

Révision générale du plan local d'urbanisme de DOUVRES

Contexte :

La propriété – le Château - appelée ainsi par les Douvroises et Douvrois et citée dans ce terme dans le projet de PLU - est composée de 2 parcelles :

- ⇒ Section A N° 2267 actuellement classée en zone Ub
- ⇒ Section A N° 2223 actuellement classée en zone Ua

Le projet de PLU initial – tel que présenté le 10 avril en séance publique - transformait le zonage de ces 2 parcelles en zone naturelle (zone N). À la suite de cette réunion d'information, plusieurs modifications ont été apportées.

Concernant le château, la parcelle N° 2223 est restée finalement en zone Ua selon plan de zonage du projet acté le 10/07/2025. La parcelle N°2267 a bien évolué en revanche en zone N.

Ce document apporte des arguments afin que les 2 parcelles précitées conservent leur zonage actuel qualifié en zone constructible Ub ou Ua selon la parcelle.

Contenu du projet PLU : La p.50 du « Rapport de justification 1.C tome 3 » du Rapport de présentation dispose que :

RAPPORT DE PRÉSENTATION – TOME 3 – RAPPORT DE JUSTIFICATION

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.



La p.86 du même rapport mentionne que :

- 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.

1/ Non-compatibilité avec le SCOT et contradiction avec le PADD

L'article R151-24 du code de l'urbanisme permet de classer « *en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° 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 ; (...)

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; (...) ».

Au cas présent, les deux principaux motifs pour le classement des deux parcelles en zone N sont « *l'intérêt historique* » et la « *logique de préservation paysagère* ».

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.

- 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, ce dernier a été classé en zone N dans une logique de préservation paysagère.

Il peut être rappelé que ces deux parcelles sont isolées : il n'y a aucune continuité avec une autre zone naturelle contiguë.

En outre, elles sont desservies par l'ensemble des réseaux urbains (voirie, réseaux d'eau potable et d'assainissement).

Par ailleurs, ce classement est contestable avec les orientations du SCOT, qui classe ces deux parcelles :

– en « *zone urbaine mixte* », au sein de l'« *enveloppe urbaine de référence* », zone dans laquelle « *les disponibilités foncières seront mobilisées en priorité pour mettre en œuvre l'objectif du D.O.O. de réaliser 63% des nouveaux logements dans le tissu urbain existant* » (« Rapport de présentation – 1.4 Justification de consommation des espaces », p.21, accessible à https://www.bucopa.fr/wp-content/uploads/BUCOPA-AP-1.4-JUSTIF_CONSO_ESPACE.pdf)

– Dans « *l'enveloppe urbaine* », au sens du DOO du SCOT (p.32-33, <https://www.bucopa.fr/wp-content/uploads/BUCOPA-DOO-2017.pdf>), « *dans laquelle le développement est prioritaire* ».

Le Rapport de justification du PADD (p.10) lui-même, les classe dans l'« *enveloppe urbaine générale brute* », et même dans l'« *enveloppe urbaine densifiable* » (p.11).

Par conséquent, le PADD privilégiant la densification au sein de l'enveloppe urbaine existante, leur classement en zone N est contradictoire.

On peut citer à cet égard un jugement récent du TA de Lyon, qui a censuré en partie le classement en zone N d'une parcelle, au motif qu'une partie de la parcelle s'inscrivait manifestement dans l'enveloppe urbaine :

« En revanche, le fond cadastral ayant servi à l'élaboration du zonage du plan local d'urbanisme ne fait pas apparaître la maison d'habitation édifée sur la parcelle E 1431, désormais visible sur les vues aériennes, bien que Mme A en ait explicitement signalé l'existence lors de l'enquête publique. Classée en zone naturelle, contrairement à l'ensemble des autres tènements bâtis immédiatement contigus qui ont bénéficié d'un classement en zone U2 correspondant aux " secteurs d'extension avec habitat récent " où la densification est recherchée, la parcelle E 1431, desservie par l'ensemble des réseaux, s'inscrit de manière manifeste dans l'enveloppe urbaine, délimitée par le chemin du Suc de la Crêpe, le chemin du Jeu de Boules et la rue du Parc. Dans ces conditions, en incluant l'intégralité de l'emprise de la parcelle E 1431 dans la zone naturelle en dépit de son caractère urbanisé, les auteurs du plan local d'urbanisme de Loire Forez Agglomération ont commis une erreur manifeste d'appréciation »¹.

