

Révision générale du plan local d'urbanisme de DOUVRES

Contexte :

Le projet de PLU de la Commune de DOUVRES, en cours d'élaboration, prévoit la création d'une zone constructible AU en lisière du château et du lotissement qui le borde, avec la création d'un lotissement.

Cette même zone est actuellement en agricole.

Ce document apporte des arguments afin de démontrer que la création d'un lotissement dans cette zone AU comporte des risques au sens environnemental et que par ailleurs, son utilité au regard des projections et objectifs décrits dans les documents joints au PLU peut être remise en question.

Il comporte 11 pages : 1 à 9 les explications et argumentaires, 10 les signataires et 11 l'annexe1.

Contenu du projet PLU :

Le projet de PLU prévoit la création d'une zone AU en bordure ouest.

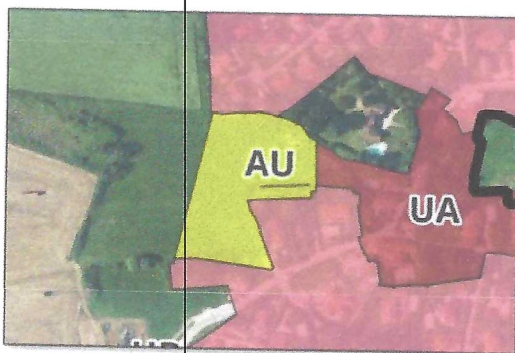
Cf rapport de présentation – Tome 3 – Rapport de justification, p.33 :



« 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 »

Le projet de « Rapport de présentation – Tome 3 – Rapport de justification », indique :

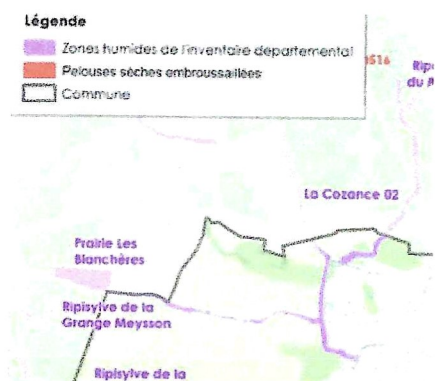
A l'inverse, nous retrouvons la création d'une unique zone AU, destinée à de l'habitat, en entrée Ouest de village, le long de la RD 36B. Cette dernière a été stratégiquement positionnée afin de prendre en compte la proximité avec la centralité équipée et les continuités en mobilité douce connectant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



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.

1/ Nord de la future zone AU : présence d'une zone humide

Selon le rapport de présentation, Tome 2 p.15, Etat initial de l'environnement, la Commune comporte 4 zones humides.



L'urbanisation de cette zone pose la question du respect de la zone humide de l'inventaire départemental, pour la partie nord de la parcelle.

En effet, si l'on superpose l'inventaire des zones humides du CEN de l'Ain (à gauche), avec les délimitations de la future zone AU et du cadastre, la partie nord de la parcelle ne semble pas urbanisable :



L'évaluation environnementale du Rapport de présentation (Tome 4, p.11) indique par ailleurs que des sondages pédologiques concluent à un « sondage caractéristique de zone humide » sur l'intégralité de la parcelle, et pas seulement sa partie nord :



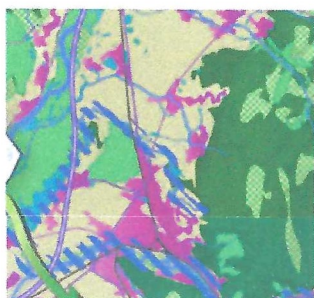
En outre, le DOO du SCOT (p.23) dispose que les documents d'urbanisme doivent prévoir des espaces « tampons » entre les espaces urbains et les zones humides, au sein desquels le développement de l'urbanisation est interdit.

