



COMMUNE DE VILLARS LES DOMBES (AIN)  
PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU APPROUVÉ LE 7 NOVEMBRE 2017  
PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 11 MAI 2021  
PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 PRÉSCRIT LE 25 AVRIL 2025

## MODIFICATION N°2 DU PLU

### DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



I

### NOTICE DE PRÉSENTATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA  
DÉLIBÉRATION DU

LE MAIRE.

2br

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard

Architectes diplômés par le gouvernement

AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)

582 ALLEE DE LA SAUVEGARDE - 69009 LYON

TEL : 04.78.83.61.87 - FAX : 04.78.83.61.87 - EMAIL : AGENCELYON@2BR.FR

WWW.AGENCE-2BR.FR



# SOMMAIRE

<b>I PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>2</b>
<b>II TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU.....</b>	<b>3</b>
<b>III RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL.....</b>	<b>4</b>
<b>III.1 Présentation succincte de la commune .....</b>	<b>4</b>
<b>III.2 La Communauté de Communes de la Dombes.....</b>	<b>5</b>
<b>III.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Dombes .....</b>	<b>6</b>
<b>IV LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>9</b>
<b>IV.1 Reclassement d'env. 1,24 ha de la zone 2AU (rue du Bugey) en zone 1AUE .....</b>	<b>9</b>
<b>IV.1.1. La zone 2AU (rue du Bugey) en vigueur .....</b>	<b>9</b>
<b>IV.1.2. Evolution du plan de zonage (règlement graphique) .....</b>	<b>12</b>
<b>IV.1.3. Création du règlement écrit de la zone 1AUE .....</b>	<b>15</b>
<b>IV.1.4. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Secteur captage » .....</b>	<b>19</b>
<b>IV.2 Modification des dispositions du règlement écrit relatives aux annexes, piscines et clôtures .....</b>	<b>20</b>
<b>V COMPATIBILITÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU AVEC LE PROJET COMMUNAL ET LE SCOT DE LA DOMBES .....</b>	<b>26</b>
<b>V.1 Compatibilité avec le PADD du PLU .....</b>	<b>26</b>
<b>V.2 Compatibilité avec le DOO du SCoT de la Dombes 2018-2035.....</b>	<b>27</b>
<b>VI INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>30</b>



## I PRESENTATION SOMMAIRE DE LA PROCEDURE

Pour rappel, le plan local d'urbanisme (PLU) de Villars-les-Dombes a été approuvé par le conseil municipal le 7 novembre 2017 au terme d'une procédure de révision générale.

Le PLU de la commune a fait l'objet d'une unique modification depuis son approbation : la **modification n°1 de droit commun (avec enquête publique) approuvée le 11 mai 2021**. Il s'agissait des trois objets suivants :

1. *Encadrement de la densification de quartiers pavillonnaires ('Grands Communaux', « Route de Bresse ») ;*
2. *Modification de l'OAP de la Poye et des règles écrites associées ;*
3. *Evolution de certaines dispositions du règlement écrit (lexique, affouillements et exhaussements de sols, hauteurs, stationnement).*

Par la présente **modification de droit commun n°2 du PLU**, la commune de Villars-les-Dombes souhaite autoriser les évolutions suivantes :

1. **L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey)** localisée au Sud de l'enveloppe urbaine pour permettre l'implantation d'une caserne du service départemental d'incendie et de secours de l'Ain (SDIS 01). Ce projet entend répondre aux besoins croissants du SDIS 01, sur un espace d'intervention intégrant l'ensemble du quart Sud-Ouest du département de l'Ain (groupement Dombes). Le nouveau centre d'incendie et de secours (CIS) de Villars-les-Dombes permettra, entre autres, de se substituer à la caserne du centre-ville (rue de Dombes) dont les conditions de fonctionnement devenues obsolètes et insatisfaisantes, ne trouvent pas de solutions d'amélioration sur le site. Le site d'implantation retenu concerne la parcelle BC 0036 (superficie de 5 542m<sup>2</sup>), et une partie de la parcelle BC 0038 (superficie d'environ 2 500m<sup>2</sup>). Ces parcelles sont identifiées comme emplacements réservés (ER 10 et ER 11) au PLU dont les objets respectifs sont « équipements » et « SDIS ».

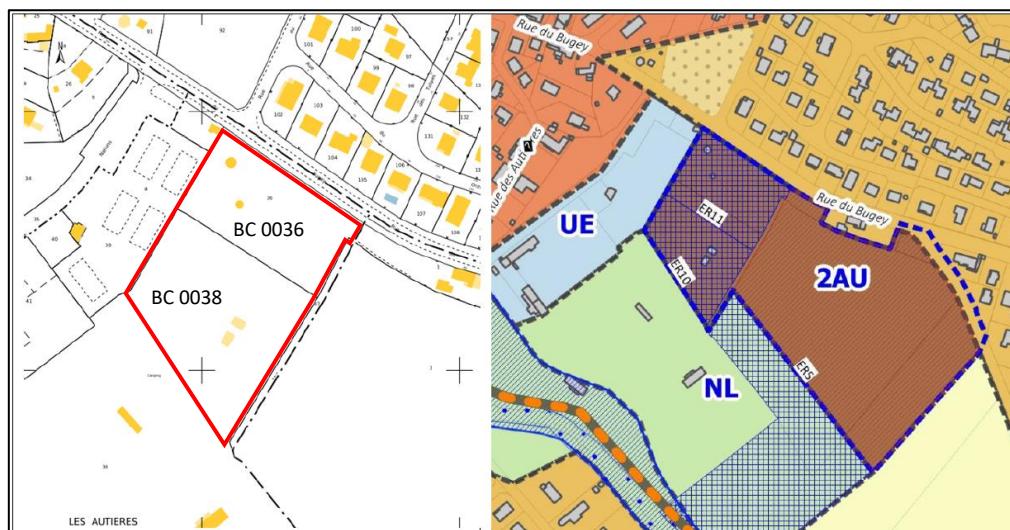


Figure 1 : localisation des parcelles concernées par le projet du SDIS 01 et extrait du PLU en vigueur.

Sources : Cadastre.gouv, PLU en vigueur

2. **La modification de dispositions du règlement écrit relatives aux annexes, aux piscines et aux clôtures.** Après 8 ans d'instruction de dossiers d'urbanisme sur le PLU en vigueur, des ajustements mineurs sont jugés nécessaires par la municipalité.



## **II TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU**

**La procédure requise pour la modification énoncée précédemment est celle du régime général de la modification du PLU prévue par l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.** Dans la mesure où l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour objet d'apporter de changement soumis à la procédure de révision prévue à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme elle relève donc d'une procédure de modification. En effet, la procédure de modification n° 2 a été envisagée car les changements projetés :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- N'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ne visent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives ;
- N'a pas pour objet la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant création de ZAC.

**Par délibération du 25 mars 2025, conformément à l'article L.158-38 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a justifié l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey) au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, **le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique car les modifications apportées ont pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.**

Le projet de modification est notifié au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, au président de l'établissement public en charge du SCoT, aux chambres consulaires, au président de l'autorité compétente en matière de transports urbains. Cette notification doit intervenir dans un délai raisonnable avant la mise à disposition du public (15 jours minimum).

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement corrigé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.



### III RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL ET SUPRACOMMUNAL

#### III.1 Présentation succincte de la commune

La commune de Villars-les-Dombes se situe dans le département de l'Ain (01) sur le plateau de la Dombes, à cheval entre la métropole de Lyon (distante d'environ 30 km) et l'agglomération de Bourg en Bresse (distante d'environ 25 km).

Inséré dans un environnement naturel privilégié avec la présence dominante de terres agricoles et d'étangs formant les paysages caractéristiques de la Dombes, et tirant parti d'une connexion facilitée aux grands pôles urbains régionaux par les réseaux routier et ferroviaire, le territoire communal bénéficie d'une grande attractivité résidentielle et des atouts pour le tourisme de séjour et les activités de plein air. La commune abrite le Parc des Oiseaux, qui est l'un des plus grands parcs ornithologiques de France et attire de nombreux visiteurs chaque année.

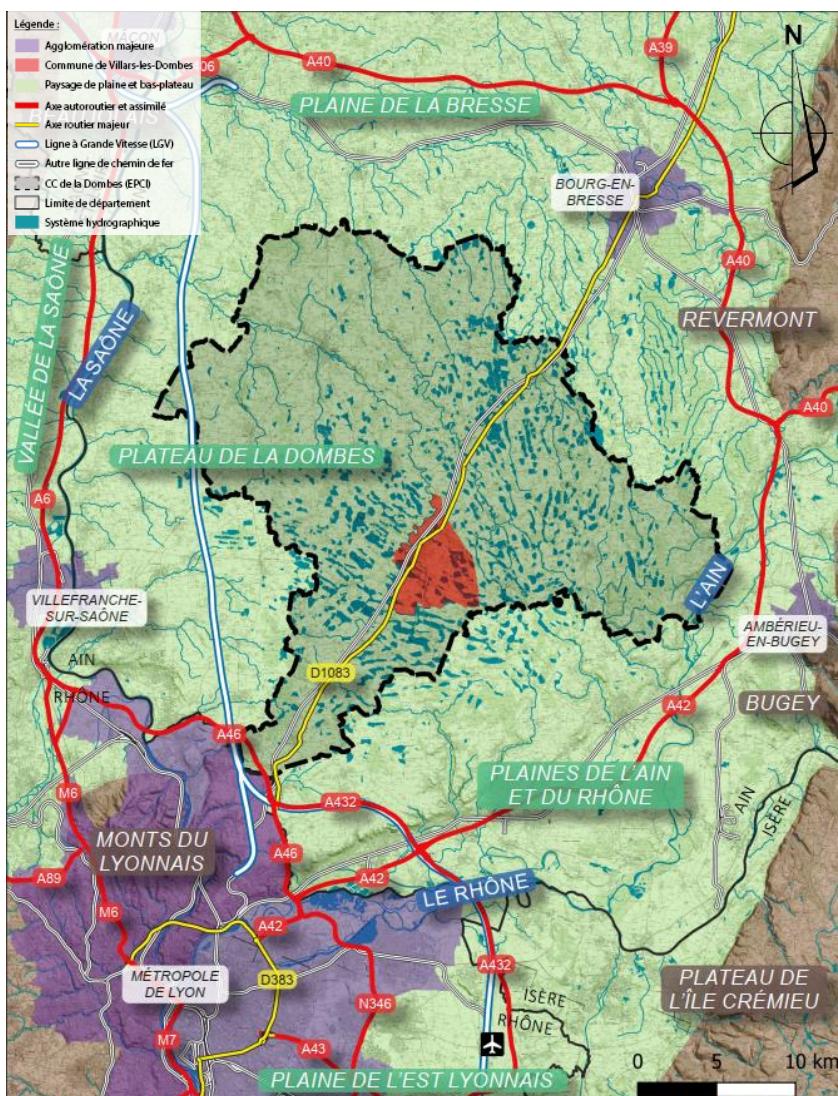


Figure 2 : localisation de la commune de Villars-les-Dombes.

Source : Agence 2BR

La commune est en effet positionnée de manière centrale sur le quart Sud-Ouest du département de l'Ain en tant que pôle de bassin de vie de la communauté de communes de la Dombes. Elle est située sur les axes routier et ferroviaire Lyon / Bourg-en-Bresse formés par la RD 1083 et la ligne de train express régional qui dessert le centre-ville.

Par sa localisation aux portes du second bassin d'emploi français, Villars-les-Dombes est fortement influencée par une dynamique périurbaine. La commune enregistre une démographie positive avec un taux de croissance annuel moyen d'environ 1,8% entre 2015 et 2021 et une population d'environ 5000 habitants en 2021 (données INSEE).

Le territoire communal réussi tout de même à conserver un caractère rural, avec une présence dominante de terres agricoles et d'étangs formant les paysages caractéristiques de la Dombes.



