

M. et Mme CARRON Hubert et Aimée
565 route d'Ambronay
01500 DOUVRES

Madame
La Commissaire Enquêtrice
en MAIRIE de DOUVRES
140 place de la Babillière
01500 DOUVRES

D

Objet :
Enquête publique PLU DOUVRES

Douvres,
Le 10 décembre 2025

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Nous venons dans le cadre de votre enquête publique vous demander de bien vouloir prendre en considération nos différentes demandes et remarques sur le projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 10 juillet 2025.

En premier lieu, il est important de préciser que cette révision de PLU s'est déroulée avec un grand manque d'informations, de concertation aussi bien envers les propriétaires fonciers que les habitants de la commune.

Ce nouveau PLU prévoit :

- les changements des zonages Ub, Ubi, N, et la création de 8 OAP sectorielles avec une production de 114 logements dont 40% de logements sociaux ; ce qui va bien au-delà des prescriptions établies dans le SCoT pour notre petite commune de 1000 habitants.
- à ce titre, l'OAP sectorielle <<**Pré nouveau**>> prévue sur l'ensemble de nos parcelles, y compris la parcelle B1173 sur laquelle se trouve notre habitation principale, et que nous estimons totalement abusive, nous impacte très fortement, (Ensemble situé aux "Ardans" et non à "**Pré nouveau**" comme indiqué sur le titre de l'OAP).

Nous constatons dans le dossier d'arrêt du PLU que le cabinet MOSAÏQUE environnement prévoit d'organiser un aménagement sur l'ensemble de nos parcelles avec un découpage **en 2 secteurs A et B dont les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble au sein du site.**

Ce cabinet prévoit **une opération de démolition du bâti existant sur le secteur B** avec la production de **8** logements dont 4 individuels groupés **au minimum**.

Il se trouve justement que **le secteur B** se situe sur l'emplacement de notre belle résidence principale et nous n'avons pas l'intention malgré notre grand âge de la voir démolir, ou encore que sa valeur soit fortement dépréciée par ce découpage, complètement insensé.

Nous constatons également que ce cabinet prévoit sur l'autre **secteur A** de construire 5 logements dont 3 individuels groupés **au minimum** avec au moins **1/3 de logements sociaux** en créant une

voirie à double sens passant côté Est juste devant notre habitation principale, et proche des habitations pavillonnaires voisines.

Cette voirie va forcément générer la destruction de notre environnement et créer des nuisances sonores avec la circulation et ceci à toute heure de la journée.

Alors qu'il est possible de donner un accès à nos parcelles par la voie existante qui est l'ancienne route d'Ambronay.

Un recul demandé de 15 m par rapport à la nouvelle Zone N - Zone naturelle qui vient réduire une grande partie de la surface constructible.

De plus, concernant nos deux parcelles attenantes, B 433 et B 434 formant une surface de 1434 m² qui avaient été inscrites lors du précédent PLU en zonage UBI : Nous avions à l'époque contesté ce changement de zonage qui était auparavant en UA ; ce refus de changement nous a déjà causé un sérieux préjudice moral et financier.

C'est pourquoi nous souhaitons profiter de la révision de ce PLU pour rétablir ces deux parcelles B 433 et B 434 en zone UA, ce qui permettrait éventuellement de prévoir une meilleure division parcellaire, et pouvoir accueillir d'autres constructions.

Seulement, à notre grande surprise nous constatons qu'au contraire, elles ont été reclassées en zone naturelle alors qu'il n'y a aucun enjeu à ce sujet vu la faible densité d'arbres (Bouleau, noyer) qui sont des essences qu'on voit partout dans notre village.

Nous avons également remarqué la création d'un emplacement réservé (ER1) pour une future zone d'espace liée aux activités de sports et loisirs avec des toilettes publiques.

Cet emplacement est prévu en toute proximité de notre propriété, et cela nous interpelle car il va forcément apporter des nuisances en tous genres, sachant qu'il y a déjà un emplacement de loisirs UE tout proche de ce nouveau ER1.

De plus il y est prévu entre le ruisseau de la COZANCE ; et la circulation de la route d'Ambronay nous nous inquiétons également au vu des incivilités que l'on peut constater aujourd'hui. Tous ces points viennent encore s'ajouter à notre préjudice moral et financier.

Nous tenons également à porter à votre connaissance les points suivants :

En août 2022 une demande de permis d'aménager avait été déposée en mairie ; celle-ci portait sur grande partie de nos parcelles situées « pré des Ardans ».

Cette demande a été refusée une première fois le 10 février 2023 **suite à l'avis défavorable du STEASA concernant les réseaux d'eau usées et qu'il y aurait une OAP sur une partie de nos parcelles.**

Pourtant le promoteur en charge des éventuelles futures constructions avait rencontré personnellement Mr le Maire et la communauté de commune pour trouver des solutions concernant les réseaux d'accès.

Donc un nouveau de permis d'aménager a été déposé le 24 novembre 2023 ; celui-ci a été également refusé le 15 décembre 2023 **suite à l'impossibilité de mettre l'espace convivialité dans la zone UBI alors que la mairie avait donné un accord verbal.**

De plus, nous ne comprenons pas ce changement de position puisque rien n'empêchait Mr le Maire de pouvoir remettre la zone UBI en zone UA ...

