



Diagnostic territorial et
Etat initial de
l'environnement
Justifications du
diagnostic

3

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

OAP
Règlement
Zonage
Annexes

Vu pour rester annexé à la délibération du
+ 'Bcj Ya Vfy '&\$%+

Le Maire,
Pierre LARRIEU

Table des matières

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	4
B. Rappel des invariants.....	5
C. Les orientations générales du PADD.....	6
D. Objectifs chiffrés de la modération de la consommation foncière.....	16

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

→ Le contexte législatif

C'est principalement l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui définit le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD a pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous et il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

- C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
- Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.
- Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Municipal,
- Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

B. Rappel des invariants

→ Les contraintes

Si le territoire de Villars les Dombes semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitants sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocations, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune de Villars les Dombes, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- La présence de la gare sur le territoire
- Le réseau de transport, enjeu d'attractivité mais qui conditionne fortement l'urbanisme du territoire par les coupures qu'ils imposent ou les caractéristiques des axes
- L'engagement communal dans une politique de renouvellement de sa trame urbaine
- La volonté de valoriser un cœur de ville et ses atouts : patrimoine, commerces,...
- Les réseaux, dont la capacité mais également la préservation conditionnent l'urbanisation future
- Le cadrage des documents supra-communaux tels que le SCOT
- L'espace agricole, entre culture, élevage et pisciculture
- Les secteurs environnementaux identifiés par des périmètres informatifs ou règlementaires :
 - Natura 2000
 - ZNIEFF
 - Corridor identifié au SRCE
 - Zones humides
- Le grand paysage forgeant l'identité de la commune : la Dombes
- Le réseau hydrographique particulièrement développé et source d'enjeux naturels (zones humides) mais également de risques (Chalaronne)

C. Les orientations générales du PADD

Plusieurs orientations qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal ont été déclinées.

Ces objectifs s'articulent autour de grands axes :

- **Maîtriser l'accroissement de la ville pour un développement urbain cohérent**
- **Conforter le dynamisme économique et touristique**
- **Préserver un cadre de vie qualitatif**
- **Soutenir le développement par des réseaux adaptés**

Ces choix constituent des orientations qui s'inscrivent dans un cadre plus global que forme le contexte législatif actuel (Lois Grenelle, Loi ALUR) et les documents supra-communaux (ScoT, PLH).

AXE 1 : Maîtriser l'accroissement de la ville pour un développement urbain cohérent

La définition d'une stratégie d'aménagement repose sur plusieurs éléments forts :

- Le cadrage du SCOT
- La nécessité d'une intensification de la trame urbaine qui suppose une analyse fine de sa capacité. L'objectif de limitation de la consommation foncière étant indissociable de cette orientation.
- La volonté communale d'une augmentation maîtrisée de la démographie en cohérence avec les équipements et le positionnement stratégique de Villars les Dombes dans son territoire

Objectifs

Au regard des différentes prescriptions et orientations, les objectifs suivants ont pu être définis :

- Un objectif de production de logement de 560 logements entre 2015 et 2027.
- **Une population estimée à 5800 habitants en 2027**

Au regard des enjeux territoriaux et de la volonté politique des élus de favoriser le renouvellement de la trame urbaine, il a été défini un scénario d'aménagement caractérisé par les actions suivantes :

- une mobilisation maîtrisée du foncier disponible en zones U (dents creuses, renouvellement urbain).
- La définition de deux zones d'extension de superficie adaptée.
- La limitation des droits à construire en dehors de la zone urbaine centrale

Orientations

PRIORITE 1 : RENFORCER LE CŒUR DE VILLE

- 1) Améliorer l'attractivité du centre de ville par sa valorisation : déclinaison d'un projet cœur de ville qui réinterrogera l'accessibilité et les espaces publics depuis la RD1083 mais également la trame bâtie
- 2) Définir un espace préférentiel de développement permettant de répondre à l'objectif démographique (1,9%) et favorisant le rapprochement des lieux de vies, des équipements et des pôles de déplacement
- 3) Redéfinir des zones d'extension cohérentes avec l'intensification souhaitée sur le cœur de ville
- 4) Encadrer l'urbanisation hors de la zone centrale : (grands communaux et habitat isolé sans lien avec l'activité agricole)