→ Ils préviennent leur destruction et veillent au maintien de leur caractère hydromorphe en mettant en place les principes de gestion suivants :

- La mise en place d'espaces « tampons », à dominante naturelle, agricole ou forestière, entre les espaces urbains et les zones humides afin d'éviter la pollution directe des eaux et limiter les perturbations des écoulements superficiels et souterrains. Dans ces espaces, ainsi que dans les zones humides elles-mêmes et leurs zones d'alimentation en eau, le développement de l'urbanisation est interdit (identification de la zone humide au titre de l'article L.211-1 du code de l'environnement).

Enfin, la trame verte et bleue du SCOT semble même identifier un cours d'eau au nord du terrain :

Trame Verte et Bleue du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT



Le SCOT identifie dans son état initial de l'environnement sur Douvres une continuité de fonctionnement interne à préserver entre Douvres et Ambérieu-en-Bugey et des espaces de forte perméabilité.

Le SCoT identifie dans son DOO sur Douvres des zones humides en réservoirs de biodiversité, des boisements dans des espaces relais à forte perméabilité écologiques, des secteurs d'améliorations de la qualité des cours d'eau et les cours d'eau.

Les espaces à dominante humide

- les cours d'eau : Rhône, Ain, Albarine et leurs affluents
- les zones humides
- amélioration de la qualité du cours d'eau
- zone urbaine

La commission locale de l'eau (CLE) de la basse vallée de l'ain rappelle dans le courrier - qu'elle a adressé afin de donner son avis sur le PLU, 9 oct. 25 – l'importance de préserver les milieux naturels et tout particulièrement les zones humides (thème 6 du SAGE).

2/ Non-respect de l'orientation n°1 du PADD d'assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné, le potentiel non bâti en renouvellement urbain étant sous-estimé

Pour justifier l'urbanisation d'une zone agricole, donc hors secteur urbanisé, les auteurs du PLU indiquent que la Commune envisage une croissance de sa population de 1,5% par an, et doit créer à cet effet au moins 105 logements sur la durée du futur PLU (2026 – 2036), soit 9 logements par an (Objectif n°1 du PADD, p.8).

L'Objectif n°2 du même PADD est de « limiter la consommation d'espaces naturels et agricole en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ».

A cet effet, le PADD chiffre le « potentiel non bâti en renouvellement urbain non stratégique », qui rassemble les « dents creuses » et les « divisions parcellaires », à 34 logements.

Ce chiffre de 34 logements repose sur une « densité exposée de 17 lgt/ha », et un « coefficient de rétention foncière », censé « prendre en compte la dureté foncière réelle du territoire » (Rapport de présentation – Tome 3 – Rapport de justification, p.26). Ce coefficient a été fixé à « 30% pour les dents creuses et à 50% pour les divisions parcellaires ».

Cependant, aucune justification n'est donnée pour la fixation de ces pourcentages de 30% et 50%, qui semblent arbitraires.

En réalité, les « dents creuses » et les « divisions parcellaires » sont constructibles sur l'intégralité de leur surface, à la densité de 18 logements/ha fixée par le SCOT.

Par conséquent, le potentiel de production du « potentiel non bâti en renouvellement urbain non stratégique », soit $[1,31 \text{ ha} + 2,27 \text{ ha}] = 3,58 \text{ ha}$, est de 64,44 logements (et non 34 logements).

Si l'on y ajoute le « potentiel non bâti en renouvellement urbain stratégique », soit les secteurs urbanisés faisant l'objet d'une OAP sectorielle, soit un total de 2,76 ha, avec une densité de 18 logements/ha fixée par le SCOT, soit 49,68 logements (le PLU l'estime à 48 logements).

Soit un total de 114 logements.

Ainsi, l'ajout d'un secteur AU par changement de zonage ne respecterait pas les objectifs n°1 et n°2 fixés par le PADD, de croissance démographique acceptable et de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'objectif de création de 105 logements sur la durée du futur PLU étant déjà couvert par le « potentiel non bâti en renouvellement urbain » existant.

En somme, la transformation de la zone agricole à l'ouest de l'entrée du village en zone AU objet de l'OAP ne se justifie plus puisque sans cette potentielle OAP, l'objectif de production des 105 logements est déjà garantie, et même dépassé, car il comptabilise 114 logements selon la méthode expliquée ci-dessus.

