

Objet de la réunion :	Réunion publique de traduction règlementaire		
Date & lieu :	10 Avril 2025	Mairie de Douvres	
Rédacteur(s) :	Etienne POULACHON	Nbre de pages :	6
Présents	<p>Christian LIMOUSIN – Maire de la commune Françoise CAVANNE – 4^{ème} adjointe Guy BELLATON – 2^{ème} adjoint Roelof VERHAGE – Conseiller Nathalie VERDEGHEM – Conseillère Lucette BOURGEOIS – Conseillère déléguée Serge GOMES – Conseiller Participants : Environ 35 personnes Richard BENOIT – Urbaniste Mosaïque Environnement Etienne POULACHON – Urbaniste Mosaïque Environnement</p>		
Diffusé le :	14 Avril 2025		

ORDRE DU JOUR

- Présentation de la traduction règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en réunion publique

RELEVÉ DES ECHANGES

1 Introduction

L'objet de la réunion était la présentation aux habitants du la **traduction règlementaire** des orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) correspondant au projet politique, à la clé de voute du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

RELEVÉ DES ECHANGES

En appui de l'exposé, il était présenté un « PowerPoint » qui présentait la traduction réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable déclinés autour d'un principe général et de trois grandes orientations.

Ce « PowerPoint » est joint au présent compte-rendu qui ne reprend que les questions posées et les réponses apportées.

2 Relevé des échanges

OAP de « La Cornaillière »

Question : Le secteur de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prend en compte un bâtiment annexe fonctionnelle à ma maison d'habitation. Il conviendrait, en ce sens, de retirer la parcelle B 366 du secteur de l'OAP « Cornaillière »

Réponse : Le dessin pourrait être repris pour enlever la parcelle mentionnée si effectivement il y a un usage de l'annexe avec la maison voisine. De toute façon, la commune n'a aucun intérêt à ce que le propriétaire bloque l'intégralité de la réalisation de l'OAP, dans le sens où il ne souhaite pas vendre cette parcelle et que cette dernière n'est pas nécessaire pour la réalisation de l'opération (petite parcelle en bordure de secteur). Il s'agit d'une parcelle privée et le propriétaire a le droit de jouir de son bien.

Il conviendra de mentionner ce point lors de l'enquête publique afin d'opérer à un ajustement.

Demande de classement en zone urbaine d'une parcelle

Question : Ma parcelle n'est pas prise en compte en tant que zone urbaine alors que j'estime que cette dernière correspond à une « dent creuse ».

Réponse : La parcelle n'a pas été prise en compte car nous ne l'avons pas analysé comme appartenant à l'enveloppe urbaine de la commune, définie lors de l'étude de densification. Il faut, ainsi, se rendre à l'enquête publique pour savoir si le commissaire enquêteur partage l'analyse du propriétaire, comme quoi c'est une « dent creuse », ou celle de la commune comme quoi elle n'appartient pas à l'enveloppe urbaine.

À noter : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire sur une base de propriétés privées, dans le sens où il régit l'intégralité des parcelles communales. Nous ne connaissons pas les volontés des propriétaires. Il s'agit là d'un urbanisme de projet.

Éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

RELEVÉ DES ÉCHANGES

Question : Quels sont les éléments identifiés par du pastillage zone au sein du règlement graphique ?

Réponse : Cet outil permet de repérer les éléments de patrimoine bâti ou paysager que les élus souhaitent préserver plus particulièrement, c'est-à-dire des éléments dont ils considèrent qu'ils participent, d'une manière ou d'une autre à l'identité paysagère, urbanistique et architecturale de la commune.

De ce fait, les éléments repérés peuvent recouper une grande diversité de patrimoine et sont dépendants de l'identité paysagère et architecturale de la commune : Monuments Historiques, bâtiments, espaces urbains ou naturels remarquables, petit patrimoine, arbres remarquables...

Les objectifs généraux de l'outil sont la préservation du patrimoine repéré : assurer sa pérennité, préserver son intégrité, maintenir les caractéristiques architecturales ou paysagères.

Chaque élément repéré est inscrit sur le plan de zonage. Il fait l'objet d'une fiche qui le localise, le présente (photos) et permet d'exposer la raison de son repérage par des prescriptions.

Question : Pourquoi est-ce seulement des éléments ponctuels qui sont repérés et non des ensembles, comme par exemple, les poches urbaines patrimoniales ?

Réponse : En tant qu'ensemble, la place de la Babillière a été repérée.

Par ailleurs, l'intégralité des ensembles évoqués, notamment les poches urbaines historiques et patrimoniales, sont directement prises en compte par une zone UA (urbain de centre-ancien) où nous retrouverons des prescriptions plus strictes, dans le règlement écrit, que sur les plus récents secteurs de développement. De même, l'OAP « Patrimoine » traite, directement, de ces ensembles.

Question : Vers le chemin du Château, des chênes centenaires pourraient être protégés à ce titre.

Réponse : Il est parfois compliqué de préserver ces éléments, en particulier, sur des petites parcelles où les habitants souhaitent y édifier des habitations. L'objectif est, ainsi, de préserver un maximum ces éléments marquants du paysage tout en trouvant un équilibre avec les constructions.

L'outil qu'est l'OAP, en regroupant des parcelles, permet de mieux trouver cet équilibre.

Question : Au même titre, nous pouvons repérer le tilleul de l'école comme arbre remarquable.