PRIORITE 2 : REPONDRE AUX BESOINS FUTURS

- 1) Proposer une offre de logements diversifiée, adaptée aux besoins de la population et cohérente avec l'environnement urbain
- 2) Conforter ou renforcer l'offre d'équipement et de services en lien avec les évolutions démographiques (augmentation de la population) et sociétales (vieillesse)
- 3) Définir un cadre réglementaire pour l'aménagement des secteurs proches de la gare : densité, gestion du stationnement, typologie des formes,...

PRIORITE 3 : POUR UN DEVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF

- 1) Permettre un renouvellement qualitatif (phasage, densité, espace public), respectueux des spécificités de chaque secteur (Petits Communaux, Quartier gare,...).
- 2) Exiger la qualité des aménagements publics et de l'habitat dans les zones de densification à enjeux, notamment autour de la gare et du centre-ville
- 3) Mettre à profit l'urbanisation future des zones d'extension pour répondre à des enjeux locaux : valorisation entrée de ville, gestion du stationnement, développement touristique,...
- 4) Intégrer les risques et nuisances dans l'ensemble des projets d'aménagement

AXE 2 : Conforter le dynamisme économique et touristique du territoire

Le territoire est caractérisé par un dynamisme économique important qui repose sur plusieurs vecteurs d'actions :

- Un tissu commercial de cœur de ville
- Des zones économiques dédiées et variées générant néanmoins des périmètres de risque
-
- Une offre économique liée au loisir et au tourisme
- Une agriculture reconnue, atout qualité du territoire
-

Les orientations économiques principales reposent donc sur un confortement et une valorisation de l'existant mais également sur une logique d'évolutions futures qu'il convient de prévoir dès à présent.

En cohérence avec les compétences intercommunales et les besoins recensés sur le territoire, une possibilité d'extension de la zone d'activité est également souhaitée, dans la mesure où les deux zones actuelles n'ont plus la capacité d'accueillir de nouvelles entreprises

Orientations :

PRIORITE 1 : DYNAMISER LES POLES ECONOMIQUES

- 1) Maintenir, voire renforcer l'offre commerciale et économique de proximité : identification des linéaires commerciaux et le d'outils de protection favorisant leur maintien
- 2) Profiter des opportunités de renouvellement pour introduire une mixité des occupations, cohérentes avec le tissu bâti dans lequel le projet s'insérera (petits commerces, services,...)
- 3) Maintenir et valoriser les zones d'activités économiques de Villars les Dombes.
- 4) Permettre une extension dédiée à l'artisanat de la zone d'activité
- 5) Identifier les potentialités de mutation des tissus économiques, en lien avec l'évolution des périmètres de risque

PRIORITE 2 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME

- 1) Soutenir et porter l'image du tourisme au cœur de la Dombes
- 2) Développer et promouvoir l'offre touristique : permettre le développement de l'offre en hébergements, valoriser les liaisons modes doux entre les pôles touristiques (gare, Centre-ville, Parc aux Oiseaux,...).

- 3) Accompagner le développement du Parc aux Oiseaux et des projets touristiques du territoire

PRIORITE 3 : PRESERVER ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE :

- 1) Permettre la diversification des activités agricoles (gîtes, vente directe,...) et faciliter les nouvelles implantations
- 2) Préserver les terres agricoles par l'encadrement du bâti résidentiel sans lien avec une exploitation
- 3) Prendre en compte l'enjeu de déplacement agricole (gestion du stationnement, qualification des axes et de l'espace public, gestion des carrefours,...).
- 4) Intégrer les périmètres de réciprocité existants

AXE 3 : Mettre l'environnement au cœur du projet d'aménagement

La question environnementale se décline en de multiples enjeux pour le territoire :

- Enjeux de préservation de son cadre de vie, notamment paysager, agricole, naturel et écologique
- Enjeux de préservation et de valorisation des potentialités écologiques présentes : boisements, zones humides, zones Natura 2000, rivière, corridors potentiels
- Enjeux d'intégration des risques : qu'ils soient naturels ou industriels ils concernent tout autant les secteurs urbanisés que les espaces agricoles et naturels

Le projet de Villars les Dombes doit donc obligatoirement intégrer ces enjeux. Les orientations déclinées sont garanties à la fois d'une préservation du cadre de vie mais également de la sécurité des biens et des personnes.

