le troisième enjeu lié à l'**économique** s'appuie sur les activités et leur développement, et sur les équipements et les besoins.
- Le quatrième enjeu lié à l'**environnement** s'appuie sur les milieux naturels et leur préservation.
- Le cinquième enjeu lié aux **déplacements** s'appuie sur les déplacements et leur fonctionnement.

Ces enjeux concilient la nature avec l'Homme, soit l'environnement et le social. Ils donnent la possibilité à l'Homme de vivre en travaillant à côté de son lieu de résidence en lui offrant les services pour le divertir, et donnant de ce fait une place à l'économie et à l'emploi local. C'est ainsi que l'environnement, le social et l'économie deviennent étroitement liés et complémentaires et non concurrentiels, et peuvent garantir à l'habitant actuel et futur un cadre de vie agréable où il fait bon vivre.

Ces 3 piliers des enjeux complémentaires forment le **Développement Durable** qui permet de préparer l'avenir des enfants de demain tout en leur conservant les richesses naturelles de leur terre, héritage des ancêtres.

Le PLU peut ainsi s'appuyer sur cette base fondamentale pour avoir une maîtrise élargie du territoire et une maîtrise de l'urbanisation, deux enjeux complémentaires (territoire, déplacements) et transversaux aux 3 enjeux piliers (social, environnement, économie).

Il permet d'avoir une vision de « **développement** » d'un territoire dans un temps lointain et en même temps une vision d'« **aménagement** » d'une commune dans un temps proche.

Ainsi l'action à **court terme** ne peut se déconnecter d'une vision stratégique à **long terme**. Ce que l'on pourra faire dans le présent n'obérera pas le futur et respectera le passé.

La synthèse du diagnostic thématique a permis de structurer les thèmes autour de sous-thèmes qui peuvent à chaque fois se résumer en une phrase et des mots clés.

Le Territoire :

LA **POSITION TERRITORIALE**: Une commune **connectée** aux grandes villes.

LA **PLACE AU SEIN DU TERRITOIRE**: Une commune inscrite au sein de la **Dombes**.

L'**ORGANISATION DANS L'ESPACE**: Une commune liée à la **géographie** du site.

LA **MORPHOLOGIE URBAINE ET BATIE**: Une multitude d'**identités** caractéristiques.

LE **PATRIMOINE CULTUREL**: Plusieurs traces **remarquables**.

Le social :

LA DEMOGRAPHIE: *une commune rurale de 488 habitants.*

L'**EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE**: une évolution en **progression** constante.

LA **REPARTITION PAR AGE**: une répartition assez **équilibrée** des classes d'âge.

LA **COMPOSITION DES MENAGES**: une **transformation** progressive des ménages.

LES **CSP**: une part notable de **retraités**.

LES **REVENUS DES MENAGES**: un niveau de revenus dans la **moyenne**.

L'HABITAT: *Une offre de logement dominée par l'habitat individuel.*

LES **CARACTERISTIQUES DU PARC**: Un parc homogène à dominance **individuelle**.

LE PARC **SOCIAL** : Un parc social en **évolution**.

LES **BESOINS SPECIFIQUES EN LOGEMENTS**: Des **personnes âgées** à loger en perspective.

LE **MARCHE IMMOBILIER**: Les prix du marché immobilier **en progression**.

LE **RENOUVELLEMENT DU PARC**: Le renouvellement **modéré** du parc de logements.

L'économie :

LES ACTIVITES: *Une commune avec un potentiel de développement économique.*

LE **MARCHE DE L'EMPLOI**: Un marché de l'emploi dominé par l'**agriculture**.

LE **SECTEUR COMMERCIAL**: Une offre commerciale de **proximité**.

LE **SECTEUR ARTISANAL**: Un secteur artisanal **éclaté**.

LE **SECTEUR AGRICOLE**: Un domaine agricole **important**.

LE **SECTEUR TOURISTIQUE**: Des secteurs à fort **potentiel**.

LES EQUIPEMENTS : Une commune *généreuse dans son offre d'équipements*.

LA **REPARTITION PAR CENTRALITE** : Une offre **centralisée**.

LES EQUIPEMENTS **EDUCATIFS**: Une offre **adaptée**.

LES EQUIPEMENTS **SPORTIFS**: Une offre **étoffée**.

LES EQUIPEMENTS **SOCIO-CULTURELS**: Une offre relativement **limitée**.

LES EQUIPEMENTS **ADMINISTRATIFS**: Une offre **adaptée** et bien répartie

L'environnement :

LES ESPACES **NATURELS** ET LA BIODIVERSITE: Des **trames** bleues et vertes multiples.

LA **RESSOURCE** ET LES RESEAUX: L'**eau** constitue une question majeure.

LES **ENERGIES**: Un potentiel en énergies **renouvelables** sous contraintes.

LES DECHETS ET LES **POLLUTIONS**: Une collecte des déchets et des pollutions **maîtrisées**.

LES NUISANCES ET LES **RISQUES**: Des nuisances et des risques **identifiés**.

Les déplacements :

LES **LIENS TERRITORIAUX** : Une commune **à proximité** des voies de déplacements importantes.

LE **RESEAU ROUTIER** : Un réseau **axé** sur la RD1083.

L'OFFRE DE **STATIONNEMENT**: Une offre de stationnement **suffisante**.

LES **TRANSPORTS EN COMMUN**: Un réseau de transports en commun **à proximité**.

LES **MODES DOUX**: Des modes doux qui gagneraient à être **améliorés**.

II. LES ENJEUX RETENUS PAR LA COMMUNE

Le diagnostic thématique a permis de retenir cinq enjeux fondamentaux par thème soit au total 25 enjeux et qui seront spatialisés dans les cartes schématiques thématique suivantes :

-Le territoire :

- La commune agit en réseau avec les communes ou villes limitrophes.*
- Les étangs constituent naturellement une trame bleue.*
- Les forêts et espaces boisés classés marquent la trame verte.*
- Les espaces agricoles sont le liant de la trame verte et bleue.*
- La commune se distingue avec son bourg et des fermes isolées.*

-L'environnement :

- Le village est enveloppé au sein de la trame verte et bleue.*
- Plusieurs espaces verts demeurent au sein de la tache urbaine.*
- Le village offre un patrimoine remarquable avec son château, son église et ses fermes.*
- Le cimetière est cerné d'un espace boisé et d'une ancienne carrière.*
- Deux secteurs bâtis au Nord et au Sud restent sans assainissement.*

-Le social :

- Le noyau historique se remarque par un bâti ancien.*
- Plusieurs zones se sont développées au niveau bâti au sein de l'enveloppe urbaine.*
- Plusieurs espaces publics existent au sein de l'enveloppe bâtie.*
- Les dents creuses restent très limitées au sein de l'enveloppe urbaine*
- Les zones d'extension urbaine restent limitées à l'Est.*

-L'économie :

- L'offre commerciale de proximité est située le long de l'axe historique du bourg.*
- L'activité agricole cerne l'enveloppe urbaine.*
- L'offre touristique est existante autour de l'étang central du Chapelier.*
- L'activité artisanale est présente et les demandes sont exprimées.*
- Les équipements publics sont autour de la centralité.*

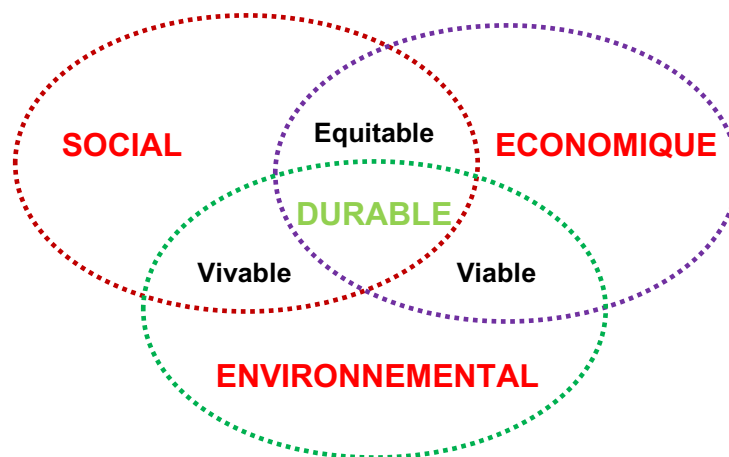
-Les déplacements :

- Le bourg offre plusieurs entrées de ville de qualité.*
- La structure viaire est en forme d'étoile avec un axe principal.*
- Le stationnement est bien réparti dans le bourg.*
- Les transports en commun sont développés à proximité.*
- Le réseau de cheminements doux est très dense autour du bourg.*

« Une notion-clé : le développement durable »

Le développement durable est une notion déjà ancienne et de portée universelle ...

