

	REVISION DU PLU DE DOUVRES	
	Réunion Publique de présentation du diagnostic et du PADD Relevé des échanges	

Objet de la réunion :	Réunion publique de concertation autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU issu du diagnostic		
Date & lieu :	11 Juillet 2023	Salle communale de Douvres	
Rédacteur(s) :	Etienne POULACHON	Nbre de pages :	4
Présents	<p><u>La réunion était animée par :</u></p> <p>Etienne POULACHON – Urbaniste - Mosaïque Environnement</p> <p>Richard BENOIT – Urbaniste - Mosaïque Environnement</p> <p>Une trentaine de personnes ont participé à la réunion.</p>		
Diffusé le :	23 Août 2023		

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
0	<p><u>Introduction</u></p> <p>En appui de l'échange, était présenté un « powerpoint » exposant les 3 orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 – Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné • 2 - Forger les conditions de qualité de vie pour tous les habitants actuels ou futurs • 3 – Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager <p>...et quels éléments de diagnostic avaient conduit à les retenir :</p> <p>Ce « Powerpoint » est joint au présent compte-rendu qui ne reprend que les questions posées et les réponses apportées.</p>
1	<p><u>Le potentiel en renouvellement urbain</u></p> <p>Question : <i>Que ce passe-t-il lorsqu'un propriétaire ne souhaite pas vendre une parcelle comptabilisée comme potentiel en renouvellement urbain ?</i></p> <p>Réponse : La propriété privée correspond au droit d'user, de jouir ou de disposer d'une chose de manière propre, exclusive et absolue. En ce sens, un propriétaire a tout à fait le droit de refuser de vendre son bien.</p> <p>L'étude de densification, donc le repérage du potentiel en renouvellement urbain non bâti, à savoir les dents creuses et les divisions parcellaires, correspond à une « étude », comme son nom l'indique. Celle-ci est obligatoire selon l'Article L151-4 du Code de l'urbanisme. Il est précisé qu'une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis est obligatoire avant l'ouverture à l'urbanisation</p>

RELEVÉ DES ECHANGES	
	<p>d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.</p> <p>En ce sens, cette analyse a été effectuée dans une logique de projet communal sans prendre en compte les volontés de vente ou non des propriétaires concernés. Il serait inimaginable d'établir une étude sur ce critère.</p> <p>Par ailleurs, afin de prendre en compte le fait que certains propriétaires ne souhaiteront pas vendre leur parcelle ou une partie de leur parcelle, il a été mis en place des Coefficient de Rétention Foncière prenant en compte cette dureté foncière. Cela permet de ne pas prendre en compte l'intégralité surfacique du potentiel comptabilisé permettant d'établir une partie du développement en extension et d'être d'avantage en accord avec la réalité.</p> <p>Sur les dents creuses, correspondant à des espaces non aménagés, non liés à une fonction résidentielle et urbanisés sur ses trois côtés, nous estimons, du fait de leur fonction non-résidentielle que la dureté foncière est moins forte. En ce sens, leur potentiel surfacique est comptabilisé à hauteur de 70% (CRF de 0.3).</p> <p>Pour les divisions parcellaires, nous comptons seulement 50% de leur surface (CRF de 0.5). En effet, nous estimons que la dureté foncière est plus forte du fait qu'il s'agit de jardins fonctionnellement rattachés à leur maison d'habitation.</p> <p>En ce sens, la dureté foncière/la volonté des propriétaires de vendre ou non, est « estimée » au travers de l'outil qu'est le Coefficient de Rétention Foncière.</p>
2	<p><u>Choix des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine</u></p> <p>Question : <i>Pourquoi n'y a-t-il qu'une seule zone d'extension et sur quelle base a-t-elle été localisée ?</i></p> <p>Réponse : Par le prisme du scénario de développement prévu (croissance de 1.5% par an, production de 98 logements entre 2022 et 2033) et de l'étude de densification, nous avons évalué la production, au sein de l'enveloppe urbaine, de 75 logements, en lien avec une densité de 17lgt/ha fixée par le Plan Local d'Habitat.</p> <p>En ce sens, il est nécessaire d'envisager une part du développement sur un secteur en extension de l'enveloppe urbaine pour la création de 23 logements.</p> <p>En relation avec les obligations du SCoT, notamment l'imposition d'une densité de 25 lgt/ha pour les secteurs créés en extension, nous tombons sur une surface de cette dernière d'environ 1 ha (23logements / 25logts.ha = environ 1ha) au maximum.</p> <p>La volonté de la commune était de créer une unique zone en extension afin d'avoir un développement d'ensemble plus conséquent, plus maîtrisé et permettant de mieux gérer une diversification de l'offre.</p> <p>Sa localisation était relativement contrainte du fait de l'obligation d'établir cette dernière entre le front urbain intangible défini par le SCoT (voir cartographie du support de présentation) et l'enveloppe urbaine existante. La volonté était aussi d'un urbanisme de proximité et le secteur est relativement proche du centre équipé (et aussi de la voie piéton/cycle vers Ambérieux en Bugey) et pourrait y être relié par des cheminements doux.</p> <p>Une raison du choix, en lien avec le projet de développement des pistes pour les modes actifs reliant les communes limitrophes, est aussi la volonté de créer une vraie entrée de village et l'absence de contraintes environnementales, il a été décidé de localiser stratégiquement la zone en extension en entrée de village Ouest.</p>
3	<p><u>Logement social</u></p> <p>Question : <i>Pourquoi entrevoir l'implantation de logements sociaux sur une commune rurale comme Douvres ?</i></p>