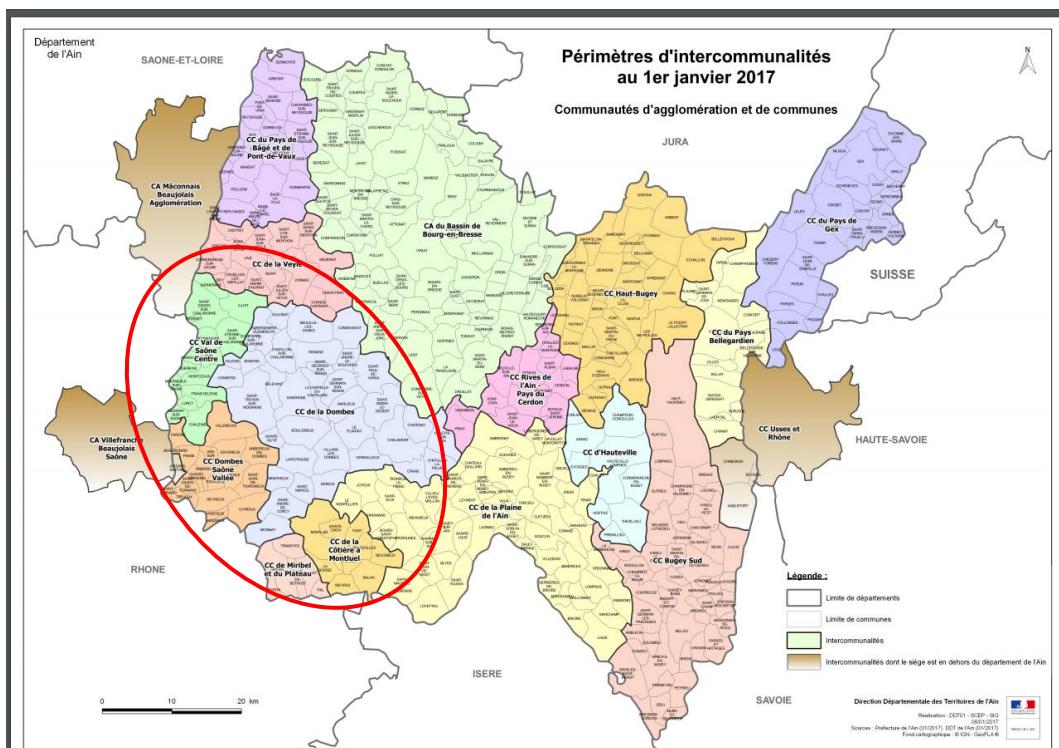
## III.2 La Communauté de Communes de la Dombes.

Villars-les-Dombes fait partie de la Communauté de Communes de la Dombes. Cet EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) est issu de la fusion de la Communauté de Communes Chalonnaise Centre, de la Communauté de Communes Centre Dombes et de la Communauté de Communes du canton de Chalamont, par arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Elle regroupe 36 communes, soit environ 39 000 habitants sur un territoire de 621 km<sup>2</sup>. Les principales communes qui sont membres de cette intercommunalité sont :

- Chatillon sur Chalonnaise, 5 059 habitants en 2021.
- Villars les Dombes, 4 954 habitants en 2021.
- Saint André de Corcy, 3 368 habitants en 2021.
- Chalamont, 2 559 habitants en 2021.
- Mionnay, 2 227 habitants en 2021.

L'intercommunalité compte 25 communes de moins de 1000 habitants, dont 14 communes de moins de 500 habitants. La commune la moins peuplée est la commune de Valeins, avec 131 habitants en 2021.



Carte des intercommunalités de l'Ain, en date du 1er Janvier 2017. Source : [www.ain.gouv](http://www.ain.gouv)

L'intercommunalité affiche de nombreuses compétences, parmi lesquelles :

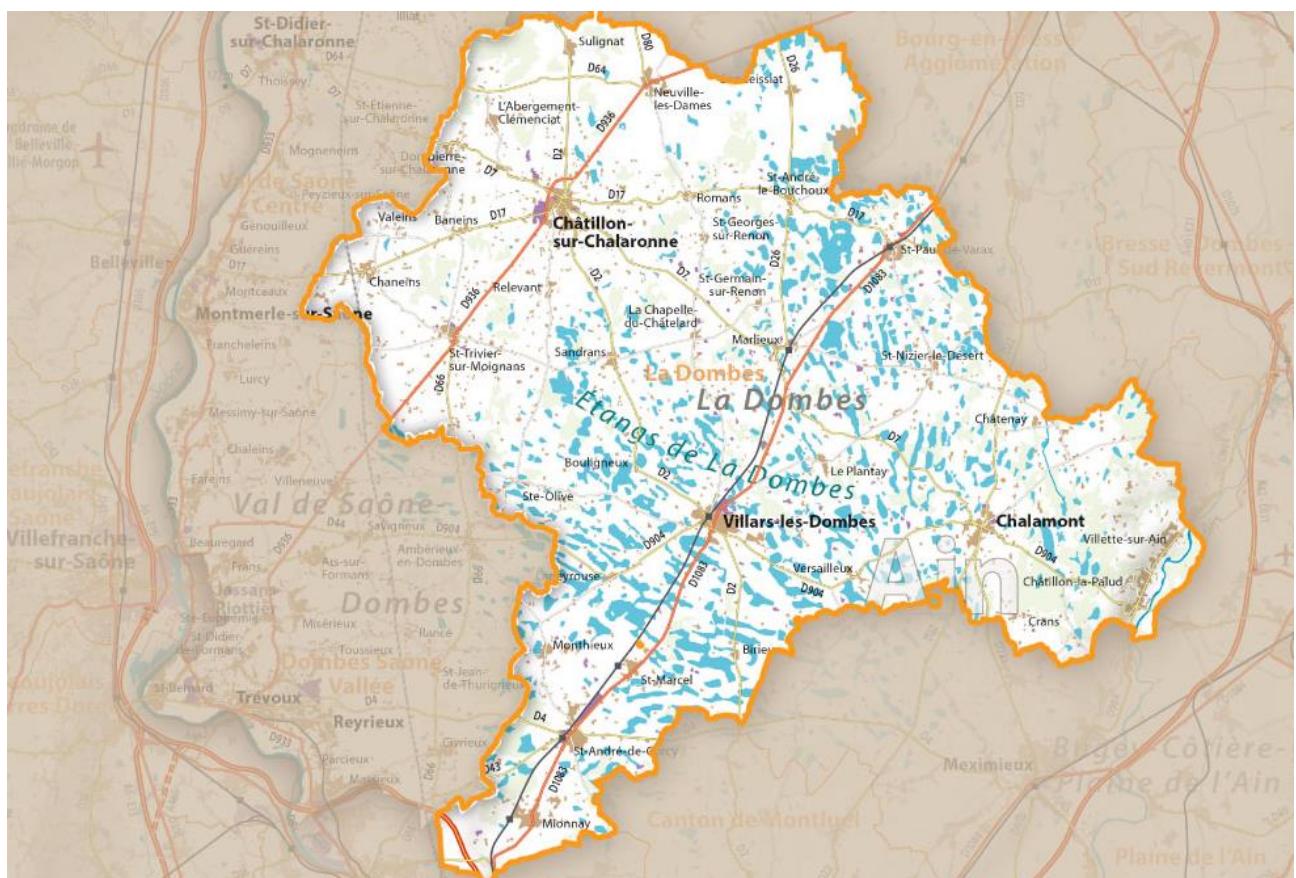
- L'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire : **schéma de cohérence territoriale (SCoT)**
- Les actions de **développement économique** : la politique locale du commerce, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale et touristique et la promotion du tourisme
- L'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- La collecte et le traitement des déchets des ménages et assimilés
- La gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (**GEMAPI**) depuis le 1er janvier 2018)
- La protection et la mise en valeur de l'environnement : Natura 2000, l'enlèvement des épaves automobiles, l'aménagement, l'entretien et la gestion de l'étang Prêle à Valeins



- La politique du **logement social d'intérêt communautaire** et les actions en faveur du **logement des personnes défavorisées**
- L'**action sociale d'intérêt communautaire** : la petite enfance (crèche, relais d'assistances maternelles), la parentalité dont la ludothèque...
- La création et la gestion des **maisons de service au public (MSAP)**
- Le service public de l'**Assainissement non collectif**
- Les **actions culturelles, sportives et d'enseignement** : la Ronde des mots, le soutien à des manifestations culturelles, sportives contribuant à la promotion et à la mise en valeur du territoire
- Crédit, aménagement et gestion d'**équipements touristiques** : base de loisirs de la Nizière, le centre aquatique et camping de Villars-les-Dombes, les sentiers de randonnées
- L'**assistance aux communes** par la mise à disposition de moyens en personnel et en matériel
- L'**accessibilité des personnes handicapées**

### III.3 Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Dombes

La commune est comprise dans le territoire du SCoT de la Dombes approuvé le 5 Mars 2020. Le SCoT de la Dombes regroupe 36 communes, 38580 habitants sur une superficie de 621.06 km<sup>2</sup>.



Les étangs de la Dombes au sein du SCoT. Source : SCoT de la Dombes

Il a pour objectif de rendre cohérents entre eux les différents documents de planification, locaux ou thématiques, élaborés par les collectivités sur un même territoire.

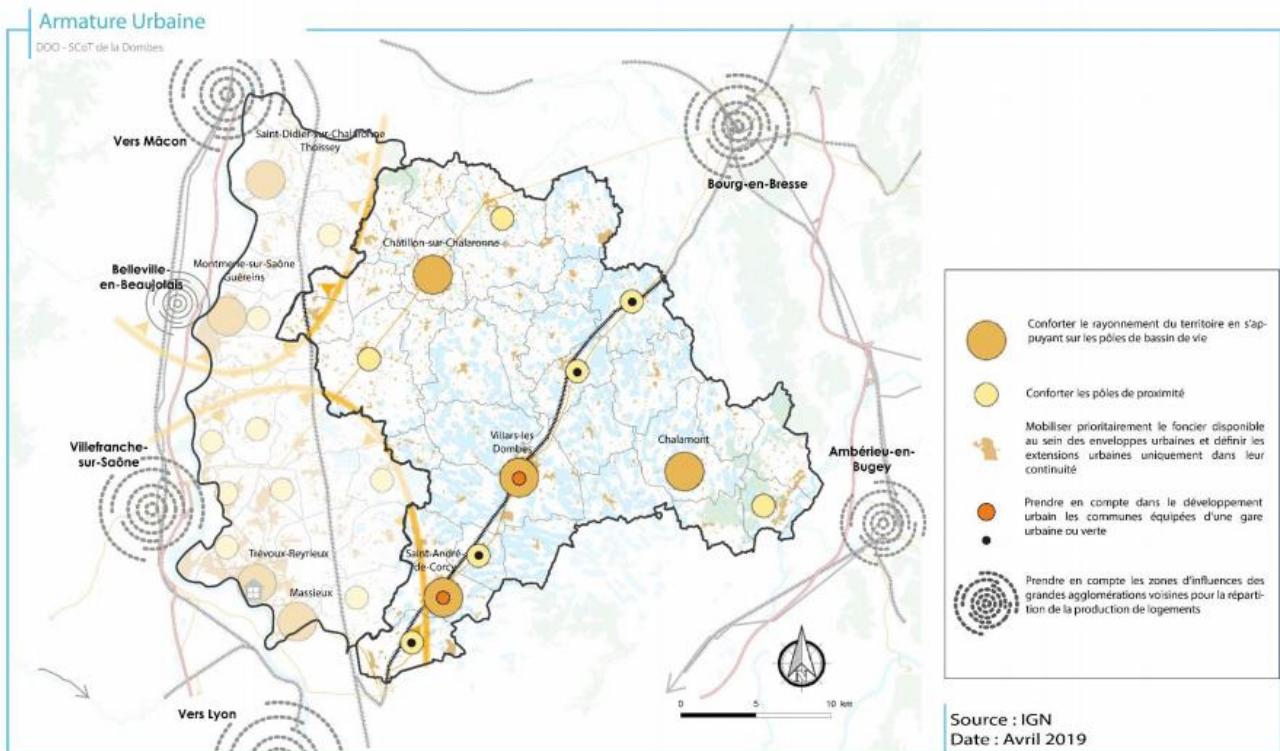
Le PADD du SCoT fixe trois grandes orientations à échéance 2035, à savoir :

- **Un territoire à révéler par un développement économique, connecté et une mobilité durable ;**
- **Un territoire remarquable à préserver, avec un potentiel économique et un cadre de vie recherché ;**
- **Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable.**



Le Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO) fixe, comme son nom l’indique, des orientations et objectifs que les documents d’urbanisme doivent respecter dans un rapport de compatibilité. Pièce opposable du SCoT, le DOO s’attache à décliner de façon précise les mesures et recommandations à mettre en œuvre pour concrétiser ces trois orientations stratégiques du projet d’aménagement et de développement durables (PADD) du territoire à échéance 2035.

Dans le SCoT, la commune est classée dans l’armature urbaine **comme « pôle de bassin de vie » avec une « gare urbaine »**, c'est-à-dire le premier niveau dans la hiérarchie territoriale urbaine. Il s’agit d’une polarité qui assure le maillage du territoire et rayonne sur un bassin de vie grâce à une gamme d’équipements qui permet de répondre aux besoins courants. Le SCoT se donne pour objectif de maintenir un développement structurant sur les pôles de bassin de vie en différenciant les communes équipées d’une ferroviaire.