- **Un mode de développement :**
 - "qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".
 - **Un engagement à promouvoir des modes de développement respectueux :**
 - de l'environnement, de la solidarité sociale et de l'épanouissement culturel.
 - **Une nécessité et une chance à saisir :**
 - plus qu'un choix, le développement durable est un impératif ...
 - pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, et environnementales.
- ⇒ **Une notion reprise par la loi SRU et la loi ALUR.**
- ⇒ **Le respect du code de l'environnement et l'esprit du Grenelle 2.**
- ⇒ **Par l'obligation imposée au Plan Local d'urbanisme (PLU), d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**



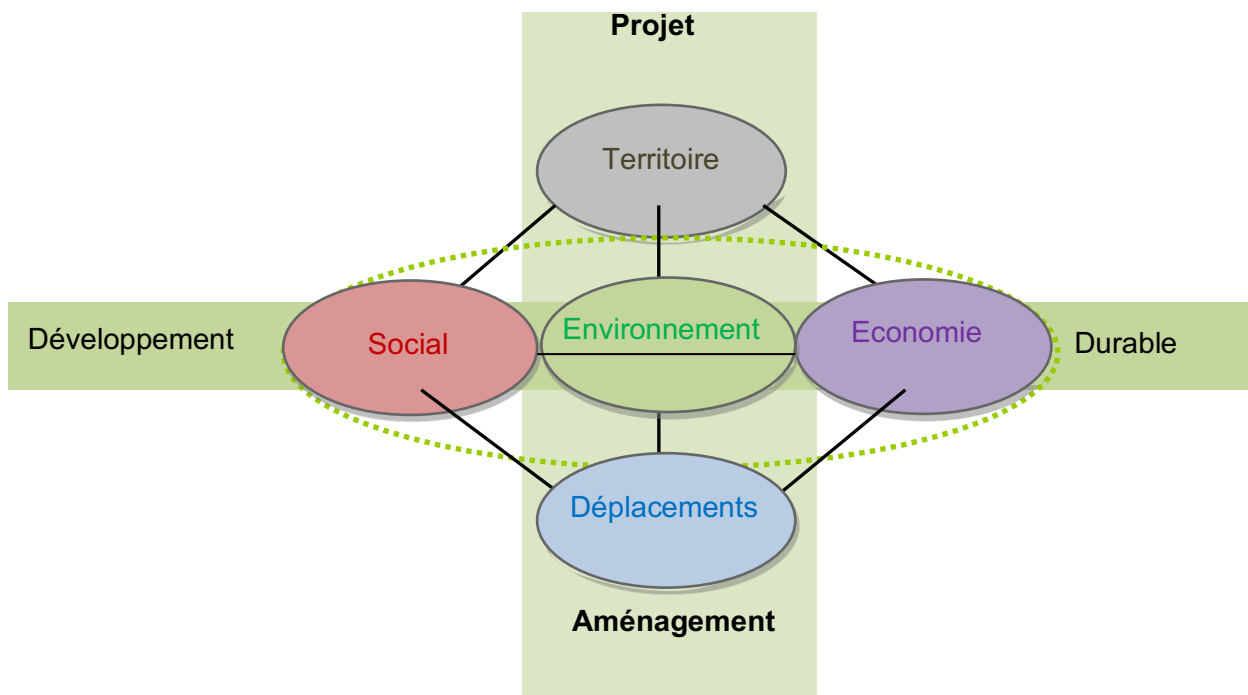
2. LE PROJET

I. LES PRINCIPES RETENUS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les 5 enjeux majeurs construits d'une manière concertée et participative dégagent en synthèse 5 mots clés :

Le territoire. Le social. L'économie. L'environnement. Les déplacements.

Cette logique de projet d'aménagement se résume donc autour de ces quelques mots clés synergiques organisés de la manière suivante et fondés sur la notion incontournable du Développement Durable :



La structure du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

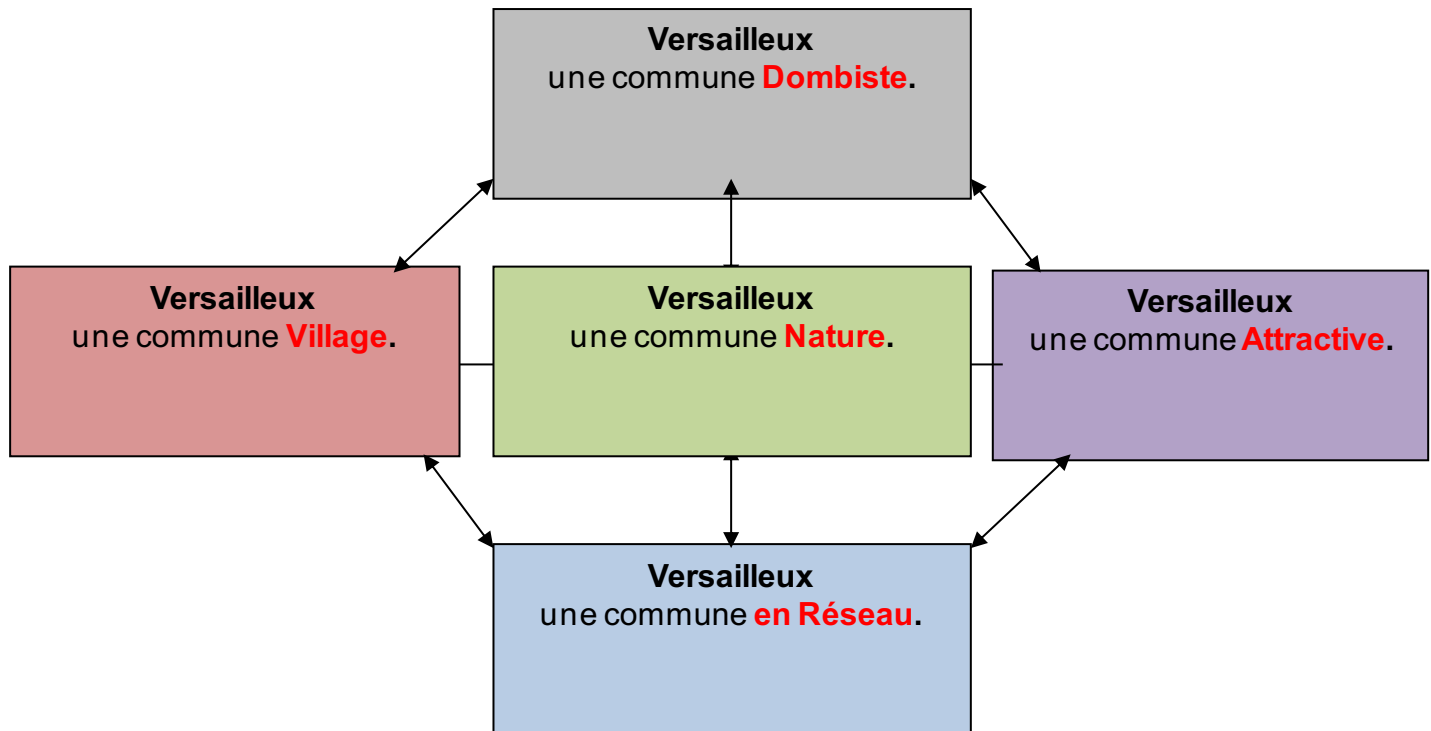
Le point de départ du projet s'appuie sur la notion de territoire et sa place dans une échelle macro territoriale en lien avec la Communauté de communes et les communes limitrophes.