¹ TA Lyon, 6 mai 2025, 2303811.

De même, la CAA de Nancy a déjà censuré le classement en zone N portant sur une partie de parcelle, au motif que :

- si une étude pédologique, dont la cartographie était reprise dans le rapport de présentation, avait identifié une zone humide sur une partie de leur parcelle, justifiant son classement en zone N ;
- en revanche le classement en zone N portait sur une superficie plus importante que celle correspondant à l'étendue de la zone humide. Or, les documents du PLU n'identifiant pas ces terrains comme inondables, ni au nombre des espaces à forte valeur écologique. Même s'ils pouvaient être qualifiés d'espaces naturels, ils n'étaient pas soumis par le PLU à un objectif de protection².

2/ Considérer que ces parcelles sont une « dent creuse »

Dans un arrêt récent, la CAA de Nancy a considéré que des parcelles enclavées dans un espace urbanisé devaient être considérées comme une « dent creuse », étant toutefois précisé qu'elle a souligné que les parcelles étaient dépourvues de valeur écologique :

« En outre, si l'objectif de la préservation d'un vaste espace naturel au sein du village apparaît conforme aux orientations retenues par les auteurs du PLUi, il ressort des pièces du dossier que les parcelles en cause sont entièrement enclavées entre, d'une part, des parcelles déjà urbanisées et, d'autre part, un vaste ensemble à urbaniser dans le cadre d'un projet de lotissement, lequel a fait l'objet d'une autorisation environnementale délivrée par arrêté du préfet du Jura du 3 juin 2019. Elles constituent ainsi une dent creuse, nonobstant leur superficie à rapporter à celle bien plus grande des espaces urbanisés qui les entourent, dont le PADD a prévu l'utilisation en priorité pour densifier l'enveloppe urbaine. Alors qu'elles ne comportent par ailleurs que quelques arbres et qu'il n'est pas justifié de leur particulière sensibilité écologique, le classement des parcelles litigieuses en zone naturelle et forestière doit être regardé comme entaché d'erreur manifeste d'appréciation »³.

² AA Nancy, 28 n v. 013, n 1 NC00573

³ CAA Nancy, 6 fév 2025, 21NC03288.

3/ Intérêt pour le Château de Douvres.

Mis en vente pendant plusieurs années, ce bien a été rénové en 2019 par Monsieur VIDAL après l'avoir acquis la même année.

La conduite des travaux a été menée par un architecte selon un cahier des charges strict dans l'esprit de garantir un haut niveau de qualité pour cet emblème de Douvres.

Au vu de la taille de la demeure et des extérieurs, de coûteux travaux doivent être poursuivis (Mur extérieur, Tour, etc...).

Le classement en zone N de tout ou partie du domaine du Château aurait un impact majeur sur la valeur foncière du bien au-delà du fait que la conduite de travaux sur une telle zone serait plus contraignante et complexe, voire plus possible du fait des restrictions du zonage N.

Les aménagements extérieurs suivants seraient par exemple interdits :

- ⇒ Construction carport (emplacement 1 sur annexe 1) : un recul de 4 mètres vis-à-vis du mur serait par ailleurs impossible au vu de la configuration du lieu et des arbres en périphérie qu'il faut conserver.
- ⇒ Serre botanique (emplacement 2 sur annexe 1)
- ⇒ Mur crépi si zone de passage créée le long du ruisseau (emplacement 3 sur annexe1)
- ⇒ Pool house piscine (emplacement 4 sur annexe1)

Cette mesure serait contre-productive et démotiverait tout nouvel investissement alors que de tels monuments en nécessitent régulièrement pour les réhabiliter et les mettre en valeur. Cela irait quelque part aussi à l'encontre du projet de PLU dont un des objectifs est aussi de conserver les lieux remarquables du village.