Armature urbaine. Source : SCoT de la Dombes

Les principales orientations et objectifs déclinés dans le Document d’Orientations et d’Objectifs sont les suivants :

**Orientation 1 : Un territoire à révéler par un développement économique connecté et une mobilité durable.** Cette orientation définit les mesures et recommandations fixées pour le territoire et les documents d’urbanismes locaux en matière de développement économique. Il vise le développement des filières innovantes et numérique, l’accueil de nouvelles entreprises, fixe des limites de consommation de foncier à vocation économique par hiérarchie des zones artisanales qu’il définit. Il fixe des mesures pour assurer la qualité architecturale et paysagère des zones d’activités ainsi qu’un fonctionnement qualitatif et le plus opérationnel possible sur le plan de leurs équipements. Il définit également des orientations en matière de mobilité liée aux activités économiques, notamment les déplacements domicile-travail, avec la volonté de réduire la part des déplacements en voiture individuelle en favorisant les transports en commun ferroviaire, la multi modalité et les mobilités actives.

**Orientation 2 : Un territoire remarquable à préserver, avec un potentiel économique et un cadre de vie recherché.** Cette orientation décline l’ensemble des mesures et recommandation visant à préserver l’environnement et le cadre de vie local.



**ENVIRONNEMENT** : Il s'agit de préserver les fonctionnalités écologiques à commencer par les secteurs présentant les plus grands enjeux en matière de biodiversité. Il s'agit également de valoriser les espaces forestiers. La protection du cadre de vie passe également par la protection du patrimoine bâti et, d'un point de vue paysager, par le fait de préserver les silhouettes villageoises ainsi que les points de vue et panorama portant le caractère identitaire de la Dombes.

**DEVELOPPEMENT URBAIN** : Affirmer les limites nettes entre les entités urbaines et assurer la qualité des entrées de ville notamment.

**SECTEURS ET ACTIVITES AGRICOLES** : protéger les espaces agricoles du territoire, valoriser les produits locaux et développer une agriculture de proximité.

**TOURISME** : Développer le tourisme notamment en mettant en réseau les équipements touristiques du territoire pour faciliter l'accès et la visibilité à une offre globale sur la Dombes.

**Orientation 3 : Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable :** Cette orientation fixe les principes forts du SCoT destinés aux documents d'urbanisme locaux en matière de consommation et de rationalité foncière résidentielles. Le SCoT définit une armature des territoires urbains et une hiérarchie entre les communes amenées à assurer des fonctions urbaines plus ou moins importantes et connaître les développements urbains adaptés à cette hiérarchie. Dans tous les territoires, quelle que soit la hiérarchie des communes, le SCoT fixe pour principe de prioriser les fonciers dans les enveloppes déjà bâties pour réaliser les développements communaux. Les tènements de plus de 5000 m<sup>2</sup> et les groupes de moins de 5 bâtiments ne sont pas considérés dans les enveloppes bâties. **Les possibilités d'extension urbaine sont quantitativement limitées pour chaque commune selon son statut dans l'armature territoriale (0,35 ha par an -2020-2035- pour les pôles de bassin de vie avec gare).** Les développements urbains doivent se réaliser à proximité des gares dans les communes en disposant. Dans les pôles de bassin de vie avec gare, 20% de logements sociaux sont demandés au minimum dans les productions globales de logements neufs afin de tendre vers un taux de 15% du parc de résidences principales. Les densités imposées dans les opérations des pôles de bassin de vie avec gare sont 40 logements à l'hectare dans les enveloppes urbaines et 25 à l'hectare en extension urbaine. Le SCoT fixe des orientations et mesures afin d'assurer un développement mixte et résidentiel avec le moins d'exposition aux risques naturels et technologiques ainsi qu'aux nuisances sonores. **Des mesures afin d'assurer la performance énergétique des nouveaux bâtiments sont définies (réduire les consommations et développer la production d'énergies renouvelables).** Objectifs d'amélioration de l'accès aux services et équipements, notamment concernant l'aménagement numérique haut débit. Enfin, des mesures sont fixées concernant la **protection de la ressource en eau potable, l'assainissement, la gestion des eaux pluviales et la gestion des déchets.**



## IV LES ELEMENTS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU

### IV.1 Reclassement d'env. 1,24 ha de la zone 2AU (rue du Bugey) en zone 1AUE

#### IV.1.1. La zone 2AU (rue du Bugey) en vigueur

La commune de Villars-les-Dombes dispose, dans son PLU, d'une zone 2AU (44 117 m<sup>2</sup>, soit 4,4 ha) localisée au Sud de l'enveloppe urbaine dans le secteur de la rue du Bugey. Cette zone à urbaniser est partiellement concernée sur environ 12 400 m<sup>2</sup> (1,24 ha) par deux emplacements réservés (ER n°10 et ER n°11) au PLU dont les objets respectifs sont « équipements » et « SDIS ».

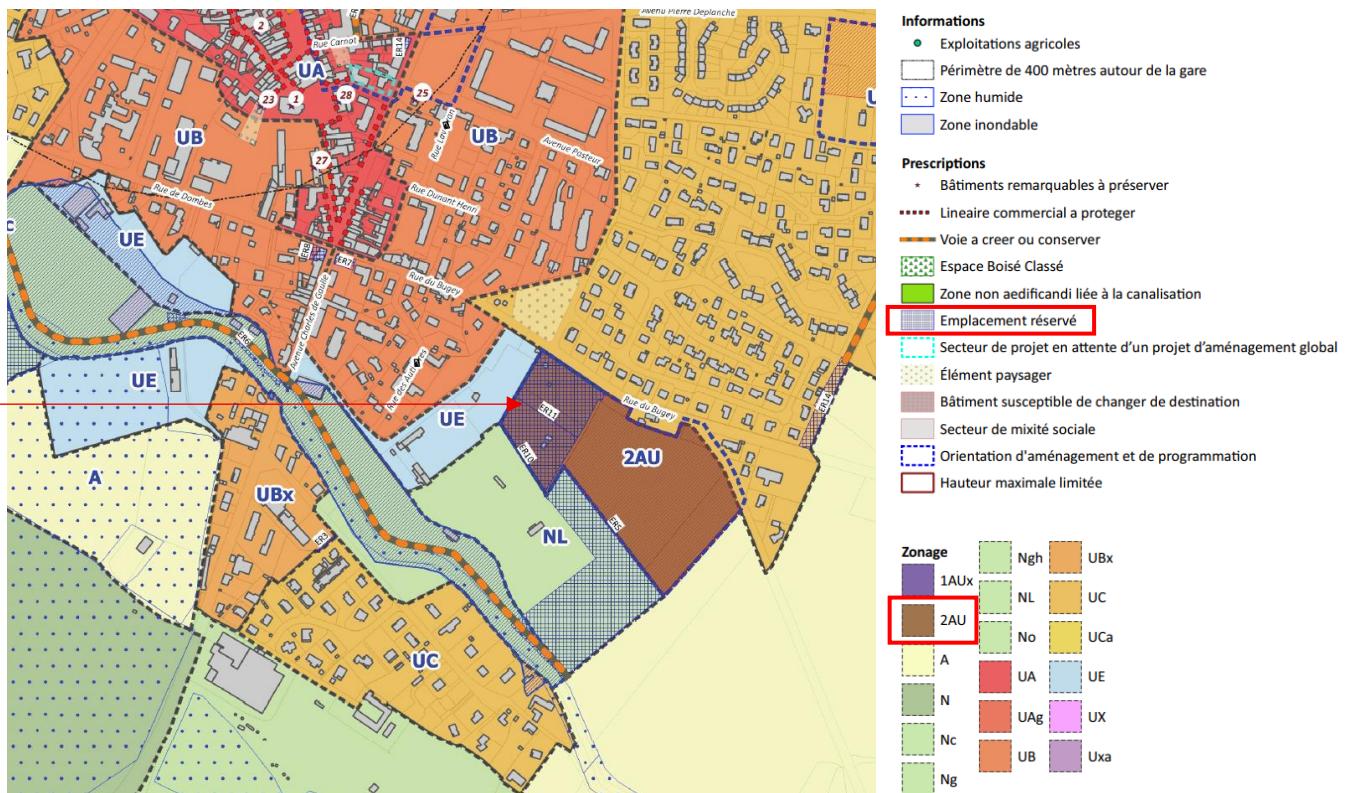


Figure 3 : Extrait du zonage. Source : PLU en vigueur

### TITRE VII : EMPLACEMENT RESERVES

Numéro	OBJET	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )	Réf Cad
ER1	Extension du cimetière	Commune	3175	BR45, 54, 55
ER2.1	Aménagement de carrefour	Commune	560	BB28,29
ER2.2	Aménagement de carrefour	Commune	434	BR71,72
ER3	Accès gendarmerie	Commune	89	BD73
ER4	Cheminement piéton	Commune	1925	BH88,89
ER5	Extension du camping	Commune	20811	BE3, BE4
ER6	Chemin piéton	Commune	949	BB190
ER7	Aménagement carrefour	Commune	360	BC1
ER8	Aménagement carrefour	Commune	307	BB169
ER9	Equipement sportif	Commune	21983	AX25
ER10	Equipement	Commune	5769	BC38
ER11	SDIS	Commune	6603	BC36
ER12	Voirie	Commune	327	BA134,185
ER13	Accès parc urbain	Commune	360	BP144
ER14	Aménagement de carrefour	Commune	174	BB106
ER15	Accès piétonnier	Commune	388	BP231,130,142
ER16	Parc urbain	Commune	750	BP153

Figure 6 : Liste des emplacements réservés. Source : PLU en vigueur



Figure 4 : Zone 2AU et parcelles concernées.

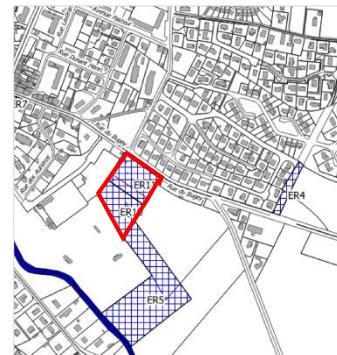


Figure 5 : ER n°10 et 11 et parcelles concernées.



**A ce stade de la règlementation, la zone 2AU est fermée à l'urbanisation. Le projet de nouveau centre d'incendie et de secours de Villars-les-Dombes ne peut être concrétisé.**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est conditionnée par la modification préalable du PLU et la levée des périmètres de protection des puits de captages des Autières et de Montrottier et des servitudes d'utilité publiques associées, désormais effective depuis l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2024 et la mise à jour des annexes du PLU en date du 7 novembre 2024.. Les captages des Autières (n°BSS001BSD) et de Montrottier (n°BSS001BSN) ne sont en effet plus utilisés pour la production d'eau destinée à la consommation humaine depuis 2020. Les éléments bâtis et techniques relatifs au château d'eau et au puit de captage sont toujours présents sur le site.

Par ailleurs, le foncier ciblé par la présente modification est aujourd'hui partiellement occupé par le camping « Nid du Parc » dont la fin d'exploitation est prévue pour la fin de l'année 2026.

Etant situé en dehors du lit de la Chalaronne, le périmètre ciblé n'est pas concerné par le risque inondation d'une crue centennale (Q100) du cours d'eau. En outre, il n'empêtre sur aucune zone humide de l'inventaire départemental de l'Ain (données actualisées 2018).