Le cœur du projet se base sur le triptyque du Développement Durable, soit la relation entre le social et l'économique tout en plaçant au centre l'aspect environnemental.

La résultante du projet étant la gestion de l'espace communal et son fonctionnement interne afin d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

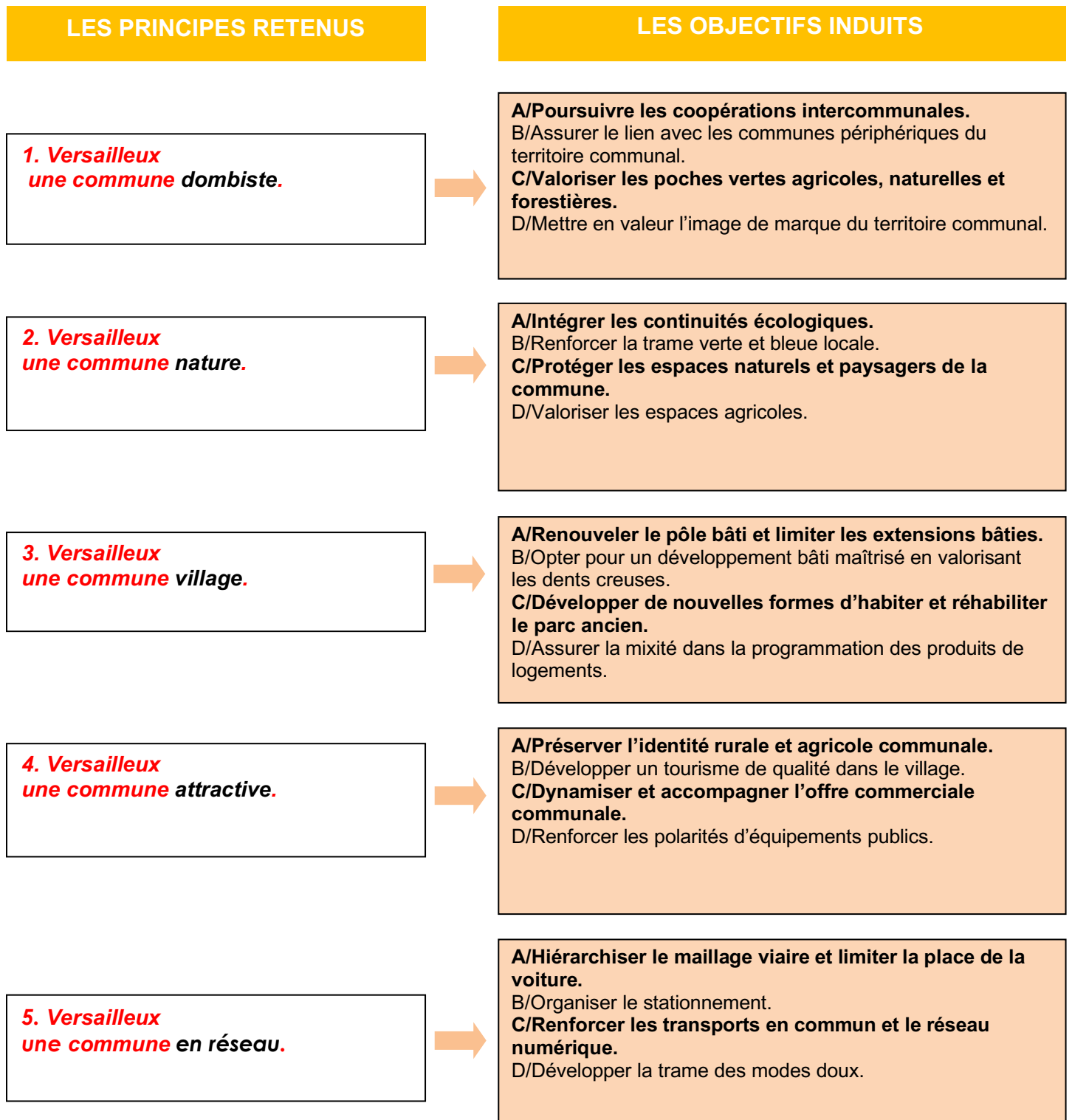
Ainsi ces 5 enjeux ont permis de dégager 5 principes d'orientations générales fondés sur 5 mots clés :

Dombiste, Village, Nature, Attractive, en Réseau.



- *Il s'agit donc de structurer le territoire communal pour répondre à ces cinq principes et obtenir un développement urbain cohérent pour les années à venir.*

II. LES OBJECTIFS DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES



Les moyens mis en œuvre et prescriptions particulières par principe et par objectif :

Orientation 1 : Maintenir une commune implantée dans « la Dombes » : Une commune Dombiste

Objectif induit n°A : Poursuivre les coopérations intercommunales

La commune de Versailles se situe dans un réseau de villes et villages au sein de la Dombes, région naturelle et historique. Elle est inscrite dans plusieurs projets de territoire parmi lesquels le SCoT de la Dombes fait partie. Le PLU de Versailles se doit d'être en cohérence avec les objectifs du SCoT et du territoire dombiste. Le PADD de la commune prévoit de poursuivre les coopérations intercommunales afin de se doter d'une vision de développement sur l'ensemble du bassin de vie.

Objectif induit n°B: Assurer la complémentarité avec les communes périphériques du territoire communal

Sept communes périphériques sont en contact direct avec le village de Versailles. Elle fait partie de la communauté de communes de la Dombes. La mise en place d'un équipement structurant intercommunal permettra de gérer le développement du territoire de manière cohérente entre les communes de l'intercommunalité. Ainsi la complémentarité avec les communes périphériques de Versailles pourra être assurée.

Objectif induit n°C : Valoriser les poches vertes agricoles, naturelles et forestières

Versailles fait partie du patrimoine naturel et préservé de la Dombes. Commune rurale, son territoire est caractérisé par la présence de nombreux espaces agricoles, naturels et forestiers. Afin de répondre aux objectifs nationaux en faveur de la préservation et la protection de l'environnement, le PADD de Versailles vise à valoriser les poches vertes agricoles, naturelles et forestières garantissant d'une faune et d'une flore importantes.

Objectif induit n°D : Mettre en valeur l'image de marque du territoire communal

Le diagnostic de territoire met en évidence la qualité paysagère de la commune de Versailles. Le territoire est marqué par un réseau hydraulique dense, des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le dénivelé quasi inexistant permet d'offrir des perspectives sur les espaces mêlant agriculture, îlots de forêts épars et sites aquatiques.

Le bâti présent sur le territoire est principalement regroupé formant ainsi le centre bourg. Quelques fermes et maisons en lien avec l'agriculture sont dispersées sur le reste de la commune.

La maîtrise du développement bâti sur Versailles et la préservation de la qualité paysagère de la commune sont un enjeu essentiel pour mettre en valeur l'image de marque du territoire communal, qui est l'un des objectifs du PADD.

Le principe 1 : Versailles une commune dombiste.

L'objectif A :

Poursuivre les coopérations intercommunales.



