



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1c – RAPPORT DE PRÉSENTATION – Tome 3 – Rapport de justification

Douvres



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite le	17 Juin 2021
Arrêt-Projet approuvé par délibération le	10 Juillet 2025



Rédaction : Etienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Photographie de couverture : Mosaique Environnement



Agence Mosaique Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

SOMMAIRE

ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT 1

RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 3

- PAYSAGE 3
- TERRITOIRE : STRUCTURE ET CHIFFRES 4
- VIE QUOTIDIENNE 5

PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DANS LE CADRE DU SCOT 6

DÉFINITION DU PADD ET ÉTUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION 9

- DÉFINITION DU PADD 9
- CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DU MUTATION 9

CHOIX DU PADD 14

- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) 14

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DES CHOIX DU PROJET 17

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES GÉNÉRALES 19

- ZONES DU PLU 19
- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 21
- RÈGLEMENT ÉCRIT 22
- PRÉSERVATION D'ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT 23
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 24

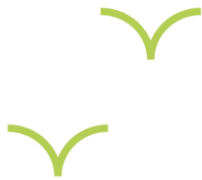
TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DE L'AXE 1 – ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET RAISONNÉ 25

- OBJECTIF N°1 – POURSUIVRE UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ACCEPTÉE ET ACCEPTABLE 25
- OBJECTIF N°2 – LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLE EN PRIVILÉGIANT LE DÉVELOPPEMENT À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE 28
- OBJECTIF N°3 – PRÉVOIR LA POSSIBILITÉ QU'UNE PART DU DÉVELOPPEMENT SE FASSE EN EXTENSION AVEC UN OBJECTIF DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 33
- OBJECTIF N°4 – PROPOSER DES LOGEMENTS POUR TOUS DANS UN OBJECTIF DE MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE 34

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DE L'AXE 2 – FORGER LES CONDITIONS DE QUALITÉ DE VIE POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS 38

- OBJECTIF N°1 – PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES 38
- OBJECTIF N°2 – PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LES EMPLOIS EXISTANTS SUR LA COMMUNE 43
- OBJECTIF N°3 – PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE 45

• OBJECTIF N°4 – PRENDRE EN COMPTE AU NIVEAU DU PAYSAGE URBAIN LES POCHES PATRIMONIALES, LE PETIT PATRIMOINE, LE COURS D’EAU « LA COZANCE » ET LA TRAME VERTE URBAIN	48
• OBJECTIF N°5 – FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX ENTRE LES DIFFÉRENTS SECTEURS DE LA COMMUNE	56
• OBJECTIF N°6 – OFFRIR DES ALTERNATIVES AU DÉPLACEMENT AUTOMOBILE TOUT EN TENANT EN COMPTE LA DÉPENDANCE À DE MODE DE TRANSPORT	58
• OBJECTIF N°7 – S’ASSURER DE L’ADÉQUATION ENTRE DÉVELOPPEMENT ET ÉQUIPEMENTS D’INFRASTRUCTURE	59
• OBJECTIF N°7 – S’ASSURER DE L’ADÉQUATION ENTRE DÉVELOPPEMENT ET ÉQUIPEMENTS D’INFRASTRUCTURE	60
TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DE L’AXE 3 – PROTÉGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	62
• OBJECTIF N°1 – PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES SITES NATURELS RICHES EN BIODIVERSITÉ ET LES RESSOURCES NATURELLES	62
• OBJECTIF N°2 – PRÉSERVER LA RICHESSE ET LES GRANDS ÉQUILIBRES PAYSAGERS DU TERRITOIRE	73
• OBJECTIF N°3 – AMÉNAGER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ EN ALLIANT VALEUR PATRIMONIALE ET NOUVELLES FORMES URBAINES	76
• OBJECTIF N°4 – PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES	77
• OBJECTIF N°5 – TENDRE VERS LA SOBRIÉTÉ, L’EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	78
• OBJECTIF N°5 – AMÉLIORER LA PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ ET DE LA SANTÉ DES POPULATIONS	81
ZONAGE COMPLET DU PLU	84
TABLEAU DES SURFACES DE ZONES ET COMPARAISON AVEC LE PLU DE 2009	85
• TABLEAU DES SURFACES ET COMPARAISON	85
• ÉVOLUTION DES ZONES POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	85



ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

1



RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

• Paysage

Forces	Faiblesse
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un bourg ancien bien préservé qui participe à l'attractivité de la commune et contribue à un cadre de vie agréable. ✓ Un paysage à deux visages (la plaine et le contrefort) attractif pour les promeneurs. ✓ Des valeurs panoramiques nombreuses. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un paysage qui présente une forte sensibilité avec des visions lointaines nombreuses (problème du développement urbain dans la pente). ✓ Un centre bourg et des hameaux à forte valeur patrimoniale, qui pourrait rapidement être dévalorisé par un développement urbain mal maîtrisé. ✓ Une valeur dépréciante liée au réseau électrique aérien.
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver les visions lointaines, notamment sur les contreforts du Bugey et son image un peu « sauvage ». ✓ Préserver les cônes de vues depuis les axes routiers, particulièrement les RD amenant à la centralité, qui amène à une pratique du territoire. ✓ Maintenir les structures de boisements. ✓ Préserver la valeur patrimoniale et architecturale du centre bourg et du hameau. ✓ Poursuivre le travail de mise en valeur de la présence de la rivière. ✓ Préserver les éléments de haies de la plaine agricole qui animent un paysage plus « plat » et qui servent aussi parfois d'écran au développements pavillonnaires (ripisylve à l'Ouest du bourg). ✓ Préserver l'espace tampon (espaces végétalisés) encerclant le centre-bourg ancien (écrin au centre-bourg). 	

• **Territoire : structure et chiffres**

Forces	Faiblesse
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un développement urbain plutôt maîtrisé qui a su préserver la valeur patrimoniale du bourg ancien. ✓ Un taux de vacance faible et en constante diminution. ✓ Des réhabilitations de logements en centre bourg de qualité. ✓ Un parc de logements qui tend à se diversifier. ✓ Un développement qui se fait très peu en extension. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une population vieillissante et une gérontocroissance qui s'installe. ✓ Un solde naturel peu conséquent. ✓ Une faible mobilité du parc de logements. ✓ Une offre en logement mono-spécifique ne répondant quasiment qu'à un seul type de demande (maison individuelle). ✓ Un coût foncier qui tend à s'élever empêchant les primo-accédants de s'installer.
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Maîtriser la consommation foncière pour le développement urbain. ✓ Créer un parc de logement plus diversifié afin d'offrir différents parcours résidentiels et attirer des habitants plus jeunes et des familles. ✓ Veiller à trouver un équilibre entre densification des opérations de logement et qualité de vie. ✓ Préserver un cadre de vie au travers les espaces ruraux qui offre des espaces de respiration et de promenade. 	

- **Vie quotidienne**

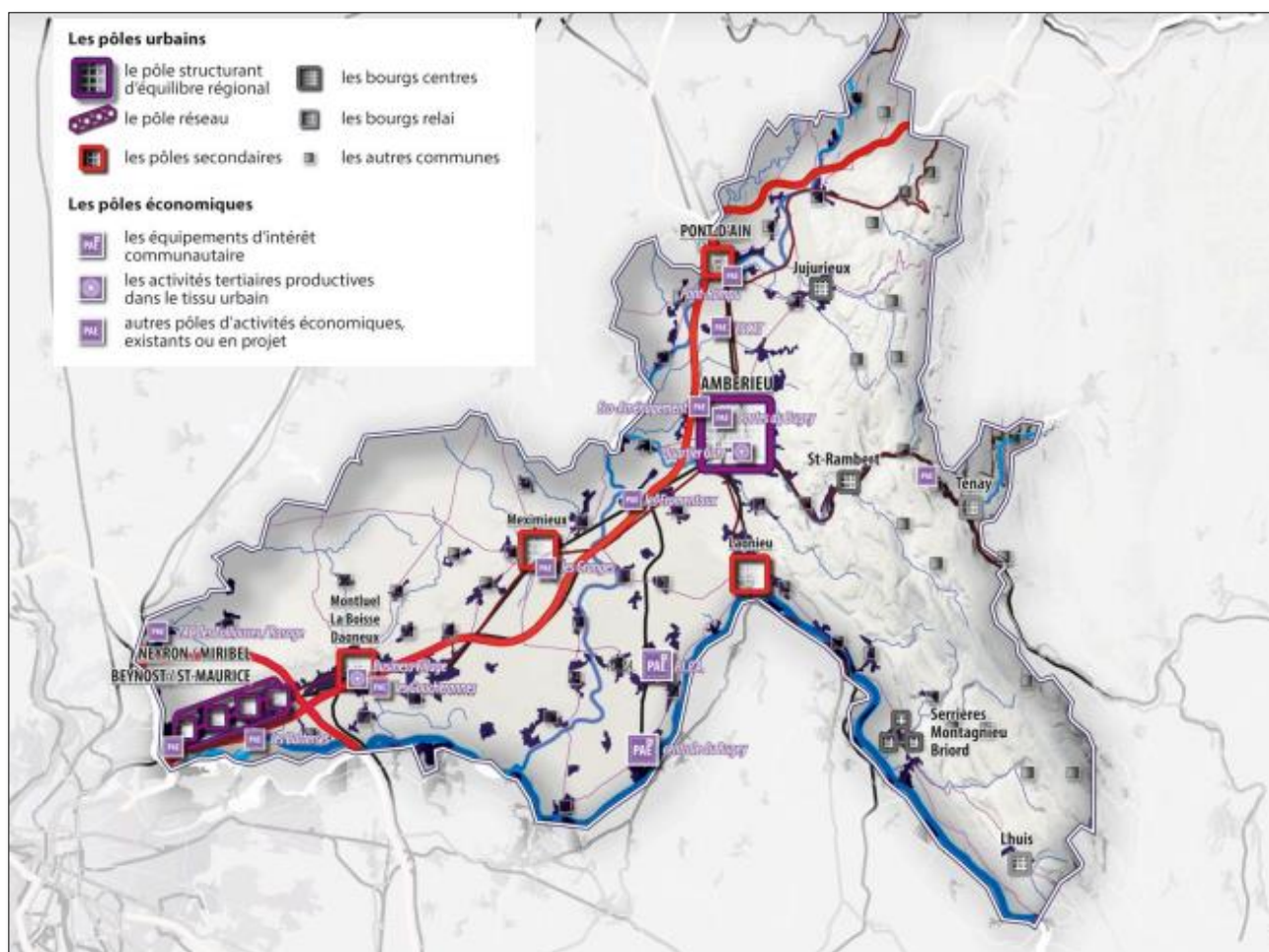
Forces	Faiblesse
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une position stratégique entre plusieurs bassins d'emplois importants, Bourg-en-Bresse, Lyon, le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain et Ambérieu-en-Bugey. ✓ Une proximité avec les grands axes de déplacements et des moyens de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. ✓ Un cadre de vie préservé. ✓ Des équipements, regroupés sur la centralité, à la hauteur des besoins. ✓ Des emplois, des commerces et services présents à 5 min de voiture (Ambérieu-en-Bugey). ✓ Des aménagements pour les modes doux bien développés. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une très forte dépendance à la voiture. ✓ Un réseau viaire intra-muros trop étroit impliquant des problèmes de stationnement. ✓ Une absence de commerces et de services sur la commune. ✓ Peu d'emplois sur la commune. ✓ Une baisse du nombre d'emplois sur la commune et une dépendance aux bassins d'emplois de proximité. ✓ Un vieillissement de la population pouvant fragiliser l'équipement scolaire.
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un enjeu de stationnement au sein du réseau communal. ✓ Développer des alternatives à la voiture individuelle à l'échelle de la commune (aire de covoiturage, voiture électrique...). ✓ Préserver un cadre de vie au caractère rural et ne pas devenir une « cité dortoir ». ✓ Préserver, voire développer l'offre de commerces et de services sur la commune, notamment pour les personnes âgées. 	

PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DANS LE CADRE DU SCOT

Le SCoT BUCOPA (Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain) a été approuvé le 26 Janvier 2017 et rendu exécutoire le 02 Mai 2017. CE document a fait l'objet d'une modification, approuvée le 19 Avril 2022 et est actuellement en cours de révision depuis le 02 Avril 2024.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT identifie la commune de Douvres comme appartenant au « pôle structurant de rayonnement régional du pôle d'Ambérieu-en-Bugey : cœur du BUCOPA ». Ce pôle s'étend, plus particulièrement, sur les communes d'Ambérieu, d'Ambronay, d'Ambutrix, de Bettant, de Château-Gaillard, de Douvres et de Saint-Denis-en-Bugey.

« Au sein de ce pôle, les documents d'urbanisme locaux veilleront à la diversification et au développement d'un parc résidentiel de qualité, pour une proximité accrue des populations aux équipements et à l'emploi, ainsi qu'au confortement des fonctions et équipements métropolitains contribuant à l'intégration plus forte de ce pôle dans l'échiquier régional sur le plan économique et des grands équipements. Le pôle d'Ambérieu assume à lui seul 25% de l'effort constructif prévu. »



Les exigences en, matière de développement sont les suivantes :

- Une croissance moyenne annuelle de l'ordre de 2% sur le pôle structurant d'équilibre régional.

Niveaux de polarités	POPULATION					Poids dans la population du BUCOPA	
	Population en 1999	Population en 2012	TCAM Population 1999-2012	Population en 2030	TCAM Population 2016-2030	en 2012	en 2030
PÔLE STRUCTURANT ET PÔLE RESEAU	37 057	43 225	1,19%	56 890	1,79%		
Pôle structurant/d'équilibre régional							
Ambérieu-en-Bugey (comprenant Château Gaillard, St Denis, Ambutrix, Bettant, Douvres, Ambronay)	18 811	23 200	1,63%	31 984	2,04%	32,1%	33,5%
Pôle Réseau							
Miribel / Saint-Maurice-de-Beynost / Beynost / Neyron	18 246	20 025	0,72%	24 905	1,49%		

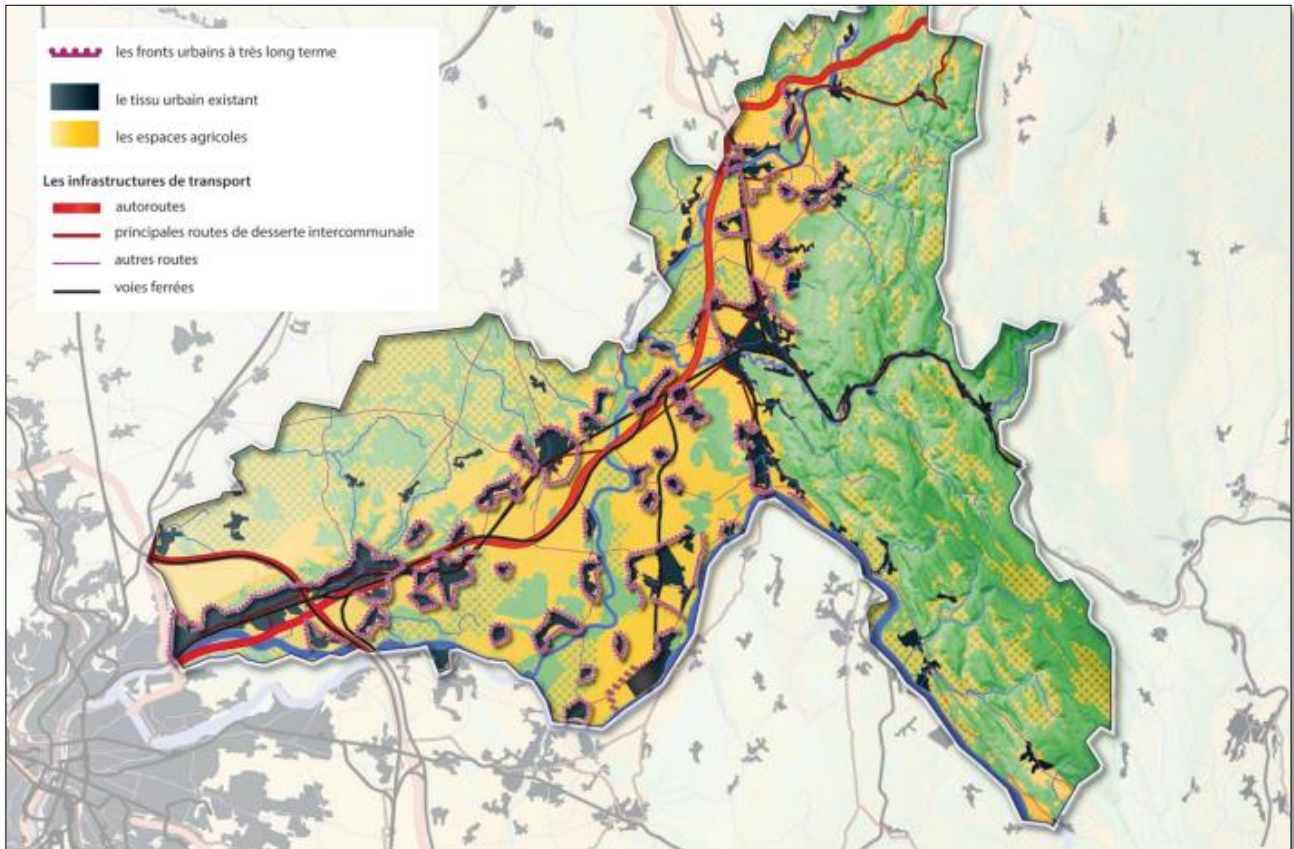
- Un objectif de production de logements de l'ordre de 143.
- Une création de logements en extension de l'ordre de 43.
- Une densité cible fixée à 18 lgt/ha.
- Une consommation d'ENAF maximale établie à 2 ha.

POLE STRUCTURANT D'EQUILIBRE REGIONAL	objectifs logement	% tissu urbain	maxi hors tissus	densité	ha maxi a consommer
Ambérieu-en-Bugey	3000	85%	450	25	18
Saint-Denis-en-Bugey	160	80%	32	20	2
Château-Gaillard	450	45%	247,5	18	14
Douvres	143	70%	42,9	18	2
Ambutrix	100	45%	55	18	3
Bettant	77	70%	23,1	18	1
Ambronay	150	45%	82,5	18	5

- Une densité en extension ciblée à 25 lgt/ha.
- Une production de logements en extension ne dépassant pas 30% de la production totale de logements.

Niveaux de polarités	dont en extension (surface comprenant les équipements associés et les VRD)			
	%	nombre de logements (arrondis)	densité en lgt/ha	nombre d'hectares nécessaires
PÔLE STRUCTURANT ET PÔLE RESEAU	24%	1 630	25	65
Pôle structurant/d'équilibre régional				
Ambérieu-en-Bugey (comprenant Château Gaillard, St Denis, Ambutrix, Bettant, Douvres, Ambronay)	30%	1 200	25	48

- Un développement résidentiel de qualité et diversifié, pour une proximité accrue des populations aux équipements, à l'emploi, aux réseaux de transports collectifs et de répondre aux besoins en logements inhérents à tous les âges de la vie et à la diversité des revenus (petits logements, logements spécifiques, limiter les lotissements, le maintien à domicile des personnes âgées, logements de moyen terme...).
- Un développement du parc résidentiel social avec un objectif de tendre vers 10% de logements locatifs sociaux au sein du parc.
- Un choix de développement en extension devant prendre en compte le corridor écologique porté par le SCoT, et plus particulier le front urbain intangible identifié.



DÉFINITION DU PADD ET ÉTUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

- **Définition du PADD**

Dans son article L151-5, le code de l'urbanisme définit ainsi le champ des orientations du PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Il rappelle la nécessité de la réduction de la consommation du foncier et l'artificialisation des sols :

« Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »

Enfin, il rappelle la nécessité d'une étude de densification pour utiliser au mieux le potentiel en renouvellement urbain avant toute extension de l'enveloppe urbaine.

« Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »

- **Capacité de densification et du mutation**

Afin de répondre aux exigences réglementaires, la réflexion prospective s'appuie en premier lieu sur une étude de la capacité de construction en identifiant notamment le potentiel des gisements fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Définition de l'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine générale brute

Dans un premier temps, il a été identifié une enveloppe urbaine générale brute correspondant à l'ensemble des espaces bâtis présents sur le territoire de la commune. Cela semblait évident sur la commune de Douvres au vu de l'unique poche bâtie.



Le centre-bourg densifiable

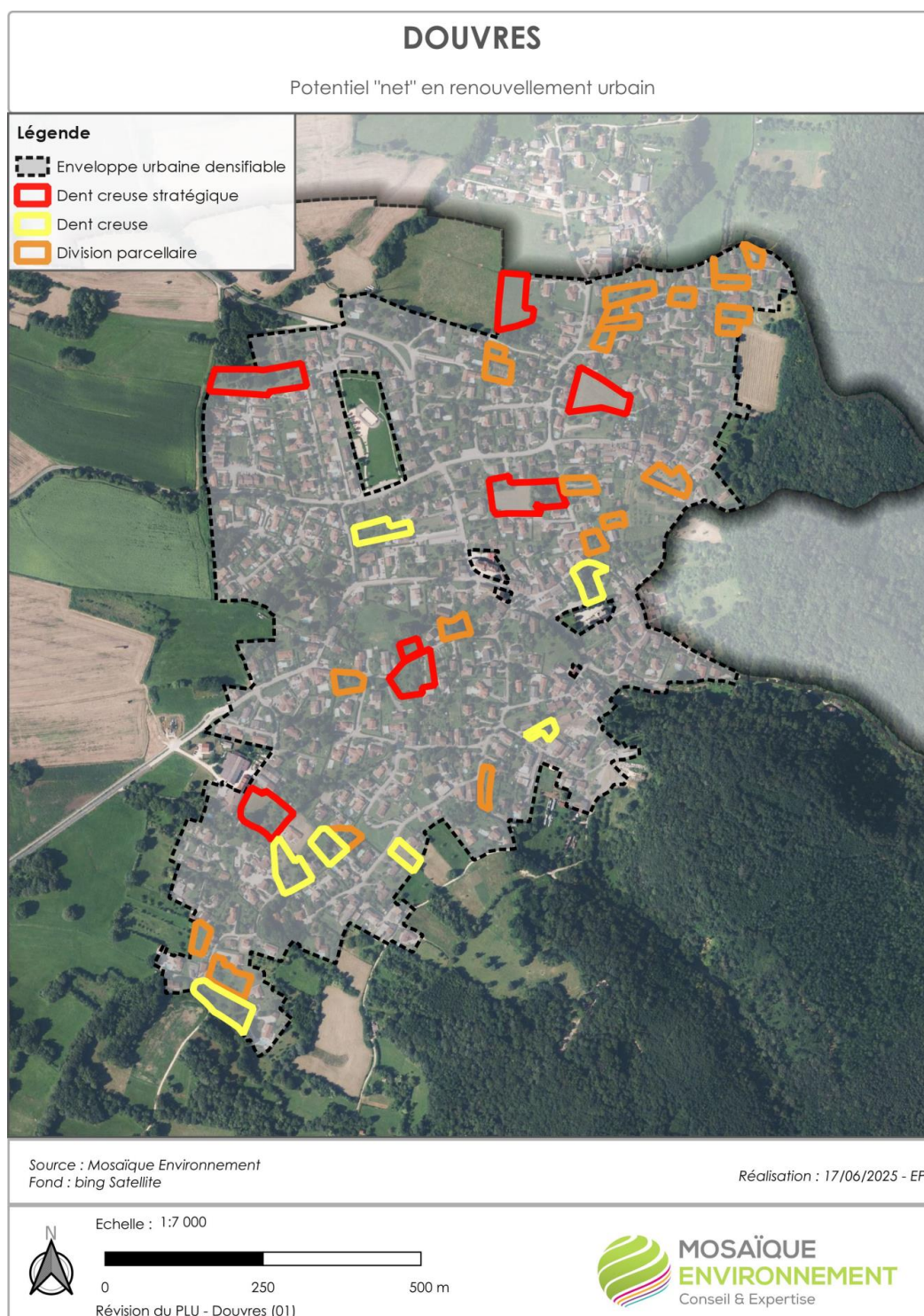
Pour calculer le potentiel en terrains urbanisable, il a donc été examiné l'enveloppe urbaine du village, constituant un ensemble compact comprenant le centre bourg ancien et les développements pavillonnaires récents.

L'enveloppe urbaine du bourg a été considérée comme un « espace urbanisé » (donc des espaces ayant vocation à être classés en zone « U ») en y soustrayant les espaces de bâtiments à vocation agricole (zone « A »), les secteurs d'habitat périphérique mal desservis au niveau voirie et réseaux (zone N) et les espaces d'équipements (qui sont toutefois classés en zone « Ue »). C'est à l'intérieur de ce centre bourg densifiable qu'a été calculé le potentiel de densification.



Le calcul du potentiel

L'approche suivante correspond au « potentiel net », c'est à dire les espaces actuellement non construits et présentant une surface assez grande pour permettre l'accueil de nouvelles constructions au regard du type de forme urbaine existante sur la commune et susceptible de répondre à une demande (maison individuelle, logements intermédiaires...). Ce potentiel « net » prend en compte différents paramètres, notamment les risques naturels ou technologiques, la topographie, la desserte, les autorisations d'urbanisme acceptées ou encore l'aspect paysager.