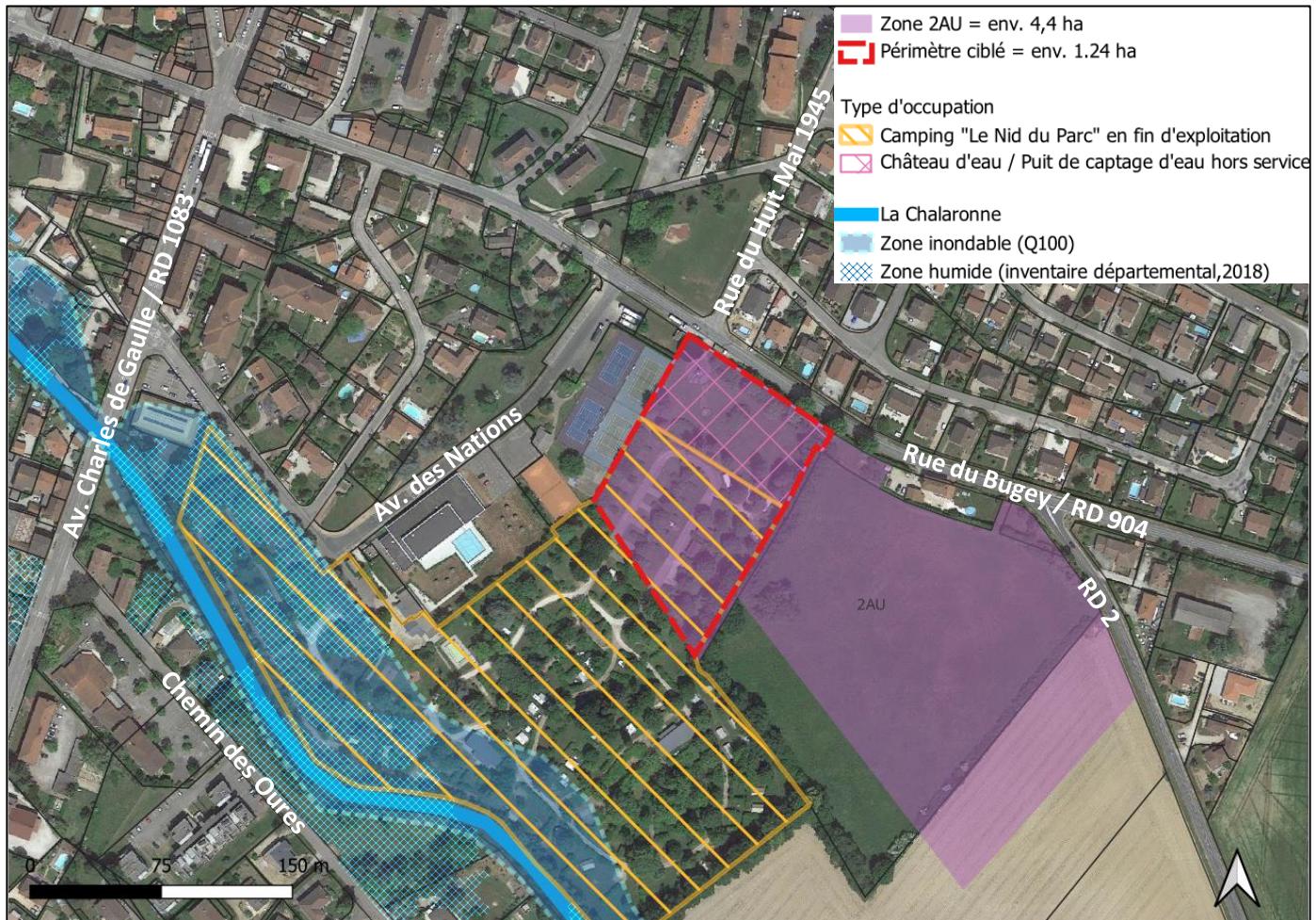


Figure 7 : Périmètre ciblé (1,24 ha) par l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (rue du Bugey).

Source : Agence 2BR

**Pour permettre la concrétisation du projet de centre d'incendie et de secours, le zonage nécessite d'être modifié pour reclasser partiellement la zone 2AU en zone à urbaniser 1AUE ouverte immédiatement à l'urbanisation. La création de la zone 1AUE passera par la mise en place d'un règlement de zone adapté à la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**



Enfin, la zone 2AU en question est encadrée par une **orientation d'aménagement et de programmation** (OAP) affichant des grands principes d'urbanisation retenus à l'approbation du PLU en 2017.

L'OAP « *Secteur captage* » définit ainsi des principes d'accessibilité, de gestion des franges paysagères et précise la vocation d'équipement sur la partie Ouest du site par l'accueil potentiel d'un projet du SDIS 01.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Secteur Captage

### Légende

*Secteur de développement à long terme : sa réalisation est conditionnée à la suppression des périmètres de protection du captage et à une modification du PLU.*

 Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Secteur d'extension à long terme



Accueils d'équipements (SDIS, Ecole,...)



Aménagement du carrefour RD2/RD904



Desserte principale depuis le carrefour réaménagé



Requalification des RD dans une logique de valorisation des entrées de ville



Frange paysagère à prévoir



Figure 8 : OAP de la zone 2AU secteur Rue du Bugey. Source : PLU en vigueur

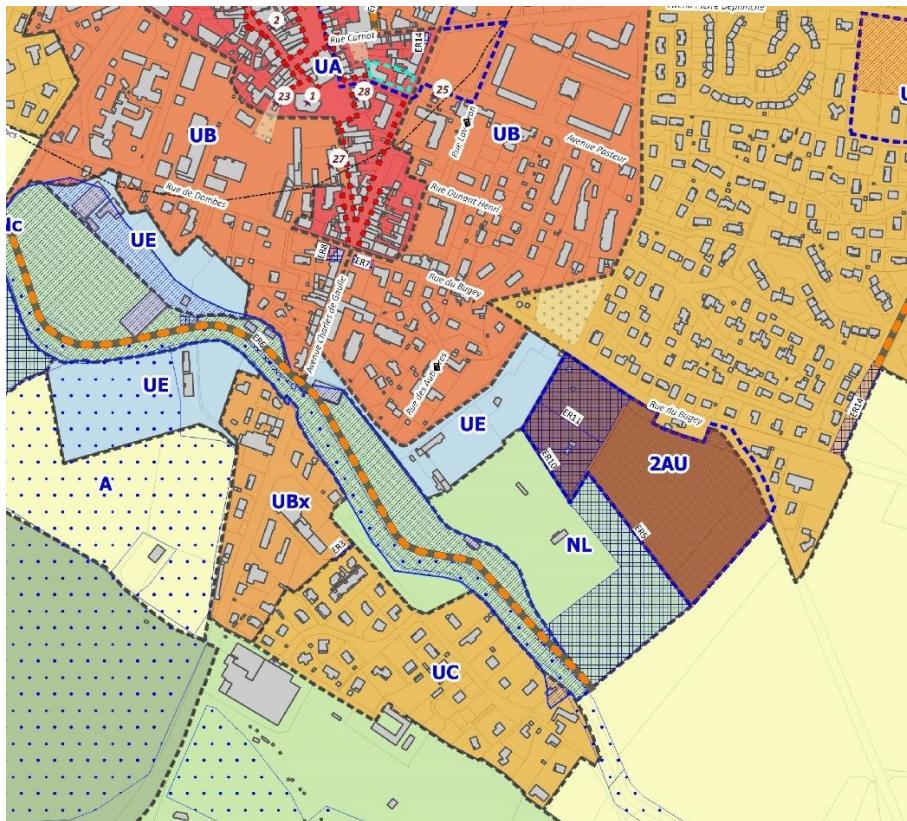
**En cohérence avec le projet d'accueil d'un centre d'incendie et de secours du SDIS 01, l'OAP « secteur captage » nécessite d'être ajustée en garantissant une certaine qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**



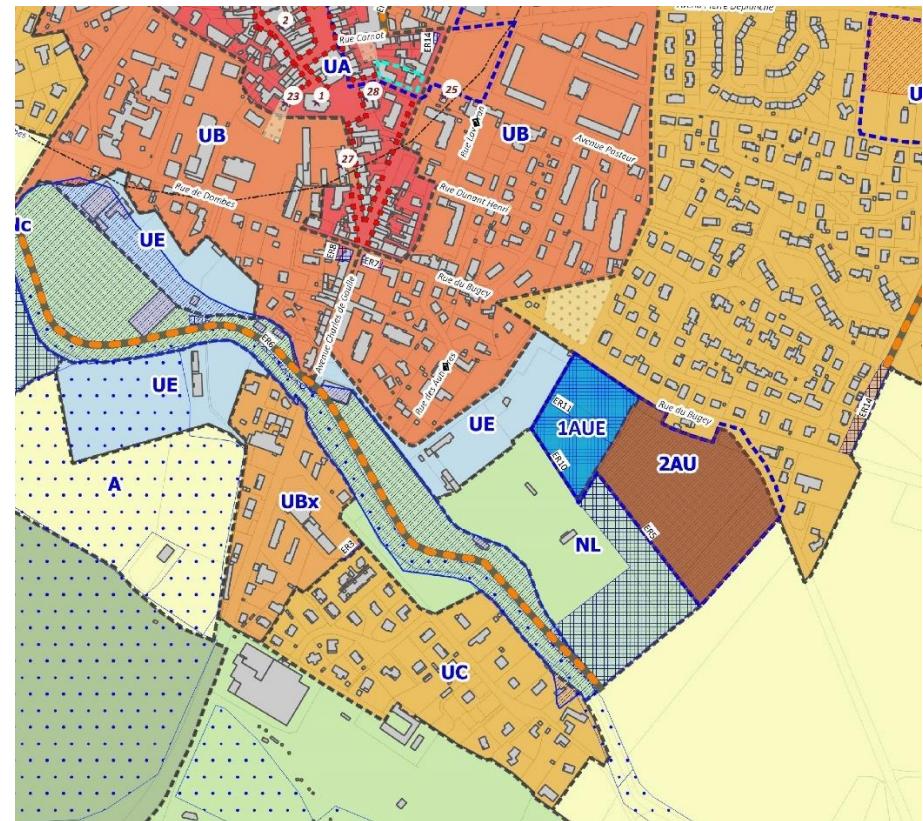
#### IV.1.2. Evolution du plan de zonage (règlement graphique)

##### CONTENU DE LA MODIFICATION

###### PLAN DE ZONAGE AVANT la présente MODIFICATION (PLU en vigueur) :



###### PLAN DE ZONAGE APRES la présente MODIFICATION :



**Eléments de justification :** Le reclassement d'environ 1,24 hectare de zone 2AU en zone 1AUE correspond exactement au foncier des emplacements réservés n°10 et n°11 du PLU dont les objets respectifs sont « équipements » et « SDIS ». Les emplacements réservés sont maintenus. Le périmètre de l'OAP « secteur captage » reporté sur plan de zonage reste inchangé. La zone 2AU de la rue du Bugey passe, en conséquence, d'une surface de 4,4 hectares à environ 3,1 hectares. Pour rappel, par délibération du 25 mars 2025, conformément à l'article L.158-38 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a justifié l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey) au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Par la création d'une 1AUE, le foncier reste maintenu en « zone à urbaniser » au sens de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

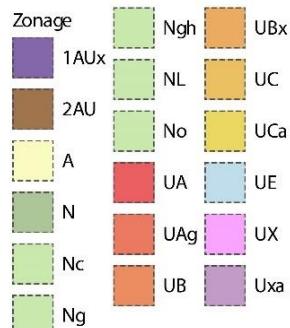


## CONTENU DE LA MODIFICATION

Guide de lecture : élément ajouté / élément supprimé

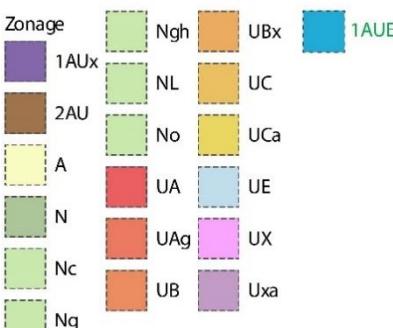
### LEGENDE DU ZONAGE AVANT la présente MODIFICATION (PLU en vigueur):

- Informations cadastrales
  - Parcelles
  - Bâtiments
- Informations
  - Exploitations agricoles
  - Périmètre de 400 mètres autour de la gare
  - Zone humide
  - Zone inondable
- Prescriptions
  - \* Bâtiments remarquables à préserver
  - Lineaire commercial a protéger
  - Voie a creer ou conserver
  - Espace Boisé Classé
  - Zone non aedificandi liée à la canalisation
  - Emplacement réservé
  - Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
  - Élément paysager
  - Bâtiment susceptible de changer de destination
  - Secteur de mixité sociale
  - Orientation d'aménagement et de programmation
  - Hauteur maximale limitée



### LEGENDE DU ZONAGE APRES la présente MODIFICATION :

- Informations cadastrales
  - Parcelles
  - Bâtiments
- Informations
  - Exploitations agricoles
  - Périmètre de 400 mètres autour de la gare
  - Zone humide
  - Zone inondable
- Prescriptions
  - \* Bâtiments remarquables à préserver
  - Lineaire commercial a protéger
  - Voie a creer ou conserver
  - Espace Boisé Classé
  - Zone non aedificandi liée à la canalisation
  - Emplacement réservé
  - Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
  - Élément paysager
  - Bâtiment susceptible de changer de destination
  - Secteur de mixité sociale
  - Orientation d'aménagement et de programmation
  - Hauteur maximale limitée



Eléments de justification : La légende du zonage est complétée pour intégrer la création de la zone 1AUE.