Les moyens mis en œuvre :

- Se doter d'une vision de développement sur l'ensemble du bassin de vie.
- Rester en cohérence aux objectifs du Scot et du territoire dombiste.
- Se mettre en réseau avec les communes ciblées autour de l'agriculture et du tourisme.

L'objectif B :

Assurer la complémentarité avec les communes périphériques du territoire communal.



Les moyens mis en œuvre :

- Maîtriser les évolutions avec les secteurs limitrophes et leurs documents d'urbanisme.
- Conforter la position de pôle rural comme espace de qualité au niveau régional et départemental.
- Tenter à implanter un équipement structurant intercommunal.

L'objectif C :

Valoriser les poches vertes agricoles, naturelles et forestières.



Les moyens mis en œuvre :

- Respecter la continuité biologique et écologique des étangs.
- Valoriser les zones agricoles « liant » du territoire.
- Préserver les grands et petits espaces forestiers.

L'objectif D :

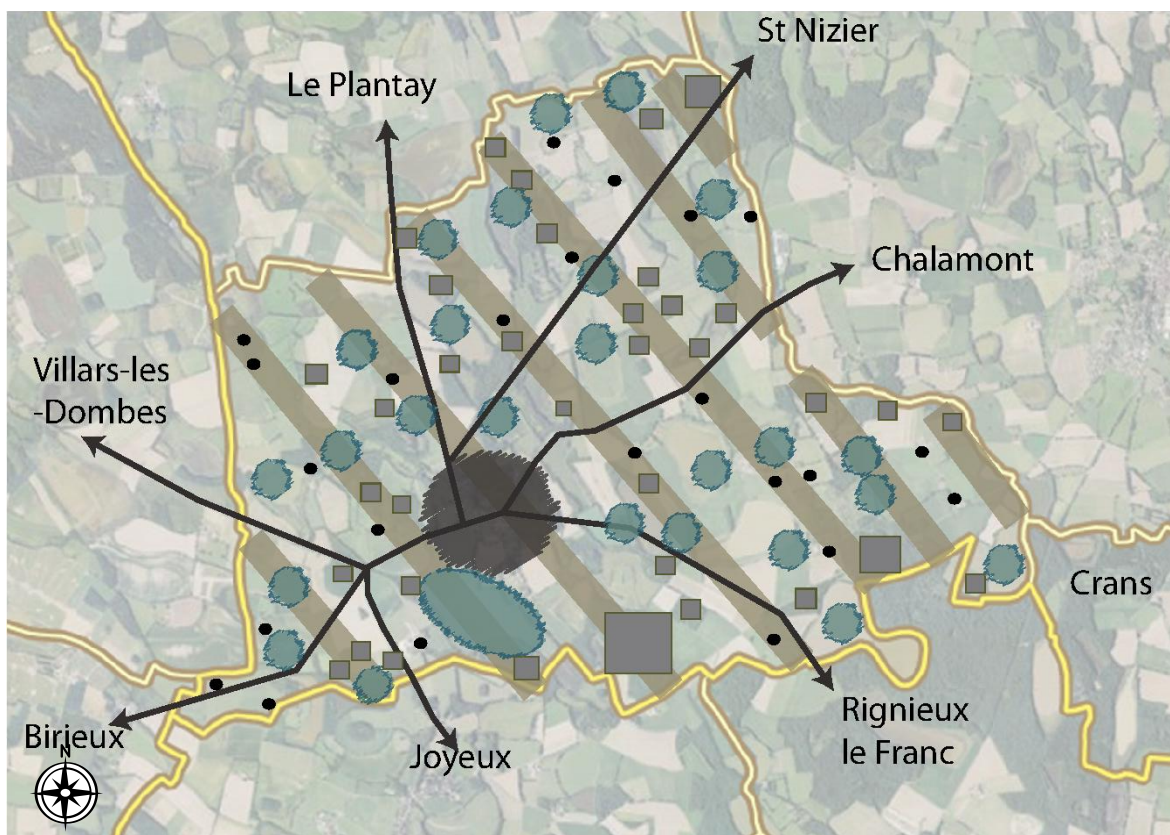
Mettre en valeur l'image de marque du territoire communal.



Les moyens mis en œuvre :

- Traiter et valoriser les entrées du village.
- Maîtriser le développement bâti au sein de l'enveloppe bâtie par des opérations de réhabilitation et de renouvellement.
- Contrôler le développement des constructions isolées hors de l'enveloppe bâtie du village.

Le principe 1 : Versailles une commune dombiste.



Territoire

-  Suivre le développement périphérique avec les communes limitrophes.
-  Protéger la trame bleue liée aux étangs, marque du territoire dombiste.
-  Préserver la trame verte liée aux poches forestières qui marquent le cadre paysager.
-  Valoriser les espaces agricoles comme liant de la trame verte et bleue avec le cadre bâti.
-  Contrôler le bâti isolé diffus et concentrer le bâti au sein du bourg.

Orientation 2 : Préserver les espaces naturels et les activités agricoles : Une commune nature

Objectif induit n°A : Intégrer les continuités écologiques

La commune de Versailles fait partie du patrimoine naturel et préservé de la Dombes. Elle dispose d'une faune et flore importante. Les continuités écologiques jouent un rôle primordial pour la survie de la faune. Elles permettent le déplacement des espèces sur le territoire, en toute sécurité. Elles sont aussi un réservoir de biodiversité.

Les objectifs nationaux veillent à la sauvegarde des continuités écologiques sur les territoires. La commune de Versailles est marquée par une présence forte d'espaces naturels, forestiers et agricoles, reliés entre eux par des continuités écologiques. Il est donc nécessaire d'intégrer et de sauvegarder les continuités écologiques du territoire.

Objectif induit n°B : Renforcer la trame verte et bleue locale

Le territoire de Versailles est marqué par la présence d'une trame verte et bleue dominante dans le paysage. Elle joue un rôle primordial dans la protection de l'environnement puisque c'est un réservoir de biodiversité sur la commune. Elle permet également la circulation des espèces entre les différents espaces naturels, agricoles et forestiers mais aussi entre ces espaces et le tissu urbanisé. La trame verte et bleue assure aussi la préservation et le développement de la biodiversité au sein de la tâche urbaine de Versailles. Elle est identifiée comme garant de la préservation de l'environnement sur la commune. Le PADD veille donc à maintenir, développer et renforcer la trame verte et bleue sur tout le territoire communal.

Objectif induit n°C : Protéger les espaces naturels et paysagers de la commune

L'environnement représenté par les étangs, les espaces forestiers, naturels et agricoles est très présent sur le territoire de Versailles. Réservoir de biodiversité, il offre à la commune un paysage de qualité. Le bâti relativement concentré et dense, occupe une superficie minime du territoire. En maîtrisant le développement du tissu urbanisé, la commune de Versailles assure la protection de l'environnement. Afin de répondre aux objectifs nationaux en faveur de la préservation de l'environnement, la commune de Versailles s'engage à protéger les espaces naturels et paysagers sur son territoire.

La commune souhaite également l'amélioration de la qualité des eaux souterraines (nitrates), la lutte contre la pollution de l'air et la lutte contre l'infestation et la prolifération de l'ambrosie, ainsi que de mener une réflexion en matière de gestion des eaux pluviales.

Objectif induit n°D : Valoriser les espaces agricoles

L'agriculture de Versailles est majoritairement composée de maïs, de blé, colza et de cultures diverses. Elle recouvre une part importante du territoire communal et est une activité économique considérable pour la commune. Les espaces agricoles abritent aussi une biodiversité importante, ils participent au maintien des continuités écologiques sur le territoire. Ces zones jouent un rôle important pour la préservation de l'environnement. Le PADD de Versailles prévoit donc de maintenir et de valoriser ces espaces agricoles.

Le principe 2 : Versailles une commune nature.

L'objectif A :

Intégrer les continuités écologiques.