C'est pourquoi au vu de tous ces éléments nous vous demandons :

= d'une part d'annuler complètement le projet de l'OAP <>Pré nouveau<> prévu sur l'ensemble de nos parcelles, et notamment sur notre parcelle cadastrée B 1173 de notre habitation principale, et d'autre part nous laisser reprendre sur nos 8 parcelles cadastrées B2421, B2418, B2419, B 430, B431, B 432, B433, B434, **un permis d'aménager** pour construire 5 habitations pavillonnaires en parfaite continuité du lotissement voisin., bien sûr hors **logements sociaux.** (Aidés)

= D'étudier depuis l'**ancienne route d'Ambronay** une voirie d'accès en double sens avec une entrée sur le côté Nord Ouest de notre parcelle B 1173, en longeant les 2 parcelles B436, B435.

= de faire supprimer le nouveau classement de nos deux parcelles B 434, B433 qui ont été mises en **zone naturelle (N)** pour une raison injustifiée. Et qu'elles soient remises en zone **UA**.

Cette OAP nous empêche vraiment de disposer de nos biens immobiliers comme il se doit, et vu notre grand âge cette OAP pèse beaucoup sur notre moral, et nous la ressentons comme un abus et une injustice, et tout cela juste au moment où nous avons des démarches à entreprendre envers nos descendants.

Ces anomalies mériteraient que la procédure soit relancée pour qu'une concertation digne de ce nom soit organisée et que le conseil municipal dispose, avant l'arrêt de son projet de PLU, du retour de la population sur les principales options envisagées.

En second lieu, sur le fond, et si la Commune ne relance pas sa procédure, nous demandons de prendre en considération toutes nos remarques et demandes, avant que le PLU soit voté, probablement, pour les 10 ans à venir.

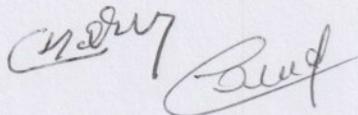
Sur tous ces points, voir en copie :

- le refus du permis d'aménager (PA) délivré par le Maire au nom de la commune, cette demande avait été déposée par le biais du promoteur.
- le plan cadastral , une photo en vue aérienne de notre habitation principale avec le détail de nos parcelles fortement impactées dans cette révision de PLU..

En espérant que nos observations seront analysées dans l'intérêt général, en comptant tout particulièrement sur votre objectivité et impartialité,

Et dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agrérer, Madame la Commissaire Enquêteuse, l'assurance de nos sincères salutations.

Mr et Mme Hubert CARRON



PJ : voir ci-dessus





Demande déposée le 05/08/2022 et la complétude envoyée sur le PUU le 10/11/2022

N° PA 001 149 22 A 0001

Par :	SARL COFA
Représentée par :	ZA « Le Grand Blossieu »
Demeurant :	01 150 LAGNIEU
Pour :	PERMIS D'AMENAGER -
Sur un terrain sis :	565 Route d'Ambronay Près des Ardans 01 500 DOUVRES
Références cadastrales :	0B-0430, 0B-0433, 0B-1773, 0B-0432, 0B-0431, 0B-0434, 0B-2419, 0B-2418, 0B-2421 pour 10 581 m ²

Le Maire de la Commune de DOUVRES,

VU la demande susvisée,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme, et son article L 421-6,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/01/2009, modifié les 23/03/2015 et 06/11/2018, mis en révision en date du 17/06/2021 et notamment le règlement de la zone UA, UB et UBl,

VU l'OAP du secteur du « Pré Nouveau » sis en UA,

VU le Plan de Prévention des Risques approuvé le 15/02/2005, modifié le 20/01/2014, et notamment le règlement de la Rt (zone rouge), Bt (zone bleue) et la zone blanche,

VU la délibération du conseil municipal en date du 18/11/2014 fixant le taux de la taxe d'aménagement à 4%,

VU les pièces complémentaires envoyées sur le PUU en date du 10/11/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain, Service Urbanisme et Risques, en date du 12/12/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Ain en date du 13/12/2022,

VU l'avis désfavorable du STEASA en date du 11/08/2022,

VU l'avis désfavorable du STEASA sur la complétude en date du 16/12/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions (vérifier que le PEI soit à moins de 400 mètres de chaque lot à bâti) du SIERA en date du 05/08/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions (vérifier que le PEI soit à moins de 400 mètres de chaque lot à bâti) du SIERA en date du 15/12/2022,

VU l'avis d'ENEDIS en date du 24/08/2022 qui relève l'absence de réseau d'électricité suffisant au droit de la parcelle et renvoyant à l'autorité concédante (SIEA), dont la réponse est restée sans réponse,