## CONTENU DE LA MODIFICATION

### BILAN DES SURFACES :

PLU avant modification n°2			PLU après modification n°2			Définition	Evolution
ZONES	SURFACE (en ha)	%	ZONES	SURFACE (en ha)	%	(ha)	(en %)
<b>Urbaines</b>						<b>Urbaines</b>	
UA	8,03	0,32	UA	8,03	0,32	0,00	0,00
UAg	4,23	0,17	UAg	4,23	0,17	0,00	0,00
UB	28,29	1,14	UB	28,29	1,14	0,00	0,00
Ubx	6,93	0,28	Ubx	6,93	0,28	0,00	0,00
UC	104,93	4,23	UC	104,93	4,23	0,00	0,00
UCa	23,17	0,93	UCa	23,17	0,93	0,00	0,00
UE	6,22	0,25	UE	6,22	0,25	0,00	0,00
UX	33,60	1,36	UX	33,60	1,36	0,00	0,00
Uxa	3,47	0,14	Uxa	3,47	0,14	0,00	0,00
<b>Sous-total</b>	<b>218,87</b>	<b>8,83</b>	<b>Sous-total</b>	<b>218,87</b>	<b>8,83</b>	0,00	0,00
<b>A urbaniser</b>						<b>A urbaniser</b>	
1AUx	2,44	0,10	1AUx	2,44	0,10	0,00	0,00
<b>1AUE</b>	<b>1,24</b>	<b>0,05</b>	<b>1AUE</b>	<b>1,24</b>	<b>0,05</b>	<b>1,24</b>	<b>0,05</b>
2AU Chaffaud	1,00	0,04	2AU Chaffaud	1,00	0,04	0,00	0,00
2AU Rue du Bugey	4,39	0,18	2AU Rue du Bugey	3,15	0,13	-1,24	-0,05
<b>Sous-total</b>	<b>7,83</b>	<b>0,32</b>	<b>Sous-total</b>	<b>7,83</b>	<b>0,32</b>	0,00	0,00
<b>Agricoles</b>						<b>Agricoles</b>	
A	1947,79	78,57	A	1947,79	78,57	0,00	0,00
<b>Sous-total</b>	<b>1947,79</b>	<b>78,57</b>	<b>Sous-total</b>	<b>1947,79</b>	<b>78,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Naturelles</b>						<b>Naturelles</b>	
N	172,09	6,94	N	172,09	6,94	0,00	0,00
NL	23,73	0,96	NL	23,73	0,96	0,00	0,00
Nc	16,35	0,66	Nc	16,35	0,66	0,00	0,00
Ng	39,11	1,58	Ng	39,11	1,58	0,00	0,00
Ngh	3,21	0,13	Ngh	3,21	0,13	0,00	0,00
No	50,11	2,02	No	50,11	2,02	0,00	0,00
<b>Sous-total</b>	<b>304,60</b>	<b>12,29</b>	<b>Sous-total</b>	<b>304,60</b>	<b>12,29</b>	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>2479,09</b>	<b>100,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2479,09</b>	<b>100,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

Eléments de justification : La zone 2AU de la rue du Bugey est partiellement réduite de 1,24 hectare au profit de la nouvelle zone 1AUE.



#### IV.1.3. Création du règlement écrit de la zone 1AUE

CONTENU DE LA MODIFICATION	Guide de lecture : élément ajouté / élément supprimé
<h2>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE</h2> <h3>CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUE</h3> <p>Il s'agit d'une zone d'aménagement futur réservé à l'extension de la zone d'équipements de Villars les Dombes</p> <h3>INFORMATIONS</h3> <p>Le secteur est concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité.</li></ul> <p><b>Elément de justification :</b> La création d'une zone à urbaniser 1AUE s'inscrit dans une logique d'extension de la zone UE adjacente du PLU en vigueur. Le site est ciblé pour être ouvert immédiatement à l'urbanisation conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme. Afin de concrétiser les objets des emplacements réservés n°10 et 11 du PLU, le projet de règlement de zone 1AUE reste exclusivement réservée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Il prend ainsi racine dans le règlement de la zone UE en vigueur en adaptant certaines dispositions. En addition des dispositions écrites, le secteur restera encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (cf. art R.151-20 CU).</p>	<p><b>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b></p> <p><b>ARTICLE 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS</b></p> <p><b>Sont interdits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement ;</li><li>- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.</li></ul> <p><b>Elément de justification : Application du règlement de la zone UE en vigueur</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Affirmer la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics de la zone</li><li>➤ Permettre l'accueil d'un centre d'incendie et de secours du SDIS 01</li><li>➤ Préserver les zones humides</li></ul>



ARTICLE 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS	ARTICLE 1AUE 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
<p><b>Sont autorisés sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.</li> <li>- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique du milieu naturel (cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture...), à la gestion forestière et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.</li> <li>- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques. Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.</li> <li>- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.</li> <li>- Les affouillements, exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.</li> <li>- Les aménagements liés à des aires de loisirs, de jeux et de sport ouvertes au public.</li> <li>- Les constructions, travaux et ouvrages, à usages d'habitation, dans la mesure où celles-ci sont directement liées et nécessaires au jardinage des équipements et constructions de la zone.</li> <li>- Les travaux d'aménagement des constructions existantes sans limitation de surface, dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date de la demande d'autorisation.</li> </ul>	<p><b>Non réglementé</b></p> <p><b>SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b></p> <p><b>ARTICLE 1AUE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</p> <p><b>4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</p> <p><b>4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Les constructions situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées.</p> <p><b>4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Non réglementé.</p> <p><b>4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Non réglementé.</p>
<p><b>Elément de justification : Adaptation du règlement de la zone UE en vigueur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Permettre l'accueil d'un centre d'incendie et de secours du SDIS 01</li> <li>➤ Affirmer la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics de la zone</li> <li>➤ Intégrer les enjeux liés à la vocation de la zone : intégration paysagère, gestion hydraulique, accessibilité, desserte par les réseaux divers</li> </ul>	<p><b>Elément de justification : Application du règlement de la zone UE en vigueur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aucun enjeu de mixité fonctionnelle et sociale sur le site</li> <li>➤ Permettre une diversification des formes architecturales des équipements d'intérêt collectif et de services publics</li> </ul>



## ARTICLE 1AUE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

*L'ensemble de ces règles peuvent être adaptées pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.*

### Elément de justification : Application du règlement de la zone UE en vigueur

- Assurer une insertion architecturale, urbaine et paysagère qualitative
- Favoriser une qualité environnementale ambitieuse dans les aménagements et constructions

## ARTICLE 1AUE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toute construction, aménagement de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au **minimum 30%** de l'unité foncière dans la zone.

### Aménagement paysager des espaces libres

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur. **50% minimum** de ces espaces libres doivent être composés d'espaces verts de pleine terre.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

### Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

- Il est interdit de défricher les haies et les boisements rivulaires.
- Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.
- La préservation des arbres existants à grand développement est prioritaire et le principe "éviter, réduire, compenser" doit être respecté. Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par **deux** arbres à moyen ou grand développement. L'objectif des nouvelles plantations est aussi de diversifier les essences et hauteurs d'arbres plantés.

### Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux

- Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets. Les haies sont obligatoirement vives.

### Elément de justification : Adaptation du règlement de la zone UE en vigueur

- Limiter l'atteinte et assurer une gestion optimale de la végétation existante
- Limiter l'imperméabilisation du sol et le ruissellement des eaux de pluie
- Favoriser une qualité environnementale ambitieuse des espaces libres



<p><b>ARTICLE 1AUE 7 – STATIONNEMENT</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.</p> <p>La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.</p> <p><b>Elément de justification : Application du règlement de la zone UE en vigueur</b></p> <p>➤ Calibrer le stationnement en fonction des besoins des équipements</p>	<p><b>ARTICLE 1AUE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>1) Eau potable</b></p> <p>Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.</p> <p><b>2) Assainissement</b></p> <p><i>La commune dispose d'un zonage d'assainissement annexé au présent PLU dont les règles doivent être prises en compte dans le cadre de la desserte des terrains par les réseaux.</i></p> <p><b>Eaux usées</b></p> <p>Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelle et agricole. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</li> </ul> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.</p> <p><b>3) Autres réseaux</b></p> <p>Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.</p> <p>Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain. Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.</p> <p><b>Elément de justification : Application du règlement de la zone UE en vigueur</b></p> <p>➤ Assurer une desserte optimale par les réseaux</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



#### IV.1.4. Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Secteur captage »

CONTENU DE LA MODIFICATION	Guide de lecture : élément ajouté / élément supprimé
<p><b>OAP « Secteur captage » AVANT la présente MODIFICATION (PLU en vigueur) :</b></p> <p><b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Secteur Captage</b></p>  <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation</li> <li>Secteur d'extension à long terme</li> <li>Accueils d'équipements (SDIS, Ecole,...)</li> <li>Aménagement du carrefour RD2/RD904</li> <li>Desserte principale depuis le carrefour réaménagé</li> <li>Requalification des RD dans une logique de valorisation des entrées de ville</li> <li>Frange paysagère à prévoir</li> </ul>	<p><b>OAP « Secteur captage » APRES la présente MODIFICATION :</b></p> <p><b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Secteur Captage</b></p>  <p><b>Légende</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation</li> <li>Secteur d'extension à long terme conditionné à une modification du PLU</li> <li>Secteur d'extension à court terme</li> <li>Accueils d'équipements (SDIS, Ecole,...)</li> <li>Réaménagement du carrefour Rue du Huit Mai 1945/RD904</li> <li>Aménagement du carrefour RD2/RD904</li> <li>Desserte principale depuis le carrefour réaménagé</li> <li>Requalification des RD dans une logique de valorisation des entrées de ville</li> <li>Frange paysagère à prévoir</li> <li>Alignement de platanes à préserver</li> <li>Haie bocagère à préserver</li> </ul>

##### Eléments de justification :

- Intégrer un phasage distinguant l'emprise de la nouvelle zone 1AUE urbanisable immédiatement (*secteur d'extension à court terme*), de l'emprise de la zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation reste conditionnée par une modification du PLU (*secteur d'extension à long terme*).
- Intégrer une seconde desserte depuis la RD904 dans l'axe de la rue du Huit mai 1945 :
  - Faciliter le fonctionnement du futur centre d'incendie et de secours, notamment le départ des engins en intervention.
  - Permettre une connexion potentielle au secteur d'extension à long terme.
- Intégrer le réaménagement du carrefour à l'angle de la rue du Huit mai 1945 et la RD904 pour sécuriser les déplacements.
- Préserver l'alignement de 3 platanes identifiés en bordure de la RD904, élément structurant du paysage d'entrée de ville et gage de qualité environnementale.
- Préserver les haies bocagères identifiées en limite, support de biodiversité et élément de transition paysagère avec les abords du site.



## IV.2 Modification des dispositions du règlement écrit relatives aux annexes, piscines et clôtures

CONTENU DE LA MODIFICATION	Guide de lecture : élément ajouté / élément supprimé
<p><b><u>Evolution du règlement écrit :</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b>Zone UA</b></p> <p><b>SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ARTICLE UA 4</b> <b>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p><b>En zone UA :</b> la façade principale des bâtiments (comprenant la porte d'entrée) doit être à l'alignement.</p> <p>Exclusivement <b>en zone UAg</b>, l'implantation des bâtiments pourra se faire :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit à l'alignement</li><li>- Soit en retrait</li></ul> <p><b>Règles particulières</b></p> <p><b>• Les piscines ne sont pas concernées par les règles particulières d'implantation de cet article, leur implantation se fera librement..</b></p> <p>• Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou à créer. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.</p> <p>• En limite de voies publiques, les portails seront implantés obligatoirement en retrait.</p> <p>• Les constructions annexes doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance d'un mètre minimum de l'emprise de voie publique ou privée.</p> <p>• Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;</li><li>- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin : la nouvelle construction doit être implantée en continuité de la (des) construction(s) voisine(s) existante(s), en prenant en compte son (leurs) implantation(s) et sa (leurs) volumétrie(s).</li><li>- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;</li><li>- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.</li></ul>	<p><b>Eléments de justification :</b></p> <p>➤ Eloigner les bassins du domaine public pour des raisons de sécurité et de cohérence fonctionnelle et paysagère dans le développement urbain en zone UA.</p>



#### **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En zone UA, les constructions doivent être implantées sur une limite latérale au minimum, et peuvent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Exclusivement en zone UAg, l'implantation des bâtiments pourra se faire :

- Soit en limites séparatives
- Soit en retrait des limites séparatives

##### **Règles particulières**

• Dans toute la zone (UA et UAg), lorsque la parcelle est limitrophe des limites des voies ferrées, aucune construction ne pourra être édifiée sur la limite séparative commune à l'emprise. Un retrait minimum de 3 mètres devra être respecté afin de permettre une limitation des nuisances.