Les moyens mis en œuvre :

- Sauvegarder les continuités écologiques.
- Valoriser les espaces naturels situés aux pourtours de la tâche bâtie, en prenant en compte leur intérêt paysager.
- Préserver les éléments de richesses écologiques recensées sur la commune comme les zones humides.

L'objectif C :

Protéger les espaces naturels et paysagers de la commune.



Les moyens mis en œuvre :

- Permettre le développement de l'activité agricole, garante du maintien d'espaces naturels et d'un paysage de qualité.
- Prévoir une croissance limitée de l'enveloppe bâtie de la commune en préservant les espaces naturels.
- Renforcer la polarité verte autour de l'espace forestier et les étangs.

L'objectif B :

Renforcer la trame verte et bleue locale.



Les moyens mis en œuvre :

- Créer des conditions favorables au développement de la biodiversité urbaine (Bâti et éclairage adaptés, végétalisation ,...).
- Identifier et préserver la composante paysagère présente au cœur du tissu urbanisé (espaces jardinés ou naturels interstitiels, espaces publics, arbres de qualité...).
- Lier les espaces boisés aux zones agricoles.

L'objectif D :

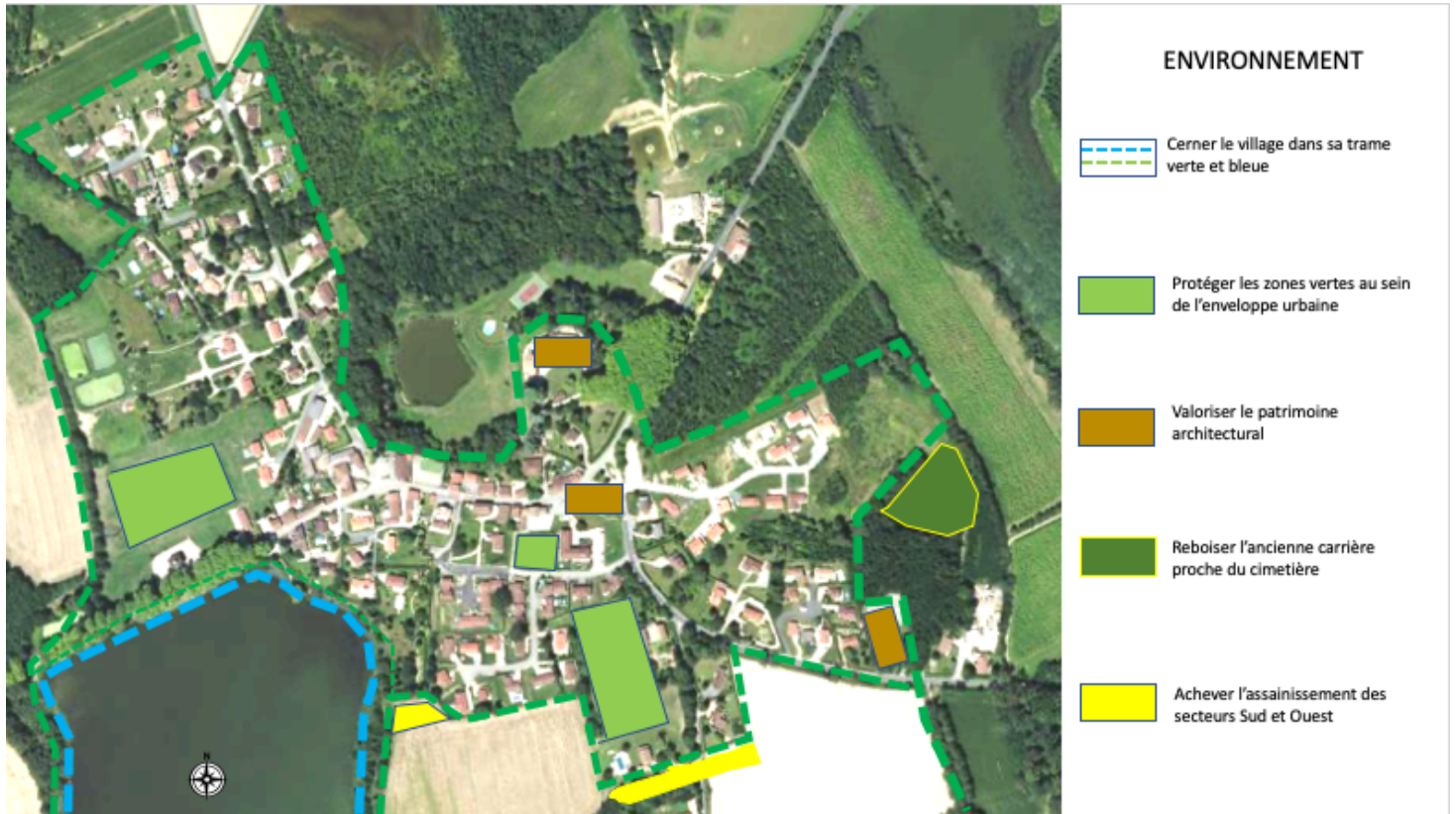
Valoriser les espaces agricoles.



Les moyens mis en œuvre :

- Maintenir l'agriculture entre étangs et forêts.
- Valoriser les terres agricoles exploitées et développer l'agro-tourisme.
- Garantir une continuité du zonage agricole pour faciliter les accès aux agriculteurs.

Le principe 2 : Versailles une commune nature.



Orientation 3 : Développer l'identité de village de la commune : Une commune village

Objectif induit n°A : Renouveler le pôle bâti et limiter les extensions bâties

L'extension de l'urbanisation de la commune de Versailles s'est faite autour du noyau historique, formant ainsi une tâche urbaine relativement concentrée et dense. Quelques maisons et fermes en lien avec l'activité agricole s'éparpillent sur le territoire communal.

Le centre bourg présente un très faible potentiel de renouvellement urbain : dents creuses, logements vacants, bâti ancien... Le renouvellement du patrimoine bâti doit d'être favorisé au niveau de l'hyper-centre.

L'un des objectifs du SCoT est de réaffirmer les centres bourg du territoire, Versailles est une commune concernée par cette orientation. Le renouvellement urbain est un moyen qui permettra de renforcer le rôle de Versailles comme village rural.

Le renouvellement du pôle bâti permet également de limiter la tâche urbaine, puisque c'est le principe de construire la ville sur elle-même. Le PADD prévoit donc le renouvellement du pôle bâti du centre-bourg afin d'éviter l'étalement urbain de la commune de Versailles.

Le diagnostic a identifié une zone en périphérie immédiate à l'Est de la tâche urbaine. Elle peut accueillir de nouvelles habitations en limitant l'extension du bâti. Ce site sera référencé comme zones AU dans le plan de zonage et fera l'objet d'une OAP.

Objectif induit n°B : Opter pour un développement bâti maîtrisé en valorisant les dents creuses

Le diagnostic de territoire met en évidence la présence de peu de dents creuses au sein de la tâche urbaine de Versailles. Pour garantir le renouvellement urbain et limiter l'étalement urbain de la commune, la valorisation des dents creuses est nécessaire, c'est pourquoi elle s'inscrit comme un objectif du PADD.

Selon le SCoT, la commune de Versailles se doit de maîtriser son développement. L'arrivée de nouveaux habitants ne doit pas favoriser l'étalement urbain de la commune mais elle doit permettre d'engager des opérations de renouvellement urbain.