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
	<p>Réponse : Il est nécessaire de faire la différence entre ce qui est obligatoire, notamment par le prisme des cadres supra-communaux (référence à la hiérarchie des normes dans le support de présentation) et ce qui est décidé par la collectivité.</p> <p>Ici, l'idée de tendre vers une production de 10% de logements sociaux dans le parc de logements est une recommandation émise par le SCoT que nous devons prendre en compte dans le PLU au travers un rapport de compatibilité.</p> <p>Toutefois, à travers la mise en œuvre de logements sociaux (et il faut rappeler que 66% de la population est éligible au logement social) permettra de répondre à la volonté de diversification de l'offre en logement en particulier en favorisant l'accueil d'une population plus jeune répondant à la problématique de vieillissement et de gérontocroissance de la commune de Douvres.</p>
4	<p><u>PLU et PLUi</u></p> <p>Question : Si le PLUi est acté qu'en est-il du PLU qui est actuellement en cours d'élaboration ?</p> <p>Réponse : Actuellement, aucun PLUi n'est acté sur le territoire intercommunal. Le département a mentionné qu'il serait intéressant d'entreprendre cette démarche dans le cadre d'un développement stratégique sur un territoire plus vaste, sur le bassin de vie, et ce, notamment, suite aux enjeux actuels (étalement urbain, préservation de la biodiversité, économie des ressources...). Il s'agit d'une échelle plus pertinente pour organiser les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements.</p> <p>Par ailleurs, le département n'a aucun pouvoir de décision quant à l'élaboration d'un PLUi. Cela dépend, exclusivement, du conseil communautaire (donc l'intercommunalité) qui peut décider de prendre la compétence « PLUi ». En ce sens, c'est le conseil communautaire qui est force de décision, à savoir les représentants des différentes communes.</p> <p>Cependant, si l'intercommunalité prend la compétence et décide de l'élaboration d'un PLUi, il se passera du temps avant qu'un PLUi ne soit approuvé et durant toute la phase d'étude, le document d'urbanisme opposable restera le PLU.</p> <p>Il s'agit de la même logique que pour la révision actuelle du PLU. Le document d'urbanisme opposable reste celui approuvé antérieurement et non celui qui est en cours d'élaboration. Néanmoins, lorsque le PLU en cours d'élaboration sera approuvé, il remplacera celui actuellement opposable.</p>
5	<p><u>La capacité d'assainissement</u></p> <p>Question : La capacité d'assainissement est-elle suffisante pour accueillir le développement prévu ?</p> <p>Réponse : Selon des derniers chiffres fournis par le syndicat de traitement des eaux, la capacité d'assainissement est suffisante pour entrevoir le scénario de développement prévu, notamment l'accueil d'environ 180 habitants. Cela représenterait une population, à horizon 2033, de 1297 habitants pour une capacité d'assainissement de 1 400 EH (Équivalent Habitant).</p> <p>Par ailleurs, une problématique venant fausser les chiffres persiste, notamment le raccord d'une partie du territoire d'Ambronay au réseau de Douvres. Cela pourrait directement impacter la capacité d'assainissement prévu et le scénario de développement si ce secteur n'est pas comptabilisé dans les calculs fournis.</p> <p>En ce sens, la collectivité devra se tourner vers le syndicat des eaux pour éclaircir cette problématique, pour savoir si le réseau d'assainissement est suffisant.</p>

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
6	<p><u>Le débat sur le PADD</u></p> <p>Question : <i>Le débat sur les orientations du PADD fige-t-il le projet d'aménagement ?</i></p> <p>Réponse : Le débat sur les orientations du PADD ne fige pas le projet d'aménagement prévu par la commune. En effet, lors de la traduction réglementaire, phase plus concrète, les élus peuvent se rendre compte de la nécessité d'apporter des nuances au document sur certaines thématiques.</p> <p>Le débat sur le PADD permet, aussi, doter la collectivité de la possibilité du sursis à statuer. Il s'agit d'un outil juridique permettant de suspendre l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire...) dans le cas où le projet du particulier serait de nature à compromettre le projet de territoire selon les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.</p>
7	<p><u>L'avis du public</u></p> <p>Question : <i>Jusqu'à quand les avis du public peuvent être pris en compte ?</i></p> <p>Réponse : Il est nécessaire de distinguer deux phases dans l'élaboration d'un PLU.</p> <p>Dans un premier temps, nous avons la phase de concertation qui correspond à une participation du public venant en aide à l'étude. Cette phase s'arrête au moment où le conseil municipal arrête le projet de PLU. Tout avis se doit être examiné par le groupe de travail du PLU qui en tiendra compte, ou non, en fonction de ces choix globaux quant aux orientations du PADD.</p> <p>Dans un second temps, nous retrouvons la phase d'enquête publique, d'une durée de 1 mois minimum, pendant laquelle le public peut faire connaître son avis au commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif.</p> <p>Attention, à ce stade, seuls les avis transmis au commissaire enquêteur pendant l'enquête publique pourront être pris en compte dans le cadre d'évolution du PLU au moment de son approbation, et non ceux émis avant ou après.</p>
8	<p><u>Conclusion</u></p> <p>Il est indiqué que l'étude se poursuit par l'étude de la traduction réglementaire du PADD. Elle devrait permettre d'aboutir à un arrêt du projet à l'hiver 2023/2024 et à une enquête publique au printemps 2024</p> <p>Une deuxième réunion publique de présentation de la traduction réglementaire du PADD aura lieu avant l'arrêt du projet.</p> <p>Monsieur le Maire remercie les participants et clos la séance.</p>

PIECES JOINTES EN ANNEXE	
Le power point présenté lors de la réunion.	