A noter que les objectifs de consommation du « tissu urbain » et de densité sont fixés par le DOO du SCOT du BUCOPA, version 26 janvier 2017, p.47 :

Hypothèse de ventilation du pôle structurant/d'équilibre régional					
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

A noter également que le projet de PLU, page 37 mentionne que la zone AU comporterait 23 logements, mais la somme entre les différents types de logement aboutit à un total de 28 logements, de sorte que le tableau est erroné, et minore le nombre de logements à construire prévu dans le projet de PLU.

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.

DOUVRES – REVISION DU PLU – DOSSIER D'ARRÊT DU PROJET – JUIN 2025

37

Cette erreur de calcul vient conforter le non-respect de l'orientation n°1 du PADD d'assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné, le potentiel non bâti en renouvellement urbain étant sous-estimé.

L'interrogation soulevée par l'intérêt de créer cette nouvelle zone constructible AU en lieu et place de la zone agricole, est également relevée dans le rapport de la préfecture relatif à l'avis donné sur ce projet de PLU où figurent un certain nombre de réserves importantes. Ce dernier rapporte en effet plusieurs points :

- ⇒ Tout d'abord sur le nombre de logements nécessaires sur la durée 2025-2036 estimé à 105 logements dans ce projet de PLU. Le SCoT rappelle que les projections sur la période 2017-2030 est de 143 logements. Pour objectiver les 2 nombres, il faudrait connaître la production de logements sur la période 2017-2025.

Bien que le projet communal apparaisse adapté aux attendus du SCoT pour une commune de pôle structurant, il conviendrait d'apporter des précisions sur le nombre de constructions déjà réalisées sur la période 2017-2025 et de structurer le projet sur au moins deux périodes pour prendre en compte la révision actuelle du document supra-communal.

- ⇒ La consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) ne respecte pas les objectifs de réduction de la consommation foncière, telle que défini dans la loi Climat et Résilience.

En termes de consommation foncière, le PLU indique qu'une seule extension en dehors de l'enveloppe bâtie est prévue (une zone AU de 0,94 ha) et que la consommation foncière totale resterait en deçà de la limite de consommation foncière attendue de moins de 2 ha pour la période 2021-2031 (la consommation sur la période 2011-2021 étant d'environ 3 ha et l'objectif SCoT de 2ha sur la période 2017-2030).

Cependant, le portail de l'artificialisation des sols indique une consommation d'ENAF sur 2011-2021 de 3,5 ha, et sur 2021-2024 de 2 ha : l'objectif de réduction de la consommation foncière, telle que défini dans la loi Climat et Résilience, semble compromis si ces chiffres sont confirmés.

- ⇒ Un point sur cette consommation d'ENAF semble nécessaire, avec une remarque du rapport sur le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine devant être priorisé avant de consommer de l'ENAF. Le rapport rappelle que la consommation foncière est à limiter jusqu'en 2030 et le SCoT précisera les éléments pour la période ultérieure. Sauf erreur, cela n'est pas

encore défini et tout devra se réaliser selon les modalités de révision qui seront arrêtées dans le futur.

L'objectif de la commune de combler les espaces encore disponibles de façon raisonnée, et en limitant l'extension des enveloppes bâties, est vertueux et s'inscrit dans la politique nationale de sobriété foncière mais, pour qu'il soit véritablement atteint, il est indispensable de revoir l'enveloppe urbaine et la définition des dents creuses.

Un point sur la consommation d'ENAF est également nécessaire, le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine devant être prioritaire.

La consommation foncière est à limiter jusqu'en 2030 et à revoir après 2031 en fonction notamment de la révision du SCoT.

- ⇒ Dans ce même objectif, le rapport rappelle la définition des dents creuses et souligne que 3 OAP (pré nouveau, Molard et Malacour) auraient dû être catégorisées en extension de l'enveloppe urbaine et non en dents creuses.

De plus, l'enveloppe urbaine définie pour l'étude de densification, page 32 du diagnostic s'éloigne de celle retenue par le SCoT et prend en compte d'autres parcelles qui ne peuvent être considérées comme dents creuses.