La maîtrise du bâti se fait aussi au sein des zones A et N de la commune. Dans ces secteurs, le PADD encadre le développement du bâti de manière très stricte, puisque les espaces naturels, agricoles et forestiers priment sur le bâti. Les constructions autorisées doivent être en lien avec l'activité agricole ou le site naturel, et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

Objectif induit n°C : Développer de nouvelles formes d'habiter et réhabiliter le parc ancien

Une large majorité du parc de logements sont des maisons individuelles. Ce type d'habitation est très consommateur d'espace. Seulement deux opérations proposent des nouvelles formes d'habiter (logements individuels groupés et logements collectifs) et permettent de limiter l'extension de la tâche urbaine. La commune de Versailles s'efforce à diversifier son parc de logements. C'est pourquoi l'un des objectifs du PADD est de développer de nouvelles formes d'habiter, en privilégiant les formes de logements « intermédiaires » ou en bande et en favorisant des modes d'habiter plus économes.

L'une des principales caractéristiques de la commune de Versailles en matière d'habitat est son parc ancien : 40% du parc de logements ont été construits avant 1946 et plus des 2/3 entre 1946 et 1990. Or les normes de constructions ont évolué depuis ces années et des nouveaux objectifs nationaux ont été mis en place. Il est donc nécessaire de réhabiliter le parc ancien afin de répondre aux enjeux concernant notamment les performances énergétiques et la sécurité du bâti.

Objectif induit n°D : Assurer la mixité sociale dans la programmation des produits de logements

La commune de Versailles compte une part de logements sociaux. La municipalité souhaite favoriser la construction de logements sociaux dans les nouvelles opérations et notamment le locatif. De plus, le SCoT propose pour les villages de son territoire, impliquant Versailles, de réaliser 15% de logements aidés sur la production totale de nouveaux parcs.

La population de Versailles est caractérisée par l'augmentation de la part des personnes âgées et des jeunes ménages. Cette catégorie de population n'a pas les mêmes moyens que les cadres qui représentent la majorité de la population. Les besoins en logements sont donc différents. A travers son PADD, la commune de Versailles s'engage à favoriser la mixité sociale dans les nouvelles constructions afin de diversifier l'offre en logements.

Le principe 3 : Versailles une commune village.

L'objectif A :

Renouveler le pôle bâti et limiter les extensions bâties.



Les moyens mis en œuvre :

- Renforcer le rôle de Versailles Village rural.
- Favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti de l'hyper-centre.
- Organiser l'urbanisation future sur une petite poche nouvelle limitant ainsi les grandes extensions bâties.

L'objectif C :

Développer de nouvelles formes d'habiter et réhabiliter le parc ancien.



Les moyens mis en œuvre :

- Favoriser de nouvelles typologies d'habitat plus adaptées pour faciliter ainsi les parcours résidentiels.
- Organiser une urbanisation moins consommatrice d'espaces : encourager la réalisation de formes de logements « intermédiaires ».
- Favoriser de nouveaux modes d'habiter plus économes autour d'une qualité architecturale, paysagère et environnementale.

L'objectif B :

Opter pour un développement bâti maîtrisé en valorisant les dents creuses.



Les moyens mis en œuvre :

- Densifier les secteurs intermédiaires en organisant le renouvellement urbain sur les dents creuses.
- Maîtriser le développement de bâti nouveau isolé et non regroupé.
- Renouveler la tâche bâtie et qualifier les pôles bâtis.

L'objectif D :

Assurer la mixité sociale dans la programmation des produits de logements.








Les moyens mis en œuvre :

- Favoriser la mixité sociale dans les opérations nouvelles avec un objectif de 15% dans les nouveaux projets et notamment le locatif.
- Répondre aux besoins des personnes âgées et jeunes ménages.
- Poursuivre et conforter les espaces publics de proximité pour une plus grande cohésion sociale.

Le principe 3 : Versailles une commune village.



SOCIAL

-  Préserver le noyau historique du village
-  Achever les zones de développement urbain en cours
-  Renforcer les espaces publics au centre
-  Maîtriser les limites de l'enveloppe urbaine
-  Limiter les zones d'extension urbaine

Orientation 4 : Développer les activités : Une commune attractive

Objectif induit n°A : Préserver l'identité rurale et agricole communale

Commune rurale et agricole, le diagnostic a mis en évidence son patrimoine architectural et paysager. Caractérisée par son image de marque de qualité, la commune de Versailles est un territoire attractif. Il est donc nécessaire de préserver l'identité rurale et agricole communale.

Objectif induit n°B : Développer un tourisme de qualité dans le village

Grâce à ces nombreux attraits, la Dombes est un territoire très axé sur le développement du tourisme écologique. Versailles est une commune au cœur de la Dombes. Sa situation géographique, son paysage architectural et naturel offrent à la commune un potentiel touristique important. Il s'agit donc de développer ce tourisme de qualité en renforçant l'offre de loisirs et les services connexes à la demande touristique et des visiteurs. La zone de loisirs du Chapelier est un levier pour réaliser cet objectif inscrit dans le PADD.

Objectif induit n°C : Dynamiser et accompagner l'offre commerciale communale

Sur le territoire de Versailles, l'offre commerciale est faible : seul deux commerces de proximité et un peu plus d'une dizaine d'artisans sont présents. Le SCoT révisé n'identifie plus la commune comme un secteur potentiel pour le développement artisanal. Dans son PADD, la commune s'engage à dynamiser et accompagner l'offre commerciale sur son territoire. Elle privilégie l'installation des commerces en RDC des bâtiments dans le centre du village, afin de veiller à leur pérennité.

Un site référencé comme zone Ux dans le plan de zonage a vocation à accueillir l'extension d'une activité économique existante en périphérie immédiate du centre bourg afin de maintenir cette activité sur la commune et soutenir l'emploi local.

Objectif induit n°D : Renforcer les polarités d'équipements publics

Dans le diagnostic de territoire, il est prévu une croissance démographique et un changement dans la part de catégorie de populations (la part des personnes âgées et des jeunes ménages va augmenter). La commune se doit d'offrir, sur son territoire, un maximum de services, dans la limite de ses capacités et en fonction des besoins de sa population. En proposant un large choix d'équipements, les déplacements des habitants et principalement l'utilisation de la voiture peuvent être limités. L'installation de nouveaux équipements publics doit se faire dans des lieux stratégiques centraux afin d'éviter l'extension de la tâche urbaine.

Dans son PADD, la commune de Versailles s'engage à renforcer les polarités d'équipements.

Le principe 4 : Versailles une commune attractive.

L'objectif A :

Préserver l'identité rurale et agricole communale.



Les moyens mis en œuvre :

- Sauvegarder le patrimoine architectural et paysager de la commune.
- Valoriser l'image de marque autour de la qualité.
- Garder le cadre rural de la commune en évitant les vocabulaires urbains.

L'objectif C :

Dynamiser et accompagner l'offre commerciale communale.



Les moyens mis en œuvre :

- Renforcer l'armature commerciale de proximité.
- Opter, au sein du tissu bâti, pour une possibilité d'aménagement de commerces en RDC des bâtiments dans le centre du village.
- Permettre l'extension d'une activité économique afin de la maintenir sur la commune en la soutenant.

L'objectif B :

Développer un tourisme de qualité dans le village.



Les moyens mis en œuvre :

- Développer un tourisme de loisirs attaché à la mémoire des lieux, l'eau et paysages ou l'agrotourisme.
- Renforcer l'offre de loisirs et sa capacité.
- Offrir des services connexes à la demande touristique et des visiteurs.

L'objectif D :

Renforcer les polarités d'équipements publics.








Les moyens mis en œuvre :

- Permettre le renforcement des équipements publics et prévoir les espaces nécessaires à leur mise en place.
- Prévoir par anticipation des équipements de proximité.
- Compléter l'offre de services de proximité et renforcer le réseau numérique.

Le principe 4 : Versailles une commune attractive.