Si en revanche, l'objectif « sous-jacent » de ce changement de zonage est d'ajouter des m² pour la partie zone agricole/zone naturelle du village et de transférer la superficie « constructible » du château sur la nouvelle zone AU en bordure du village, tout cela à des fins comptables pour afficher un projet de P.L.U moins consommateur d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), cela ne semble plus respecter réellement les objectifs affichés du PLU sur le château de Douvres.

Par ailleurs, je note qu'il y a derrière ce projet la volonté aussi d'avoir une logique de préservation paysagère, en l'occurrence en profitant de la végétation et du parc du château. Il faut se rendre à l'évidence que cet objectif serait aussi garanti si le terrain agricole en proximité du château restait en l'état au lieu de le transformer en zone constructible avec une perspective d'une trentaine de logements dessus.

Je me permets d'ajouter que la municipalité a fait abattre un grand arbre chemin de la Plantaz (que je ne conteste pas, il s'agissait d'une mesure de sécurité car il était malade) mais aucun nouvel arbre n'a été planté depuis à la place, contrairement à l'esprit de la logique de préservation paysagère telle que décrite en page 86 (1c – RAPPORT DE PRÉSENTATION – Tome 3 – Rapport de justification).

Je souhaite également souligner que la crainte formulée par Madame CAVANNE – lors d'un échange à la mairie en la présence du Maire - sur le fait que la tour en elle-même pourrait être modifiée en créant d'autres ouvertures, me paraît infondée et tout particulièrement quand elle sert à justifier le passage en zone N de cette partie de la propriété.

Il n'a pas échappé aux personnes présentes depuis de longues années sur Douvres que la tour du château n'a pas été transformée et il n'est pas nécessaire de classer une bonne partie de sa superficie en zone naturelle pour plus le protéger.

A ce propos, les lignes directrices et restrictions pour les travaux et construction sur le château et sa tour sont déjà cadrées puisque ce dernier – au même titre que d'autres bâtisses sur la village - a été intégré pour ce projet de P.L.U dans le périmètre de l'O.A.P patrimoniale.

Cette dernière définit déjà assez bien le cadre des travaux qui à l'avenir pourront être effectués et notamment les ouvertures dans la tour qui sont interdites par cette O.A.P patrimoniale.

Autant cette interdiction peut s'entendre sur la tour, en revanche, prévoir cette restriction – comme c'est indiqué en page 72 (tome 3b – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Patrimoniale ») – pour l'ensemble de la bâtisse qui entoure la tour est contestable au sens où tous travaux sur le corps de ferme seraient proscrits à l'avenir.



Photos corps de ferme : création d'ouverture interdite sur ces 2 façades du corps de ferme selon le classement en O.A.P patrimoniale.



Un nouvel exemple pour décourager les investissements sur le château de Douvres qui vont à l'encontre des objectifs vertueux pourtant affichés de ce projet de P.L.U de mettre en valeur et réhabiliter le patrimoine du village.

Conclusion :

Au vu de ces éléments, il semble évident que les dispositions prévues dans ce projet de P.L.U sont contradictoires au vu des objectifs définis dans ce dernier et que leurs légalités pourraient être contestées au regard des partis d'urbanisme retenue. Ces dispositions génèreraient des contraintes d'aménagement inacceptables sur les projets précités qui seraient portées devant le tribunal administratif de Lyon si elles n'étaient pas levées.

Aussi, Je rappelle ma demande qui a fait l'objet de plusieurs courriers adressés à la mairie (courrier du 28 avril 2025, courrier du 12 septembre 2025 et courrier du 24 octobre 2025) pour que la destination de la parcelle N°2267 ne soit pas changée, qu'elle reste classée en zone Ub et non en zone N comme le stipule le projet de P.L.U. Je demande également que les travaux précités dans ce courrier soient autorisés par le P.L.U définitif qui sera établi.

Arnaud VIDAL

Annexe 1: vue aérienne du Château