Les hypothèses de développement du PLU sont développées sur un horizon d'une dizaine d'année à partir de l'approbation du PLU, soit la période 2026 - 2037. L'étude de densification a donc pris en compte les constructions réalisées, en cours ou autorisées jusqu'en 2026...

Le potentiel du centre village

Un potentiel en renouvellement urbain des espaces non bâtis a été identifié pour la réalisation théorique de 83 logements au sein de l'enveloppe urbaine. Ce potentiel se répartit entre deux types de potentiels, ceux non stratégiques et ceux stratégiques. Les secteurs stratégiques correspondent à des potentiels en dents creuses où une plus forte densification et diversification est prévue. La répartition s'établit de la manière suivante :

- Le potentiel non bâti en renouvellement urbain non stratégique permettrait la réalisation de 35 logements en lien avec un coefficient de rétention foncière et une densité exposée de 17 lgt/ha ;

Dents creuses	Avec CRF (0,3)	Divisions parcellaires	Avec CRF (0,5)	TOTAL
1,31 ha	0,91 ha	2,27 ha	1,13 ha	2,04 ha

- Le potentiel non bâti en renouvellement urbain stratégique, quant à lui, permettrait la réalisation de 48 logements, en lien avec une densité de 19 lgt/ha.

CHOIX DU PADD

• **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Sur la base du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objet de définir les objectifs de développement de la commune en les inscrivant dans un cadre de « gestion durable » c'est-à-dire :

- En s'inscrivant dans le long terme sans créer d'effets irréversibles par rapport aux espaces sensibles du territoire ;
- En respectant un équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques ;
- En créant un cadre incitant les futurs habitants à des modes de construction ou de déplacement plus respectueux des enjeux environnementaux.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Douvres se décline autour de trois grandes orientations, elle-même déclinée par le prisme de divers objectifs :

ORIENTATION N°1 – ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET RAISONNÉ

Objectif n°1 – Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable

Objectif n°2 – Limiter la consommation d'espaces naturels et agricole en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Objectif n°3 – Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation de l'espace

Objectif n°4 – Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle

ORIENTATION N°2 – FORGER LES CONDITIONS DE QUALITÉ DE VIE POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS

Objectif n°1 – Préserver et développer les équipements, commerces et services

Objectif n°2 – Préserver et développer les emplois existants sur la commune

Objectif n°3 – Préserver l'activité agricole

Objectif n°4 – Prendre en compte au niveau du paysage urbain les poches patrimoniales, le petit patrimoine, le cours d'eau « La Cozance » et la trame verte urbaine

Objectif n°5 – Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune

Objectif n°6 – Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de la dépendance à ce mode de transport

Objectif n°7 – S'assurer de l'adéquation entre développement et équipements d'infrastructure

Objectif n°8 – S'assurer du développement des équipements pour les communications numériques

ORIENTATION N°3 – PROTÉGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Objectif n°1 – Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles

Objectif n°2 – Préserver la richesse et les grands équilibres paysagers du territoire

Objectif n°3 – Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale et nouvelles formes urbaines

Objectif n°4 – Protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques

Objectif n°5 – Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale

Objectif n°6 – Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé des populations



TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES CHOIX DU PROJET

2



DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES GÉNÉRALES

• **Zones du PLU**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Zones Urbaines dites « Zones U »

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

La zone UA : zone urbaine correspondant aux zones de centres ancien patrimonial (centre-bourg et hameaux) où le bâti est dense et le plus souvent en ordre continu. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, service et équipements, commerces....

La zone UB : zone d'extension urbaine pavillonnaire dans le prolongement du cœur de village et des anciens hameaux, correspondant à l'enveloppe urbaine principale. Elle comprend des typologies urbaines variées, moins denses, ainsi qu'une fonction urbaine très dominante d'habitat.

La zone UE : zone exclusivement destinée aux équipements et à leur accueil, qu'ils soient scolaires, sportifs, culturels...

Zones A Urbanisées dites « Zones AU »

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement ;

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

- **La zone AU** qui correspond à des zones de développement à vocation essentielle d'habitat. Le développement doit s'effectuer de manière organisée ;
- **La zone AUX** qui correspond à des zones de développement à vocation essentielle d'activité. Le développement doit s'effectuer de manière organisée ;

Zones Agricoles dites « Zones A »

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Conformément à l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur le territoire de la commune, la zone A, qui correspond à la zone agricole, comprend le secteur suivant :

- Le **secteur Aep** correspondant aux secteurs inconstructibles pour la protection des paysages et des corridors écologiques.

Zone Naturelles dites « Zones N »

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Conformément à l'article R 151-25 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

L'article L151-11 prévoit aussi que peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend un **STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) **NI**, exclusivement destinée à l'accueil d'équipements de loisirs.

• **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le code de l'urbanisme prévoit la possible mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont ainsi définies par l'article L151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. ».

Elles peuvent, selon l'article L151-7 :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. ».

Le PLU de la commune contient sept OAP sectorielles :

- OAP pour l'aménagement d'une zone Ub le long du chemin de la Cornallière ;
- OAP pour l'aménagement d'une zone Ub le long de la route du Molard ;
- OAP pour l'aménagement d'une zone Ub le long du chemin de Reilleux ;
- OAP pour l'aménagement d'une zone Ub au niveau du lotissement « Pré Nouveau » ;
- OAP pour l'aménagement d'une zone Ub le long du chemin du Château ;
- OAP pour l'aménagement d'une zone Ub le long du chemin de Ronde ;
- OAP pour l'aménagement d'une zone AU, en entrée Ouest du village, le long de la RD 36B.

Et une OAP thématique portant sur le « Patrimoine ». Les enjeux de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation sont de proposer un certain nombre de dispositions permettant de juger de la qualité des aménagements et constructions projetées au regard des éléments qui fondent l'identité du territoire et de prescrire, si nécessaire, les dispositions pour faire évoluer le projet dans le sens d'une bonne intégration.

Elle traite à la fois de la question de la qualité architecturale des bâtiments, mais aussi de leur intégration dans des paysages urbains, naturels ou agricoles.

• **Règlement écrit**

Le règlement écrit est organisé en quatre grandes parties :

- Dispositions générales qui s'imposent au territoire de la commune ;
- Dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines ;
- Dispositions réglementaires applicables aux zones agricoles ;
- Dispositions réglementaires applicables aux zones naturelles.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme applicables sur le territoire s'organisent autour de trois thématiques, déclinées en 16 articles :

Nature de l'utilisation et occupation du sol

- ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Équipements et réseaux

- ARTICLE 3 - Desserte par les voies publiques ou privées
- ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ARTICLE 5 - Infrastructure et réseaux de communication électronique

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ARTICLE 9 – Emprise au sol
- ARTICLE 10 – Hauteur maximum des constructions
- ARTICLE 11 – Aspects extérieurs
- ARTICLE 12 – Stationnement
- ARTICLE 13 – Espaces libres et plantations
- ARTICLE 14 – Continuités écologiques
- ARTICLE 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissèlement
- ARTICLE 16 – Performances énergétiques et environnementales

- **Préservation d'éléments particuliers du paysage et de l'environnement**

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Cet article prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».

Sont repérés à ce titre 20 éléments qui font l'objet d'un cahier spécifique dans le dossier de PLU.

Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Cet article prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».

À ce titre, sont repérés sur le plan de zonage l'intégralité des ripisylves présentes sur le territoire, en lien avec les différents cours d'eau.

En tant qu'Espaces Boisés Classés

L'article L113-1 du Code de l'Urbanisme prévoit :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos

ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

À ce titre, est repéré sur le plan de zonage, l'intégralité des boisements du massif du Bugey, sur la façade Est de la commune.

- **Emplacements réservés**

Le PLU prévoit la réservation en vue de leur utilisation par la collectivité publique, des emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (...). ».

En l'occurrence 13 emplacements réservés répartis sur tout le territoire de la commune sont inscrits dans le projet de PLU. Il convient de se référer au plan de zonage et au Cahier des Emplacements Réservés.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'AXE 1 – ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET RAISONNÉ

- **Objectif n°1 – Poursuivre une croissance démographique acceptée et acceptable**

Rappel du PADD

Depuis 50 ans, la commune a connu une forte croissance de sa population qui a plus que quadruplée. Ce dynamisme s'est opéré exclusivement sur le seul secteur urbanisé historique du territoire.

Cette dynamique très forte doit, aujourd'hui, être maîtrisée, mais sans prendre le risque d'un ralentissement brutal qui fragiliserait les équipements, particulièrement scolaires, et services actuellement offerts aux habitants.

C'est pourquoi la commune envisage une croissance de sa population de 1,5% par an jusqu'en 2037 (horizon 12 ans à compter de l'approbation du PLU).

- Le projet est basé sur l'hypothèse de pouvoir accueillir, en moyenne, environ 16 habitants supplémentaires par an (au lieu de 13 dans la décennie 2008/2019).
- Pour accueillir ses habitants, il faut envisager la création minimum d'environ 105 logements entre 2026 et 2037, soit en moyenne environ 9 logements par an pour tenir compte de la baisse de la taille des ménages.

	2008	2019	2026	2037
Population	934	1076	1224	1414
Résidences principales	354	448	510	615
Logements à produire				105
Taille des ménages	2,64	2,4	2,4	2,3

Traduction réglementaire dans le PLU

Afin d'accueillir de nouvelles populations, il convient d'intervenir sur le parc de logement. La production de logements a d'abord sa place dans l'enveloppe urbaine et donc dans les zones « U » qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés à vocation dominante d'accueil de logements.

Ici, nous retrouvons exclusivement le centre-bourg et son développement urbain au vu de l'unique poche urbaine, compacte, de la commune.

Un premier travail de définition des zones UA et UB s'est appuyé sur une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans l'espace urbanisés, comme prévu à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Démarche de l'étude

Un premier travail a donc consisté à définir à l'échelle de tout le territoire de la commune l'enveloppe urbaine existante, sur la base de l'analyse des photos aériennes et en prenant tous les espaces construits.

Dans un deuxième temps, ont été considéré comme appartenant à l'espace agricole ou naturel, les sites d'exploitations agricole, mais aussi les petits ensembles bâtis, fermes isolées ... Ce travail a amené à la définition de la partie classée en zone « densifiable » (ici UA et UB).

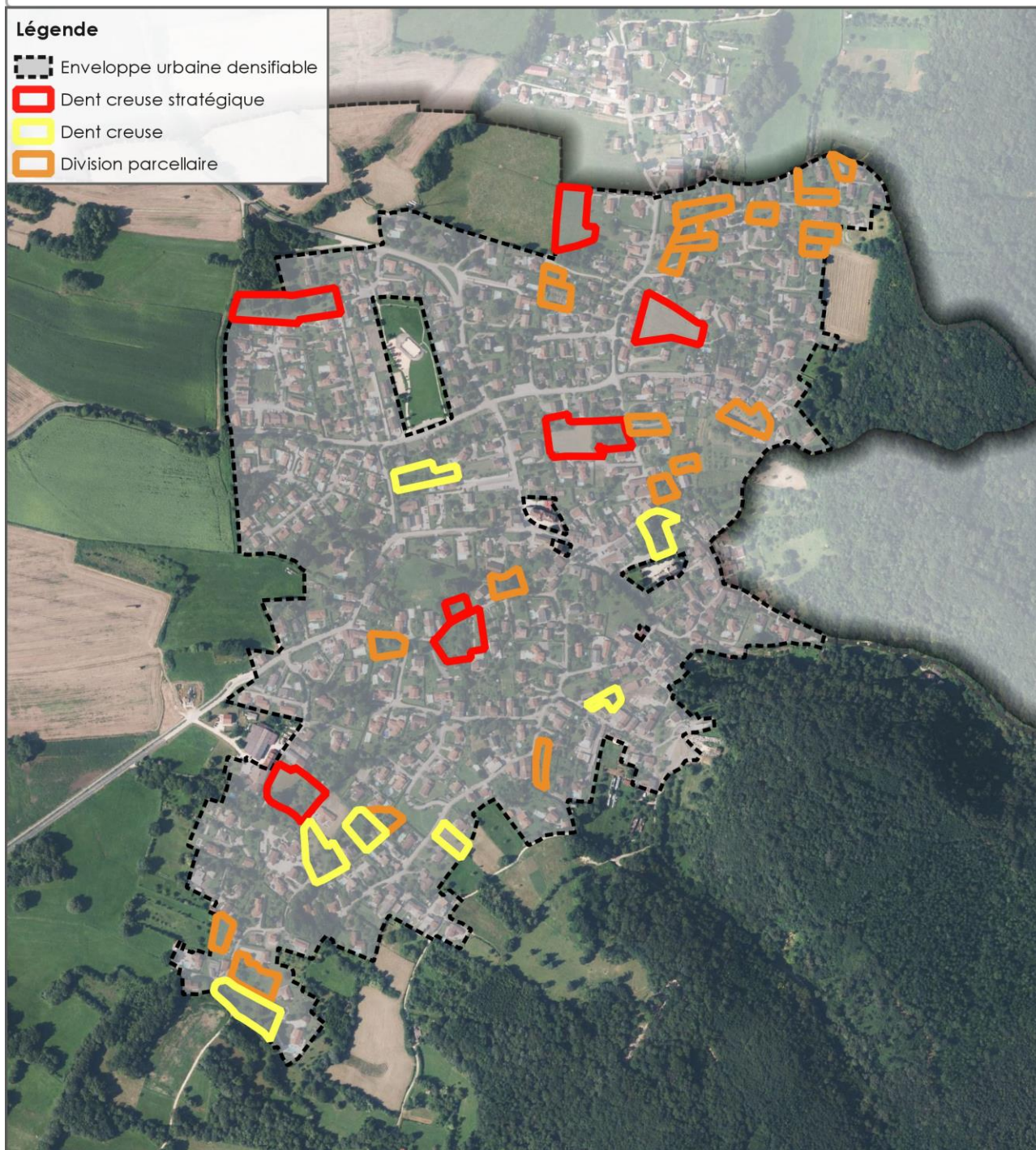
Dans un troisième temps, ont été étudiées les capacités de densification à l'intérieur des zones Urbaines densifiables retenues.

Cette étude a donc consisté dans le repérage à partir de la photographie aérienne la plus récente disponible des espaces non construits encore disponibles et dont la consistance était assez importante pour recevoir des constructions à l'échelle des densités minimum retenues par le SCoT et indiquées précédemment. Certains tènements libres ont été enlevés car présentant trop de difficulté d'accès ou un intérêt paysager ou encore faisant l'objet d'un permis de construire accepté ou encore exposés aux risques...

Ce travail permet, en définitif, de déterminer un potentiel « brut » en termes de surface utilisable pour le développement urbain et en particulier de logement sur le territoire. Toutefois, ce potentiel étant constitué de nombreuses parcelles détenues par de nombreux propriétaires, il est évident qu'il ne se libérera pas entièrement dans le cadre de l'horizon du PLU. Ainsi, un Coefficient de Rétention Foncière minimum a été mis en place afin de prendre en compte la dureté foncière réelle du territoire. Ce dernier s'établit à 30% pour les dents creuses et à 50% pour les divisions parcellaires.

DOUVRES

Potentiel "net" en renouvellement urbain



Source : Mosaïque Environnement
Fond : bing Satellite

Réalisation : 17/06/2025 - EP



Echelle : 1:7 000



Révision du PLU - Douvres (01)

**MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise

Conclusion

Les zones UA et UB permettent de maîtriser les secteurs de l'enveloppe urbaine à l'intérieur desquels il est prévu la production de logements nouveaux.

La zone AU vient permettre de trouver le potentiel foncier manquant pour répondre au besoin de création de logements pour respecter la trajectoire démographique retenue.

L'analyse des potentiels du zonage qui prend en compte une rétention foncière, mais aucune dans les zones AU, donne les résultats suivants en termes de production de logements qu'il est possible d'espérer voir se réaliser :

	Nombre de logements estimé	Pourcentage
Dans les zones U	82 logements	78 %
Dans les zones AU	23 logements	22%
TOTAL	105 logements	100%

Comme indiqué dans le PADD, le PLU est conçu pour encadrer le développement en logement avec un objectif maximum d'environ 9 logements par an, soit 105 logements sur l'horizon du PLU, à savoir 2037.

Le potentiel calculé de 82 logements est donc en accord avec le PADD et doit permettre au territoire d'atteindre les objectifs fixés.

- **Objectif n°2 – Limiter la consommation d'espaces naturels et agricole en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**

Rappel du PADD

Le souhait de la commune est de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles en extension de l'enveloppe urbaine. En ce sens :

- Le projet privilégie l'utilisation des espaces libres à l'intérieur de l'unique enveloppe urbaine de la commune ;
- Le projet prévoit, en tenant compte d'une part de rétention foncière, de pouvoir mobiliser l'intégralité du potentiel en renouvellement urbain : les « dents creuses » (espaces non aménagés et non liés à une fonction résidentielle), les divisions parcellaires (espaces non aménagés fonctionnellement liés à une habitation, assez grands pour effectuer une division) et les secteurs stratégiques de densification plus forte proposant une diversité typologique de l'habitat et une mixité sociale ;
- Le projet incite à la remise sur le marché des logements vacants, mais note que ceux-ci ne représentent qu'un faible pourcentage (5% en 2022).

En lien avec l'étude de densification effectuée, un potentiel en renouvellement urbain des espaces non bâtis a été identifié pour la réalisation théorique de 82 logements au sein de l'enveloppe urbaine. Ce potentiel se répartit entre deux types de potentiels, ceux non stratégiques et ceux stratégiques. Les secteurs stratégiques correspondent à des potentiels en dents creuses où une plus forte densification est prévue. La répartition s'établit de la manière suivante :

- Le potentiel non bâti en renouvellement urbain non stratégique permettrait la réalisation de 34 logements en lien avec un coefficient de rétention foncière et une densité exposée de 17 lgt/ha ;

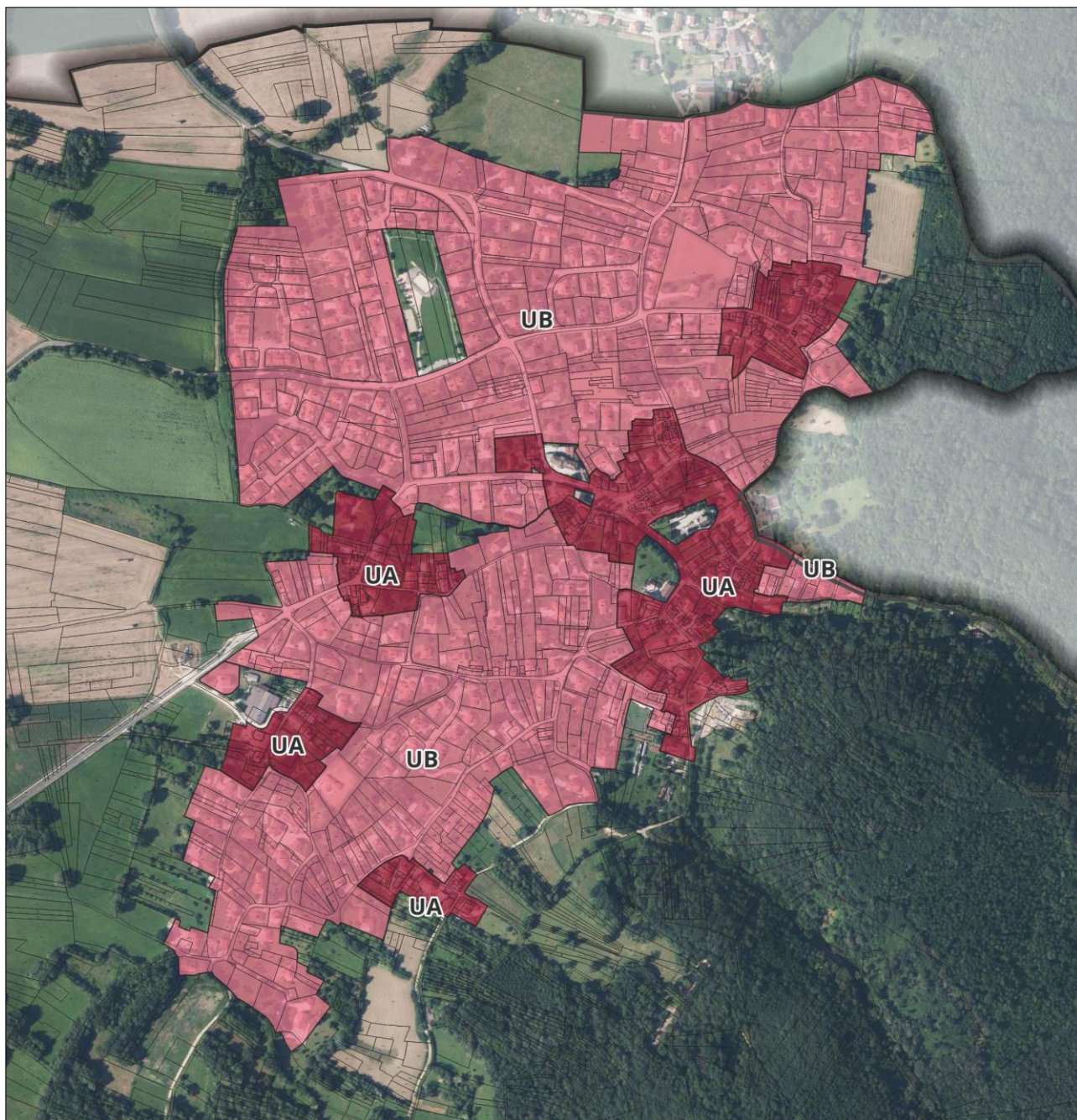
Dents creuses	Avec CRF (0,3)	Divisions parcellaires	Avec CRF (0,5)	TOTAL
1,31 ha	0,91 ha	2,27 ha	1,13 ha	2,04 ha

- Le potentiel non bâti en renouvellement urbain stratégique, quant à lui, permettrait la réalisation de 48 logements.

Traduction réglementaire dans le PLU

Zone UA et UB

Les zones UA et UB correspondent à des zones mixtes de l'enveloppe urbaine du centre-bourg qui sont les lieux de développement pour la fonction d'habitat mais qui admettent, par la même occasion, les services, commerces et équipements. Les activités sont encadrées de façon à ne pas gêner l'habitat.



Zone AU

La zone AU correspond à un secteur prévu pour le développement de l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine.

Cette dernière a été implantée à proximité directe des équipements et services du centre-bourg renforçant, ainsi, la centralité et son rôle déterminant.

La zone ne correspond pas à un potentiel repéré dans l'enveloppe urbaine mais bien en extension de cette dernière sur l'entrée Ouest de la commune.

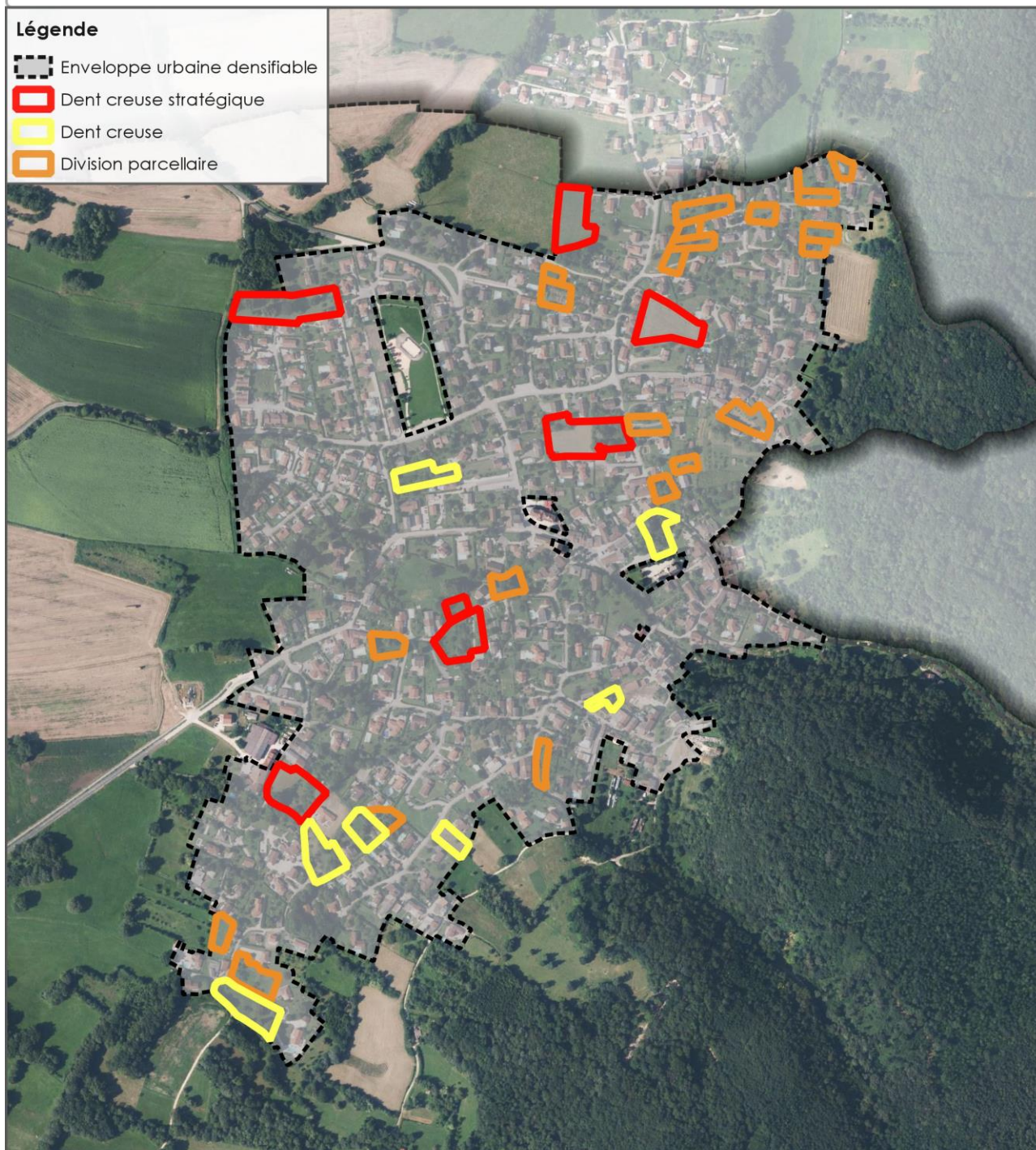


Étude de densification

L'étude de densification qui a été faite a permis de nous rendre compte qu'une grande part des logements à produire pourront être créés au sein même de l'enveloppe urbaine. Cela représente 82 logements sur les 105 correspondant au besoin, soit une représentation de l'ordre de 78% de la production de logements envisagés dans l'enveloppe urbaine.