ECONOMIE

-  Dynamiser l'offre commerciale sur l'axe central principal
-  Valoriser le cadre agricole comme locomotive économique
-  Développer une offre touristique en lien avec le plan d'eau et le château
-  Soutenir l'activité artisanale locale
-  Qualifier les espaces publics centraux

Orientation 5 : Valoriser les modes de déplacements : Une commune en réseau

Objectif induit n°A : Hiérarchiser le maillage viaire et limiter la place de la voiture

Actuellement, la place est donnée à la voiture. Un des objectifs nationaux concerne la réduction de l'utilisation de la voiture. Afin de privilégier les modes de transports alternatifs à la voiture, il est nécessaire de leur donner plus d'importance dans l'organisation de l'espace. Ainsi, à travers son PADD, la commune de Versailles souhaite revoir la hiérarchisation de son maillage viaire et développer les modes de déplacements doux et les transports en communs. Cet effort permettra de limiter la place de la voiture et son utilisation.

Objectif induit n°B : Organiser le stationnement

La commune de Versailles bénéficie d'une offre de stationnement adaptée et bien répartie dans l'espace. Cette offre qui évoluera avec le développement de la commune, devra répondre aux besoins mais devra également prendre en compte l'objectif de diminution de l'utilisation de la voiture. Dans son PADD, Versailles s'engage donc à organiser le stationnement en ciblant notamment les secteurs stratégiques. L'absence de stationnement pour les deux roues devra également être résolue.

Objectif induit n°C : Renforcer les transports en commun et le réseau numérique

Malgré la part importante de voitures sur la commune de Versailles, le diagnostic met évidence l'usage notable des transports en commun. La commune est desservie par une seule ligne de transports régulière qui permet une transition vers le chemin de fer. Afin de répondre aux objectifs nationaux en faveur de la réduction de l'utilisation de la voiture, la commune de Versailles s'engage à renforcer les transports en commun sur son territoire. Des études à l'échelle du bassin de vie permettront de s'orienter vers des choix qui viseront à améliorer la performance des transports en commun avec les communes voisines et augmenter les liens des navettes avec les différents pôles urbains avoisinants.

Sans oublier de renforcer le réseau numérique de la commune par le Département afin de favoriser le télétravail et éviter les déplacements.

Objectif induit n°D : Développer la trame des modes doux

L'organisation du village et la sécurisation des voies piétonnes permettent de se déplacer à pieds. Le territoire communal dispose de circuits de vélos cependant il n'existe pas de voies cyclables et de stationnement au niveau du centre bourg. Le PADD de Versailles doit être compatible avec les objectifs nationaux en faveur du développement des modes doux. C'est pourquoi la commune de Versailles s'engage dans son projet de territoire à développer la trame des modes doux. Afin de favoriser les déplacements doux, la continuité des liaisons piétonnes et cyclables doit être respectée. Une attention particulière doit également être portée à la sécurité et l'accessibilité de cette trame.

Le principe 5 : Versailles une commune en réseau.

L'objectif A :

Hiérarchiser le maillage viaire et limiter la place de la voiture.



Les moyens mis en œuvre :

- Rééquilibrer le réseau à partir d'axes de mobilité hiérarchisés.
- Permettre le partage de la voirie pour tous les usagers.
- Compléter le réseau viaire autour de l'hyper-centre en réservant des servitudes de passage.

L'objectif C :

Renforcer les transports en commun et le réseau numérique.



Les moyens mis en œuvre :

- Développer la présence des arrêts de transports en commun par carrefour stratégique.
- Améliorer la performance des transports en commun avec les communes voisines.
- Renforcer le réseau numérique de la commune afin de favoriser le télétravail et éviter les déplacements.

L'objectif B :

Organiser le stationnement.



Les moyens mis en œuvre :

- Réorganiser le stationnement sur les secteurs stratégiques. Réguler et augmenter l'offre dans le centre du village.
- Offrir un stationnement adapté aux usages selon les secteurs et optimiser l'offre.
- Créer des lieux de stationnement pour les 2 roues.

L'objectif D :

Développer la trame des modes doux.








Les moyens mis en œuvre :

- Développer des poches d'urbanisme compatibles avec la mise en place des modes doux.
- Poursuivre les liaisons piétonnes sécurisées et compléter les liaisons cycles de manière continue et sécurisée.
- Améliorer l'aménagement des espaces et équipements publics en développant leur accessibilité PMR et leur lisibilité.

Le principe 5 : Versailles une commune en réseau.



DEPLACEMENT

-  Qualifier les 4 entrées du village
-  Hiérarchiser la trame viaire
-  Organiser les poches de stationnement
-  Améliorer la desserte par les transports publics
-  Développer une réseau de cheminement doux

LA CARTE DE SYNTHÈSE
est un schéma de principe indicatif superposant les thèmes principaux.