***► Les piscines ne sont pas concernées par les règles particulières d'implantation de cet article, leur implantation se fera librement.***

• Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.

• Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article ;
- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

➤ Permettre de limiter les nuisances sonores et visuelles pour les voisins, notamment lors de l'utilisation de la piscine en zone UA.

---

#### **ARTICLE UA 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

##### Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de **1,70 mètre** **1,80 mètre**.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- mur plein
- dispositif rigide à claire voie
- grillage
- haie vive végétale

➤ Permettre de répondre aux besoins de préservation de l'intimité dans un contexte de densification en zone UA.



## Zone UB

### SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### ARTICLE UB 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits sauf à en démontrer la nécessité compte tenu de la configuration parcellaire ou d'une meilleure valorisation architecturale ou paysagère.

##### Règles particulières

**► Les piscines ne sont pas concernées par les règles particulières d'implantation de cet article, leur implantation se fera librement.**

• Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou à créer. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.

• En limite de voies publiques, les portails seront implantés obligatoirement en retrait.

• Les constructions annexes doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance d'un mètre minimum de l'emprise de voie publique ou privée.

• Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin : la nouvelle construction doit être implantée en continuité de la (des) construction(s) existante(s), en prenant en compte son (leurs) implantation(s) et sa (leurs) volumétrie(s).

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

➤ Eloigner les bassins du domaine public pour des raisons de sécurité et de cohérence fonctionnelle et paysagère dans le développement urbain en zone UB.



#### **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans toute la zone, lorsque la parcelle est limitrophe de l'emprise ferroviaire, aucune construction ne pourra être édifiée sur la limite séparative commune à l'emprise. Un retrait minimum de 3 mètres devra être respecté afin de permettre une limitation des nuisances.

Pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (D) entre la construction et la limite doit être au minimum des 2/3 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, excepté pour les constructions annexes dont l'implantation se fera librement.

Pour les terrains de superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les constructions doivent de préférence s'implanter en retrait. La distance (D) entre la construction et la limite doit être au minimum des 2/3 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres, excepté pour les constructions annexes dont l'implantation se fera librement.

##### **Règles particulières**

• Les piscines ne sont pas concernées par les règles particulières d'implantation de cet article, leur implantation se fera librement.

• Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.

• Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article.

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière.

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

➤ Permettre de limiter les nuisances sonores et visuelles pour les voisins, notamment lors de l'utilisation de la piscine en zone UB.

---

#### **ARTICLE UB 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

##### Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de ~~1,70 mètre~~ 1,80 mètre.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

✗ mur plein

✗ dispositif rigide à claire voie

✗ grillage

✗ haie vive végétale

➤ Permettre de répondre aux besoins de préservation de l'intimité dans un contexte de densification en zone UB.



## Zone UC

### SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### ARTICLE UC 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### 4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

###### Règles particulières

**► Les piscines ne sont pas concernées par les règles particulières d'implantation de cet article, leur implantation se fera librement.**

• Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou à créer. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.

• Les constructions annexes doivent s'implanter :

➤ En zone UC, soit à l'alignement, soit à une distance d'un mètre minimum de l'emprise de voie publique ou privée. Seule la réalisation d'une unique annexe inférieure à 20 m<sup>2</sup> est autorisée à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou à créer.

• Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin : la nouvelle construction doit être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

➤ Eloigner les bassins du domaine public pour des raisons de sécurité et de cohérence fonctionnelle et paysagère dans le développement urbain en zone UC.

➤ Encadrer le développement des constructions annexes pour limiter les impacts dépréciatifs sur le domaine public en zone UC.



## 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone, lorsque la parcelle est limitrophe des limites des voies ferrées, aucune construction ne pourra être édifiée sur la limite séparative commune à l'emprise. Un retrait minimum de 3 mètres devra être respecté afin de permettre une limitation des nuisances.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Dans la zone **UC à l'exception du secteur UCa** : la distance (D) entre la construction et la limite doit être au minimum de 3 mètres, excepté pour les constructions annexes **dont l'implantation se fera librement où seule la réalisation d'une unique annexe inférieure à 20m<sup>2</sup> est autorisée en limite séparative**.

Dans le secteur **UCa** :

- Pour les limites séparatives latérales :

La distance (D) entre la construction et la limite doit être au minimum de 3 mètres.

- Pour les limites séparatives de fond de parcelle :

La distance (D) entre la construction et la limite doit être au minimum de 6 mètres.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, la limite de fond de parcelle représente le côté opposé de celui où l'accès principal est aménagé.

### Règles particulières

**Les piscines ne sont pas concernées par les règles particulières d'implantation de cet article, leur implantation se fera librement.**

• Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.

• Les constructions annexes doivent de préférence s'implanter dans le seul sous-secteur **UCa**, à 3 mètres des limites séparatives. Seule la réalisation d'une unique annexe inférieure à 20m<sup>2</sup> est autorisée en limite séparative dans le cas de constructions existantes sur la parcelle.

• Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article ;

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

---

## ARTICLE UC 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de **1,70 mètre** **1,80 mètre**.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

mur plein

dispositif rigide à claire voie

grillage

haie vive végétale

➤ Encadrer le développement des constructions annexes pour limiter les impacts dépréciatifs sur les limites séparatives en zone UC.

➤ Permettre de limiter les nuisances sonores et visuelles pour les voisins, notamment lors de l'utilisation de la piscine en zone UC.

➤ Permettre de répondre aux besoins de préservation de l'intimité dans un contexte de densification en zone UC.



## V COMPATIBILITÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU AVEC LE PROJET COMMUNAL ET LE SCOT DE LA DOMBES

### V.1 Compatibilité avec le PADD du PLU

La modification du PLU est cohérente avec les dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) car elle permet de conforter certains objectifs de ce document et elle ne va à l'encontre d'aucun autre.

Le PADD défend clairement et cible, dans sa carte de synthèse, la zone 2AU de la rue du Bugey pour « *conforter le rayonnement de Villars-les-Dombes : en permettant la réalisation des projets de renouvellement et d'équipements* ». En outre, la carte intègre le site dans un « *espace préférentiel de développement favorable à une intensité de la trame urbaine et à la mixité (habitatéconomieéquipement)* ». »

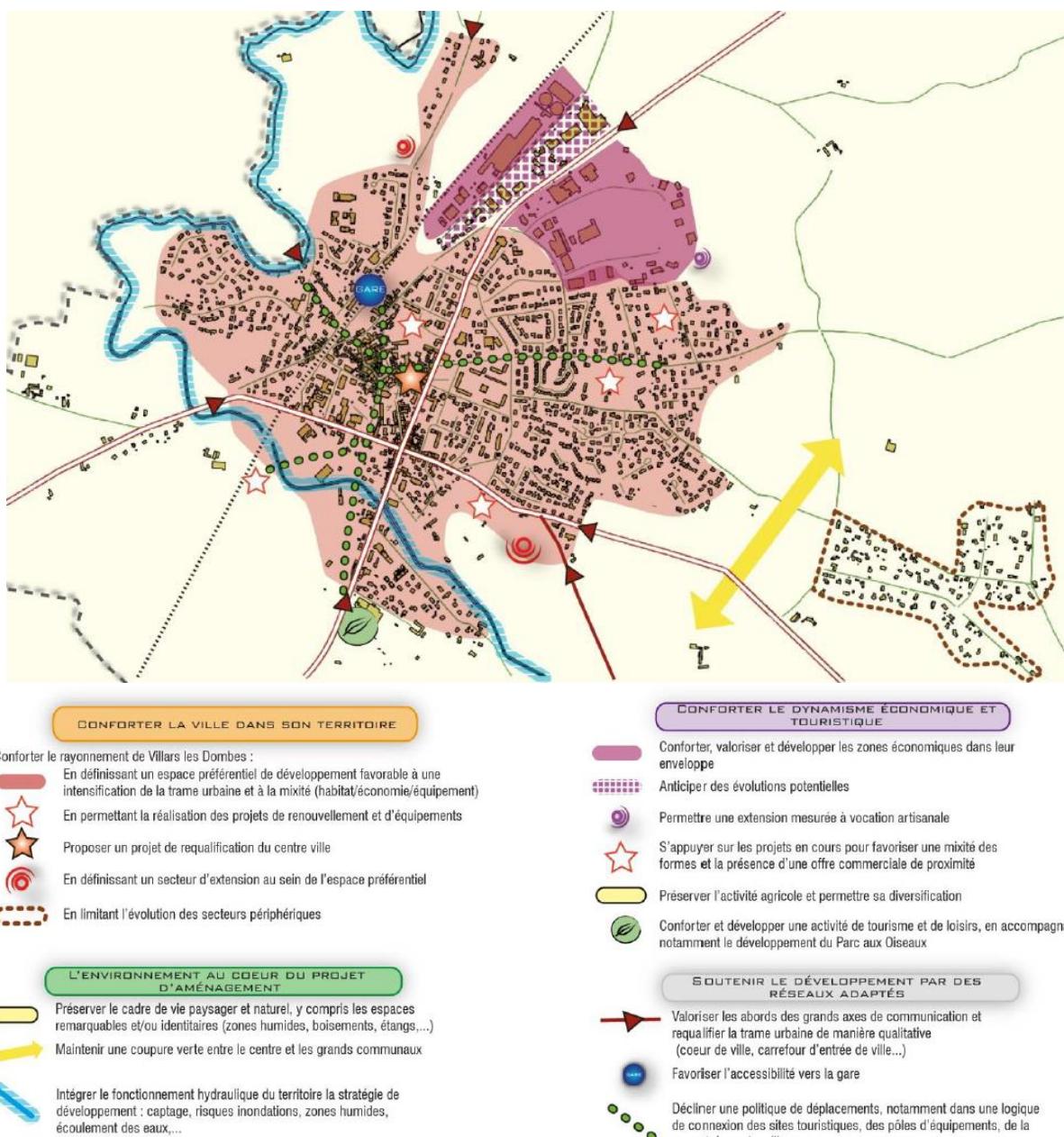


Figure 9 : Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Source : PLU en vigueur



Ainsi, par l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU de la rue du Bugey pour permettre le projet de centre d'incendie et de secours, cette modification du PLU vient clairement mettre en œuvre un élément clé du projet de PLU défendu par l'équipe municipale lors de l'approbation du document en 2017. La nouvelle zone 1AUE vient conforter la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sur la partie Est de la zone 2AU. Pour rappel, cette programmation envisagée répond aussi à la vocation des parcelles BC 0036 et BC 0038 identifiées comme emplacements réservés (ER 10 et ER 11) au PLU, dont les objets respectifs sont « équipements » et « SDIS ». De surcroît, ce projet d'urbanisation partielle de la zone ne compromet pas l'accessibilité et la programmation mixte (logements, équipements) envisagée sur le foncier maintenu en zone 2AU (secteur d'extension urbaine à long terme).

En outre, les modifications mineures apportées aux dispositions écrites du règlement concernant les annexes (en zone UC), piscines et clôtures (en zone UA, UB et UC) restent en adéquation avec les orientations du PADD.

**En somme, les présentes propositions d'évolution du PLU de Villars-les-Dombes ne remettent donc pas en cause le projet territorial de la commune inscrit au sein de son PADD et permettent en grande partie sa concrétisation.**

## V.2 Compatibilité avec le DOO du SCoT de la Dombes 2018-2035

Dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) 2018-2035, la commune est classée dans l'armature urbaine **comme « pôle de bassin de vie » avec une « gare urbaine », c'est-à-dire le premier niveau dans la hiérarchie territoriale urbaine. Il s'agit d'une polarité qui assure le maillage du territoire et rayonne sur un bassin de vie grâce à une gamme d'équipements qui permet de répondre aux besoins courants.** Le SCoT se donne pour objectif de maintenir un développement structurant sur les pôles de bassin de vie en différenciant les communes équipées d'une ferroviaire.

En permettant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'équipements destinée à l'accueil d'un centre d'incendie et de secours, l'objet principal de la présente procédure participe à conforter le rôle de pôle de bassin de vie de Villars-les-Dombes. En effet, le projet d'urbanisation entend répondre aux besoins croissants du SDIS 01, sur un espace d'intervention intégrant l'ensemble du quart Sud-Ouest du département de l'Ain (groupement Dombes), dont le territoire du SCoT de la Dombes.

Le projet de modification du PLU doit respecter les orientations du SCoT de la Dombes fixées dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :

- ✓ **Chapitre n°1 du DOO : « Un territoire à révéler par un développement économique connecté et une mobilité durable ».**

Le projet de modification du PLU ne va pas à l'encontre des mesures et recommandations fixées pour le territoire en matière de développement économique. A l'échelle du territoire du SCoT de la Dombes, cette modification du PLU se traduira par un meilleur niveau de protection des biens et des personnes dans tous les domaines d'activité économique.