Orientations :

PRIORITE 1 : PROTEGER UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE

- 1) Prendre en compte les périmètres environnementaux règlementaires et informatifs : ZNIEFF, N2000
- 2) Identifier et préserver les éléments du patrimoine naturel qui participent à la valorisation du cadre de vie : haies, boisements, étangs, milieux humides,...
- 3) Maintenir des espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine par l'identification d'espaces verts ou la déclinaison de règles de végétalisation
- 4) Garantir le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité, y compris en zone urbaine
- 5) Maintenir une coupure verte entre le centre et les grands communaux
- 6) Préserver les zones humides identifiées et garantir leur protection dans les projets d'aménagement

PRIORITE 2 : PRESERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- 1) Définir des règles garantant d'une architecture de qualité notamment au regard des projets de renouvellement
- 2) Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux (intérêt architectural, paysager,...).

- 3) Identifier les bâtis excentrés susceptibles d'évoluer (changement de destination)
- 4) Maintenir et valoriser la diversité des entités paysagères et patrimoniales sur la commune
- 5) Gérer l'interface entre les unités paysagères (espace agricole, espace urbanisé, espace boisé), notamment en travaillant les franges paysagères.
- 6) Préserver et valoriser les espaces agricoles, garant de la qualité paysagère sur la commune
- 7) Gérer les perspectives visuelles depuis les axes de transport notamment dans une logique de valorisation du territoire et de requalification des entrées de ville et des axes

PRIORITE 3 : POUR UN DEVELOPPEMENT ANTICIPE ET SECURISE

- 1) Assurer la pérennité et la sécurité de l'alimentation en eau potable pour la consommation des villardois
- 2) Garantir la sécurité du développement urbain à travers la prise en compte des risques dans l'aménagement

AXE 4 : Soutenir le développement par des réseaux adaptés

Profitant d'une position centrale sur le territoire, Villars les Dombes bénéficie d'une desserte, tant routière que ferroviaire avec la présence d'une gare bien desservie et qui constitue un véritable pôle de rabattement.

La question de l'aménagement du territoire passe par une réflexion sur la qualité des axes de communication – y compris numérique – et les nombreux projets de renouvellement engagé sur Villars les Dombes sont des opportunités de valoriser, d'améliorer l'accessibilité des axes concernés.

Orientations :

PRIORITE 1 : OPTIMISER LES DEPLACEMENTS

- 1) Mener une politique de déplacement cohérente avec l'aménagement :
 - *assurer des liaisons entre les futurs secteurs de développement (renouvellement, extension, loisirs, équipements,...).*
 - *favoriser la diversification des modes de déplacements (modes doux, report modal,...).*
 - *Renforcer les liaisons douces entre les quartiers et notamment entre les différents secteurs d'équipements*
- 2) Promouvoir un aménagement qualitatif des axes de déplacements
- 3) Prendre en compte la desserte en transports dans la définition des secteurs de développement
- 4) Adapter les règles en matière de stationnement surtout autour de la gare (routier/vélos)
- 5) Intégrer aux réflexions d'urbanismes les contraintes inhérentes aux réseaux : risques et nuisances

PRIORITE 2 : UN TERRITOIRE CONNECTE

- 1) Favoriser les liaisons multi et intermodales en accentuant l'offre de stationnement à proximité de la gare
- 2) Développer les itinéraires touristiques et de promenade dans une perspective d'interconnexion des territoires
- 3) Favoriser le développement des communications numériques, par le développement du très haut débit à travers le réseau de la fibre

Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Villars les Dombes : Carte de Synthèse

CONFORTER LA VILLE DANS SON TERRITOIRE

Conforter le rayonnement de Villars les Dombes :

- En définissant un espace préférentiel de développement favorable à une intensification de la trame urbaine et à la mixité (habitat/économie/équipement)
- En permettant la réalisation des projets de renouvellement et d'équipements
- Proposer un projet de requalification du centre ville
- En définissant un secteur d'extension au sein de l'espace préférentiel
- En limitant l'évolution des secteurs périphériques
- Proposer un développement tourné vers la mixité et la mobilité

L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

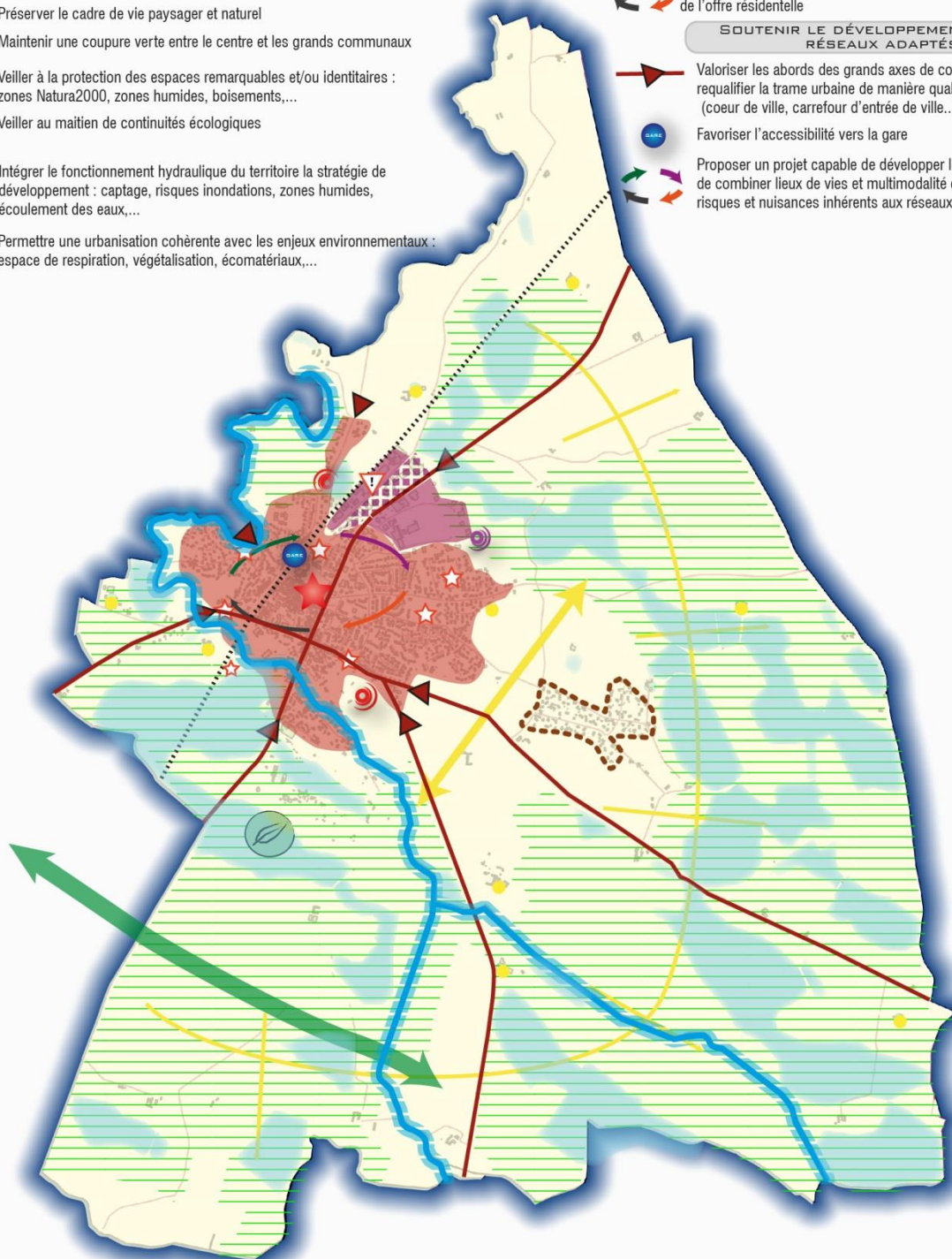
- Préserver le cadre de vie paysager et naturel
- Maintenir une coupure verte entre le centre et les grands communaux
- Veiller à la protection des espaces remarquables et/ou identitaires : zones Natura2000, zones humides, boisements,...
- Veiller au maintien de continuités écologiques
- Intégrer le fonctionnement hydraulique du territoire la stratégie de développement : captage, risques inondations, zones humides, écoulement des eaux,...
- Permettre une urbanisation cohérente avec les enjeux environnementaux : espace de respiration, végétalisation, écomatériaux,...