DOUVRES

Potentiel "net" en renouvellement urbain



Source : Mosaïque Environnement
Fond : bing Satellite

Réalisation : 17/06/2025 - EP



Echelle : 1:7 000



Révision du PLU - Douvres (01)



- **Objectif n°3 – Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension avec un objectif de limitation de la consommation de l'espace**

Rappel du PADD

Le SCoT prévoit une part maximale de production de logements en extension de l'enveloppe urbaine de 30%, soit environ 31 logements maximum, en relation avec la production globale de 105 logements à horizon 2037.

De même, il prescrit pour les aménagements en extension une densité brute minimale de 25 logements/hectare dans l'optique d'une diversification des opérations d'habitat (mêlant collectif/groupé/individuel).

L'étude de densification nous a permis de nous rendre compte que 82 logements pourraient être produits en renouvellement urbain. Ainsi, il resterait à produire 23 logements en extension de l'enveloppe urbaine afin de retenir le scénario d'évolution envisagé.

L'objectif de consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine sera donc d'environ 1 hectare (en accord avec le SCoT qui limite la surface du secteur de développement en extension à 2 ha au maximum).

Au vu des contraintes topographiques et paysagères de la commune et dans l'idée d'un urbanisme de proximité par rapport aux équipements et à l'offre en termes de déplacement et de mobilité douce (la RD, le bus, les voies douces), le projet prévoit un secteur de développement en extension en entrée de village, à l'Ouest au niveau de la RD 36B et en butée directe avec le front urbain défini par le SCoT.

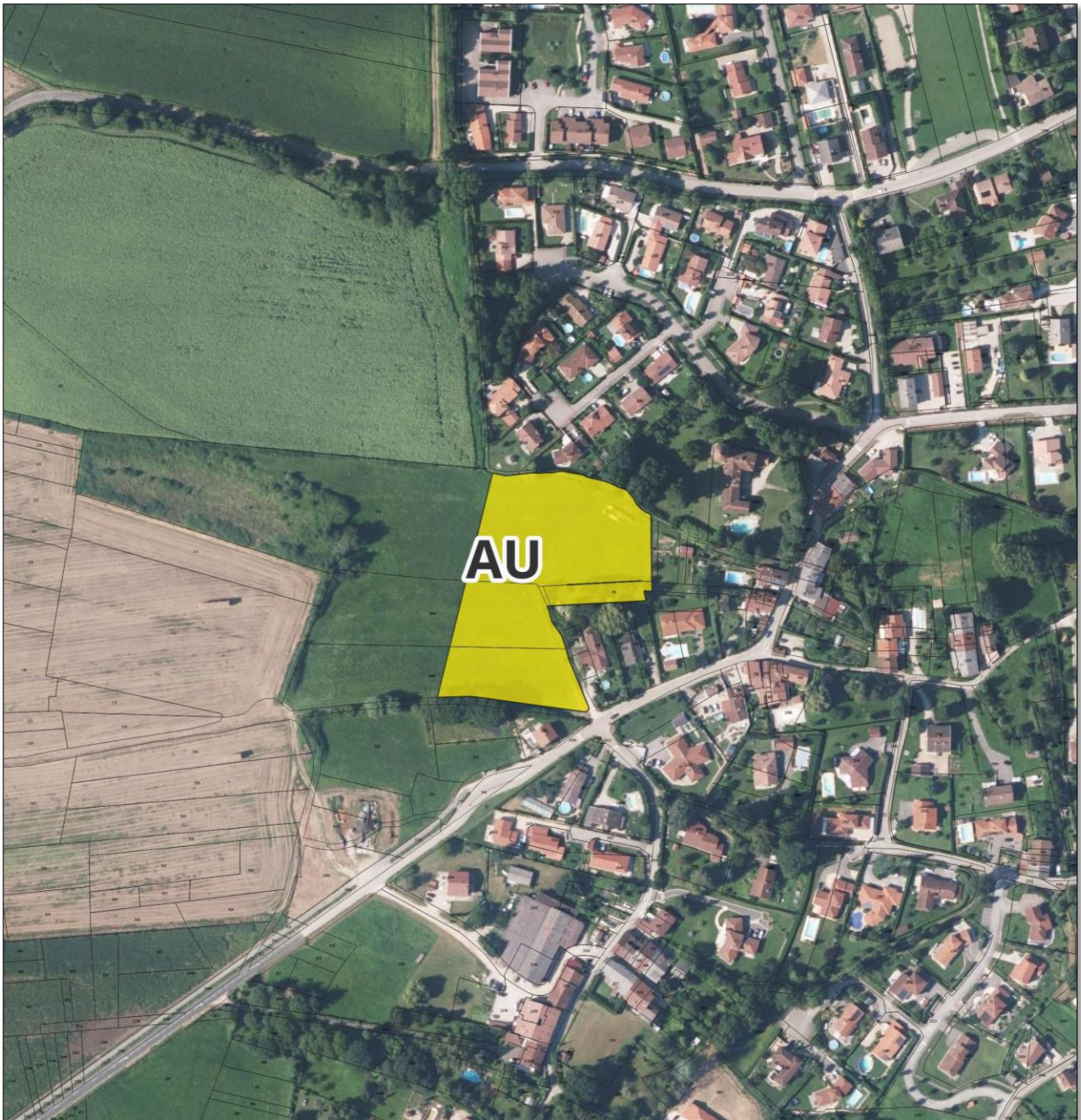
Traduction règlementaire dans le PLU

L'étude de densification qui a été faite a permis de nous rendre compte qu'une grande part des logements à produire pourront être créés au sein même de l'enveloppe urbaine. Cela représente 82 logements sur les 105 correspondant au besoin, soit une représentation de l'ordre de 78% de la production de logements envisagés dans l'enveloppe urbaine.

Ainsi, il resterait à produire 23 logements en extension de l'enveloppe urbaine afin de retenir le scénario d'évolution envisagé.

En lien avec une densité minimale de 25 logts/ha, il était nécessaire de trouver une surface de foncier, en extension, de l'ordre d'environ 1 ha pour correspondre à la production de logements établie.

Ainsi, une unique zone AU a été créée, en extension de l'enveloppe urbaine, en entrée de village Ouest de la commune et à proximité même de la centralité équipée. Cette position respecte directement le front urbain intangible défini par le SCoT.



- **Objectif n°4 – Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle**

Rappel du PADD

La structure du parc de logement actuelle apparaît relativement monospécifique : en 2021, 88% de maisons individuelles et 79% de propriétaires. Cette structure est certainement une des raisons du vieillissement progressif de la population.

Il s'agit donc d'aller dans le sens d'une plus grande mixité sociale et générationnelle en diversifiant la typologie des logements à produire afin d'offrir des réponses à des demandes permettant de dynamiser la tranche d'âge des 0/44 ans.

Pour les mêmes raisons, on cherchera à augmenter la part du logement social aujourd'hui peu élevée sur la commune.

Il s'agit donc de :

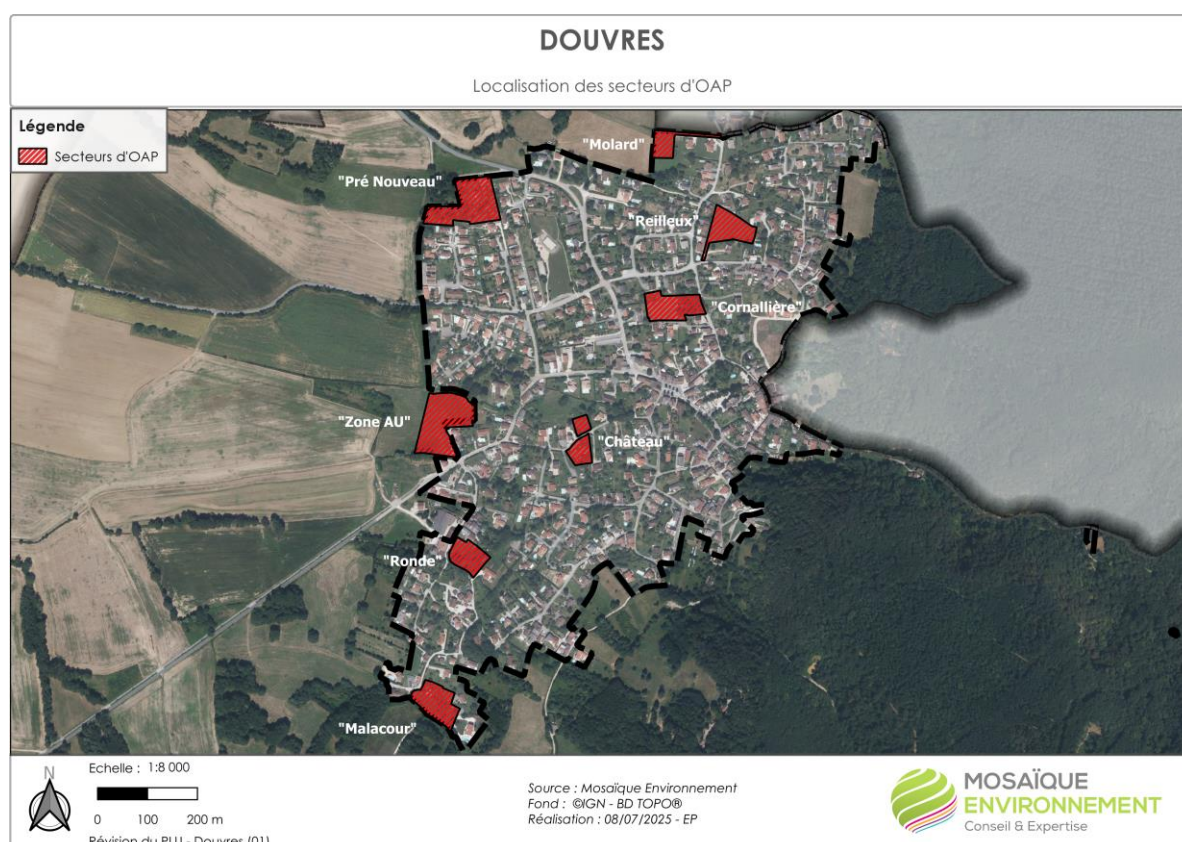
- Diversifier la typologie de l'offre en logement pour aller dans le sens d'un rajeunissement de la population ;
- Tendre vers la production de 10% de logements locatifs sociaux dans la production totale de logements comme le recommande le SCoT.

Ces deux objectifs seront, particulièrement, traités au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Traduction règlementaire dans le PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Concrètement, cet objectif de mixité sociale et générationnelle passe exclusivement par les principes d'aménagement inscrits dans les OAP, et plus particulièrement par le prisme d'une définition d'une typologie de logements à produire au sein de ces secteurs.



Programme de l'OAP « La Cornallière »**Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement**

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuel-groupés et collectif. Au moins 50% des logements devront être de type collectif, soit 6 logements.

La densité minimale demandée est de 21 logt/ha, soit la production de 12 logements au minimum.

Au moins 50% de la production de logements devront correspondre à des logements sociaux qui devront être répartis dans les deux typologies de logements.

Programme de l'OAP « Château »**Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement**

Ce secteur est destiné à accueillir exclusivement des logements individuel-groupés.

La densité demandée est de 21 logt/ha, soit la production de :

- Secteur A : 4 logements individuels-groupés au minimum
- Secteur B : 2 logements individuels-groupés au minimum

Au moins 50% de la production de logements devront correspondre à des logements sociaux.

Programme de l'OAP « Pré Nouveau »**Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement**

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels et individuel-groupés. Au moins 50% des logements devront être de type individuel-groupé, soit 7 au minimum.

La densité minimale demandée est de 15 logt/ha, soit la production de :

- Secteur A : 8 logements, dont 4 individuels groupés au minimum
- Secteur B : 5 logements, dont 3 individuels groupés au minimum

Au moins 1/3 de la production de logements devra correspondre à des logements sociaux qui devront être répartis dans les deux typologies de logements.

Programme de l'OAP « Ronde »**Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement**

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels et individuel-groupés. Au moins 50% des logements devront être de type intermédiaire, soit 3 au minimum.

La densité minimale demandée est de 17 logt/ha, soit la production de 6 logements au minimum.

Au moins 1/3 de la production de logements devra correspondre à des logements sociaux qui devront être répartis dans les deux typologies de logements.

Programme de l'OAP « Reilleux »**Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement**

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels et individuel-groupés. Au moins 50% des logements devront être de type individuel-groupé, soit 4 logements.
La densité minimale demandée est de 17 logt/ha, soit la production de 8 logements au minimum.
Au moins 50% de la production de logements individuels-groupés devront correspondre à des logements sociaux.

Programme de l'OAP « Molard »**Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement**

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels exclusivement.
La densité minimale demandée est de 17 logt/ha, soit la production de 3 logements au minimum.

Programme de l'OAP « Malacour »**Objectif 2 : Diversifier l'offre en logement**

Ce secteur est destiné à accueillir des logements individuels et/ou individuel groupé.
La densité minimale demandée est de 17 logt/ha, soit la production de 7 logements au minimum.

Récapitulatif de la production de logements

	Zone U hors OAP	Zone U avec OAP	Zone AU d'extension	TOTAL
Logements à produire	29 logements	55 logements	23 logements	107 logements
Logements sociaux	-	Au moins 19 logements	Au moins 12 logements	Au moins 31 logements
Logements collectifs et intermédiaires	-	Au moins 9 logements	Au moins 8 logements	Au moins 17 logements
Logements groupés	-	Au moins 23 logements	Au moins 8 logements	Au moins 31 logements

Cette diversification des types de logements soutenue par les OAP permettra, ainsi, de répondre aux parcours résidentiels de chacun au cours de sa vie, pourra contribuer à la mixité sociale, générationnelle et à répondre aux besoins d'une société plus inclusive en créant une offre en logement pour les personnes âgées et celles en situation de handicap.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'AXE 2 – FORGER LES CONDITIONS DE QUALITÉ DE VIE POUR TOUS LES HABITANTS ACTUELS OU FUTURS

- **Objectif n°1 – Préserver et développer les équipements, commerces et services**

Rappel du PADD

Depuis 50 ans, la commune a connu une forte croissance de sa population qui a plus que quadruplé. Ce dynamisme a conduit à transformer, dans les années 70-80, le secteur urbain en s'étalant progressivement et s'éloignant progressivement de la centralité historique.

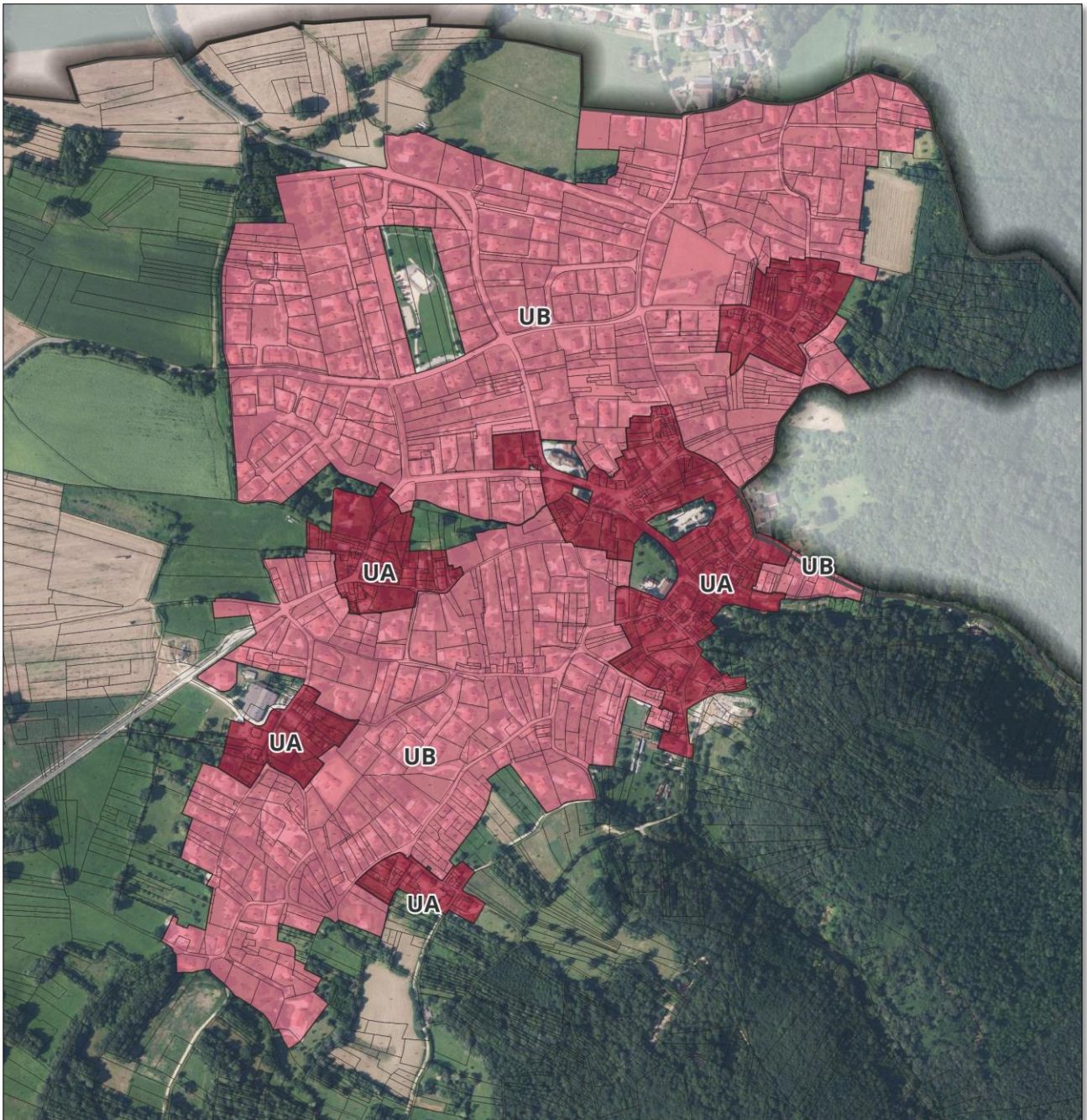
Ce rôle principal du centre de Douvres (secteur de la mairie, de l'école, de la salle polyvalente, mais aussi du bar/tabac/restaurant) a vocation à être développé, renforcé d'autant que le dynamisme recherché au niveau de la croissance de la population devrait entraîner des besoins supplémentaires.

- Le projet prévoit de pouvoir développer les équipements nécessaires aux habitants actuels et futurs de la commune sur le secteur central de Douvres ;
- Il doit tendre à créer des espaces de convivialité autour des équipements comme le réaménagement de la place centrale « La Babillière » qui est à l'étude, le parking de l'église ou encore l'aménagement des berges de la Cozance, qui sont tous deux réalisés. Il s'agira, ainsi, de poursuivre cette dynamique de l'investissement de l'espace public valorisant l'attractivité des commerces/services/équipements et le cadre de vie en général ;
- Le projet doit aussi prendre en compte des besoins d'équipements sportifs ou de loisirs pouvant être en lien avec les liaisons piétonnes et cyclables à développer à l'échelle intercommunale.

Traduction règlementaire dans le PLU

Zones UA et UB

Les zones UA et UB correspondent à des zones mixtes de l'enveloppe urbaine du centre-bourg qui sont les lieux de développement pour la fonction d'habitat mais qui admettent, par la même occasion, les services, commerces et équipements. Les activités sont encadrées de façon à ne pas gêner l'habitat.



Zone UE

La zone UE, exclusivement destinée à l'accueil des équipements, qu'ils soient scolaires, sportifs, culturels, de loisirs... permet directement de pérenniser ces derniers dans ces zones.

Toute autre destination est interdite ou soumise à condition comme le cas de la sous-destination « logement ». Ainsi, le règlement de cette zone est adapté à son usage propre.

Sur la commune, nous retrouvons les équipements sportifs et de loisirs, la mairie et l'école, l'église, le cimetière et sa chapelle, ainsi que la cantine scolaire.



STECAL NI

Le STECAL NI est exclusivement dédiée à accueillir des équipements de loisirs et permet, ainsi, la création d'un espace de détente, en sortie Nord de village, à proximité immédiate de la future piste cyclable.

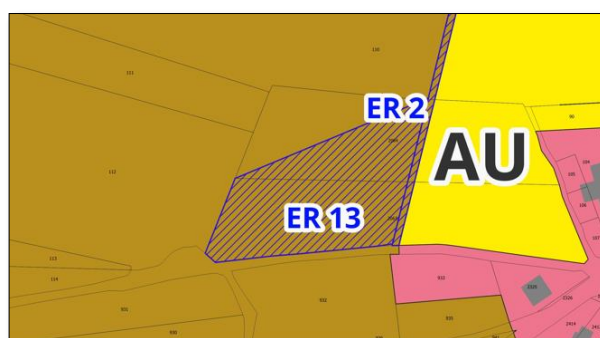
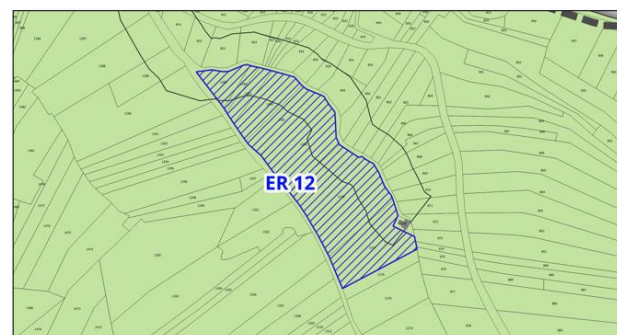
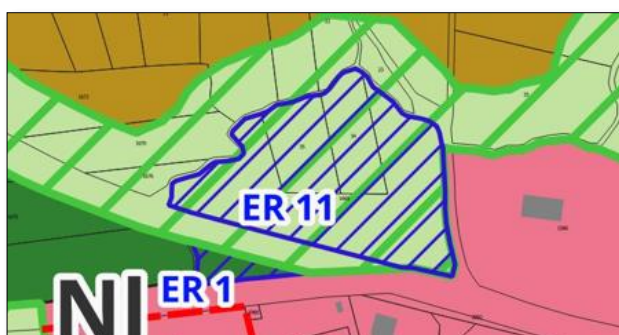
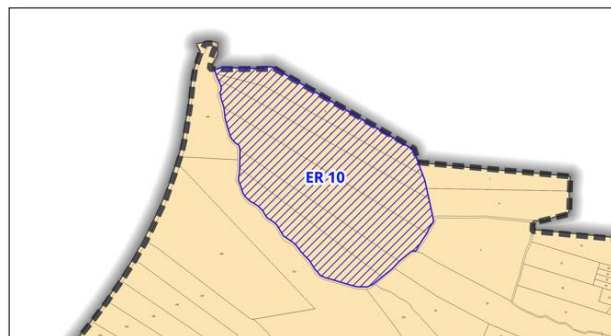
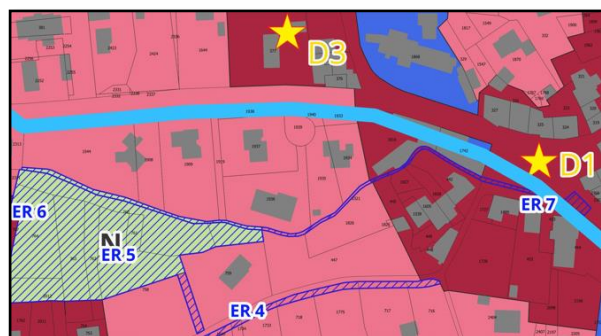
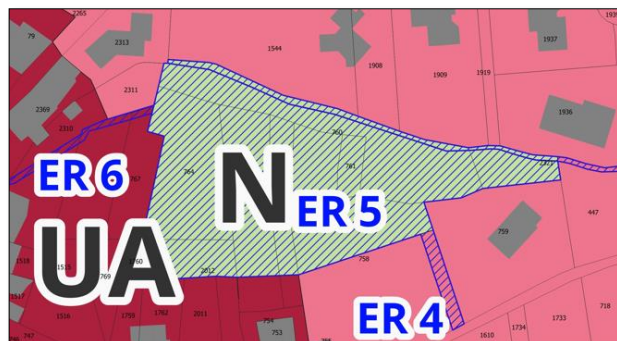
Toute autre destination est interdite ou soumise à condition comme le cas de la sous-destination « logement ». Ainsi, le règlement de cette zone est adapté à son usage propre.