ENVIRONNEMENT

Cerner le village dans sa trame verte et bleue

Protéger les zones vertes au sein de l'enveloppe urbaine

Valoriser le patrimoine architectural

Reboiser l'ancienne carrière proche du cimetière

Achever l'assainissement des secteurs Sud et Ouest

SOCIAL

Préserver le noyau historique du village

Achever les zones de développement urbain en cours

Renforcer les espaces publics au centre

Maîtriser les limites de l'enveloppe urbaine

Limiter les zones d'extension urbaine

ECONOMIE

Dynamiser l'offre commerciale sur l'axe central principal

Valoriser le cadre agricole comme locomotive économique

Développer une offre touristique en lien avec le plan d'eau et le château

Soutenir l'activité artisanale locale

Qualifier les espaces publics centraux

DEPLACEMENT

Qualifier les 4 entrées du village

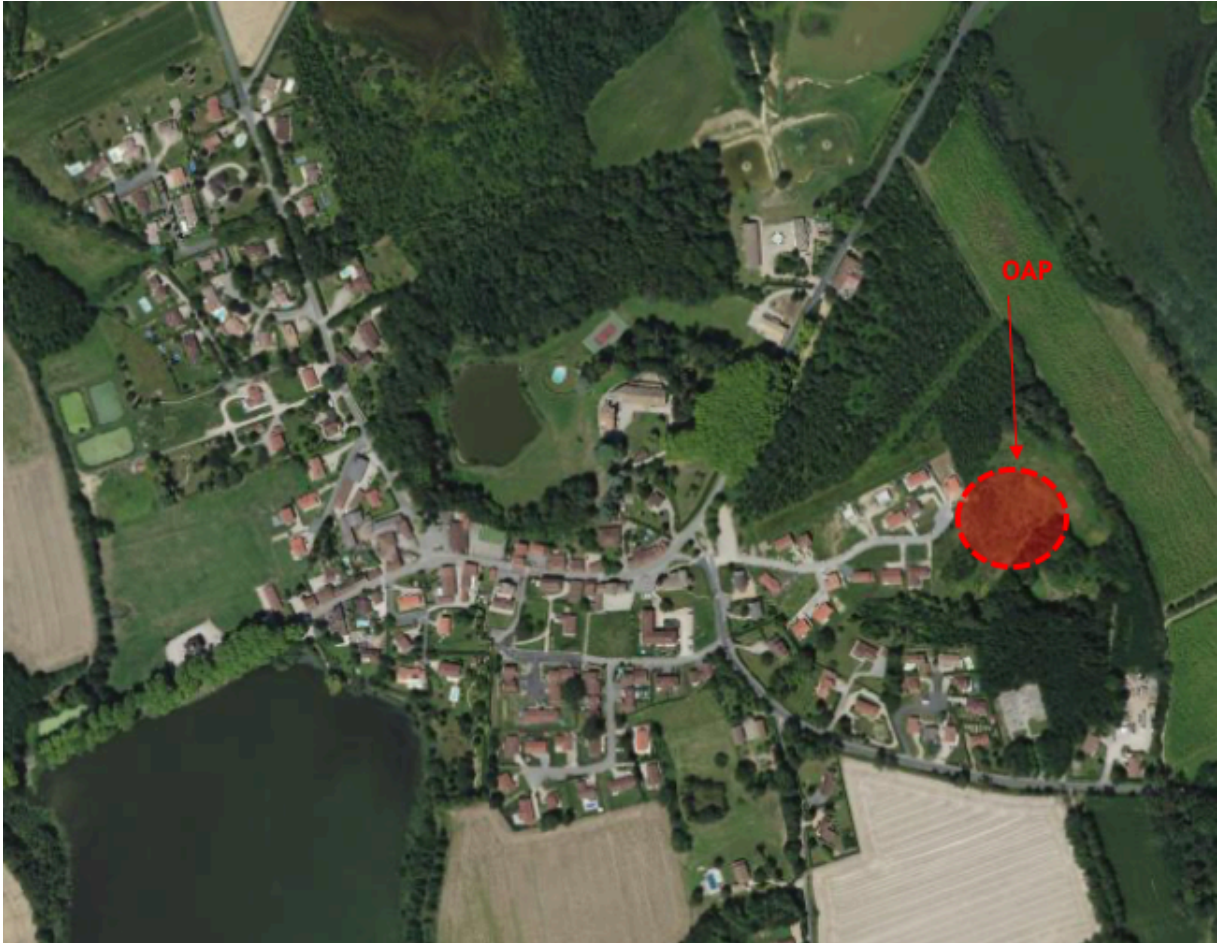
Hiérarchiser la trame viaire

Organiser les poches de stationnement

Améliorer la desserte par les transports publics

Développer un réseau de cheminement doux

LA SITUATION DE L'OAP



Le projet communal de développement est fondé sur des orientations stratégiques mais aussi sur des **intentions opérationnelles** autour de plusieurs secteurs de la commune :

-Trois secteurs avaient été ouverts à l'urbanisation et sont achevés.

-Le tissu urbain existant conserve une légère potentialité de développement autour de très peu de dents creuses restantes qui sont très limitées.

-Le tissu urbain du centre historique pourra être réhabilité et se densifier très ponctuellement en occupant la vacance, notamment autour des équipements comme la mairie.

-Une zone limitrophe de plan d'eau et au Nord du château pourra répondre à un projet de développement touristique environnemental lié à l'eau et à la nature.

-Les espaces publics comme les places (fonction de lien social et de repérage) peuvent être renforcées avec la nouvelle zone d'urbanisation future.

-Les grands espaces verts intégrés à l'espace bâti sont maintenus et valorisés contribuant à la qualité de vie des habitants et à l'aération du village.

-Les quelques fermes éparses autour du centre du village sont à protéger et à maîtriser dans leur développement.

-La trame viaire pourra se compléter dans le cadre des nouvelles opérations de développement urbain maillant le village et ses abords pour la circulation automobile et également piétonne.

-Le secteur à l'Est du cimetière se place comme le seul espace de développement économique qui doit répondre au besoin endogène pour une simple extension d'une activité locale évitant sa délocalisation.

-Le secteur au Nord-Est du cimetière devra être achevé dans son développement urbain à travers une extension urbaine limitée en bordure de la lisière forestière.

III. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Anticipation sur l'avenir :

« Entre le maintien et la maîtrise de la progression démographique »

- ▶ **L'hypothèse d'un scénario « réaliste » de développement maîtrisé est celle qui a été privilégiée.**

Il s'agit d'un scénario au sein duquel le processus d'urbanisation en matière de production de logements se voudrait effectivement maîtrisé.

Le taux de variation annuelle moyen serait alors équivalent à environ 0,7%.

Projection démographique à 2037 :

L'inventaire officiel INSEE de 2020 estime la population de la commune à 488 habitants.

La population communale serait alors estimée à environ 500 habitants en 2023 et 550 habitants en 2037, soit un gain démographique d'environ 50 habitants pour cet horizon de 14 ans (2023-2037), ou une augmentation annuelle d'environ 3,5 habitants (soit environ une famille supplémentaire par an). Ceci est un objectif communal.

Projection de besoin en logements à 2037 :

Considérant un nombre de personnes par ménage de 2.73 personnes en 2020, et prenant en compte le phénomène de décohabitation, il sera considéré un nombre de 2.5 personnes par ménage à horizon 2023-2037.

Il s'agirait donc de produire pour 50 habitants supplémentaires incluant le desserrement des ménages ou environ 20 logements supplémentaires d'ici 2037 ou environ 1,4 logement par an.

En considérant :

- Environ 5 lots en renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine en dent creuse et en densification.
- Environ 15 lots nouveaux de production neuve en extension urbaine dans une OAP.

Projection de besoin en foncier à 2037 :

La densité devrait s'adapter selon les divers secteurs et zones de la commune. La maîtrise de la croissance de la population passe avant tout par la maîtrise du développement urbain conditionné par une véritable stratégie en matière d'aménagement induisant des choix en matière d'espaces mobilisables, de formes urbaines et de niveaux d'équipement.

A l'image de la densité moyenne de la commune et des opérations modèles réalisées sur la commune la densité moyenne retenue est de 13 logements par hectare selon le Scot pour les extensions urbaines et 20 logements par hectare pour le renouvellement urbain.

Cette orientation pourra ainsi garantir la cohérence de l'image de village nature avec une morphologie urbaine adaptée à l'harmonie d'ensemble de la commune et son image de patrimoine architectural de qualité.

1) L'utilisation des espaces interstitiels urbains existants

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité très limitée dans le tissu urbain existant (parcelles en zone U mais non bâties) à l'horizon 2037.

La relative raréfaction de l'espace disponible à Versailles ainsi que la structure des espaces résiduels (foncier morcelé), rendent plus difficile son utilisation, malgré la volonté communale de densifier les zones U existantes.

Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction, et notamment au sein du règlement du PLU, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions similaires avec plus de densité. Ce seront donc ces espaces qui pourront être utilisés pour la construction de logements au sein même de l'enveloppe urbaine, mais avec une capacité mesurée de production de logements à 14 ans d'environ 5 lots sur autour 0,25 hectare cessible sur les 2 petites dents creuses et surtout en densification de grandes parcelles.

Le présent projet de PADD propose de mobiliser les espaces urbains non bâtis à l'intérieur des limites actuelles des zones urbaines notamment pour répondre aux besoins démographiques et de logements d'ici à 14 ans.

Ainsi, le PADD de Versailles propose de répondre aux besoins en futur logements en prévoyant un développement urbain sur les espaces résiduels dans l'enveloppe urbaine.

Il s'agira donc d'orienter le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante tout en répondant aux besoins globaux sur les dents creuses.

La municipalité souhaite donc un développement maîtrisé et mesuré de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées dans son enveloppe urbaine.

2) La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine existante

Un seul secteur stratégique fera l'objet d'un projet urbain inscrit dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : (Secteur Nord-Est du cimetière, ...) dont les études ont vérifié la réalité opérationnelle de développement de ce secteur en matière de densification et de constructibilité.

Le total des zones à urbaniser, hors de l'enveloppe urbaine existante, représente environ de 1,12 hectare (15 lots densifiés à 13 logements/hectare=1,15 ha). 15% seront réservés au logement social. Le SCOT limite les extensions de la commune à 0,08 hectare par an, soit 1,12 ha pour 14 ans.

La commune envisage aussi réserver une surface pour l'accueil d'équipements publics pour des besoins communaux ou intercommunaux sur des zones stratégiques notamment comme des emplacements réservés. Ainsi qu'un développement économique d'une activité économique existante afin de la soutenir et la maintenir sur la commune.

Soit une mobilisation de surface d'urbanisation future totale en extension urbaine de 1,12 hectare à terme pour le logement (**pour habiter, pour travailler, pour se divertir**).

- ▶ **Le projet communal de la commune de Versailles expose ainsi clairement ses objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à travers le PADD.**