CONFORTER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET TOURISTIQUE

- Conforter, valoriser et développer les zones économiques dans leur enveloppe
- Anticiper des évolutions potentielles
- Permettre une extension mesurée à vocation artisanale
- S'appuyer sur les projets en cours pour favoriser une mixité des formes et la présence d'une offre commerciale de proximité
- Préserver l'activité agricole et permettre sa diversification
- Prendre en compte les exploitations agricoles existantes
- Conforter et développer une activité de tourisme et de loisirs
- Proposer un développement économique en accompagnement de l'offre résidentielle

SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT PAR DES RÉSEAUX ADAPTÉS

- Valoriser les abords des grands axes de communication et requalifier la trame urbaine de manière qualitative (cœur de ville, carrefour d'entrée de ville...)
- Favoriser l'accessibilité vers la gare
- Proposer un projet capable de développer les liaisons douces, de combiner lieux de vies et multimodalité et d'intégrer les risques et nuisances inhérents aux réseaux



D. Objectifs chiffrés de la modération de la consommation foncière

Le projet décliné dans le présent document repose sur une mobilisation du foncier de l'ordre de 13,2 hectares. Cette consommation se répartit comme suit :

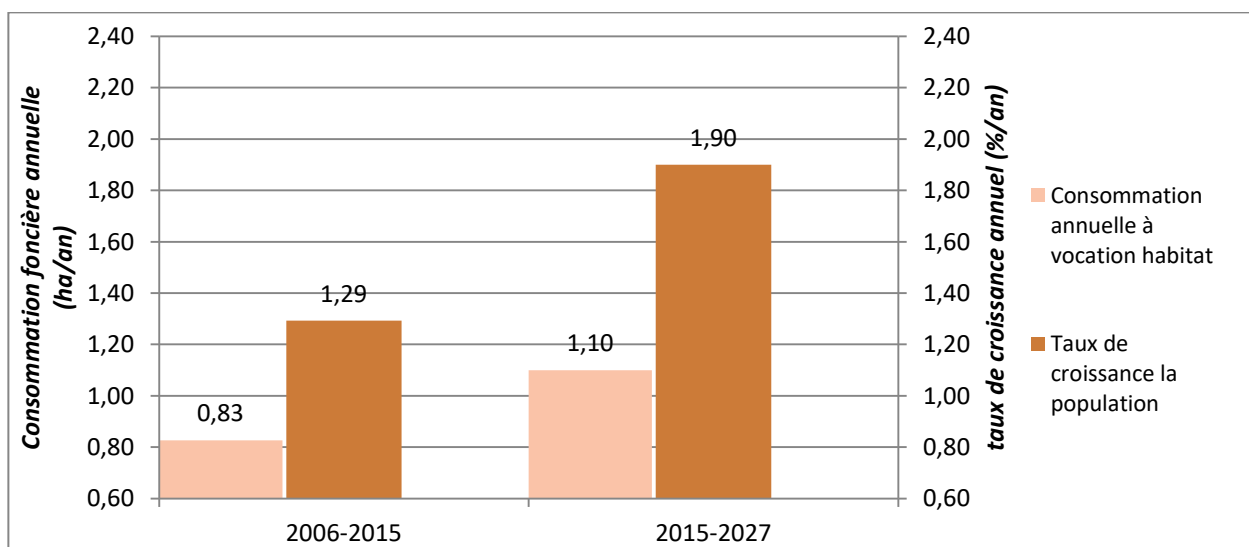
- Environ 9,5 hectares en zone U, soit 72%
- Environ 3,7 hectares en zone AU, soit 28%