VU l'absence d'avis d'ENEDIS sur la complétude en date du 03/01/2023,

VU le règlement du Plan de Prévention des Risques de la commune, dont les dispositions applicables sur tout le périmètre étudié applicables aux zones blanche, bleue et rouge qui disposent que « les interventions d'amélioration et régénération des peuplements forestiers doivent être conformes au mode de traitement en futaie irrégulière (pratique de coupes légères, de type éclaircie faible, régulièrement réparties dans le temps - "rotation "de 6 à 10 ans) »,

VU le règlement du Plan Local d'Urbanisme et son article UBl 1 qui dispose que « les occupations et utilisations du sol sont interdites ; et dont pour le secteur UBl, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées aux activités de sports et de loisirs »,

VU le zonage du Plan Local d'Urbanisme qui classe les parcelles 0B-0433, 0B-0434, 0B-0435 et 0B-0436 en zone UBl et en éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'urbanisme (devenu l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme),

VU le règlement du Plan Local d'Urbanisme et ses dispositions générales, les articles UA 13 et UB 13 qui disposent que « les éléments boisés intéressants repérés par le zonage du Plan Local d'Urbanisme » doivent être protégés. Afin de conserver leur aspect végétalisé ou vert des espaces concernés, les essences repérées ne doivent pas être détruites, ou si elles le sont, elles devront être remplacées, l'objectif doit être de conserver la qualité des lieux »,

VU le règlement du Plan Local d'Urbanisme et ses articles UA 13 et UB 13 qui disposent que « les opérations d'aménagement de plus de 4 logements doivent disposer d'aire de convivialité non compris dans les aires de stationnement, voies de desserte, cheminement, pistes cyclables, dont la superficie doit être égale à 15% de la superficie totale du terrain. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et ou arbres),

CONSIDERANT que le projet aménage en espace de convivialité sur les parcelles 0B-0433, 0B-0434, alors qu'elles sont destinées à la création d'un espace lié aux activités de sports et de loisirs, que ces parcelles ne peuvent servir pour compter dans les 15% d'espace de convivialité à créer pour le projet de lotissement. Que l'aménageur ne démontre pas une gestion raisonnée de la coupe d'arbres sis sur le périmètre du lotissement et comme le dispose le règlement du Plan de Prévention des Risques de la commune, dont ses dispositions applicables sur tout le périmètre étudié applicables aux zones blanche, bleue et rouge. De plus, ces parcelles 0B-0433, 0B-0434 sont repérées en éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'urbanisme (devenu l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme), que l'aménageur ne démontre pas qu'il protège ces éléments boisés intéressants afin de conserver leur aspect végétalisé ou vert de ces parcelles, les essences repérées ne devant pas être détruites, ou si elles le sont, elles devront être remplacées, l'objectif doit être de conserver la qualité des lieux, ce qui n'ont plus démontré, le projet ne respecte donc pas les articles susvisés,

VU le règlement du Plan Local d'Urbanisme et ses articles 3 des zones UA et UB sur la desserte des terrains par les voies publiques ou privées dont les créations d'accès sur ces voies qui disposent que « les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'important ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement, et des camions de ramassage des ordures ménagères. Elles peuvent également être refusées si les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic... »,

CONSIDERANT que le projet est desservi par une voie publique depuis le chemin communal non aménagée pour desservir un projet de lotissement de 8 lots à bâtir dont un macro-lot de 4 habitations et d'une construction existante en reliquat, avec une voie goudronnée de moins de 3 mètres de large, là où le chemin goudronné actuel suffisait pour desservir une seule propriété n'est en l'état plus suffisant pour desservir 12 habitations, que la largeur de la voie publique existante est donc insuffisant pour le projet et les utilisateurs de cette voie dont les habitants du projet et les services publics comme le service des ordures ménagères venant ramasser les bacs à ordure depuis cette voie publique et au droit du projet, le projet n'est donc pas desservi par une voie publique suffisante et ne respecte pas les articles susvisés,

VU l'Article L 111-11 du Code de l'urbanisme qui dispose que « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme »,

VU le règlement du Plan Local d'Urbanisme et ses articles 4 des zones UA et UB sur la desserte par les réseaux publics qui disposent pour partie que « les projets doivent notamment être alimentés en eau potable, en assainissement pour les eaux usées, en électricité »,

CONSIDERANT que le projet ne dispose pas de réseaux suffisants au droit des parcelles à aménager, que les gestionnaires de ces réseaux publics ne sont pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, le projet ne respecte donc pas les articles susvisés,

ARRÊTE

Article UNIQUE : le Permis d'aménager (PA) est REFUSE pour le projet susvisé.

*Date d'affichage du dépôt de la demande en mairie le 05/08/2022

*Envoyé en sous-préfecture le 07/02/2023

*Notification envoyée par LRAR le 07/02/2023

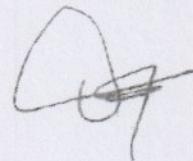
*Notification faite par téléversement sur le PUU le 07/02/2023

Fait à DOUVRES,

Le 07/02/2023,

Le Maire,

LIMOUSIN Christian



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Le recours gracieux prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivants la réponse (l'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet).



IAUA

PRE NOUVEAU

PRE DES ARDANS

2

36
35
33
432
430
429
428
427
426
425
424

431

429

428

427

426

425

424

Rousseau