En effet, une dent creuse est un espace entouré de parcelles bâties : ainsi les parcelles au nord et au sud de la commune non urbanisées bien que situées en zone U (et où il n'y a pas de PA ou PC accordés) doivent être considérées en continuité du tissu urbain, et par conséquent en extension de l'enveloppe urbaine.

2 – Les OAP

Comme indiqué ci-dessus la plupart des OAP vont consommer de l'ENAF (données Urbansimul), et certaines comme « Pré nouveau » partie ouest secteur A, « Molard » et « Malacour » sont à considérer comme des extensions de l'enveloppe urbaine. Ainsi, un

- ⇒ Il est rappelé en outre que la densité de ces 3 OAP doit respecter le SCoT soit 25 logements/ha car ces 3 dernières sont à catégorisées en extension de l'enveloppe urbaine.

Enfin, la densité des OAP affichée est de 17 à 25 logements / ha. Le SCoT demande une densité de 18 logements / ha minimum dans l'enveloppe urbaine et de 25 logements/ha en extension.

Un phasage des OAP est indispensable et la densité minimum à prévoir est celle du SCoT selon la nature de l'OAP (dent creuse ou extension). De plus, le zonage doit tenir compte de l'extension de l'enveloppe urbaine.

- ⇒ Etant donné ces précédents éléments, la projection du nombre de logements de ces 3 OAP serait de 45 logements - et non de 23 logements comme le prévoit le projet de PLU - soit 22 logements supplémentaires (~ 100 % de plus, c'est important). L'annexe 1 détaille le calcul réalisé.

En prenant en compte ce nouvel élément relatif à ces 3 OAP ainsi que la méthode de calcul développée en page 4, nous obtenons la production de logement suivante, celle-ci ne prenant pas en considération le potentiel de la Zone AU nouvellement créée :

- Le potentiel non bâti en renouvellement urbain non stratégique = 64.44
- Le potentiel non bâti en renouvellement urbain stratégique = 49.68
- Reclassement des 3 OPA (dents creuses > extension de l'enveloppe urbaine) = 22
- TOTAL = 136 logements

Cette production de 136 logements est largement supérieure au besoin en logements estimé à 105 par l'étude faite pour ce projet de PLU. La zone AU qui vient prendre l'enveloppe foncière de l'espace agricole n'est par conséquent plus justifiée. Elle serait en totale contradiction avec les objectifs n°1 et n°2 fixés par le PADD, comme expliqué précédemment ainsi qu'avec les lignes directrices du SCoT.

3/ Gestion des eaux usées

Le rapport de préfecture rappelle les problématiques de saturation de la station d'épuration d'Ambérieu-en-Bugey dont dépend le village de Douvres. Il souligne le fait que cette situation ne soit mentionnée qu'une seule fois dans le dossier.

3 – L'assainissement

Le projet précise que la commune est raccordée à la station d'épuration d'Ambérieu-en-Bugey/Château-Gaillard qui a une capacité de 33 333 équivalents habitants (EH).

A ce jour, la capacité nominale de la station est atteinte voire dépassée, ce que précise une seule fois le dossier sans finalement le prendre en compte.

Il est mentionné en outre qu'un plan d'action est en cours avec un dépôt du dossier loi sur l'eau pour la construction d'une nouvelle station de traitement est attendue d'ici fin 2025, mais qu'à date, la station n'est pas aux normes.

En effet, il faut tenir compte du fait que la station a reçu en 2020 une charge polluante correspondant à 38 561 EH (soit 2314 kg/j de DBO5), en 2021 à 34 471 EH (soit 2068 kg/j de DBO5) et en 2023 à 38 776 EH (soit 2327 kg/j de DBO5). Cette charge représente donc 103 % de la charge nominale de la station en 2021 et 116 % en 2020 et 2023.