Les chiffres de la consommation foncière à vocation habitat seront donc de l'ordre de 1,47 ha/an entre 2015 et 2027 dans l'hypothèse d'une mobilisation totale du gisement foncier.

Cette consommation doit permettre une évolution de la population de l'ordre de 1,9% par an.

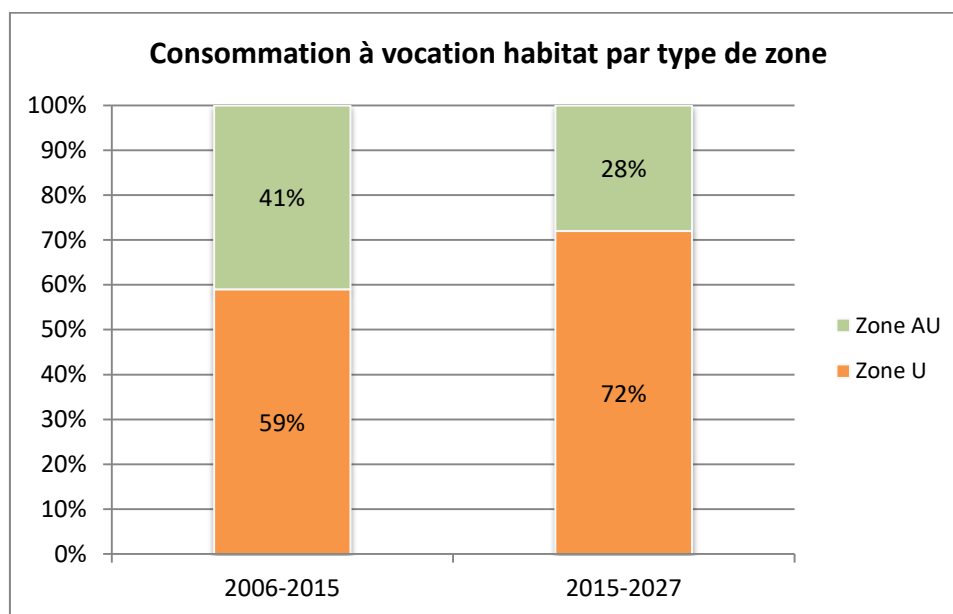
Sur les 10 dernières années, la consommation totale habitat s'est élevée à 8,3 hectares, soit 0,8 hectares par an. Néanmoins, cette consommation correspondait à un accroissement de la population de l'ordre de 1,3% par an.

Objectif population 2027	5800
Augmentation pop	1340
Objectif construction logement	560
Objectif consommation foncière	13,2
<i>dont Zone U</i>	9,5
<i>dont Zone AU</i>	3,7
% U	71,97
% AU	28,03
Densité moyenne	42,5
Conso annuelle	1,1
Accroissement Pop annuelle	1,90