- ✓ **Chapitre n°2 du DOO : « Un territoire remarquable à préserver, avec un potentiel économique et un cadre de vie recherché ».**

La présente évolution du PLU est compatible avec les objectifs prescrits de préservation des réservoirs de biodiversité, de la fonctionnalité écologique du territoire et de son cadre de vie. Les secteurs présentant les plus grands enjeux en matière de biodiversité et risque sont épargnés. Des mesures sont mises en place pour permettre une insertion paysagère des aménagements en entrée de ville et assurer une certaine ambition environnementale.



✓ Chapitre n°3 : « Un territoire accueillant grâce à un développement éco-responsable ».

En matière de consommation et de rationalité foncière, la présente modification doit être compatible avec les orientations du SCoT de la Dombes 2018-2035. A savoir, dans tous les territoires, quelle que soit la hiérarchie des communes, le SCoT de la Dombes 2018-2035 fixe pour principe de prioriser les fonciers dans les enveloppes déjà bâties pour réaliser les développements communaux.

La mobilisation partielle de la zone 2AU (secteur d'extension à long terme) de la rue du Bugey découle de l'état actuel insatisfaisant des capacités d'urbanisation du PLU dans l'enveloppe des zones déjà urbanisées. Ces propos font écho à la délibération du conseil municipal du 25 mars 2025 justifiant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU de la rue du Bugey pour accueillir un nouveau centre d'incendie et de secours.

*Compte tenu des besoins programmatiques du projet [de centre d'incendie et de secours] se traduisant par un peu moins d'un hectare de foncier non bâti, il est impossible de réaliser l'équipement ailleurs sur la commune. Les capacités d'urbanisation actuelle du PLU sont insatisfaisantes :*

- Dans les zones urbanisées (zones urbaines U), le tissu urbain ne permet d'entrevoir aucune opportunité, que ce soit en dent creuse encore inexploitée ou en recyclage foncier ;
- Dans les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU), l'unique zone 1AU du PLU est réservée à l'extension de la zone d'activités économiques de la Tuilerie [zone 1AUx] ;
- Dans l'unique autre zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU (zone 2AU), le secteur de Chaffaud (environ 1 hectare) est destiné à une programmation résidentielle. En outre, sa localisation de l'autre côté de la voie ferré nécessite le franchissement d'un passage à niveau pour les engins en intervention afin de rejoindre la RD 1083.

*Extrait de la délibération du conseil municipal de Villars-les-Dombes du 25/03/2025*

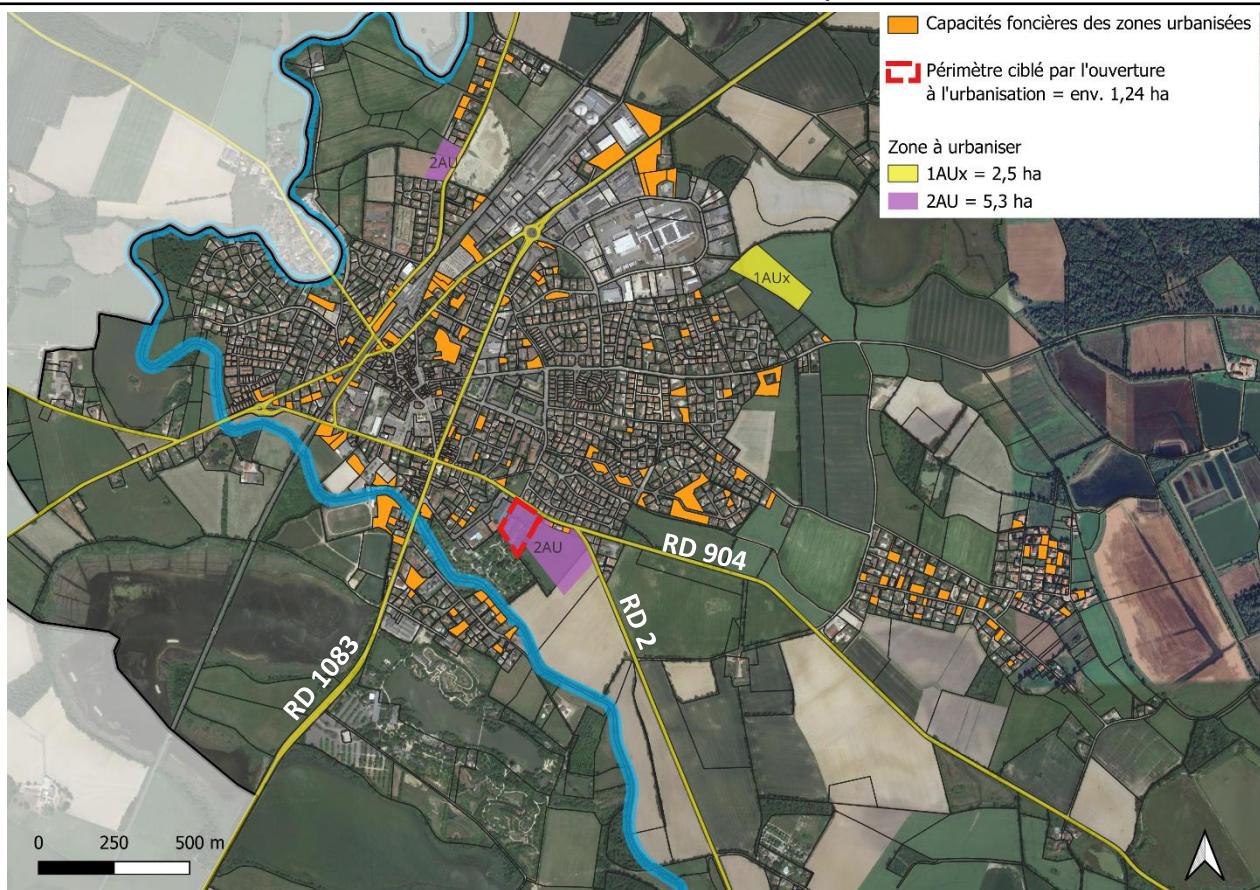


Figure 10 : étude des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Source : Agence 2BR



Le recours à 1,24 hectare d'extension urbaine induit par la présente modification du PLU participe à la mise en œuvre d'un projet communal approuvé le 7 novembre 2017. Le SCoT de la Dombes en vigueur a été approuvé, quant à lui, le 5 mars 2020. Néanmoins, la révision générale du PLU avait tenu compte des travaux préliminaires du SCoT en calibrant des développements urbains du PLU en extension compatibles au rang hiérarchique de « pôle de bassin de vie avec gare » du SCoT de la Dombes 2018-2035.

A savoir, les zones en extension (1AUx, 2AU) du PLU en vigueur représente environ 7.83 hectares de foncier.

Pour rappel, dans le SCoT en vigueur, les surfaces d'extension urbaines sont limitées à un total d'environ 12 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les deux pôles de bassin de vie avec gare que sont Villars-les-Dombes et Saint-André-de-Corcy. Il en découle environ 6 hectares de foncier en extension pour la commune de Villars-les-Dombes (cf. p.49 du DOO du SCoT de la Dombes 2018-2035).

Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT en vigueur, les évolutions apportées dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation permettent notamment de :

- Prioriser une zone d'extension au plus proche de la centralité pour former des enveloppes bâties compactes et homogènes dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante et sans générer de morcellement important de zones agricoles ;
- Améliorer le niveau d'équipement et le niveau de résilience du territoire vis-à-vis d'accidents, de sinistres ou de catastrophes naturelles ou technologiques ;
- Assurer que le secteur concerné ne génère pas de problème particulier en matière de risque naturel et industriel ;
- Encourager le développement la production d'énergies renouvelables ;
- Assurer une gestion optimale des eaux pluviales par la limitation de l'imperméabilisation des sols.

**Le projet de modification du PLU ne va pas à l'encontre des orientations du SCoT fixées dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Le PLU modifié respectera donc le SCoT de la Dombes 2018-2035 dans un rapport de compatibilité.**



## VI INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de prendre une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale de la présente procédure de modification du PLU, la municipalité de Villars-les-Dombes saisira l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du code de l'urbanisme.

Le PLU en vigueur approuvé fin 2017 a fait l'objet d'une évaluation environnementale intégrée dans le volet « Justification du projet de PLU » du rapport de présentation du document d'urbanisme.

**La présente modification du PLU**, dont l'objet principal est l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur Rue du Bugey), **ne bouleverse pas et ne remet pas en question la teneur des développements attendus lors de l'approbation du PLU et son évaluation environnementale**.

Le rapport d'évaluation environnementale précise les impacts potentiels liés à la mise en œuvre de PLU, les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives sur l'environnement et les indicateurs de suivi.

A ce titre, la présente modification du PLU peut déjà s'appuyer sur certains éléments-clés du rapport d'évaluation environnementale menée lors de la précédente révision générale du document d'urbanisme :

### **Incidences sur le milieu physique (cf. p.133 du rapport de présentation du PLU)**

#### **1.1. Géologie - Impacts potentiels :**

##### ***Le risque de mouvement de terrain lié au retrait – gonflement des argiles***

« L'aléa retrait-gonflement des argiles est d'une importance *a priori* nul à faible sur la quasi-majorité du territoire. Cela ne génère pas de risque important pour les constructions présentes et futures au sein du tissu urbain existant. »

##### ***Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités***

« Un inventaire des cavités souterraines a été réalisé sous la maîtrise d'ouvrage du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Aucune cavité naturelle et artificielle n'est recensée sur la commune. »

##### ***Le risque de mouvement de terrain lié à l'activité sismique***

« La commune de Villars-les-Dombes est classée en zone de sismicité 2 (faible) depuis le 27 avril 2011, suite à l'arrêté préfectoral n°IAL2011\_01443. Il n'est pas identifié d'impact prévisible sur le domaine du sous-sol. »

##### **Mesures pour éviter :**

« Il n'est pas identifié d'impact spécifique sur l'aspect géologique qui nécessiterait des mesures d'évitement ou de réduction.

*Concernant le risque sismique, les dispositions du PLU n'exonèrent pas des dispositions relatives au Code de la construction. Le maître d'ouvrage de l'aménagement s'assurera des qualités mécaniques des sols ainsi que de leur réelle aptitude par des sondages et analyses adéquats. Il prendra les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier dans la zone, notamment concernant les éventuels secteurs soumis à la présence de cavités (réalisation d'une étude géotechnique).*



## **1.2. Topographie - Impacts potentiels :**

« Villars-les-Dombes s'étend sur une vaste superficie relativement plane et légèrement vallonnée par endroits, ce qui offre plusieurs cônes de vue. »

« **Seuls deux projets à long terme** et l'extension de la zone d'activité économique **se traduiront par une extension de l'urbanisation sur des secteurs peu marqués par la topographie (entrée Sud-Est et Nord de la commune).** »

Mesures pour éviter :

« **Concernant les projets d'extension à venir, il est souhaité un équilibre des déblais et remblais, ce qui n'occasionnera pas non plus d'atteinte à la topographie des lieux.** »

### **Incidences sur le réseau hydraulique (cf. p.135 du rapport de présentation du PLU)**

Impacts potentiels :

« **Les incidences négatives dans le domaine de l'eau sont liées aux pressions nouvelles générées par le développement du territoire et notamment par l'augmentation des surfaces imperméabilisées et les phases chantier des projets prévus.**

*Les impacts négatifs peuvent être importants sur la qualité des eaux ou les régimes d'écoulement des eaux superficielles et souterraines. »*

Mesures pour éviter :

« **Les étangs de la Dombes et le principal cours d'eau (la Chalaronne), principaux éléments du réseau hydrographique de la commune, sont identifiés comme des zones humides au plan de zonage du PLU. De plus, un périmètre délimitant les zones inondables est également inscrit au document graphique du PLU.**

[...] Par ailleurs, en termes réglementaires, la révision du PLU a permis de mettre en place les mesures suivantes :

- [...]
- La gestion des eaux pluviales conformément aux dispositions du zonage d'assainissement : infiltration si possible (techniquement difficile dans la Dombes)
- Le confortement de l'urbanisation sur les secteurs non concernés par les enjeux hydrauliques et notamment les cours d'eau.
- La mise en place d'emprise réduite sur des secteurs périphériques les plus proches des enjeux environnementaux et hydrauliques.