Emplacements Réservés

Plus concrètement, le PLU prévoit des emplacements réservés pour se donner les moyens de développer certains équipements nécessaires. Sept emplacements réservés sont prévus, notamment pour :

- La création d'une aire de loisirs ;
- La création de plusieurs bassins de rétention ;
- La création de plusieurs bassins écrêteur ;
- L'acquisition du canal.



- **Objectif n°2 – Préserver et développer les emplois existants sur la commune**

Rappel du PADD

Le diagnostic montre qu'il existe, en 2021, 59 emplois (pour 489 actifs). Même si ce nombre est relativement faible (1 emploi pour 10 actifs environ), il est important de chercher à le maintenir au plus haut.

On peut penser qu'une part importante de ces emplois est plutôt liée à la sphère présentielle. Ainsi, la recherche de la mixité des fonctions urbaines ne peut qu'aller dans le sens de la préservation de ces emplois, mais au-delà il faut aussi pouvoir accueillir de nouvelles activités dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat.

- Le projet prévoit d'accepter les activités notamment artisanales, de services dans le tissu urbain en veillant à imposer le respect des autres usages présents sur le secteur.

Toutefois, Douvres appartient aussi au pôle structurant d'équilibre régional d'Ambérieu-en-Bugey et à son bassin d'emploi.

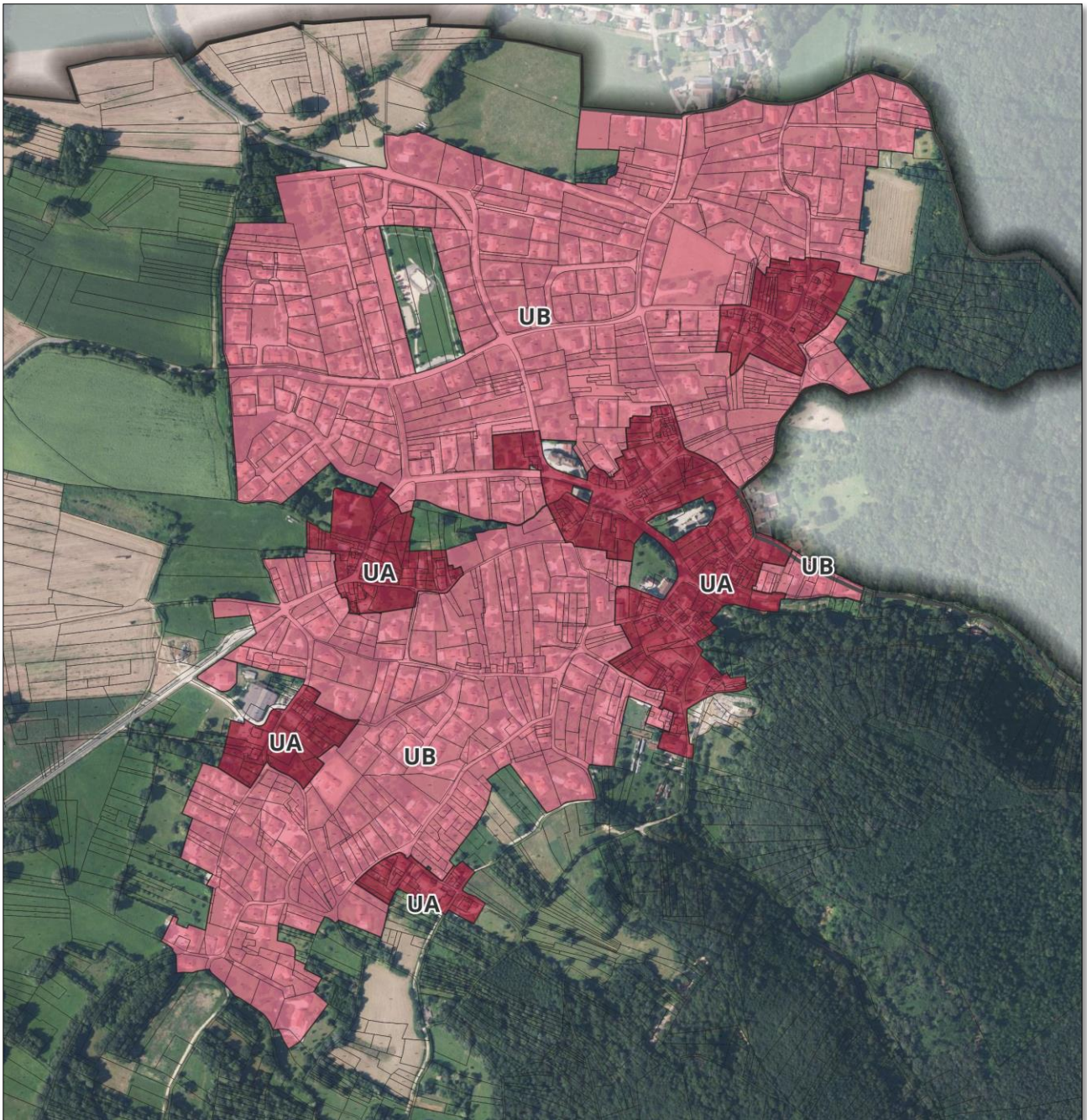
- Le projet prévoit la création d'un emplacement en entrée de commune, à proximité directe avec la zone d'activité d'Ambérieu en Bugey, pour une extension de cette dernière.

Traduction règlementaire dans le PLU

Zone UA et UB

Les emplois sont plutôt liés à la sphère présentielle. Ainsi, la recherche de la mixité des fonctions urbaines ne peut qu'aller dans le sens de la préservation de ces emplois, mais au-delà il faut aussi pouvoir accueillir de nouvelles activités dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat.

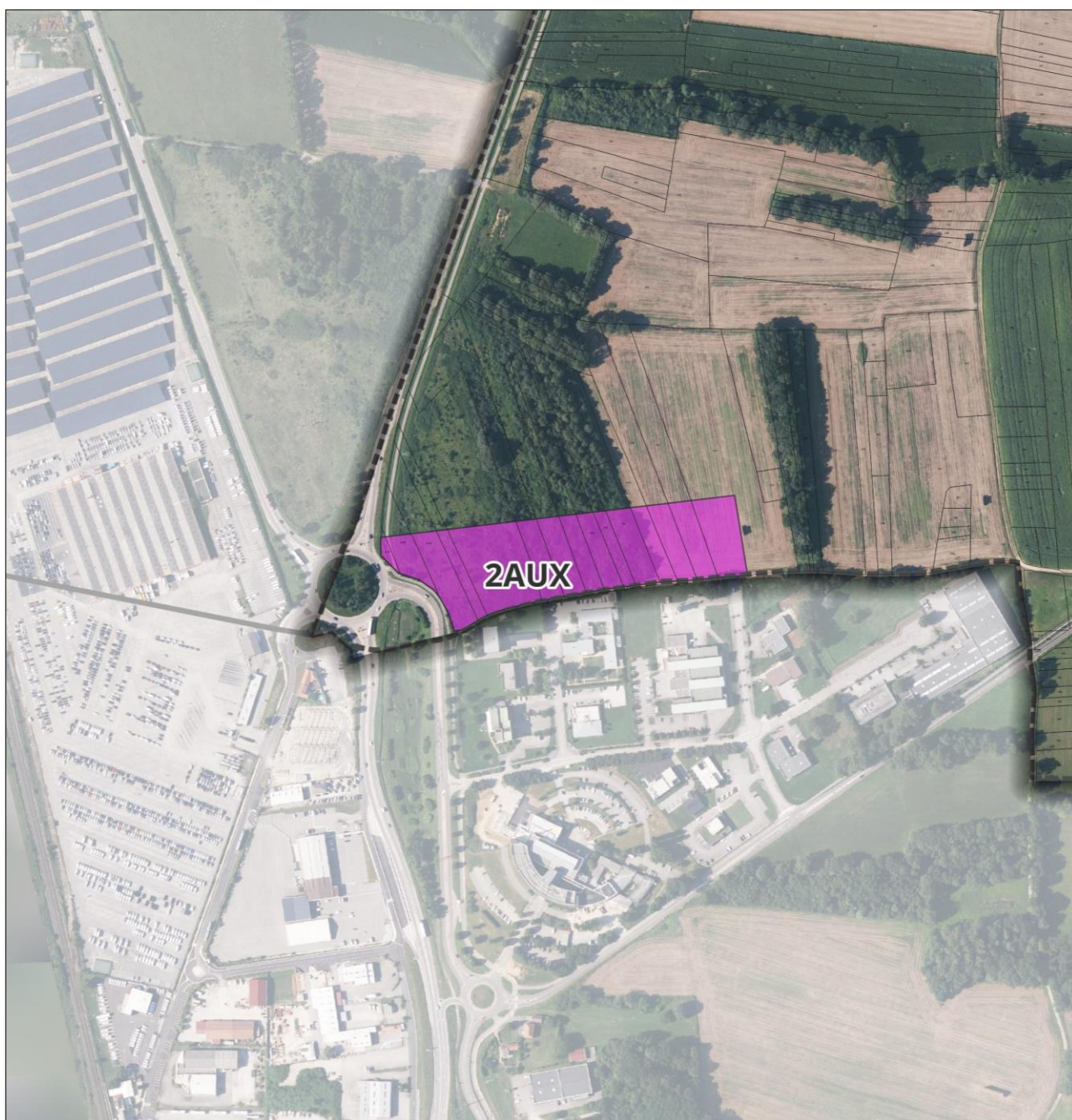
Les zones UA et UB sont des zones mixtes accueillant des activités compatibles avec l'habitat.



Zone 2AUX

En lien avec une demande de la communauté de communes et la volonté d'étendre la zone d'activité à la porte Ouest de la commune de Douvres, une zone 2AUX et exclusivement dédiée au développement de l'activité économique a été mise en place.

Cette dernière, encore non ouverte à l'urbanisation, fera l'objet par la suite d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de garantir un aménagement de qualité.



- **Objectif n°3 – Préserver l'activité agricole**

Rappel du PADD

Une seule exploitation est répertoriée sur la commune (et 3 exploitants extérieurs). Il conviendrait de préserver l'activité si cela est possible.

Le diagnostic montre une agriculture dynamique mais peu diversifiée (de la culture sur le plateau agricole et du pâturage sur l'espace agricole semi-ouvert) qui occupe un espace important, à savoir 42% du territoire.

Cette activité façonne et valorise pleinement le paysage, tout en entretenant des liens forts, mais contrastés, avec la biodiversité.

L'activité agricole est, ainsi, très prégnante sur la commune.

- Le projet prévoit de préserver le foncier agricole et, donc le potentiel de production du territoire en termes de surfaces disponibles ;
- Le projet prévoit la protection des structure agricoles paysagères ;
- Le projet prévoit de définir des limites franches entre les espaces agricoles et ceux urbains ;
- Le projet prévoit de ne pas fragiliser l'activité agricole présente ;
- Le projet prévoit de faciliter l'accueil des nouvelles pratiques agricoles autour du triptyque « Produire / transformer / distribuer » dans le cadre des « circuits courts » ;
- Le projet prévoit l'intégration paysagère du bâti agricole ;
- Le projet prévoit la réduction des nuisances engendrées par l'activité.

Traduction règlementaire dans le PLU

Zone A

La zone A correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger de l'urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole. En dehors des constructions nécessaires à l'activité agricole, ne sont autorisés que :

- Les aménagements et locaux techniques nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement, l'extension et les annexes aux habitations existantes.

De même, le PLU et son règlement s'attachent aussi à limiter fortement le « mitage » de l'espace agricole en autorisant l'aménagement, l'extension et les annexes aux habitations existantes uniquement sous les conditions suivantes :

« Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Extension

Surface minimum de l'habitation existante : 51m²

Surface de plancher max. après travaux : 250m²

Extension maximum : 50% de la surface de plancher existante

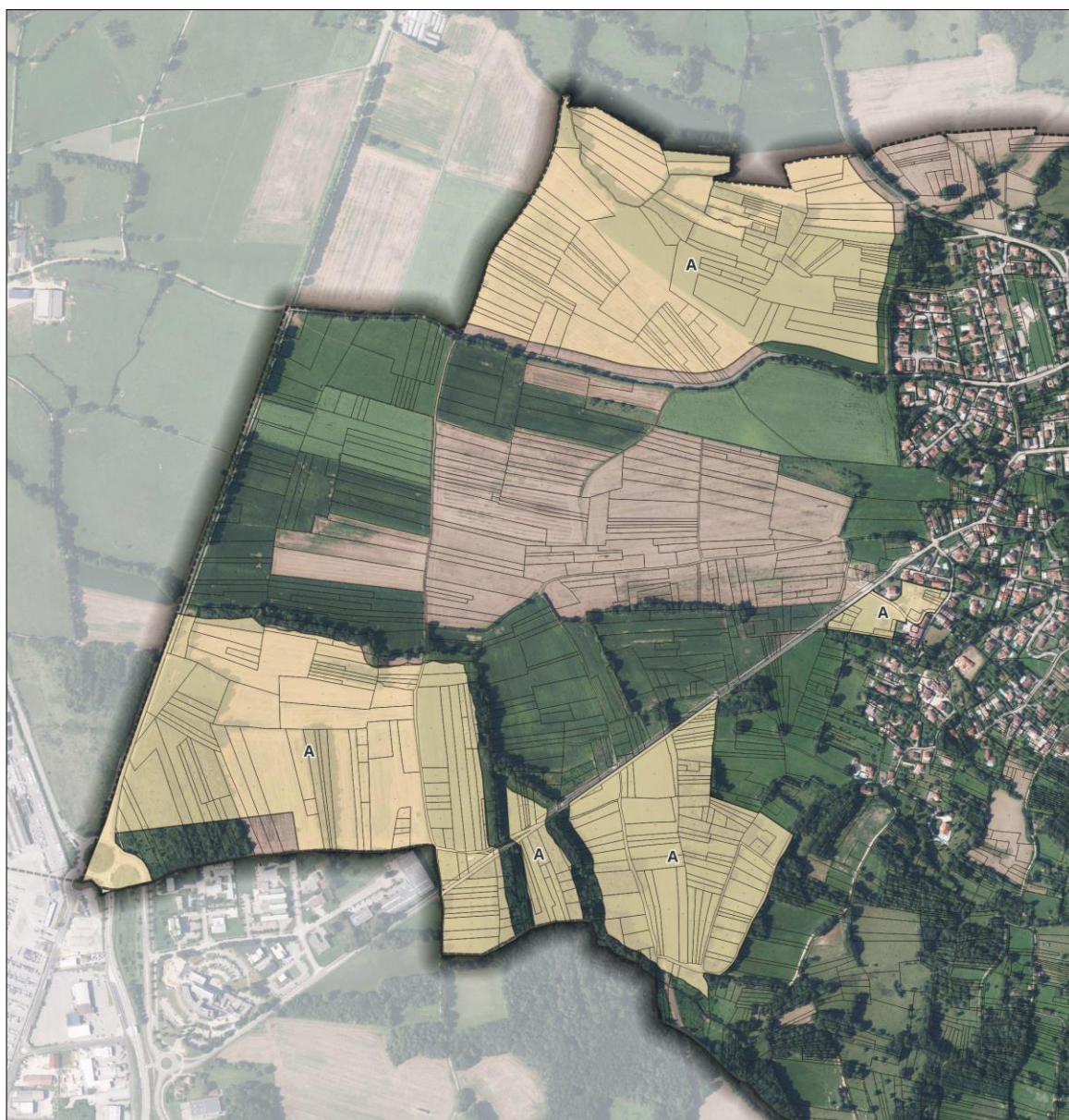
Annexes

Emprise au sol max. : 50m² (hors piscine)

Hauteur max. au faitage : 3,5m

Distance max. par rapport à l'habitation : 30m

De même, dans le cas d'une habitation nécessaire à l'exploitation agricole, celle-ci doit être implantée à proximité du site d'exploitation, dans un rayon de 100m autour des bâtiments existants, et ne doit pas dépasser une surface totale de plancher de 200m².



- **Objectif n°4 – Prendre en compte au niveau du paysage urbain les poches patrimoniales, le petit patrimoine, le cours d'eau « La Cozance » et la trame verte urbaine**

Rappel du PADD

En premier lieu, l'attractivité paysagère de la commune tient à la qualité patrimoniale du centre-bourg, des anciens faubourgs et à de nombreux éléments patrimoniaux ponctuels qu'elle offre à ses habitants.

En particulier :

Le centre-bourg : le centre qui, malgré le fort développement pavillonnaire sur ces contours, a réussi à conserver une image de village patrimoniale et à créer une centralité autour de la nouvelle église, la mairie et l'école... Le paysage urbain de ce secteur doit être pensé autour de l'accroche entre tissu ancien et tissu pavillonnaire et en s'appuyant sur l'image valorisante de la rivière « La Cozance » ;

L'ancienne centralité, Saint-Pierre : historiquement, ce secteur correspond à la centralité initiale de Douvres, où trouvait place l'ancienne église. En ce sens, le secteur a su préserver sa qualité patrimoniale, tout en s'inscrivant au sein d'un tissu de plus en plus hétéroclite (développement pavillonnaire à proximité) venant dévaloriser la valeur paysagère du secteur. Ici, le paysage urbain doit être pensé autour de l'accroche entre tissu ancien et tissu pavillonnaire ;

Le hameau de Reilleux : le premier hameau de la commune, établi au plus proche des coteaux, a su, lui aussi, préserver son aspect patrimonial et sa valeur paysagère. Par ailleurs, à ses frontières, du développement pavillonnaire à pris place venant directement créer une dichotomie entre les secteurs. Ici, aussi, paysage urbain doit être pensé autour de l'accroche entre tissu ancien et tissu pavillonnaire ;

Le faubourg de Cozance : le premier faubourg de la commune, développé au plus proche des coteaux, a su, quant à lui, conserver son caractère patrimonial et sa valeur paysagère en se retrouvant à distance des secteurs pavillonnaires. Le paysage urbain devra donc conserver son équilibre ;

Les éléments ponctuels ou petites poches de patrimoine : ces éléments constituent le patrimoine local. Historiquement, Douvres était composé de 17 hameaux/écarts expliquant, ainsi, la présence d'éléments patrimoniaux disséminés sur la commune. Par ailleurs, certains se sont noyés dans un tissu urbain pavillonnaire impliquant une certaine dévalorisation de ce patrimoine.

- Le projet prévoit de mettre en œuvre les règles permettant de préserver la qualité patrimoniale des secteurs anciens et en visant à la requalification des secteurs en extension, parfois déconnectés de la trame urbaine historique ;
- Le projet prévoit de porter une attention particulière à la préservation du patrimoine local plus ponctuel et au traitement de l'espace environnant.

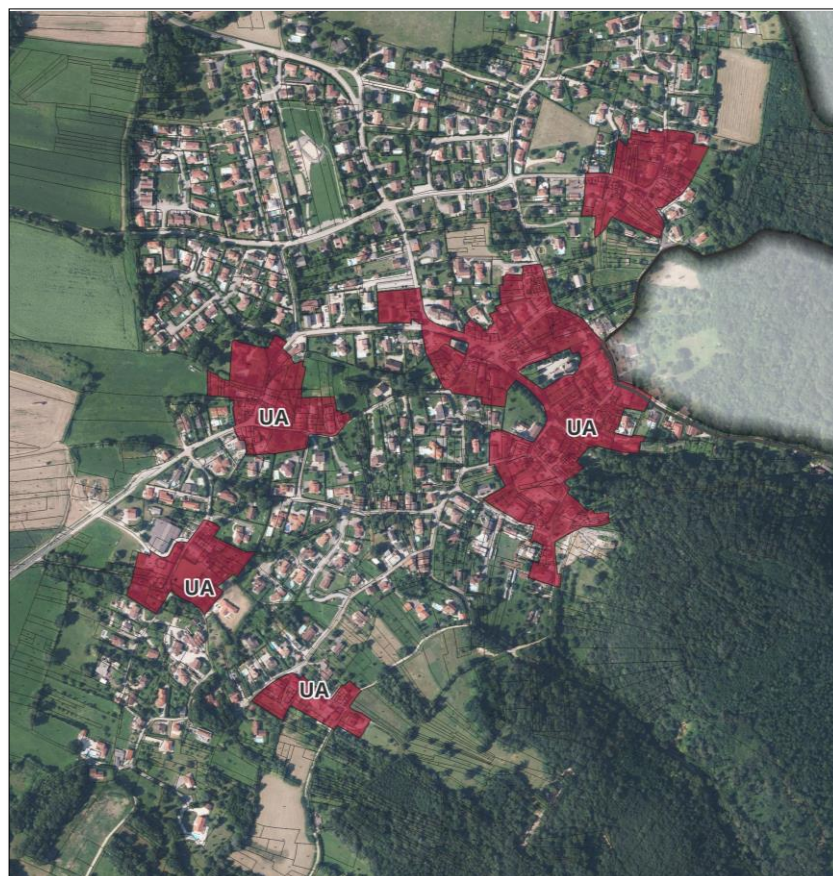
En second temps, l'attractivité urbaine paysagère de Douvres tient à ses éléments naturels à savoir le cours d'eau « La Cozance » et la ceinture verte urbaine :

- Le projet prévoit une mise en valeur et la préservation :
 - ❑ Du cours d'eau « La Cozance » qui se constitue comme un élément de paysage éminent dans le secteur urbain ;
 - ❑ La ceinture verte urbaine qui se présente comme un espace paysager végétalisé proposant un espace de respiration et faisant office de corridor écologique.

Traduction règlementaire dans le PLU

Zone UA

De manière générale, la préservation de la trame urbaine ancienne et du patrimoine architectural qui la constitue, est assurée par la mise en place de la zone UA qui permet d'adapter les règles au niveau de la forme urbaine (implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites parcellaires), aux hauteurs (obligation de s'adapter au contexte) et à l'aspect des bâtiments (conservation des aspects).



Zone N

La préservation et la mise en valeur de la trame verte urbaine et paysagère passe par la mise en place de zones naturelles en cœur de centralité.

La zone comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ainsi, le château a été classé en N pour une protection suite à son intérêt historique et la poche verte de la centralité a été classée en N pour des raisons de paysage et d'environnement.



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

Les principes généraux des zones UA et N sont accompagnés par l'utilisation plus ponctuelle de l'article L.151-19 du CU permettant le repérage d'éléments de patrimoine bâti ou paysager qu'il convient de préserver. Il s'agit, ainsi, d'éléments participant directement à l'identité paysagère, urbanistique et architecturale de la commune.

Ici, dix éléments sont protégés à ce titre. Il s'agit plus particulièrement de :

- La place de la Babillière ;
- L'église ;
- Le colombier ;
- Le château de Douvres ;
- Le lavoir ;
- Le cimetière et sa chapelle ;
- Un chêne remarquable ;
- 12 grangeons ;
- Une grande demeure.