Réponse : Cet arbre pourrait, en effet, être pris en compte.

L'enquête publique est l'occasion de signaler ces éléments pour un objectif de préservation.

Emplacement Réservés (ER)

Question : L'Emplacement Réservé pour l'élargissement du Chemin du Château, oblige-t-il le propriétaire à vendre son terrain ?

RELEVÉ DES ÉCHANGES

Réponse : Le droit à la propriété privée est le droit pour une personne de posséder, de jouir et de disposer d'un bien d'une manière exclusive, dans les limites fixées par la loi. Ainsi, si le propriétaire ne souhaite pas vendre son terrain, il ne le fera pas.

L'Emplacement Réservé est un outil qui permet seulement de figer la destination du foncier pour ce à quoi la collectivité l'a destiné. Il s'agit là d'une logique d'anticipation et de précaution pour calibrer la voirie au développement prévu sur le secteur, d'anticiper un problème qui peut se poser.

Question : ...Mais s'il y a une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) mise en place pour l'élargissement de cette voirie.

Réponse : Une DUP serait seulement mise en place si le préfet définit l'aménagement comme étant d'utilité publique. Il s'agit là de sa compétence et de sa responsabilité.

Blocage foncier de certaine OAP

Question : Certaines OAP ne pourraient jamais voir le jour si certains propriétaires ne souhaitent pas vendre leur parcelle même si certains sont demandeurs.

Réponse : Les OAP ont été mises en place pour établir un urbanisme de qualité et d'avoir une certaine maîtrise de l'urbanisation et de la préservation sur la commune.

Le choix est donc parfois entre ne pas faire d'OAP parce que le foncier est complexe, mais alors on prend le risque de voir des constructions dans des parcelles très étroites avec juste un couloir de 4 mètres de large constructible et qui viennent pratiquement empêcher l'urbanisation des autres parcelles. Le fait de mettre en place des OAP sur ce même ensemble foncier complexe permet d'assurer une qualité d'urbanisation pour les habitants futurs mais en prenant le risque de blocage foncier.

Il est rappelé que le PLU ne donne jamais de droit foncier à la commune.

Logements sociaux

Question : Au niveau de la loi étatique « Solidarité Renouvellement Urbain » (SRU), la collectivité n'a aucune obligation de prévoir du logement social. Pourquoi établir un objectif de tendre vers 10% de logements sociaux au sein du parc de logements ?

Réponse : Cet objectif correspond à un objectif fixé par le Schéma de Cohérence et d'organisation Territoriale (SCoT) qui correspond au document d'urbanisme hiérarchiquement supérieur. Le PLU doit avoir un rapport de compatibilité avec ce dernier.

Ainsi, le fait de ne pas prendre en compte cette prescription impliquerait une certaine mesure d'illégalité au sein du PLU.

RELEVÉ DES ÉCHANGES

Zone AU et le château

Question : Le château a été placé en zone Naturelle (N) non constructible alors que l'on met une zone à urbaniser (AU) directement à proximité. Pourquoi ce classement ?

Réponse : Il s'agit là de choix communaux exposés dans le PADD et la traduction réglementaire n'est qu'une déclinaison des objectifs et orientation inscrits dans le PADD.

Le château et son parc ont été classés en zone N pour des raisons de protection patrimoniale en lien avec son intérêt historique et paysager.

L'implantation de la zone AU sur ce secteur s'est définie, notamment par les prescriptions du SCoT établissant un « front urbain intangible » mais aussi par la proximité avec les réseaux en modes doux, son rapport à l'entrée de village et le lien avec la centralité.

De même, cette future urbanisation n'est pas aveugle à la présence du château et du ruisseau puisque l'OAP prévoit un recul par rapport au ruisseau et l'implantation d'un secteur peu dense de type maison individuelle de ce côté de l'OAP.

Disparition des haies

Question : Comment se fait-il que les haies aient disparu ?

Réponse : Cela est particulièrement lié au remembrement des terres agricoles et de la disparition des prairies pour des espaces de grandes cultures.

De même, ces haies n'ont jamais fait l'objet de préservation au sein des documents d'urbanisme, assurant, ainsi, leur existence.

La mise en place de l'outil L151-23 du Code de l'Urbanisme est un bon outil pour préserver les structures bocagères des communes rurales, éléments de paysage éminents.

Extension de l'urbanisation sur les terres agricoles

Question : Dans le temps, il ne sera pas possible d'étendre l'urbanisation sur les zones agricoles ou naturelles ?

RELEVÉ DES ÉCHANGES

Réponse : Effectivement, il s'agit du sens de la loi « Climat et Résilience » qui prévoit le ralentissement de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers jusqu'à son arrêt complet en 2050 avec un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

SCoT en révision

Question : Le SCoT étant actuellement en cours de révision, comment savez-vous les futures prescriptions à prendre en compte ?

Réponse : Dans un premier temps, nous nous sommes basés sur le SCoT qui est actuellement opposable. L'autre correspond seulement à un document de travail sans caractère exécutoire. Par ailleurs, afin de s'inscrire dans les futures prescriptions imposables, au travers un rapport de compatibilité, une réunion spécifique avec l'interlocuteur du SCoT a été établie.

4 **Calendrier**

Prochaines échéances : Création du dossier d'arrêt projet

PIECES JOINTES EN ANNEXE

La présentation faite.

Sans remarque et complément, sous un délai de 7 jours, le présent compte-rendu sera considéré comme validé.