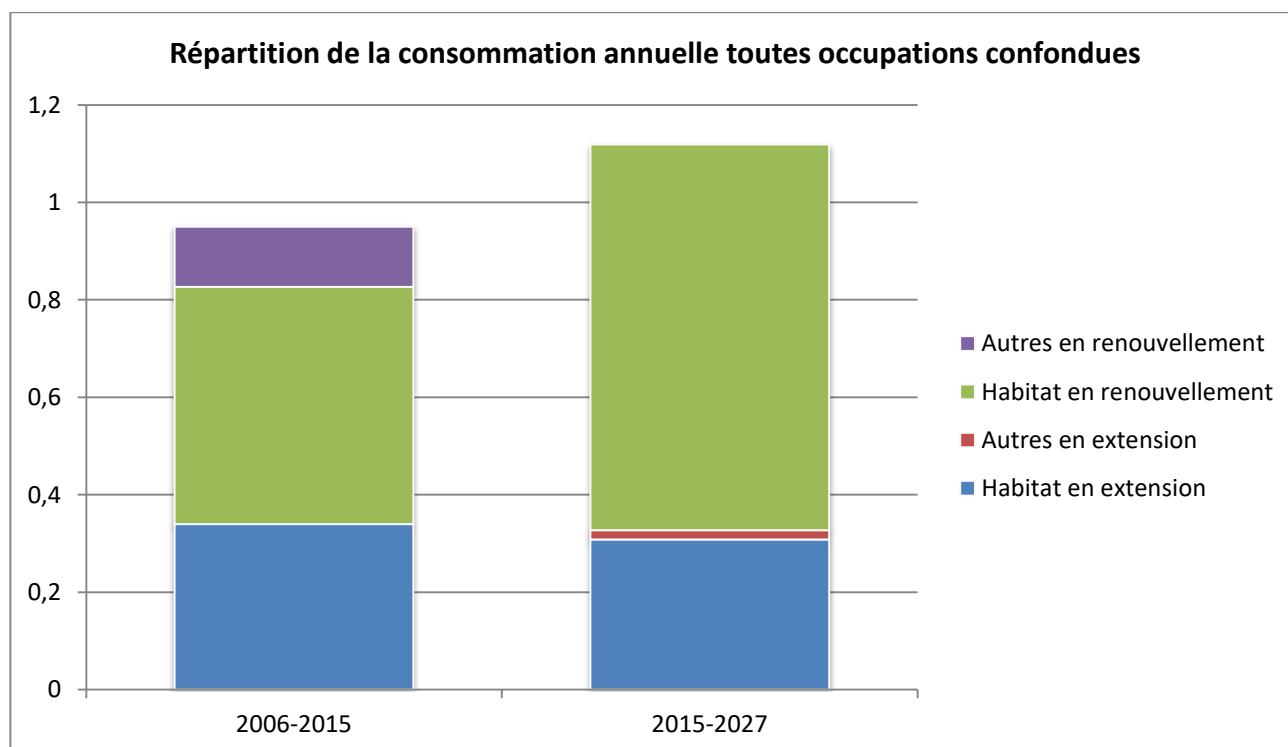
Pour un taux de croissance 50% supérieur à celui des 10 dernières années, la consommation foncière à vocation habitat croît de 33%.

Par ailleurs, elle connaît une répartition différente puisque la part en renouvellement ou mobilisation de dent creuse passe de 59 à 72%.



Néanmoins, il convient d'intégrer les évolutions attendues en matière d'économie. Le Projet de PLU prévoit une zone d'extension de la zone d'activité de l'ordre de 2,3 hectares.

Annuellement ce sont donc 0,2 hectares supplémentaires qui seront consommés par an, soit un total de 1,3 ha/an. Toutes occupations confondues (habitat/équipement/économie), cette valeur était de 0,95 ha/an sur les dix dernières années, en lien avec une croissance de l'ordre de 1,3 %.



Ainsi, les enseignements sont les suivants :

- **La consommation annuelle à vocation habitat attendue est proportionnelle inférieure à celle observée sur les 10 dernières années.**
- **Pour un taux de croissance 50% supérieur à celui des dix dernières années, la consommation en extension à vocation habitat ne sera en hausse que de 9%, traduisant la volonté politique d'orienter le projet vers le renouvellement.**
- **Le PLU induira une consommation à vocation économique en extension de l'ordre de 0,19 ha par an.**

L'urbanisation observée ces dernières années s'est déjà engagée dans un phénomène de renouvellement. La stratégie d'aménagement du PLU 2015 vient conforter cette position. Tout en inscrivant une hausse importante de sa population, il veille à maintenir une consommation foncière modérée et à privilégier encore davantage l'urbanisation par renouvellement de sa trame urbaine.