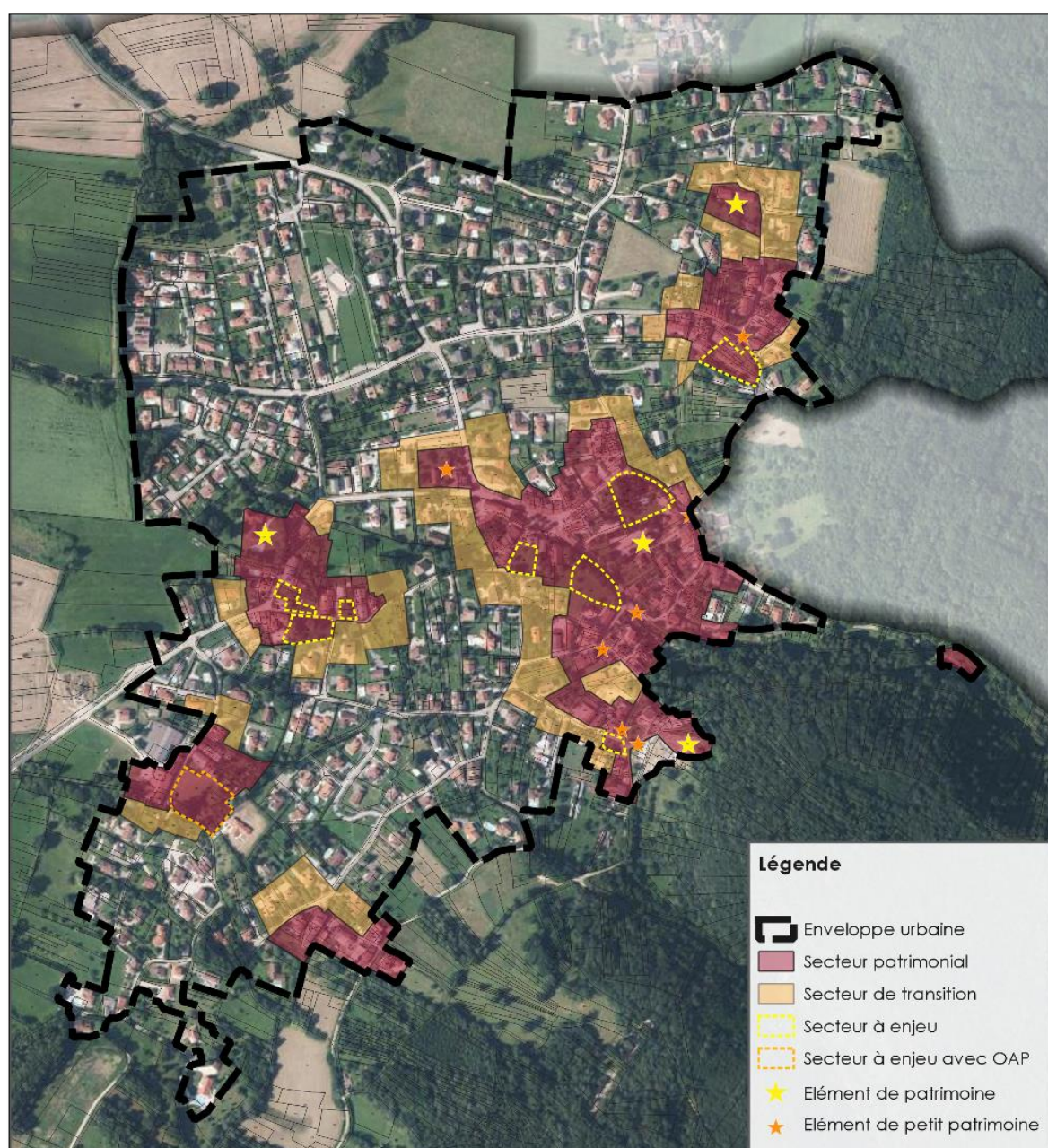


Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Patrimoine »

Cette OAP thématique traite à la fois de la question de la qualité architecturale des bâtiments, mais aussi de leur intégration dans des paysages urbains, naturels ou agricoles.

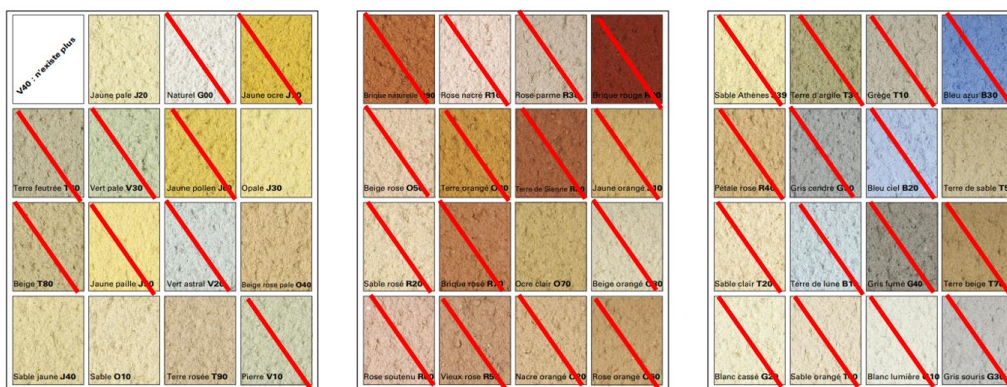
Elle permet la préservation de la qualité paysagère et environnementale des espaces naturels et agricole et des qualités urbaines et architecturales par une adaptation des prescriptions aux différentes identités du territoire.

Elle traite du grand et du petit patrimoine, de l'intégration des bâtiments (constructions neuves ou réhabilitations) dans les sites urbains, de leur fonction et de la préservation de la végétation



Voici un exemple du traitement différencier entre les poches patrimoniales, celles de transition et le reste :

Pour les nouveaux bâtiments **inscrits dans les poches patrimoniales**, les façades des bâtiments seront en « pierres apparentes » et/ou enduites. Les teintes des enduits seront en accord avec le nuancier de couleurs N°1 :



Pour les nouveaux bâtiments **inscrits dans les zones de transition** entre habitat ancien et habitat récent : Les teintes des façades seront en accord avec le nuancier de couleurs N°2 :



Pour les nouveaux bâtiments **hors poches patrimoniales** et zones de transition, les teintes des façades seront libres tout en s'intégrant en harmonie avec les bâtiments environnants.

Règlement écrit

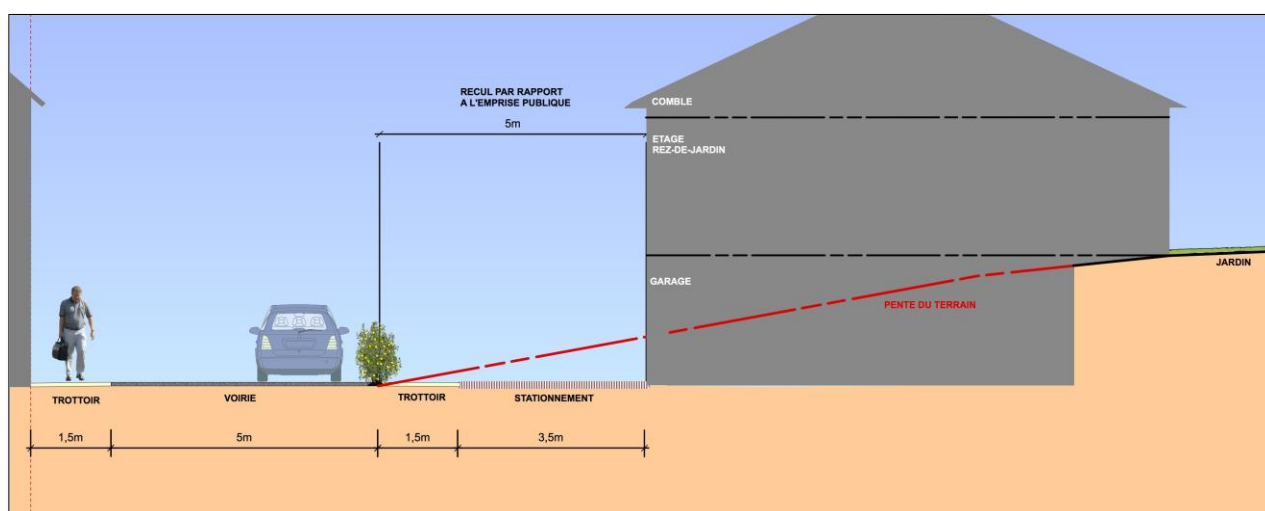
La différence de prescriptions entre les deux zones urbaines, à dominante d'habitat, notamment les zones UA et UB, permet directement de prendre en compte les spécificités des morphologies urbaines (ancien et récent). Cela permet directement l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement distinct.

Cette différenciation passe directement par l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et l'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

UA		UB	
Article 6	Article 7	Article 6	Article 7
A l'alignement ou un recul max. de 2,5m	<p>Bande 15m depuis espace public : implantée sur au moins une des deux limites et 4m au moins sur la limite non implantée</p> <p>Au delà de la bande de 15 m : 4m mini. par rapport aux limites</p>	Retrait de 5m mini.	Retrait de 4m mini.

OAP sectorielles

Une OAP sectorielle, et plus particulièrement l'OAP « Ronde », permet d'intervenir directement sur le traitement de la frontière avec l'espace public afin de respecter l'alignement sur rue du secteur ancien, ainsi que le rapport à la voirie et la topographie du site. Cela passe directement par un schéma de coupe de principes :



- **Objectif n°5 – Favoriser les déplacements doux entre les différents secteurs de la commune**

Rappel du PADD

Le choix d'un développement en dehors de la centralité douvroise et la volonté de créer centre-bourg fort entraîne une réflexion sur l'organisation des déplacements entre les secteurs et, en particulier, en termes de déplacements doux (ou modes actifs) pour encourager à limiter l'utilisation de l'automobile dans le cadre de trajets courts.

La commune s'inscrit déjà dans un réseau de déplacement en mode doux relativement élaboré qu'il faudra, ainsi, préserver et développer.

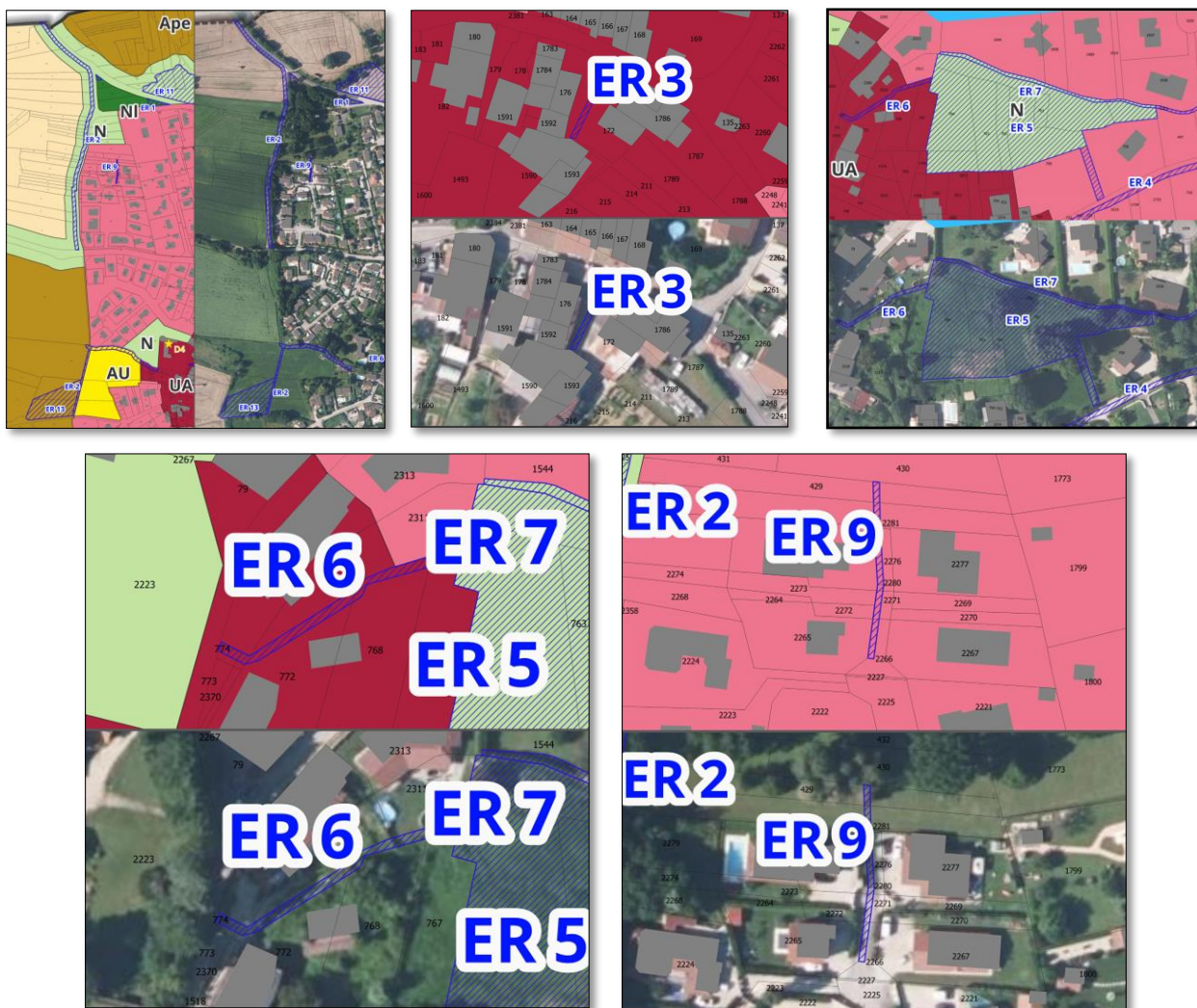
- Le projet prévoit le développement de cheminements modes actifs lorsque cela est possible entre la zone d'extension, les dents creuses stratégiques et le centre-bourg. Un cheminement pourrait être établi dans la coulée verte permettant, ainsi, de relier la zone d'extension à la centralité ;
- Le projet prévoit la recherche de cheminement doux au sein même les nouvelles opérations de logements ;
- Le projet prévoit la mise en place d'une continuité douce rejoignant Ambronay, à l'exemple de celle reliant Ambérieu-en-Bugey ;
- Le projet prévoit la préservation des sentiers enherbés inter-quartier existants et des anciennes dessertes agricoles (chemins ruraux) comme support de déambulation ;
- Le projet prévoit le développement de la notion de voirie partagée sur les petites voies rurales desservant l'intérieur de l'enveloppe urbaine, à l'exemple de l'aménagement de voirie sur le hameau de Reilleux.

Traduction règlementaire dans le PLU

Emplacements réservés

Afin de conforter cet objectif, de nombreux emplacements réservés ont été mis en place pour la création de voiries douces et de cheminements piétons. Cela concerne notamment 5 emplacements réservés :

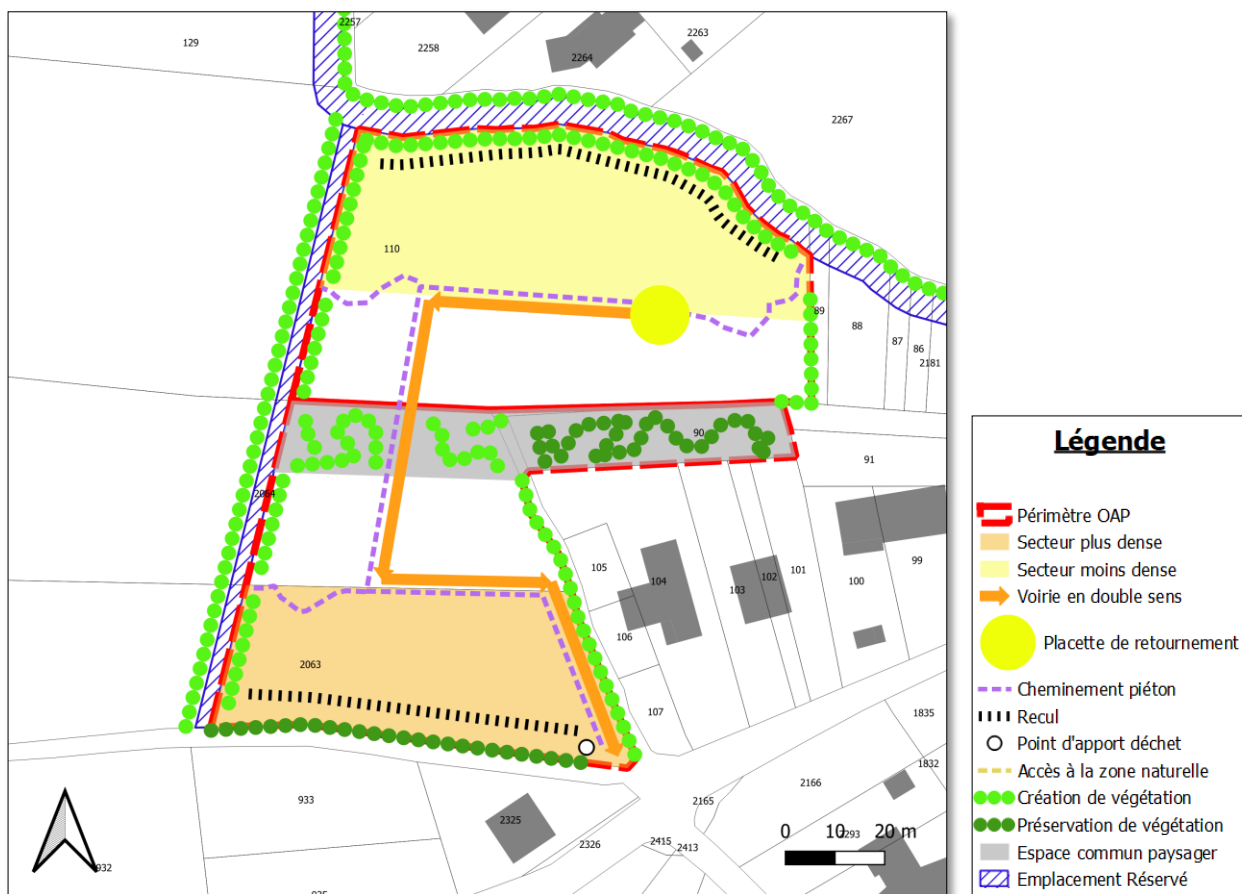
- **ER n°2** : création d'une piste cyclable pour rejoindre Ambronay, le secteur de développement et la piste cyclable existante ;
- **ER n°3** : création d'un cheminement piéton pour rejoindre le chemin rural ;
- **ER n°5** : création d'une liaison douce dans le poumon vert de la centralité ;
- **ER n°6** : connexion entre espace de développement et centralité ;
- **ER n°9** : création d'une desserte piétonne pour desservir un secteur d'OAP.



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

L'intégralité des OAP sectorielles prévoient la réalisation de cheminements piétons, notamment le long des voiries internes afin d'opérer à une déambulation sécurisée au sein même des secteurs stratégiques et à une connexion avec les continuités douces à proximité permettant de rallier la centralité.

Voici un exemple d'OAP afin d'illustrer les propos précédents :



- **Objectif n°6 – Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant en compte la dépendance à de mode de transport**

Rappel du PADD

La commune de Douvres est fortement dépendante à la voiture, c'est pourquoi il convient, tout en tenant compte de la nécessité d'offrir des alternatives et de développer les possibilités en termes de modes doux et actifs (exprimées précédemment), de prendre en compte la dépendance au mode de déplacement automobile.

Dans ce but le projet prévoit de :

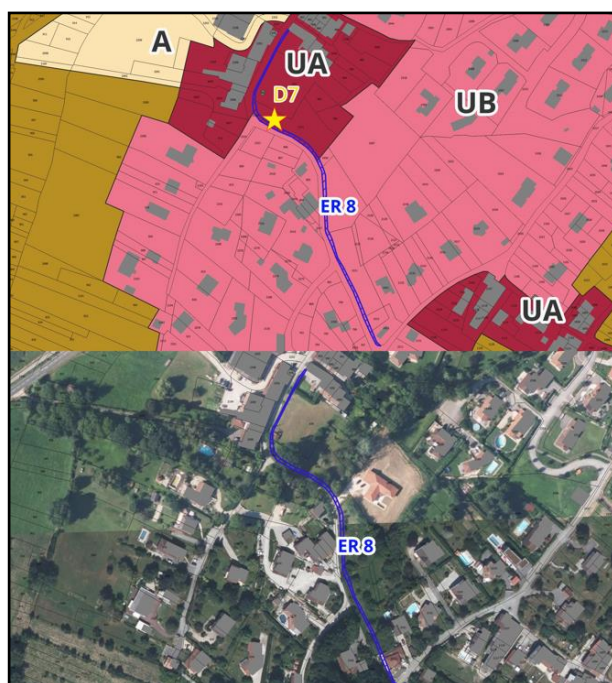
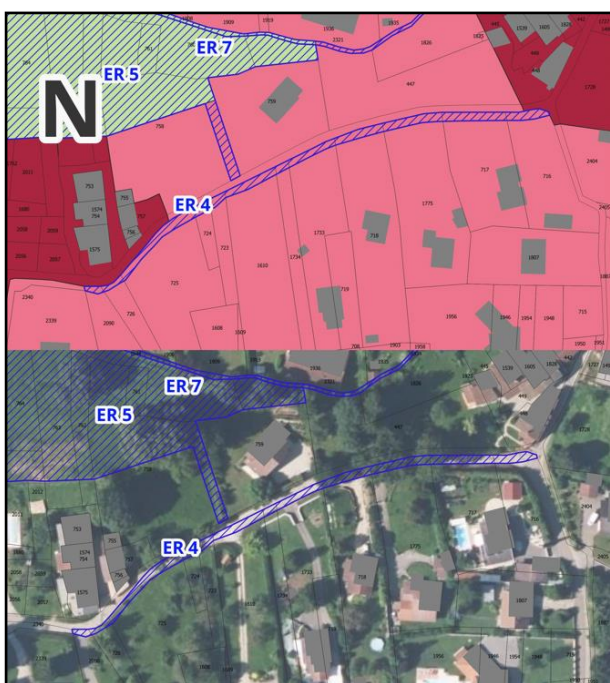
- Développer des alternatives aux déplacements automobiles ;
- Anticiper les besoins fonciers nécessaires pour améliorer la desserte Transports Collectifs ou au covoiturage mais aussi pour les cheminements doux ;
- Prévoir un nombre de stationnements nécessaires dans les opérations d'aménagement pour éviter d'encombrer l'espace public.

Traduction règlementaire dans le PLU

Emplacements réservés

Afin de conforter cet objectif, deux emplacements réservés ont été mis en place pour l'élargissement de voirie. Cela permettra directement de calibrer la voirie au trafic supplémentaire engendré par l'aménagement de dents creuses stratégiques. Cela concerne deux emplacements réservés, notamment :

- **ER n°4** : élargissement de la voirie du chemin du château ;
- **ER n°8** : élargissement de la voirie du chemin de ronde.



- **Objectif n°7 – S'assurer de l'adéquation entre développement et équipements d'infrastructure**

Rappel du PADD

Le choix d'un développement dynamique de la commune en termes de croissance de la population doit être corrélé à une vérification de l'adéquation des réseaux secs et humides existants et à une anticipation quant aux besoins à échéance 2033.

- Le projet prévoit le renforcement des réseaux si nécessaire ;
- Il souligne que la capacité résiduelle actuelle de la station d'épuration de l'agglomération permet d'envisager le scénario de croissance retenu.

Traduction règlementaire dans le PLU

Règlement écrit

Ces points sont plus spécifiquement abordés dans l'État initial de l'Environnement et dans l'évaluation environnementale.

Pour l'eau potable, la capacité au niveau des puits permet d'envisager le développement envisagé dans le PADD. Le projet est basé sur l'hypothèse de pouvoir accueillir, en moyenne, environ 16 habitants supplémentaires par an pour atteindre 1 297 habitants en 2033. Actuellement, aucun problème d'approvisionnement en eau potable à signaler.

Pour l'assainissement, la capacité de la station d'épuration permet d'envisager le développement envisagé dans le PADD. La capacité de la STEP étant de 33 300 EH, celle-ci sera en mesure d'accueillir les eaux usées des nouveaux habitants de Douvres. On notera nécessairement une augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales liés aux nouvelles populations mais les volumes seront non significatifs par rapport aux besoins actuels.

- **Objectif n°7 – S'assurer de l'adéquation entre développement et équipements d'infrastructure**

Rappel du PADD

L'accès facile aux équipements pour les communications numériques est très certainement un facteur d'attractivité pour le territoire et permet aussi le développement de nouvelles formes de travail (télétravail...).

- Le projet prévoit, à l'échelle des opérations d'aménagement, la mise en œuvre des aménagements permettant d'assurer un accès facile aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent.

Traduction règlementaire dans le PLU

Règlement écrit

L'article 5 « Infrastructure et réseau de communication électronique » permet d'intervenir sur cette thématique en prévoyant d'assurer la desserte des réseaux de communication électronique.

- **Article 5 – Infrastructures et réseaux de communication électronique**

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux publics seront réalisés en souterrain lorsque les dits réseaux publics existent eux-mêmes en souterrain.
Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

En zone AU, il doit être prévu un point de raccordement à la fibre optique en limite de propriété. Les raccordements des logements doivent être prévu dans le projet.

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE L'AXE 3 – PROTÉGER ET VALORISER LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

- **Objectif n°1 – Préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles**

Rappel du PADD

Recouvrant près de la moitié du territoire communal, les grandes étendues agro-naturelles et forestières forment un réseau encore continu, conforté par la présence du « Seymard » et de la « Cozance ».

Cette constitution en réseau est un atout pour la préservation de la biodiversité. Le PLU s'attache ainsi à :

- Préserver, mettre en réseau, et valoriser les espaces naturels supports fondamentaux de la biodiversité (préservation, restauration voire développement des corridors écologiques, maintien de coupures vertes) ;
- Protéger les milieux naturels les plus remarquables qui constituent les réservoirs de biodiversité indispensables au réseau écologique en particulier les pelouses sèches, les zones humides, les cours d'eau et leurs abords, dont les ripisylves ;
- Préserver les espaces agricoles comme support d'une activité créatrice de richesses et fondant une matrice propice à la circulation des espèces ;
- Préserver, voire recomposer les éléments structurants des espaces agricoles (haies, talus...) ;
- Valoriser les milieux forestiers et garantir la continuité des massifs ;
- Fixer les limites d'urbanisation et composer les lisières entre les espaces de la trame verte et les espaces bâtis.

Traduction réglementaire dans le PLU

Zone A et N

La protection des grands ensembles qui structurent la trame verte et bleue du territoire (milieux alluviaux, grands massifs forestiers, zones humides) se traduit d'abord par la mise en œuvre de la zone N et de la zone A. La zone N permet de protéger les ensembles naturels (milieux forestiers, abords des cours d'eau, milieux humides...).