### **Incidences sur les zones humides (cf. p.139 du rapport de présentation du PLU)**

Impacts potentiels :

« **Le territoire est concerné par de nombreux secteurs de zones humides identifiées par les études pilotées par le département de l'Ain (actualisation 2013).**

**L'impact potentiel résiderait dans l'urbanisation d'un secteur de zone humide. Un seul secteur classé en zone U est concerné par une zone humide, il s'agit du secteur UE dédié aux équipements et qui accueillent en réalité un équipement sportif de plein air (stade).**

*Le secteur UE concerné est un secteur aménagé pour lequel il n'est pas attendu d'incidence sur les zones humides.*



*Par ailleurs, le règlement de la zone UE, comme l'ensemble des règlements du PLU précisent que le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.*

*L'ensemble des zones humides connues à l'inventaire 2013 sont reportées au zonage. »*

Mesures pour éviter :

*« Les zones humides répertoriées sont classées en zones naturelles (en vert) ou en secteur agricole (jaune) sauf une, partiellement classée en zones urbaine à vocation d'équipement.*

*Introduction dans le règlement de l'interdiction de remblaiement, affouillement des zones humides ». ».*

#### **Incidences sur le paysage cf. p.140 du rapport de présentation du PLU)**

Impacts potentiels :

*« La définition d'espaces d'urbanisation potentiels qu'ils soient économiques ou résidentiels va engendrer inévitablement des impacts, pas forcément négatifs, sur les paysages.*

*Le projet de PLU s'est attaché à privilégier l'intensification de l'enveloppe urbaine existante à travers des opérations de renouvellement, des comblements de dents creuses et l'identification d'une zone d'extension à long terme en continuité de la trame urbaine. »*

Mesures pour réduire :

*« Afin d'assurer la cohérence et la qualité de l'urbanisation, le règlement prévoit que les zones les plus stratégiques pour l'accueil de nouvelles constructions feront « l'objet d'une urbanisation par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble » qui devraient permettre une conception d'ensemble des aménagements.*

*Les orientations d'aménagement et de programmation intégrées au PLU vont dans ce sens. Elles fixent des schémas de principe qui encadrent l'aménagement de la zone dans sa globalité et cherchent à assurer une bonne continuité urbaine, l'optimisation de l'espace afin d'éviter les délaissés et de gaspiller l'espace, les liaisons douces et de bonnes connexions dans la ville...*

*[...] Aussi, il paraît important de faire rappel des orientations concernant l'aménagement extérieur des zones à urbaniser, incluses dans les OAP :*

- La préservation des franges paysagères*
- L'intégration paysagère des linéaires sur rue : chemin de la vigne, avenue Pierre Deplanche, RD 1083 des abords de la Poype, RD 904 et RD2 »*

#### **Incidences sur le milieu naturel (cf. p.143 du rapport de présentation du PLU)**

Impacts potentiels :

*« Le site d'extension dit du captage prend place sur des terres partiellement urbanisées (équipement du captage, camping) ainsi que sur des terres ayant eu une vocation agricole (espace en herbe, haies). Si le site ne présente pas d'espaces ou habitat sensible, le projet peut en revanche avoir une incidence indirecte sur la gestion hydraulique ».*

Mesure pour éviter :

*« Si le réseau de haies n'a pas été identifié au zonage, il n'en reste pas moins que le règlement rappelle que sa destruction est soumise à déclaration préalable ».*



« Le choix d'un phasage dans l'urbanisation des sites (classement 2AU) fait notamment écho au souhait communal de disposer d'un niveau d'équipement en capacité de répondre aux enjeux du territoire et plus particulièrement la capacité d'assainissement. Ce faisant, la municipalité entend également éviter toute incidence sur les milieux naturels notamment en termes de pollution ».

#### Incidences sur les sites NATURA 2000 (cf. p.147 du rapport de présentation du PLU)

« **Concernant la seconde zone 2AU [Rue du Bugey], son positionnement en dehors du périmètre N2000, l'occupation actuelle des terres (cultures, urbanisation, équipement), laissent envisager une incidence extrêmement faible d'un projet d'urbanisation.**

**Les zones AU et U n'ont pas d'effets directs sur les habitats naturels d'intérêt communautaire recensés à Villars-lès-Dombes :**

- **les herbiers flottants librement et herbiers enracinés immersés (code Natura 2000 3150) ;**
- **les champs d'algues (3140).**

**Il est en est de même des espèces d'intérêt communautaire de la directive Habitats ».**

#### Incidences sur le milieu agricole (cf. p.157 du rapport de présentation du PLU)

##### Impacts :

« La révision du PLU permet de préciser au sein des espaces agro-naturels les terres principalement occupées par des espaces naturels (zone N) et les terres agricoles (zone A).

Des incidences subsistent :

- le secteur d'extension économique s'installe sur des terrains déclarés agricoles (PAC 2016)
- le secteur 2AU des Chaffauds s'installe pour partie sur un secteur déclaré agricole (PAC 2016)
- l'ER n°5 dédié à l'extension du camping s'installe pour partie sur des terres déclarées agricoles.

La procédure de révision s'est accompagnée d'une concertation avec les exploitants agricole par le biais d'un questionnaire et d'une réunion d'échanges.

##### Mesure pour éviter :

« La municipalité s'est orientée vers un projet de renouvellement limitant ainsi les surfaces en extension prises sur des terres agricoles. Sur ce point, elle a notamment permis :

- De réduire l'emprise de la zone 2AU des Chaffauds initialement prévue au PLU 2012. Ce sont ainsi 2,2 hectares qui sont rendus à l'agriculture
- **De déclasser la zone AU de Montrottier au profit de l'espace agricole**

#### Incidences sur le milieu humain (cf. p.159 du rapport de présentation du PLU)

##### Impacts :

« Le projet de PLU dans son ensemble a pris en compte la satisfaction des besoins de la population en termes d'équipements et de diversité du parc de logements.

Le principal impact sur le milieu humain résulte de l'arrivée d'une population supplémentaire du fait de la création de 560 nouveaux logements sur 10 ans ».



Mesure pour éviter, réduire :

« Le développement de l'urbanisation devrait permettre une croissance de 1,9% par an d'ici 2027.

L'apport de logements devrait être progressif puisque le projet communal repose sur un volume foncier privé non négligeable. Par ailleurs, les 2/3 de l'offre en logement s'effectueront en renouvellement sur des sites déjà inscrits dans la trame urbaine et donc connus des villardois comme étant déjà dédiés à l'accueil de populations.

Le foncier en extension est limité à deux zones 2AU, dont le zonage garantit une ouverture à l'urbanisation plus tardive afin de maîtriser l'apport de nouvelles populations.

**La commune a pour objectif de mettre à niveau son offre d'équipement au regard de ces objectifs de développement et ainsi éviter une inadéquation entre besoins de nouvelles populations et offre du territoire.**

**Incidences sur les réseaux, la ressource en eau et les déchets**

(cf. p.165 du rapport de présentation du PLU)

Impacts :

Dans le cadre de son projet d'aménagement, le développement de la commune tant résidentiel qu'économique aura un impact, à terme, sur la ressource en eau, l'assainissement de la commune, la réalisation des réseaux divers et le traitement des ordures ménagères. C'est à dire :

- Une augmentation des besoins en eau
- une augmentation des volumes à traiter,
- une extension des zones de ramassage,
- une extension des réseaux divers.

Mesure pour éviter, réduire :

« Un projet d'extension de l'urbanisation à long terme touche le périmètre immédiat et rapproché du puits de captage des Autières faisant l'objet d'une OAP. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la levée des périmètres de captage. Les élus ont d'ores et déjà engagés les études nécessaires à l'approvisionnement de la commune par une autre ressource.

**La ressource en eau de la commune sera à court terme celle du puits de Monthieux. La commune a transféré sa compétence eau potable au SIEP Dombes Saône au 1er janvier 2017, et le syndicat est actuellement en phase de consultation des entreprises pour la construction d'un château d'eau permettant l'alimentation de Villars sur le tracé de la nouvelle canalisation de raccordement.**

**Le remplacement définitif de la ressource de Villars peut être envisagé courant 2019. »**

« La commune possède une **station d'épuration de 6000 EH** pour le centre-ville et le hameau des Grands Communaux. Le reste de la commune fonctionne en assainissement individuel.

« Si la **station est suffisamment calibrée pour le projet du PLU** les élus ont dès à présent engager des études complémentaires afin d'étudier plus finalement les capacités de leur réseau d'assainissement et les évolutions à prévoir sur celui-ci ainsi que sur la STEP ». »

« Le règlement renvoi également au zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales réalisée en 2011 et qui intégrait notamment la plupart des zones inscrites dans le nouveau PLU. »



## Incidences sur les risques et les nuisances (cf. p.168 du rapport de présentation du PLU)

### Impacts

« Le territoire de Villars-les-Dombes est concerné par des risques d'inondation identifiés dans le Contrat de rivière de la Chalaronne (2007), l'Atlas de Zone inondable (1996) et deux arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles causées par inondations et coulées de boue (1993 et 2009). **Le développement du territoire, centré sur une mobilisation du foncier dans la trame urbaine et en dehors des secteurs inondables identifiés dans le contrat de rivière (document référence), devrait limiter les incidences potentielles en matière de nuisances et risques. Néanmoins, le développement de ces mêmes zones va augmenter ponctuellement le phénomène d'imperméabilisation : la problématique des eaux pluviales devra systématiquement être intégrée pour ne pas aggraver des problèmes locaux ou en aval ».**

### Mesure pour éviter :

« Sur la prévention du risque inondation, le contrat de rivière donne des préconisations qui sont intégrées dans le règlement du PLU.

**Les contraintes liées aux risques et notamment au risque d'inondation sont prises en compte dans la définition des zones, le développement du territoire est organisé selon les prescriptions inscrites au titre du Contrat de rivière.**

Le règlement précise pour chacune des zones concernées que celle-ci est soumise à un risque d'inondation de la Chalaronne. Ce rappel permet de garantir la bonne prise en compte des enjeux inondations par le document d'urbanisme ».

## Incidences sur la consommation énergétique (cf. p.170 du rapport de présentation du PLU)

### Mesures pour éviter, réduire :

« Le développement de l'utilisation ou de la production d'énergies renouvelables est envisagé par les dispositions réglementaires de l'article 5 du règlement applicable aux zones urbanisées concernant notamment les toitures et l'installation de panneau solaire notamment.

[...] La souplesse réglementaire concernant les volumes et gabarits des constructions nouvelles des zones urbaines notamment, encourage la production de nouvelles formes urbaines plus « compactes » et donc moins énergivores. Des espaces de respiration sont également préconisés ».

## Incidences durant les travaux (cf. p.171 du rapport de présentation du PLU)

### Impacts

« La réalisation de zones d'extension du bâti ou de construction isolée engendre généralement des effets négatifs et temporaires.

En effet, le chantier génère pendant toute sa durée des désagréments aux populations habitant à proximité de l'itinéraire d'accès au chantier et également aux populations riveraines.

Elles seront soumises à des nuisances pendant les heures d'activités du chantier et de passage des camions, comme par exemple :

- nuisances sonores,
- dégradation ponctuelle de la qualité de l'air,
- augmentation des risques sur la santé des populations concernées par le transit poids lourds,
- production de poussières,
- dégradation des chaussées et des abords des routes empruntées,... »



## Mesures d'accompagnement :

« Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à :

- Limiter les perturbations dans les réseaux divers ;
- Assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants ;
- Eloigner la circulation des camions des zones d'habitat ;
- Assurer une surveillance permanente des travaux.

Pour restreindre au maximum la durée de la gêne occasionnée, il serait souhaitable qu'une concertation avec les riverains concernés par les travaux, et entre les différents intervenants, s'établisse afin qu'un chronogramme général des travaux soit établi.

Il pourrait notamment être prévu de :

- ✓ Réaliser certains travaux simultanément,
- ✓ Donner la priorité à certains travaux,
- ✓ Limiter les périodes d'attente entre phases.

Le cahier des charges des entreprises pourrait d'ailleurs intégrer ces contraintes de temps afin que le chronogramme soit respecté au mieux.

En complément des mesures citées ci-dessus et pour limiter les principaux effets négatifs, une politique volontaire d'information semble nécessaire.

Les habitants, les riverains, les commerçants, les usagers de la voirie doivent connaître les raisons des travaux, leur incidence et la durée approximative des gênes.

Par ailleurs, il est rappelé que des préconisations sont également émises au regard des sites Natura 2000 (Cf. partie relative aux incidences Natura 2000) ».

**Le projet de modification du PLU, dont l'objet principal est l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur Rue du Bugey), ne bouleverse pas et ne remet pas en question la teneur des développements attendus lors de l'approbation du PLU et son évaluation environnementale.**