Il convient également de préciser que les performances de la station étaient non conformes en 2020 et 2023. La station et le réseau de collecte sont en surcharge hydraulique. Par ailleurs, la station de traitement est concernée par la révision des zones sensibles à l'eutrophisation de 2017 au titre du traitement des eaux résiduaires urbaines, pour laquelle il est demandé de mettre en place un traitement des eaux usées plus rigoureux sur les paramètres azote et phosphore pour le 13 avril 2024 au plus tard. Or, la station de traitement n'est toujours pas équipée actuellement pour ce traitement plus rigoureux et n'a donc pas les normes de rejet adaptées.

Un plan d'actions global (station et réseaux) démarré en 2019 est toujours en cours pour le réseau et le dépôt du dossier loi sur l'eau pour la construction d'une nouvelle station de traitement est attendu d'ici fin 2025.

Il est donc conseillé de calibrer le développement des logements au regard de l'avancement des travaux réalisés en aval sur la station de traitement. Et légitimement, une préférence pour les secteurs déjà situés en zone U – tout en maîtrisant la densification – est donnée.

Sachant que la construction de la nouvelle station de traitement est en train de se concrétiser, que le programme d'actions sur la collecte est en cours (des travaux conséquents ont déjà été réalisés) et que l'hypothèse de croissance démographique retenue par la commune est rattachée au pôle structurant d'Ambérieu, il est nécessaire de conditionner le développement à l'état d'avancement du plan d'actions et notamment à la mise en service des nouveaux ouvrages de traitement

Pour les secteurs déjà situés en zone U, il pourrait être toléré une densification maîtrisée jusqu'à la mise en service de ces nouveaux ouvrages en limitant autant que possible les projets.

Cette situation interpelle au vu de la production de logements si le projet de PLU restait en l'état, où comme nous l'avons vu précédemment, la projection donnerait 136 logements et plus encore si la zone AU était prise en compte, à savoir 164 logements (136 + 28 de la zone AU).

Cette remarque est soulignée dans le rapport afin que le projet de PLU prenne en compte cette surcharge de la station de traitement.

Le dossier doit préciser et prendre en compte la surcharge actuelle de la station de traitement et la saturation du réseau. Le phasage des OAP demandé dans le paragraphe précédent est essentiel pour s'assurer de l'adéquation entre le développement de l'urbanisation et les capacités de traitement des eaux usées.

Il est important également de souligner que le Syndicat des eaux de la région d'Ambérieu mentionne dans son rapport que toutes les zones à construire du projet de PLU peuvent être desservies par le réseau EU (réseaux à proximité), sauf la zone AU parcelles à environ 80 ml du réseau. Cet élément est un nouvel argument pour favoriser la production de logements là où les réseaux sont à proximité.

Toutes les zones peuvent être desservies par le réseau EU (réseau à proximité), sauf Zone AU parcelles à environ 80 ml du réseau. A voir la topographie et la nécessité de relevages privatifs pour les futures constructions (donc à la charge des pétitionnaire). Les réseaux assainissement devront être étanche pour ne pas générer des eaux claires parasites d'infiltration du fait d'importantes circulation d'eau dans le sol.

Conclusion :

Au vu des différents éléments apportés dans ce document, il apparaît clairement que la création d'un lotissement de 28 logements en zone AU n'est pas justifiée. Sans cette zone AU, les différentes autres OAP et le potentiel constructible déjà présent dans le village sont largement suffisants pour assurer la production de 105 logements sur la période 2026-2036.

Les différents rapports soulignent également le caractère du terrain de cette zone AU comme fortement humide.








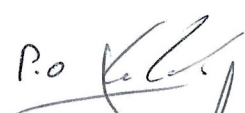

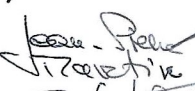


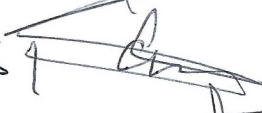


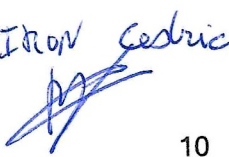


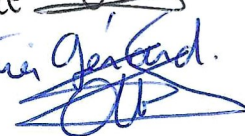



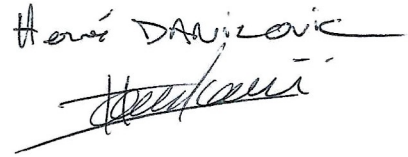
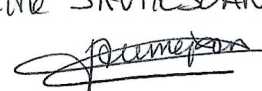
Cette zone est par ailleurs actuellement classée en agricole, avec des objectifs de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) compromis sur Douvres selon le rapport de la préfecture (cf loi du climat et résilience).