La zone N est une zone stricte dans son règlement puisqu'il n'y autorise que ce qui est nécessaire à l'exploitation forestière, à l'aménagement, l'extension et les annexes aux habitations existantes ainsi que les locaux techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

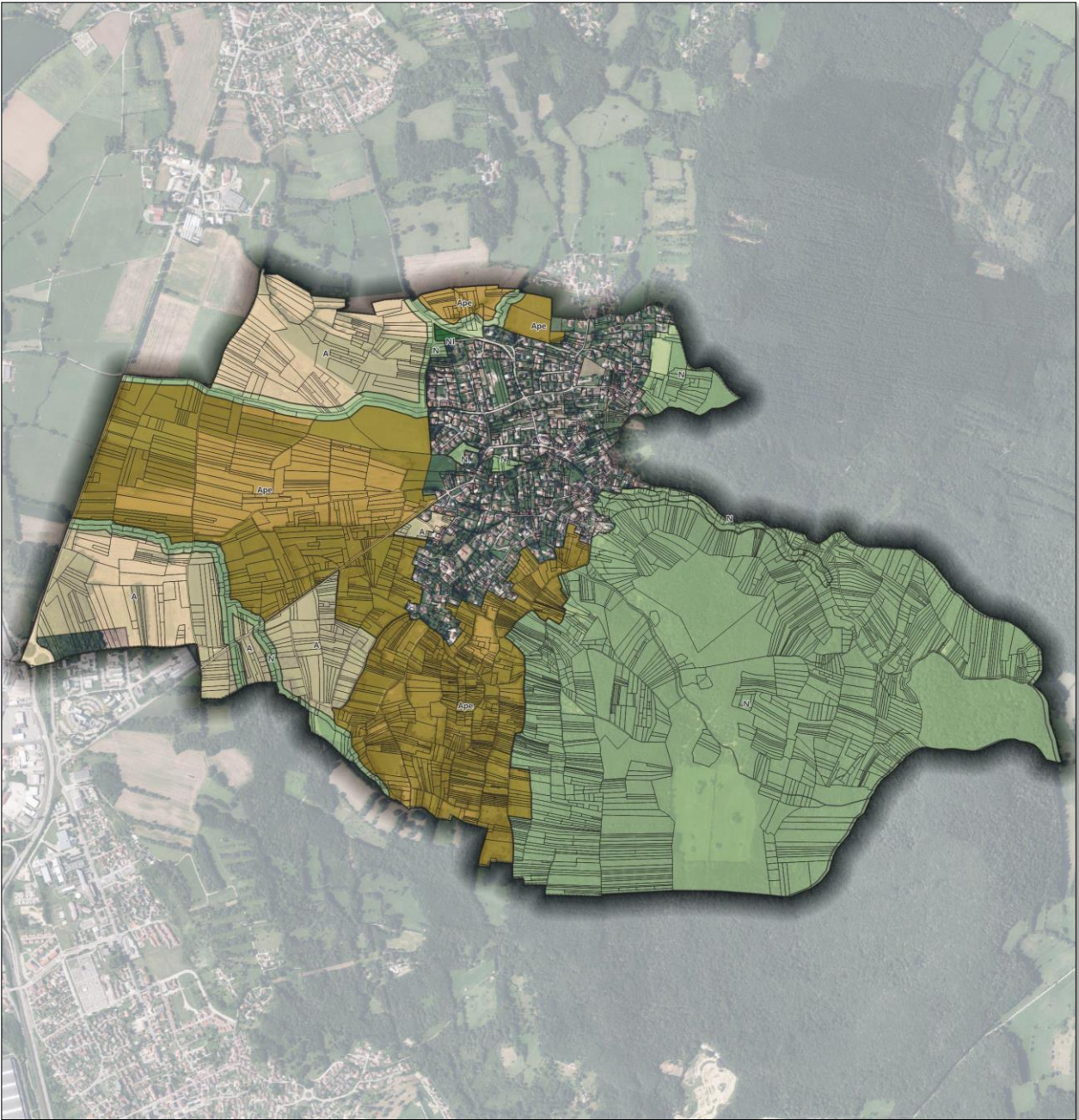


Le poumon vert centrale de gestion des eaux pluviales et de ruissèlement a, ainsi, été classé en zone N pour la préservation de la zone humide et comme possible espace de compensation, en lien avec l'impact de certaines OAP.

Secteur Ape de la zone A

Ce secteur reconnaît l'usage agricole des terres, mais prend en compte les enjeux environnementaux et paysagers du secteur de prairies et de bocage au Sud de la commune et de la plaine agricole offrant de grandes ouvertures paysagères sur la silhouette villageoise depuis les RD.

Toutes constructions, peu importe leur destination, y sont interdites afin de préserver les ouvertures visuelles et la qualité environnementale des sites.



Espaces Boisés Classés (EBC)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Au sein du PLU, l'intégralité du massif boisé du Bugey est classée en Espace Boisé Classé (EBC).



Éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Cet outil permet de repérer les éléments de patrimoine naturel à préserver pour des motifs liés plus particulièrement à des fonctionnalités environnementales : corridors écologiques, milieux humides, mares, structures bocagères, tourbières... Les objectifs généraux de l'outil sont la préservation du patrimoine naturel : assurer sa pérennité, préserver son intégrité, maintenir les fonctionnalités environnementales.

L'intégralité des ripisylves des cours d'eau est classée en L151-23 du CU.



OAP thématique « Patrimoine » et règlement écrit

L'OAP Patrimoniale et l'article 14 « Règles pour les continuités écologiques » établissent des prescriptions relatives aux haies, aux boisements et aux mares.

• **Article I 4 – Règles pour les continuités écologiques**

Haies et boisements

Les haies et boisements repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées à l'exception des cas suivants :

- **L'abattage d'un arbre** repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
- **La réduction partielle d'une haie**, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
- **Ripisylves** : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.
- **Dans le cas de parcs**, il est demandé de conserver au maximum la composition du parc existant et les sujets anciens qui la structurent.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Mares

Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

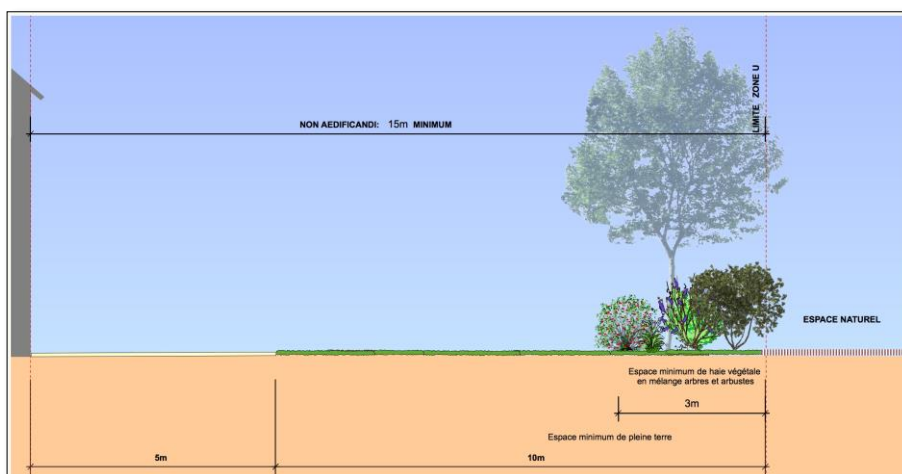
Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

OAP sectorielles

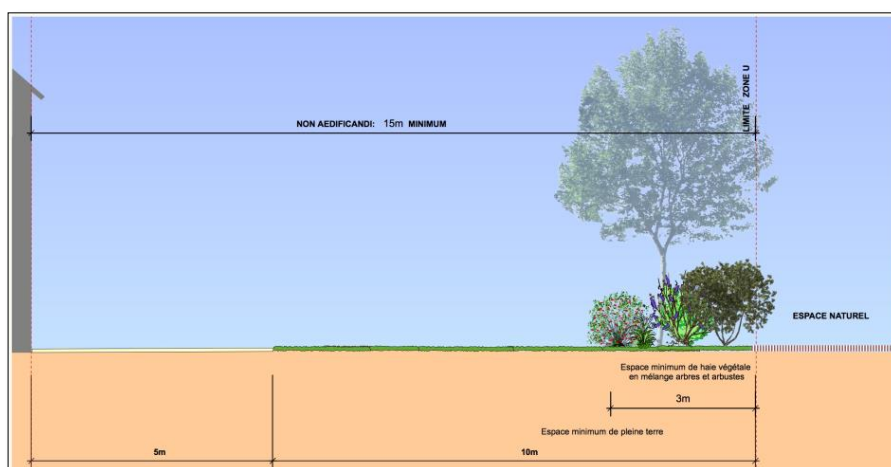
L'autre outil, concernant la préservation des sites naturels, est le traitement de la problématique de la frange urbaine dans les OAP dont deux sont en frontière de l'enveloppe urbaine plutôt qu'en son sein. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit alors l'obligation de préserver un espace de pleine terre (donc non constructible) faisant, ainsi, espace tampon avec l'urbanisation.

Sur les sept OAP, trois se retrouvent limitrophes à l'espace agricole ou naturelle, notamment :

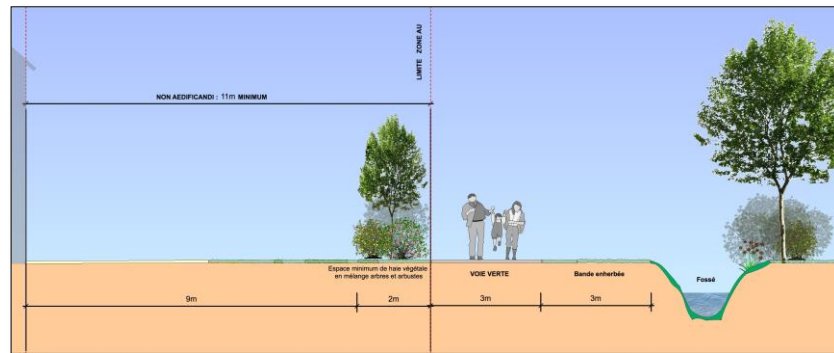
- L'OAP « Château » qui prévoit, à l'interface avec la zone naturelle humide, au Nord de la zone, la création d'un espace non constructible et de pleine terre avec des espèces locales en mélange en frontière.



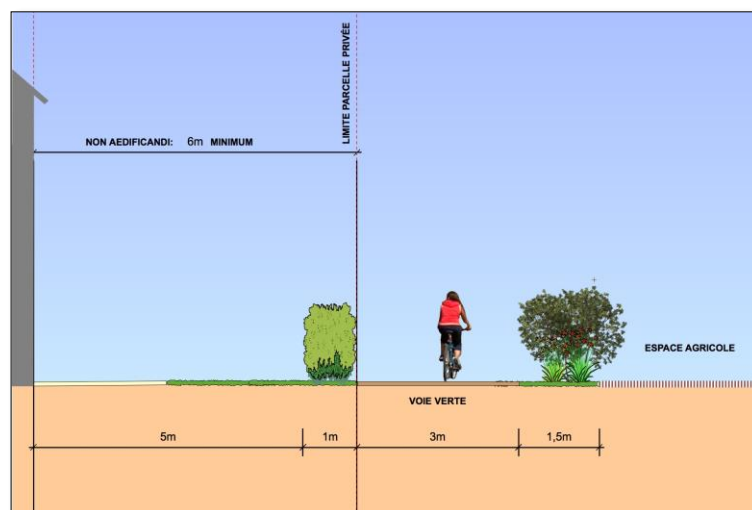
- L'OAP « Pré Nouveau » qui prévoit, à l'interface avec la zone naturelle et le cours d'eau de la Cozance, à l'Ouest de la zone, la création d'un espace non constructible et de pleine terre avec des espèces locales en mélange en frontière.



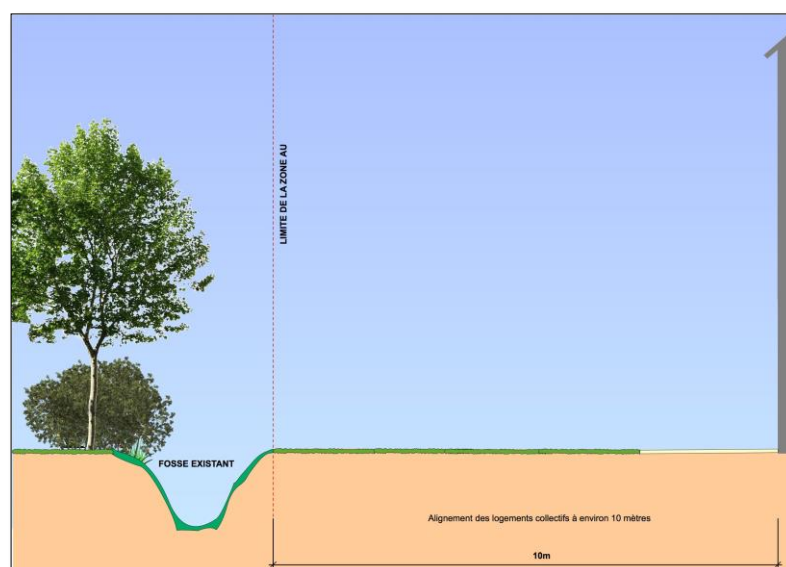
- L'OAP « Zone AU » qui prévoit le traitement de trois de ses frontières, notamment :
 - Celle Nord avec des espaces non constructibles de pleine terre avec des espèces locales en mélange en frontière, la création d'une voie en mobilité douce et le rapport au fossé existant :



- o Celle Ouest avec des espaces non constructibles de pleine terre, la création d'une voie en mobilité douce, le traitement des frontières et le rapport à la zone agricole :



- o Celle Sud avec des espaces non constructibles de pleine terre, le rapport à l'alignement des logements collectif et le fossé existant :



De même, au sein du cahier des OAP sectorielles, en particulier pour la zone d'extension (AU) impactant une zone humide, une mise en perspective des mesures « Éviter – Réduire – Compenser » a été mise en place avec un récapitulatif des enjeux environnementaux sur le secteur. Cela permet la traduction de zones potentielles de compensation avec des secteurs réservés, la création de ripisylves, le renforcement de haie ou encore la renaturation...

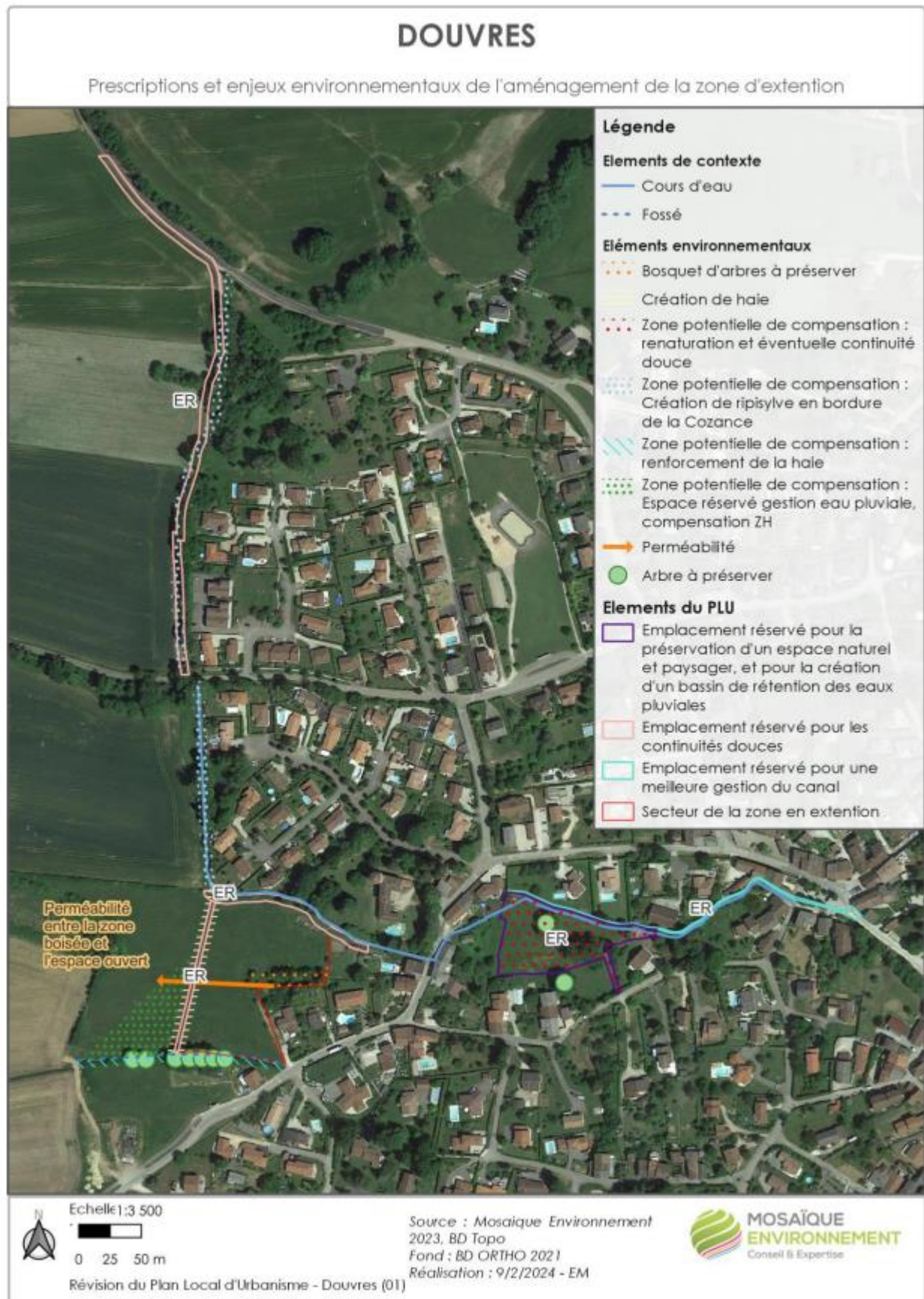
• **Récapitulatif des enjeux environnementaux sur le secteur**

Thématique	Contexte	Enjeux du site	Importance de l'enjeu
Cadre physique	Une topographie relativement plate, avec de légères pentes en direction du centre de la parcelle.	Le cours d'eau du nord peut divaguer dans cette direction.	Moyenne
Paysage et Patrimoine	Vue dégagée à l'est de la plaine.	Insertion de l'aménagement en entrée de village.	Moyenne
Eau	Un cours d'eau au nord de la parcelle (la Cozance) et un fossé drainant une partie des eaux pluviales de la commune au sud.	Maintenir la fonctionnalité du cours d'eau et du fossé. Renforcer la ripisylve.	Forte
Inventaires patrimoniaux	Pas de sites Natura 2000, de ZNIEFF de Type I ou II sur le site.	-	Nulle
Trame verte et bleue	Espace perméable, favorisant le déplacement de la faune. Une zone refuge à l'est du site. Corridor linéaire discontinu lié à la Cozance et aux milieux associés (ripisylve, prairies humides, mares...). Des haies bordant les milieux aquatiques.	Maintenir la perméabilité du site entre la zone refuge et la zone ouverte. Maintenir et renforcer les haies, la ripisylve. Des gros arbres à maintenir.	Forte
Zone humide	L'inventaire départemental de l'Ain indique une zone humide autour de la Cozance. Prairie de fauche humide, au regard d'inventaires pédologiques caractéristiques des zones humides.	Préserver les zones humides et leurs fonctionnalités.	Très Forte
Risques majeurs	Aléa retrait et gonflements des argiles moyen. En zone blanche du plan de prévention des risques « inondations et mouvements de terrains » (modifié et approuvé le 20/01/2014).	Infiltration et ruissellement sur le site.	Forte
Nuisances	Pas de nuisances sur le site.	-	Nulle

• **Mise en perspective des mesures « Éviter – Réduire- Compenser »**

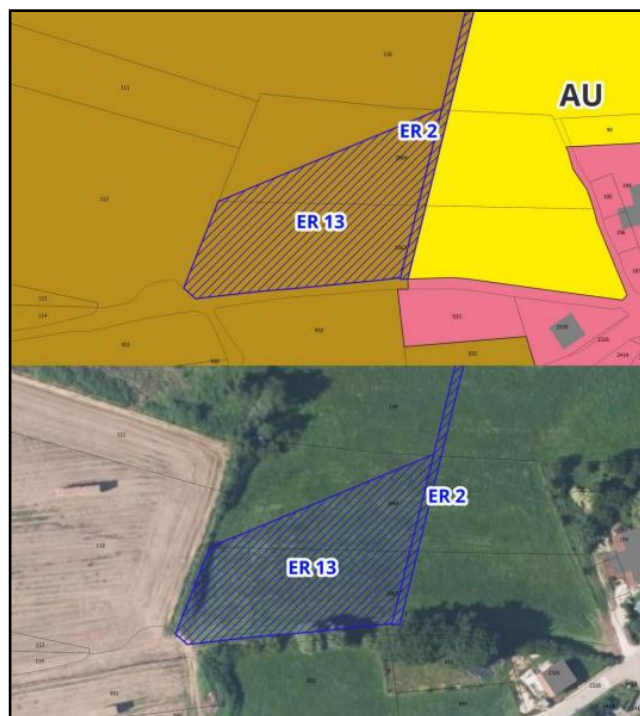
Mesure	Impacts
Préservation bosquet à l'est et des arbres isolés	- Zone refuge pour la faune (mesure d'évitement) - Intérêt paysager
Bornage des habitations par la végétation	- Perméabilité dans la parcelle (mesure de réduction)
Création d'une haie de part et d'autre de la voie pour la continuité douce sur la façade Est	- Intérêt paysager permettant une zone de transition entre habitations et espace agricole (mesure de réduction) - Renforcement de la fonctionnalité des différents espaces boisés du site (mesure de réduction)
Espace de convivialité en centre de parcelle, avec la mise en place de techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales	- Moindre imperméabilisation, infiltration à la parcelle pour pallier aux ruissellements (mesure d'évitement)
Espace ouvert au milieu de la parcelle	- Perméabilité entre le bosquet (est) et l'espace rural (ouest) (mesure d'évitement)
Mise en place d'un coefficient de pleine terre à l'échelle du tènement	- Moindre imperméabilisation, infiltration à la parcelle pour pallier aux ruissellements (mesure d'évitement)
Création d'une ripisylve en bordure de la Cozance	- Créer une ripisylve et un nouveau milieu humide (mesure de compensation par rapport aux zones humides) - Réduire le risque de ruissellement et filtrer les pollutions grâce à l'effet tampon de la ripisylve (mesure de réduction)
Renforcement de la haie en bordure du fossé et agrandissement de celui-ci	- Renforcement de la fonctionnalité de la haie (mesure de compensation) - Intérêt paysager permettant de masquer les nouveaux aménagements d'habitats collectifs (R+1) (mesure de réduction) - Agrandissement du fossé pour permettre une bonne évacuation des différentes eaux pluviales et éviter les débordements (mesure de réduction)
Préservation d'un espace naturel et paysager Création d'un bassin de rétention Potentielle renaturation	- Préservation d'un espace vert au sein de la tache urbaine (mesure d'évitement) - Intérêt paysager - Renforcement des fonctionnalités de zones humides (mesure de compensation) - Amélioration de la gestion des eaux pluviales (mesure de réduction)
Voies d'accès et parkings perméables	- Moindre imperméabilisation, infiltration à la parcelle pour pallier aux ruissellements (mesure de réduction)

• **Cartographie des mesures « Éviter – Réduire- Compenser »**



Emplacement réservé

En lien avec l'impact mentionné précédemment de la zone AU sur une zone humide, l'emplacement réservé n°13 permet d'intervenir directement sur cette problématique en prévoyant un secteur de compensation et de gestion des eaux pluviales communales. Il permettra par la même occasion un traitement paysager de l'entrée de village.



- **Objectif n°2 – Préserver la richesse et les grands équilibres paysagers du territoire**

Rappel du PADD

La qualité du cadre de vie est un atout majeur pour l'attractivité de la commune. Pour répondre aux aspirations des habitants actuels et de demain,

Douvres devra appuyer son évolution sur ce qui fait sa spécificité et son identité : son histoire, ses valeurs, ses qualités propres (paysages, patrimoine bâti comme témoignages matériels d'une histoire humaine et de cultures fondatrices).

Pour cela, le PLU ambitionne de préserver :

- Le réseau d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui constituent l'écrin du village ;
- Les visions lointaines, notamment sur les contreforts du Bugey, ainsi que les cônes de vue depuis les axes routiers, particulièrement les RD ;
- Les secteurs bocagers et l'intégrité des boisements, notamment sur la façade Sud ;

- Le « Seymard » et la « Cozance » notamment dans sa traversée du bourg ;
- L'espace tampon végétalisé du centre-bourg et la continuité verte traversant d'Est en Ouest l'espace urbain.

En ce sens, le projet ambitionne d'infiltrer la trame verte et bleue jusque dans l'espace urbain en préservant et confortant le réseau d'espaces verts et jardins qui cumulent des bénéfices sociaux (espace de respiration, espaces de convivialité...) et environnementaux (diminution des îlots de chaleur, prévention des risques, qualité du cadre de vie ...).

Traduction réglementaire dans le PLU

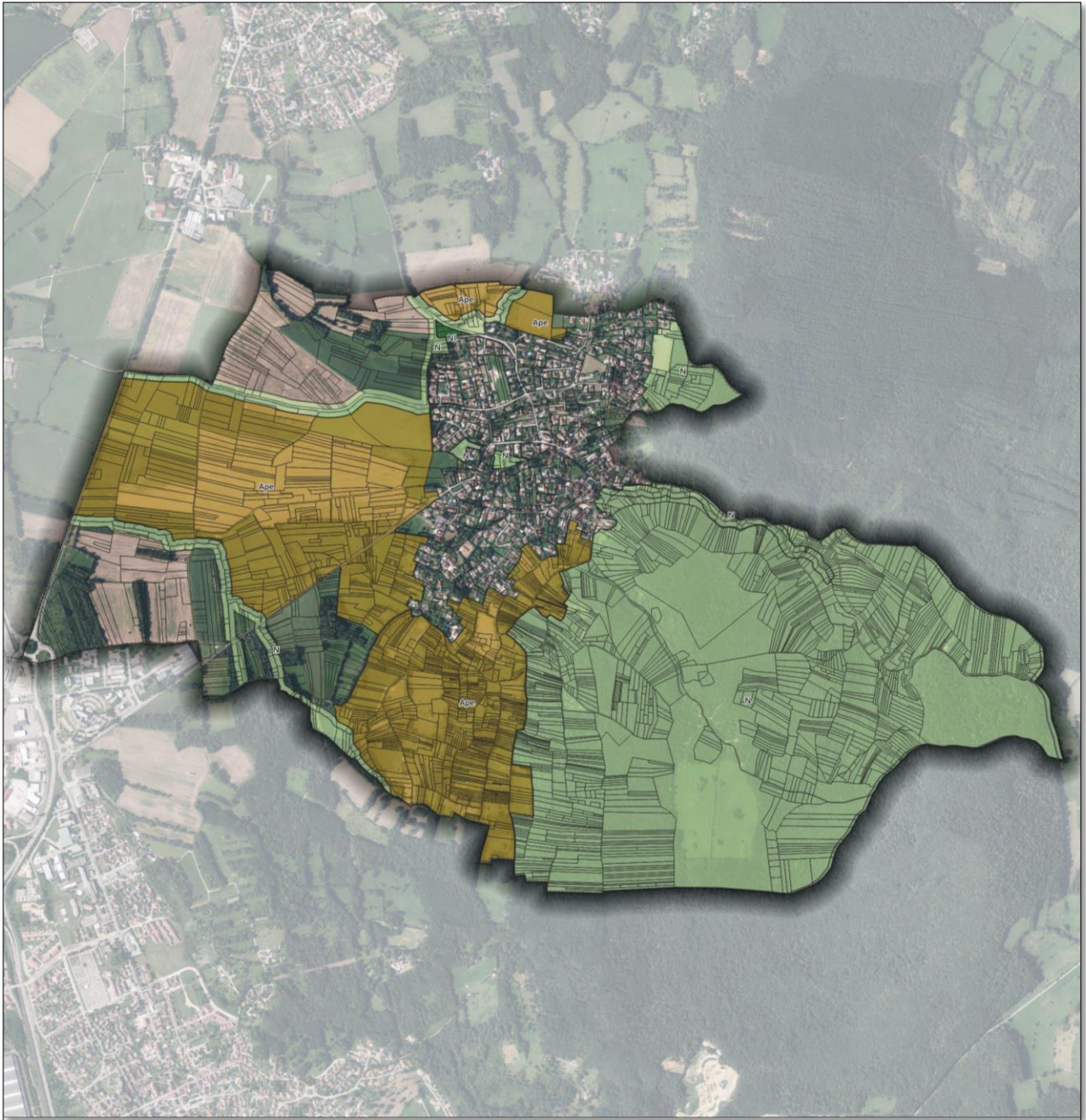
Secteur Ape de la zone A

Comme évoqué précédemment, le secteur Ape de la zone Agricole, ce secteur reconnaît l'usage agricole des terres, mais prend en compte les enjeux environnementaux et paysagers du secteur de prairies et de bocage au Sud de la commune et de la plaine agricole offrant de grandes ouvertures paysagères sur la silhouette villageoise depuis les RD.

Toutes constructions, peu importe leur destination, y sont interdites.

Zone N

La zone N, de par sa définition, au sein du Code de l'Urbanisme, permet de protéger les zones naturelles en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.



- **Objectif n°3 – Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale et nouvelles formes urbaines**

Rappel du PADD

Les formes urbaines et architecturales sont, avec la place du végétal et la qualité des espaces publics, un élément important de la construction d'un cadre de vie de qualité.

Dans le contexte actuel, où la sobriété foncière est un enjeu fondamental, il est nécessaire de promouvoir des formes du bâti dans lesquelles la recherche de densité va de pair avec les objectifs de qualité morphologique du bâti.

Cette recherche de densité doit ainsi s'appuyer sur les qualités existantes des quartiers, en respectant toute leur diversité et leurs identités : éléments de patrimoine bâti et paysager, qualités végétales, caractéristiques spécifiques ...

Elle doit également préserver le patrimoine bâti ancien de la commune, majoritairement concentré sur la centralité. Pour traduire concrètement l'intégration des qualités de Douvres dans le projet, le PLU :

- S'appuie sur les qualités des différents quartiers pour définir le niveau d'évolution souhaitable des tissus urbains et des paysages et caractériser les nouvelles formes urbaines ;
- Préserve et valorise les éléments et ensembles les plus caractéristiques, en permettant les évolutions nécessaires à leur adaptation contemporaine et à la conciliation avec les enjeux environnementaux (mode de vie, rénovation énergétique...) ;
- Préserve et valorise les éléments et ensembles les plus caractéristiques et remarquables : le centre-bourg, les faubourgs et hameaux anciens, le château et son pigeonnier, la chapelle et le cimetière, les grangeons disséminés dans l'espace agricole, les anciens fours, le lavoir...

Traduction règlementaire dans le PLU

Zone UA, zone N, éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et OAP « Patrimoine »

Afin d'éviter toute redite, il convient de se référer à la traduction règlementaire de l'Objectif n°4 « Prendre en compte au niveau du paysage urbain les poches patrimoniales, le petit patrimoine, le cours d'eau « La Cozance » et la trame verte urbain » de l'Orientation n°2.

Le règlement écrit

La mise en place d'un Coefficient de Pleine Terre (CPT) permet de laisser une partie des parcelles en espaces de végétation venant directement impacter positivement le cadre de vie des habitants en offrant des poches de verdure dans les secteurs urbanisés.

UA	UB	UE	UL	AU	AUX	A	N
0,3	0,3	0	0	Ref. OAP	Ref. OAP	0	0

- **Objectif n°4 – Protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques**

Rappel du PADD

Le projet doit ainsi veiller à une adéquation parfaite entre la capacité des ressources et les besoins générés par le développement de la commune :

- La capacité et la qualité des ressources en eau potable doivent orienter le calibrage du développement ;
- La capacité de traitement des eaux usées, mais aussi des milieux récepteurs influencera également les choix de développement pour garantir le bon état quantitatif et qualitatif des ressources en eau ;
- Un partage de la ressource en eau raisonné et un développement des pratiques agricoles et de cultures économes en eau, en lien avec l'adaptation au changement climatique.

Une gestion adaptée des eaux pluviales contribuera à l'amélioration de la qualité des eaux, à la régulation des débits et à la réduction des risques d'inondation : arrêt de la politique du « tout-tuyau » par une valorisation aérienne des eaux pluviales, infiltration à la parcelle, réduction de l'imperméabilisation des sols, développement des structures paysagères qui permettent de limiter le ruissellement et jouent un rôle de filtre vis-à-vis des polluants, préservation du fonctionnement naturel des milieux aquatiques et humides ...

En complément, des objectifs d'amélioration des différents dispositifs (de traitement et de collecte des eaux usées, de distribution de l'eau potable, ...) contribueront à mettre en synergie les ressources avec les besoins :

- En améliorant le rendement des réseaux d'eau potable ;
- En incitant à une utilisation économe des ressources et notamment à la récupération des eaux pluviales pour un usage non domestique.

Traduction règlementaire dans le PLU

Règlement écrit

L'article 15 « Gestion des eaux pluviales et de ruissellement » permet directement la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

• Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

• Objectif n°5 – Tendre vers la sobriété, l'efficacité énergétique et la performance environnementale

Rappel du PADD

Le PLU s'inscrit pleinement dans un développement sobre énergétiquement pour répondre à la problématique énergétique et climatique par :

- La maîtrise de la demande énergétique du bâti en privilégiant la recherche de sobriété énergétique, notamment à travers l'orientation et l'implantation des bâtiments, l'utilisation de matériaux adéquats, des formes urbaines plus denses, la préservation de la trame végétale en secteur urbain dans une éventuelle lutte contre les îlots de chaleur ;
- La prise en compte de la réglementation en vigueur, notamment la RT 2020 ;

- La promotion, via la réhabilitation et la mutation des tissus bâtis existants, de la rénovation thermique des bâtiments existants ;
- La recherche de l'utilisation d'au moins une source d'énergie renouvelable au sein des programmes prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le renforcement de la centralité limitant les besoins en déplacements ;
- Le développement des mobilités actives.

De manière générale, il promeut le recours aux énergies renouvelables et s'attachera à les favoriser, sous réserve de la non contradiction avec notamment les enjeux de architecturaux et paysagers.

Traduction règlementaire dans le PLU

Règlement écrit

L'article 12 « Obligation en termes de performances énergétiques et environnementales » permet directement d'intervenir sur cette thématique, en :

- Rappelant l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme :

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

- En rappelant l'article R111-23 du Code de l'Urbanisme :

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*
- 5° Les brise-soleils. »*

- En incitant à la sobriété énergétique et les énergies renouvelable dans le respect des éléments patrimoniaux :

• **Article 12 – Obligations en termes de performances énergétiques et environnementales**

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire :

- Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables.
- Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée

- En appliquant une obligation de récupération des eaux pluviales sous conditions, et ce, pour un usage au quotidien :

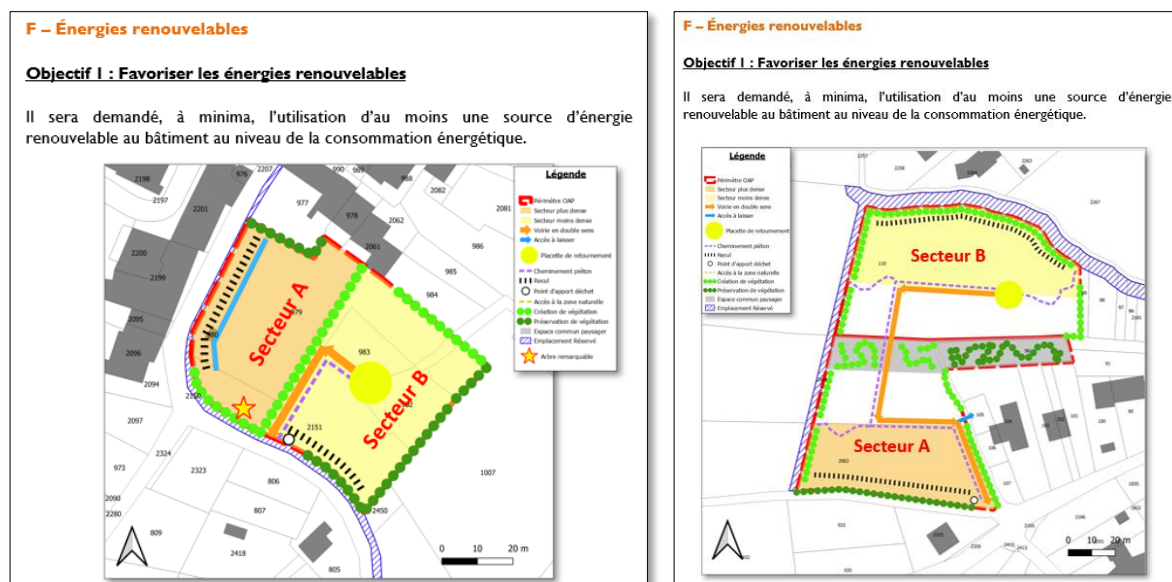
Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraîne la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m², il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m³ pour la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

OAP sectorielles

Au sein de chacune des OAP sectorielles, un objectif de développement d'énergie renouvelables est imposé.

Il est demandé, à minima, l'utilisation d'au moins une source d'énergie renouvelable aux bâtiments. Voici quelques exemples :



- **Objectif n°5 – Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé des populations**

Rappel du PADD

Le PLU porte le choix d'un urbanisme « favorable » à la santé (incitation à des mobilités « durables », préservation de la trame verte et bleue et du végétal au plus près des habitants, aménagement d'un cadre de vie de qualité ...).

Il doit également apporter des solutions spécifiques pour protéger les habitants contre les risques naturels ou technologiques et moins les exposer aux nuisances et aux pollutions.

Cela implique de prendre en compte les risques naturels et technologiques (inondations, mouvements de terrain et anciens secteurs de mines) dans les choix d'urbanisation en localisation les lieux d'urbanisation et le niveau de leur développement en fonction des aléas et en adoptant des modalités de construction adaptées.

Des mesures de réduction des risques à la source visant à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens, actuels et futurs, sont intégrées dans le PLU (en évitant les développements nouveaux dans les secteurs d'aléas, en réduisant l'imperméabilisation des sols, en mettant en œuvre une gestion séparative des eaux pluviales urbaines ...).

De la même manière, les choix d'organisation urbaine et de mobilités favorisées dans le PLU cherchent à limiter les émissions de polluants.

Le PLU cherchera également à favoriser une gestion optimale des déchets :

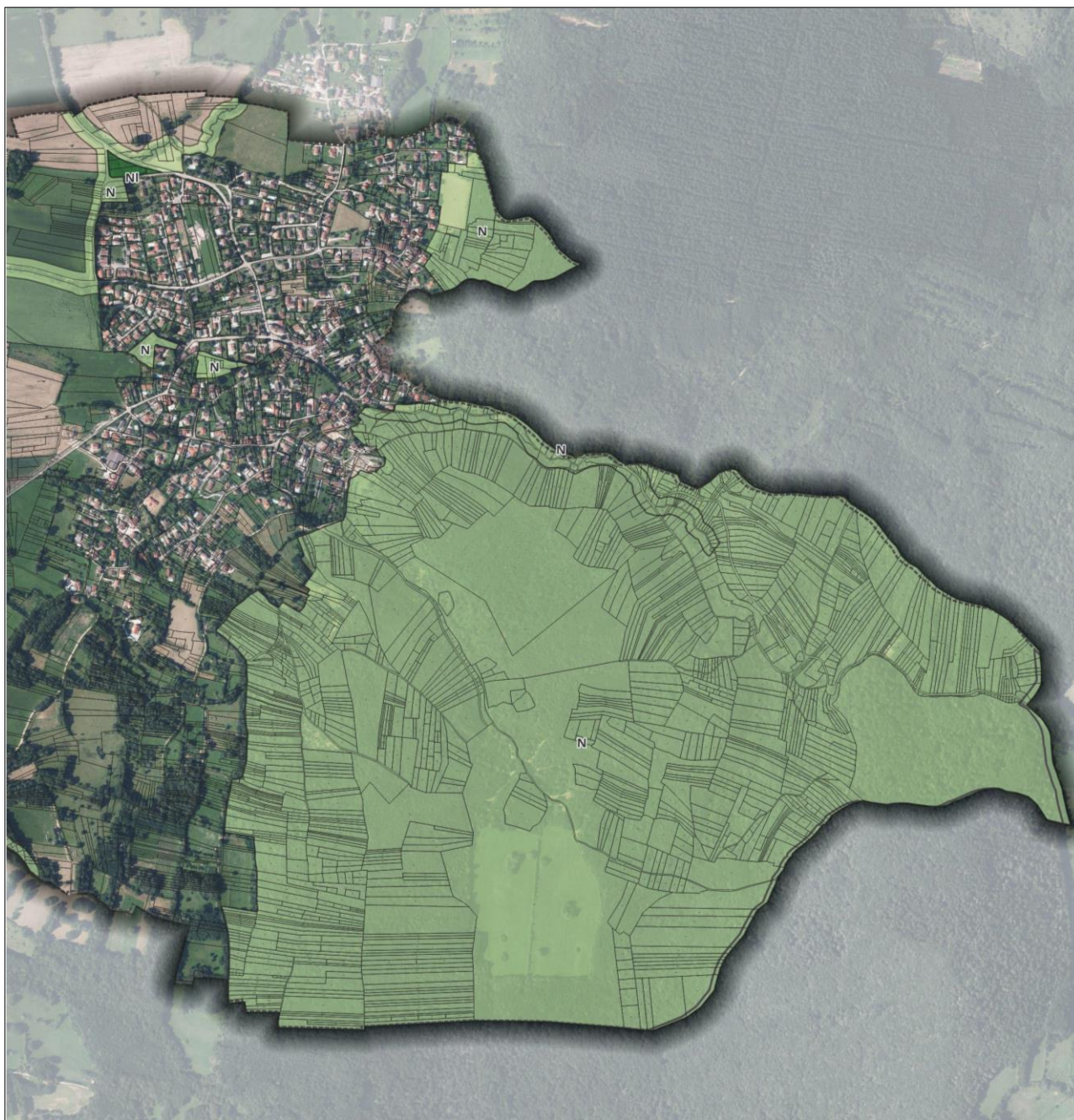
- En favorisant la réduction de leur production à la source (notamment en rendant possible l'implantation de systèmes de gestion de proximité type composts) ;
- En garantissant les conditions de circulation des engins de collecte.

Traduction réglementaire dans le PLU

Zone N

Au vu des prescriptions restrictives de la zone, de nombreux secteurs ont été classés en zone N afin de prendre en compte les différents risques sur la commune. Cela concerne particulièrement :

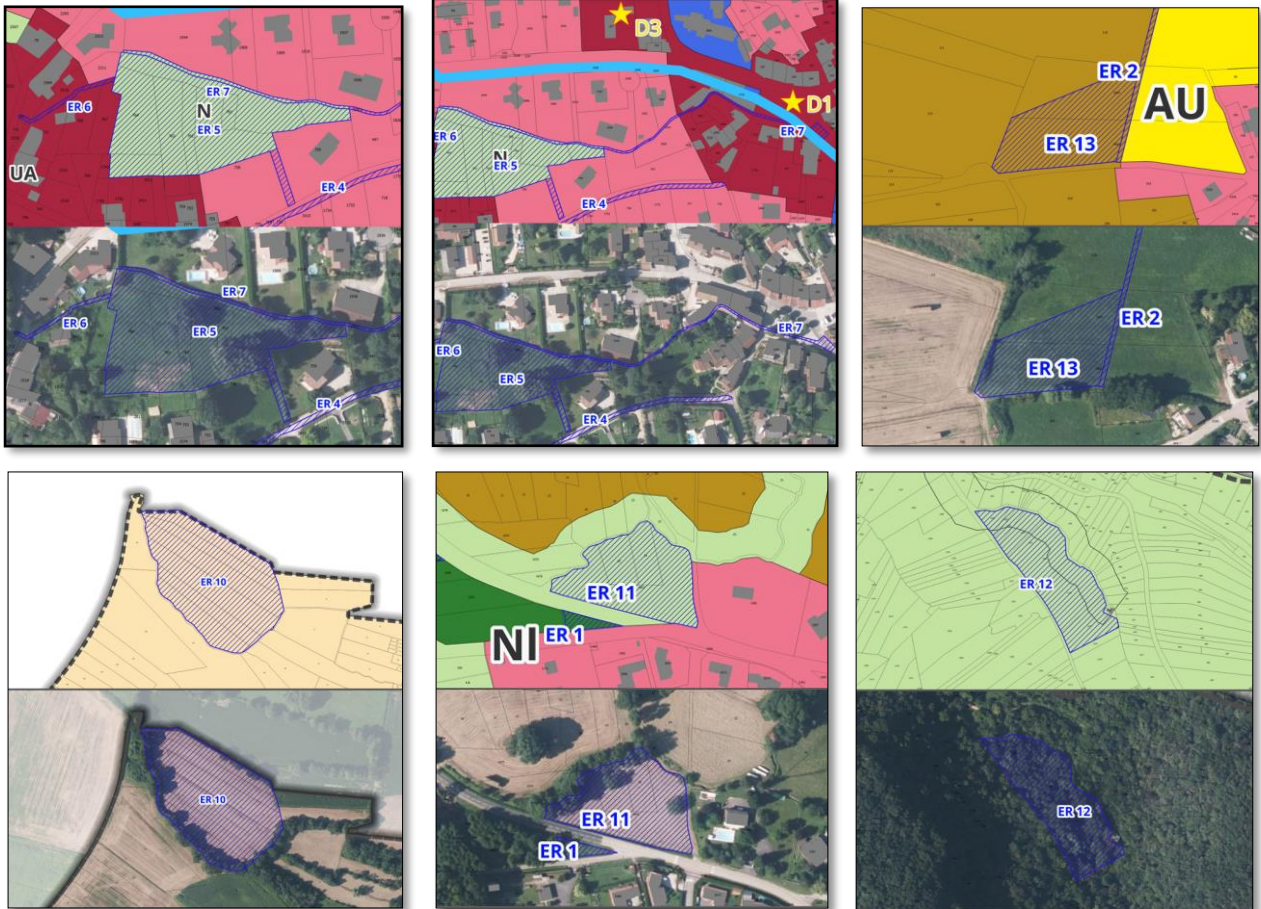
- Les premiers rebords de coteaux afin de prendre en compte le risque de ruissellement
- La poche verte de la centralité afin de prendre en compte la zone humide inondable



Emplacements réservés

Afin de gérer la question de l'inondabilité, les emplacements réservés n°5, n°7 et n°13 pour l'acquisition du canal et la création de bassins de rétention ont été mis en place dans la zone N centrale et à proximité de la zone de développement.

De même, pour cette gestion des eaux pluviales, les emplacements réservés n°10, n°11 et n°12 permettront la réalisation de bassins écrêteurs.