La chambre d'agriculture a émis un avis réservé sur ce projet de PLU en soulignant tout particulièrement les incohérences de la zone AU nouvellement créée.

Enfin, la création de logements de cette zone AU porterait le nombre total de logements à 164 logements avec les autres OAP alors que ces dernières couvrent largement le besoin de 105 logements

établi par le projet de PLU avec 136 logements potentiels. La quantité de logements totalement exploitable du PLU au nombre de 164 posera question par rapport à la gestion des eaux usées tel qu'expliqué précédemment et au-delà il sera légitime d'interroger la mairie afin de s'assurer que les capacités actuelles du village seront suffisantes. Il pourrait être opportun par exemple de solliciter un audit interne des canalisations du village afin de vérifier qu'elles soient en mesure d'absorber une telle progression de la population dans les années à venir.

Liste des signataires du document

- Armand VIDAL - 23 Chemin de la Plétiay - Doures - 
- M^r et M^{me} Vauquelin Marc. 83 imp du Clodais - Doures
- M. et M^{me} Ajeti 484 route d'Amberieu 
- M^{re} Védelago Michel  350 route d'Amberieu
- M^{me} Penozet Agnès 350 route d'Amberieu
- M^r et M^{me} ROSSET - 65 chemin du Clodais 
- M^r et M^{me} LELONG - 520 rte d'Amberieu 
- M^r et M^{me} FAGER Dédien Nadine 96 chemin du clodais lotissement la Vieille Tour 
- M^{re} LOPRETÉ Joseph 39 impasse du clodais 
- Jérôme QUINSON P.O. 
- Fischer Loïc 
- M^r. DAYEUX  65 impasse des Fontaines
CHARGEUR Frédéric
- AVINENT Frédéric 
- Kopac Laurent 
- Tardy Marins 
- FRÉMONT Serge 
- HUBY François
41 impasse du maréchal
01500 DOUVRES 
BUIRON Cédric 
- René Adeline 
- Villecourt Thibault 
- A. et M^{me} Gauthier 
- 52 Avenue 
- AUFFRET Pierre 
- GRÉGOIRE Yann 
- Henri DAVILLOU 
- Caroline SAUMESON 

ANNEXE 1

OAP « Le Mollard » 17 logements à l'hectare - Potentiel 4 en page 35 du rapport diagnostic :

⇒ Parcelle 2144 : 325

⇒ Parcelle 2147 : 4330

Total = 4668 M2 ramené à 2200 M2 car le reste en zone humide

Nombre de logements prévus dans le projet de PLU = 3 logements

OAP « Malacour » 17 logements à l'hectare - Potentiel 38 en page 35 du rapport diagnostic :

⇒ Parcelle 2214 : 1381

⇒ Parcelle 2215 : 624

⇒ Parcelle 2213 : 1500

⇒ Parcelle 2509 : 869

⇒ Parcelle 2513 : 313

Total = 4687 M2

Nombre de logements prévus dans le projet de PLU = 7 logements

OAP « Pré nouveau » 15 logements à l'hectare

⇒ Parcelle 1773 : 6159

⇒ Parcelle 432 : 1410

⇒ Parcelle 430 : 554

⇒ Parcelle 431 : 286

⇒ Parcelle 2418 : 317

⇒ Parcelle 2501 : 110

Total = 8836 M2

Nombre de logements prévus dans le projet de PLU = 13 logements

Surface totale de ces 3 OAP : 1,8 hectares (18 191 M2)

Nombre de logements à l'hectare selon le SCoT = 25

Nombre de logements prévus sur ces 3 OAP dans le projet de PLU actuel = 23 logements

Nombre de logements prévus sur ces 3 OAP selon le SCoT tel que précisé par le rapport de la préfecture = 45 logements (1,8*25)