ZONAGE COMPLET DU PLU

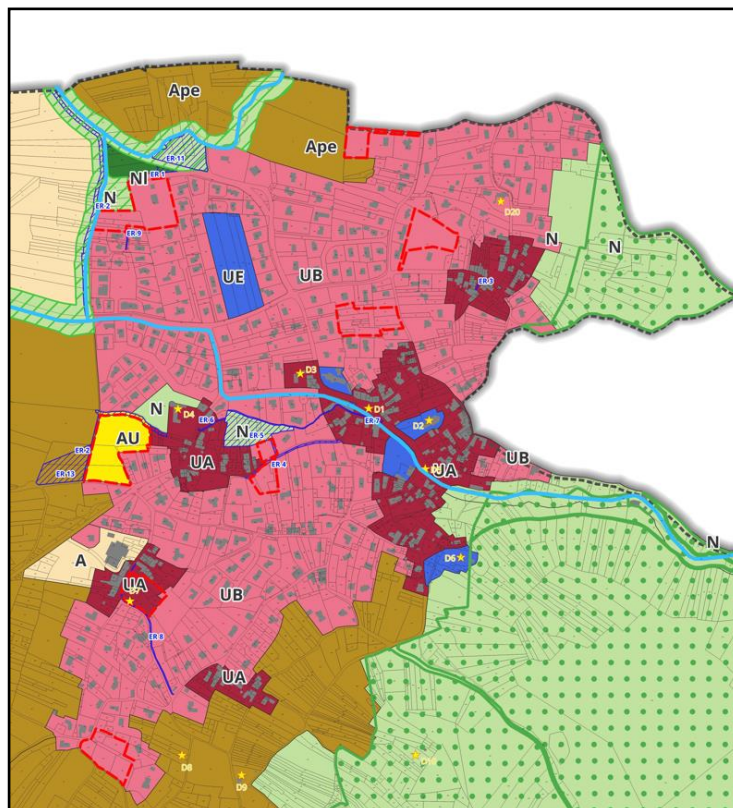
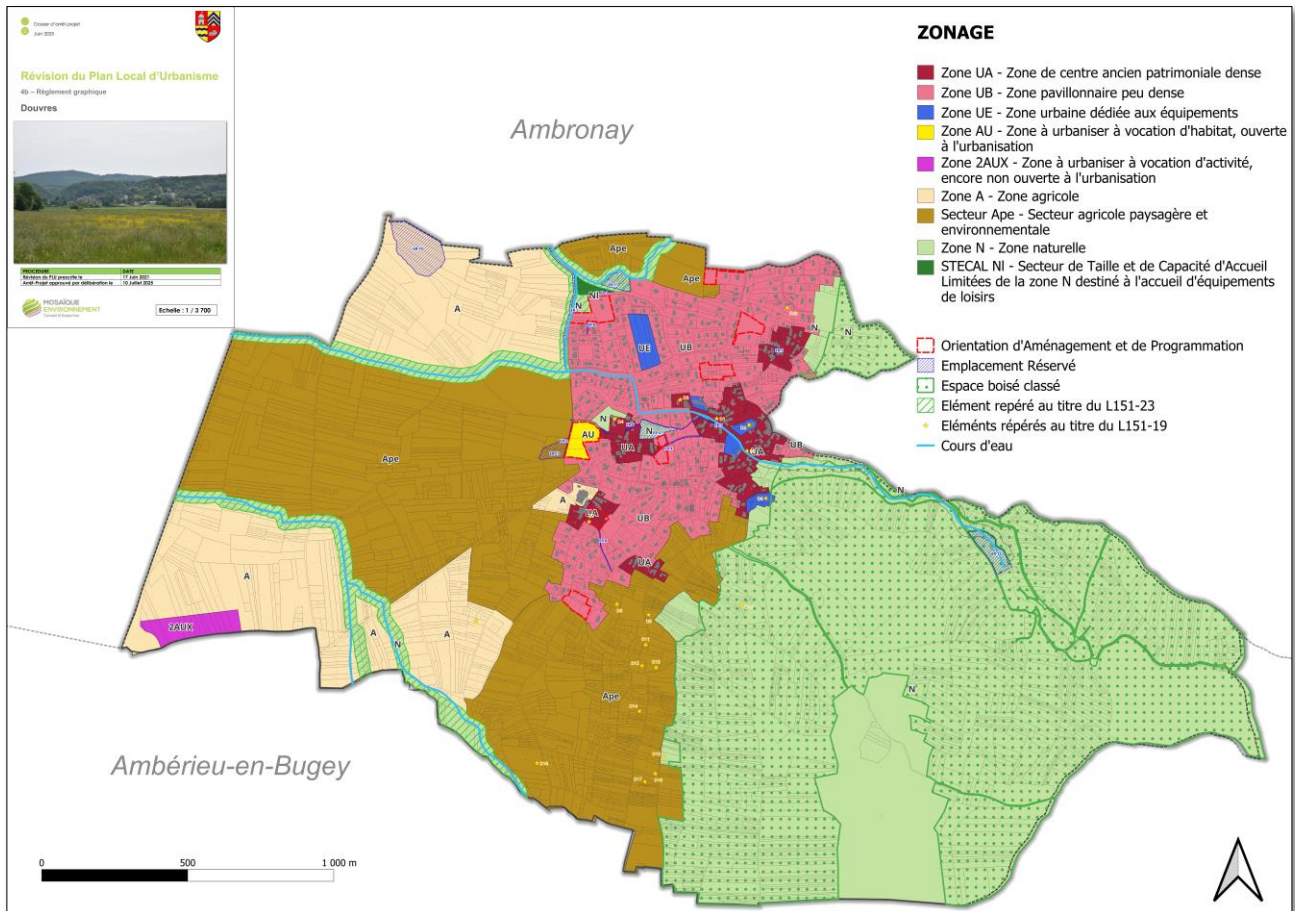


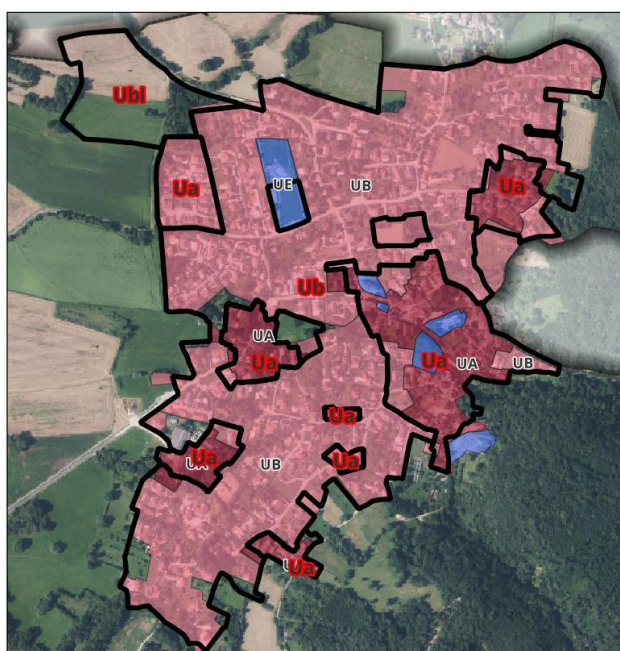
TABLEAU DES SURFACES DE ZONES ET COMPARAISON AVEC LE PLU DE 2009

- **Tableau des surfaces et comparaison**

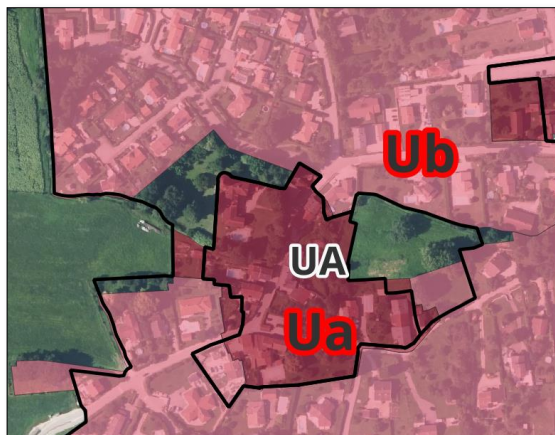
	ZONE U	ZONE AU		ZONE A	ZONE N	TOTAL
		AU	2AU			
ANCIEN PLU	73,26 ha	4,57 ha	7,13 ha	209,69 ha	227,71 ha	522,36 ha
RÉVISION PLU	68,96 ha	1,05 ha	2,44 ha	209,88 ha	240,50 ha	522,83 ha
DIFFERENCIA -TION ENTRE LA RÉVISION ET L'ANCIEN	-4,38 ha	-3,52 ha	- 4,69 ha	+ 0,19 ha	+ 12,79 ha	

- **Évolution des zones pour le développement urbain**

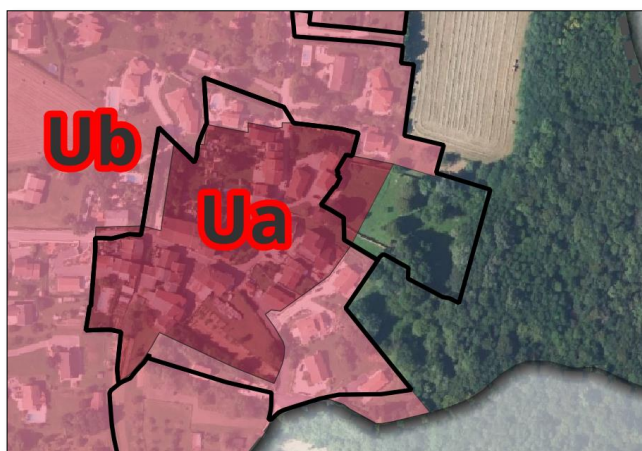
Dans un premier temps, la réduction des zones U est particulièrement liée à un dessin plus fin de l'enveloppe urbaine mais aussi à la prise en compte des risques de ruissèlement et des enjeux environnementaux et paysagers (en noir l'enveloppe urbaine de l'ancien PLU).



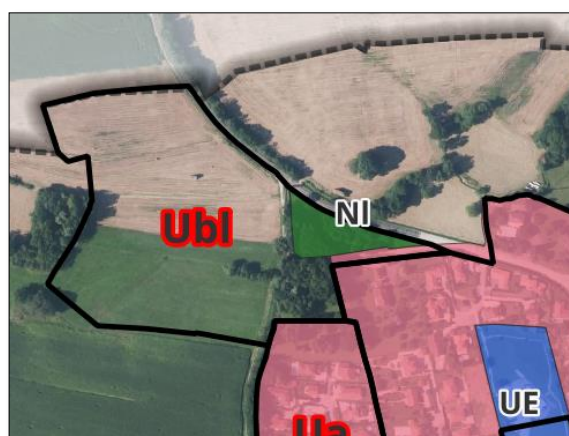
- Anciennement le château de Douvres était classé en zone constructible avec une partie en zone UA et une autre en zone UB. Dans la révision du PLU, le parc du château a été classé en zone N dans une logique de préservation paysagère.



- Dans une logique de gestion des risques de ruissellement, une zone anciennement constructible a été reclassée en zone N.



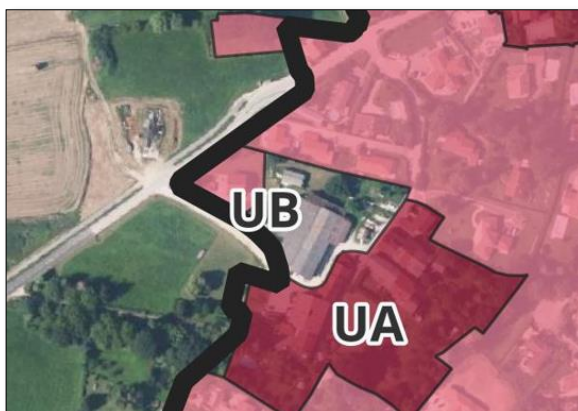
- De même, nous retrouvons la suppression de la grande zone Ubl dédiée à l'accueil d'équipements. Cette dernière a été transformée en STECAL NI, pour l'accueil d'équipements de loisirs et redessinée, de manière modérée, afin de correspondre au besoin



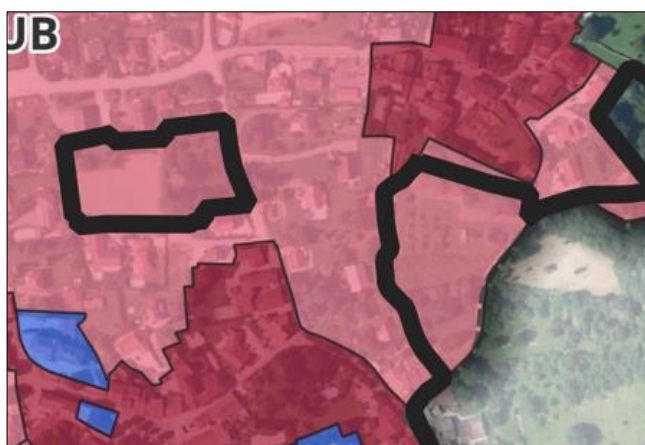
- Dans une logique de préservation d'une zone humide, le tracé de l'enveloppe urbaine a été repris sur la façade Nord. Le secteur a, ainsi, été classé, en Ape.



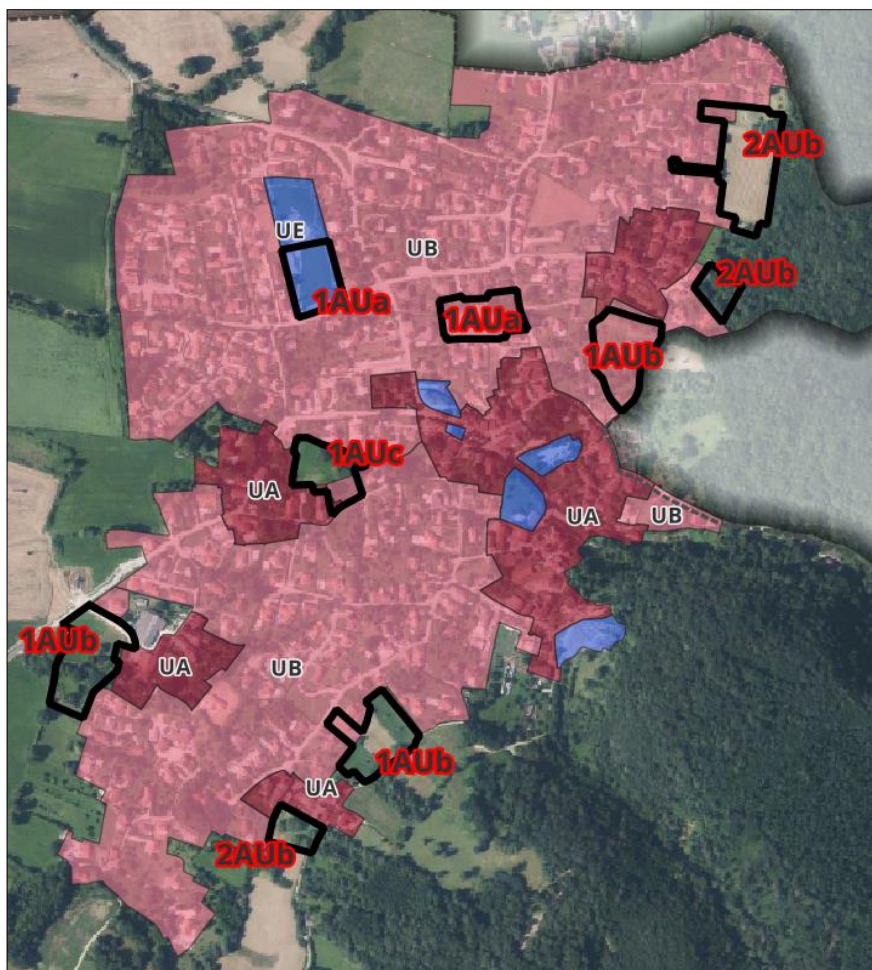
- Dans l'ancien PLU, l'exploitation agricole, en entrée Ouest de village faisait directement partie de l'enveloppe constructible. Afin de préserver la pérennité de cette activité, au sein de la révision, l'exploitation a été mise en zone A.



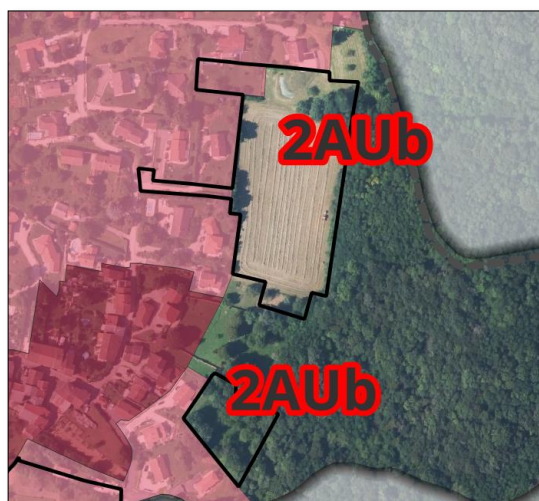
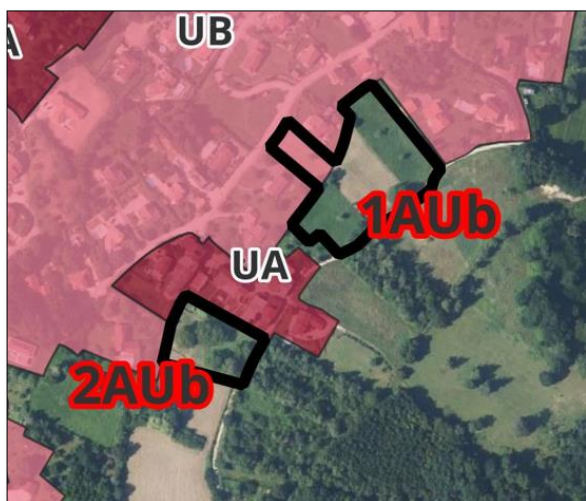
- A l'inverse, nous retrouvons l'intégration de deux nouveaux secteurs au sein de l'enveloppe urbaine en lien avec la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et le passage d'une zone 1AU en UB.



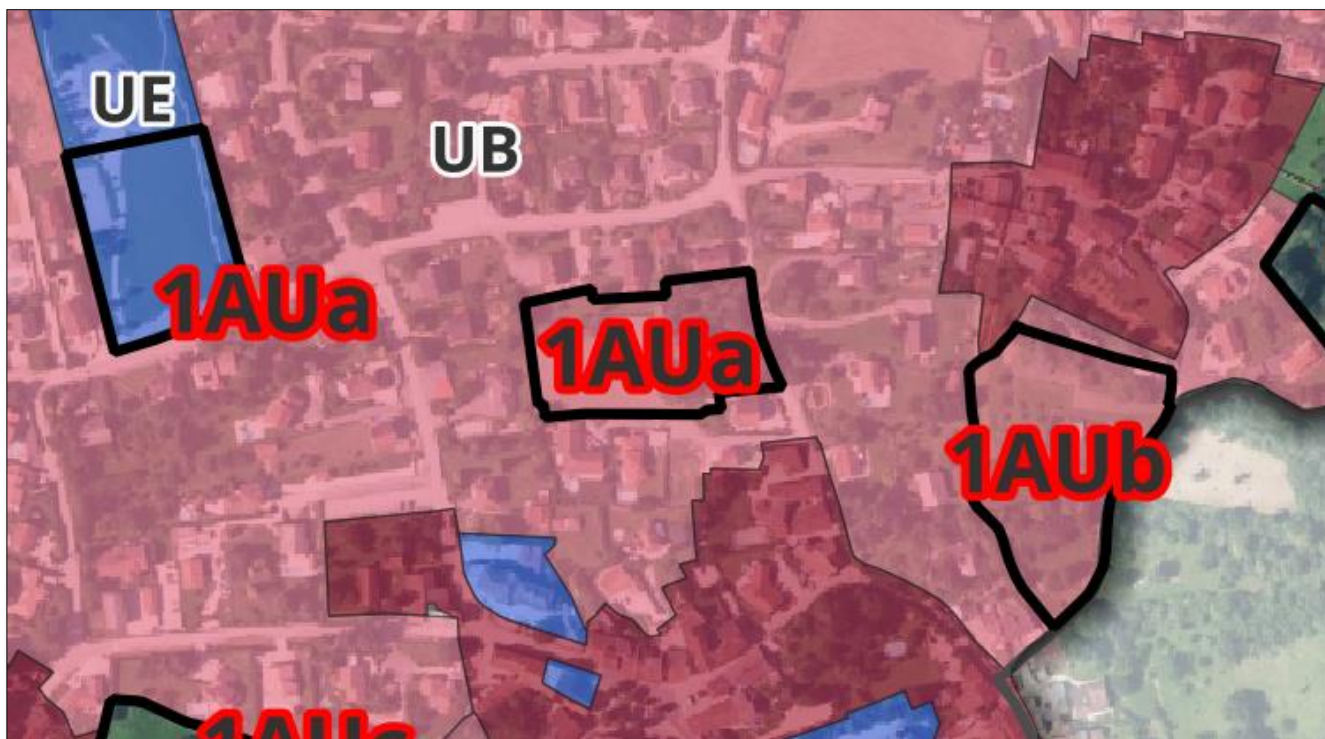
Dans un second temps, nous retrouvons une forte réduction des zones à urbaniser, que ce soit celle ouverte ou celle fermée, et ce, pour diverses raisons : gestion des risques, préservation des enjeux environnementaux, zone actuellement aménagée ou encore réduction de la consommation d'espaces.



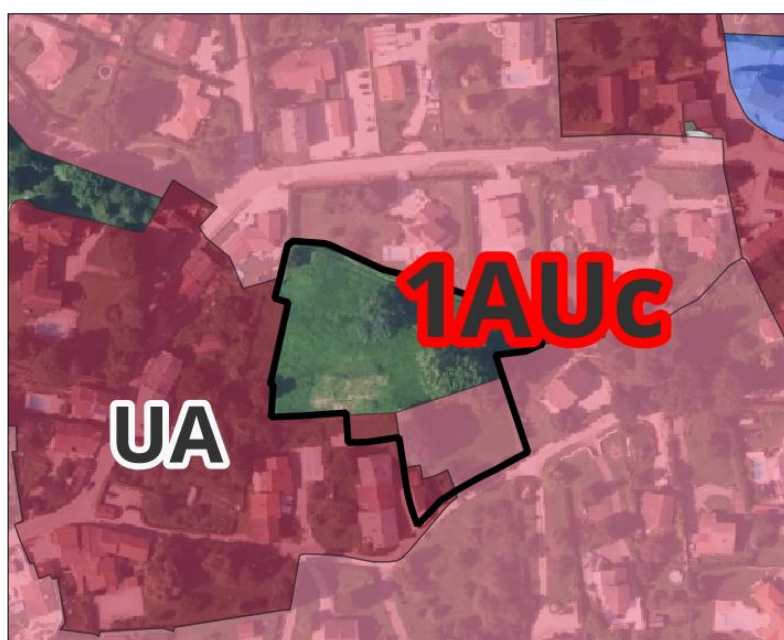
- Nous retrouvons la suppression de plusieurs zones AU exposées sur les côteaux en lien avec la gestion du risque de ruissèlement, la logique de modération de la consommation d'espaces et le respect du front urbain intangible défini par le SCoT.



- D'autres zones AU ont fait l'objet d'une suppression du fait de leur réalisation ou encore de leur position au sein de l'enveloppe urbaine (considérée comme dent creuse).



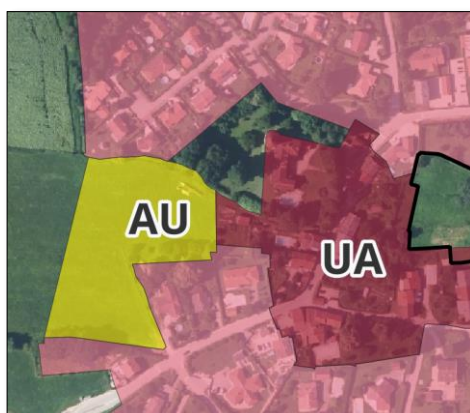
- L'ancienne zone 1AUc centrale, quant à elle, a fait l'objet d'un reclassement en zone N afin de reprendre en compte le risque d'inondation et les enjeux environnementaux du secteur (zone humide).



- Pour finir, nous retrouvons la disparition de la zone 1AUb, à proximité directe de l'exploitation agricole. Cette dernière a été classée en zone A afin d'anticiper le développement de l'activité, et de manière générale, pérenniser cette dernière sur le territoire.



- A l'inverse, nous retrouvons la création d'une unique zone AU, destinée à de l'habitat, en entrée Ouest de village, le long de la RD 36B. Cette dernière a été stratégiquement positionnée afin de prendre en compte la proximité avec la centralité équipée et les continuités en mobilité douce connectant les communes voisines. De même, elle respecte le front urbain intangible défini par le SCoT.

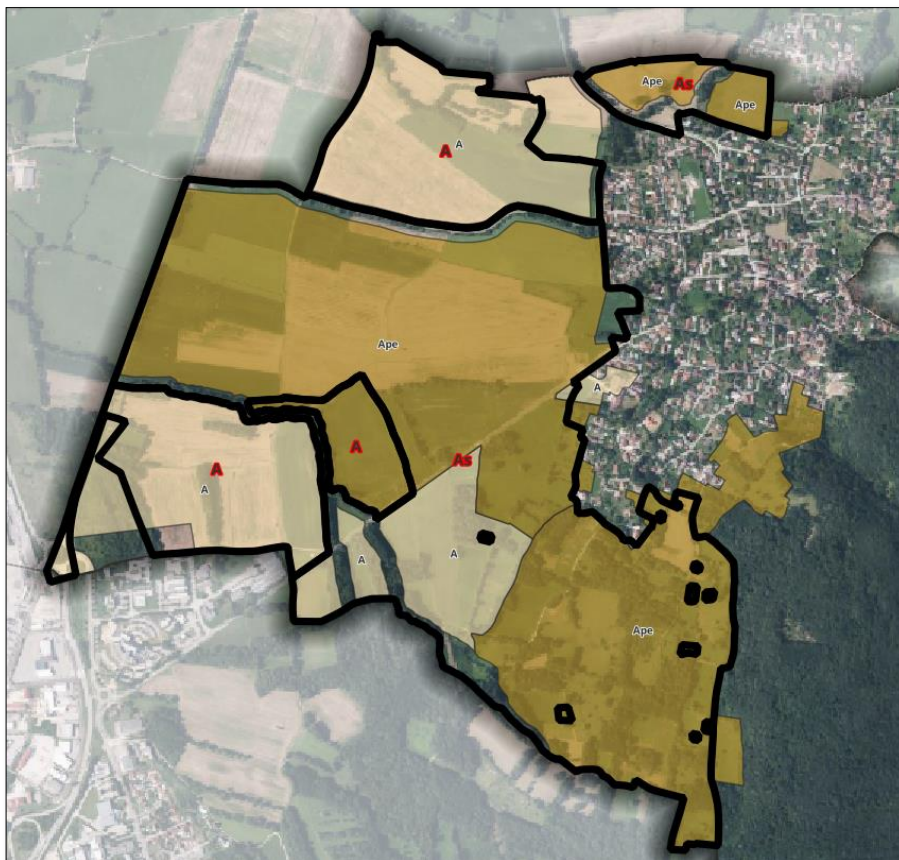


- Concernant la zone 2AUX, cette dernière a été redéfinie pour prendre en compte le besoin réel d'aménagement et limiter considérablement l'impact sur une pelouse sèche.



Concernant les zones agricoles, nous retrouvons sensiblement les mêmes zones, les mêmes surfaces. Les seules différences correspondent au classement des cours d'eau et de leurs abords en zone N (bande de 15m de part et d'autre) et au passage en Ape de la zone comprise entre le massif boisé du Bugey et l'enveloppe urbaine.

De même, le secteur As a été remplacé par le secteur Ape qui, tout deux, interdisent toutes constructions.



La surface des zones N a légèrement augmenté, et ce, particulièrement avec le passage en N des cours d'eau et leurs abords, comme indiqué précédemment, mais aussi avec le passage en N du parc du château de Douvres et de la zone humide centrale du centre-bourg.

Pareillement, l'ancienne zone UBI est passée en STECAL NI (de manière très réduite) au vu de l'occupation du sol actuelle et le faible impact des futurs aménagements du secteur (table de pique-nique, sanitaire...).

A l'inverse, l'ensemble des grangeons, classé en Nd1, dans l'ancien PLU, s'est vu classé en Ape évitant, ainsi, tout micro zonage.



De même, nous pouvons souligner en renforcement conséquent des outils de préservation des paysages comme les repérages au titre du L151-23 et de préservation des bâtiments comme les repérages au titre du L151-19.

Il en est de même pour les emplacements réservés, et ce, pour la création de voies en mobilité douce et la gestion des eaux de ruissèlement.