

**DEPARTEMENT DE L'AIN**  
**COMMUNE DE DOUVRES**  
**REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Articles L123-15 et R123-19 du code de l'environnement

Valserhône le 25 Janvier 2025

Catherine Brun  
Commissaire-Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read "CB".

1

Décision du TA de Lyon N° E25000142/69 Révision du PLU de Douvres

## Table des matières

<b>1. Généralités.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Nature, enjeux et objectifs du projet.....</b>	<b>3</b>
1.2.1. Nature du projet.....	3
1.2.2. Les données démographiques .....	4
1.2.3. Le territoire .....	6
1.2.4. Le contenu du projet .....	6
1.2.5. Enjeux du projet .....	13
1.2.6. Objectifs du projet.....	15
<b>1.3. Identification de l'autorité organisatrice .....</b>	<b>17</b>
<b>1.4. Objet de l'enquête .....</b>	<b>18</b>
<b>1.5. Cadre législatif et règlementaire .....</b>	<b>18</b>
<b>1.6. Composition du dossier soumis au public.....</b>	<b>20</b>
<b>1.7. Transmission aux personnes publiques associées (PPA).....</b>	<b>21</b>
<b>2. Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>	<b>22</b>
<b>2.1. Désignation de la commissaire-enquêtrice .....</b>	<b>22</b>
<b>2.2. Concertation préalable pour l'organisation .....</b>	<b>22</b>
<b>2.3. Modalités de l'enquête.....</b>	<b>22</b>
<b>2.4. Entretiens .....</b>	<b>23</b>
<b>2.5. Modalités d'information du public et publicité d'enquête .....</b>	<b>23</b>
<b>2.6. Incidents relevés au cours de l'enquête.....</b>	<b>24</b>
<b>2.7. Clôture de l'enquête.....</b>	<b>24</b>
<b>2.8. Notification du PV de synthèse et mémoire en réponse.....</b>	<b>24</b>
<b>2.9. Appréciation de la participation.....</b>	<b>24</b>
<b>3. Analyse des observations .....</b>	<b>24</b>
<b>3.1. Présentation des observations.....</b>	<b>25</b>
<b>3.2. Analyse du bien fondé .....</b>	<b>25</b>
3.2.1. Le caractère réversible d'un droit à construire .....	25
3.2.2. La notion d'enveloppe urbaine et la consommation des espaces .....	25
3.2.3. Les avis des PPA.....	27
3.2.4. Le taux de croissance démographique.....	27
3.2.5. Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation).....	27
3.2.6. L'articulation du PLU avec le SCOT BUCOPA .....	29
3.2.7. L'évaluation environnementale .....	30
3.2.8. Le bilan de concertation.....	31
3.2.9. L'assainissement.....	32
<b>4. Les réponses du maître d'ouvrage au PV de synthèse de la commissaire enquêtrice.</b>	<b>33</b>
<b>4.1. Demandes de la commissaire enquêtrice .....</b>	<b>33</b>
<b>4.2. Observations du public.....</b>	<b>41</b>
<b>4.3. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des communes consultées.....</b>	<b>71</b>

# 1. Généralités

## 1.1. Préambule

L'enquête publique, objet du présent rapport, porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douvres, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2025.

La révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du 17 juin 2021, afin de mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec les documents supra-communaux notamment les recommandations du SCOT BUCOPA, d'intégrer les évolutions règlementaires récentes et de répondre aux nouveaux enjeux du territoire.

Il faut rappeler que le document initial date de 2009 et a fait l'objet de deux modifications simplifiées le 23 mars 2015 et le 6 novembre 2018.

La commissaire enquêtrice chargée de conduire cette enquête publique a été désignée par décision n° E25000142 du président du Tribunal administratif de Lyon du 5 Septembre 2025.

En concertation avec la commissaire enquêtrice, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, le maire de Douvres, a fixé par arrêté n° 20252010-002 du 20/10/2025 les dates de l'enquête publique, du lundi 10 Novembre 2025 à 8 h 30 au Jeudi 11 Décembre 2025 à 12 h

Les conclusions motivées et l'avis de la commission d'enquête font l'objet d'un document distinct et séparé, remis en même temps que le rapport.

## 1.2. Nature, enjeux et objectifs du projet

### 1.2.1. *Nature du projet*

#### 1.2.1.1. *Le contexte naturel*

La commune de Douvres s'inscrit dans un contexte naturel contrasté, situé à l'interface entre la **plaine alluviale de l'Ain** et les **contreforts du massif du Bugey**, ce qui confère au territoire une identité paysagère et environnementale marquée. Cette situation de piémont structure fortement la topographie, les paysages, les milieux naturels et les continuités écologiques de la commune.

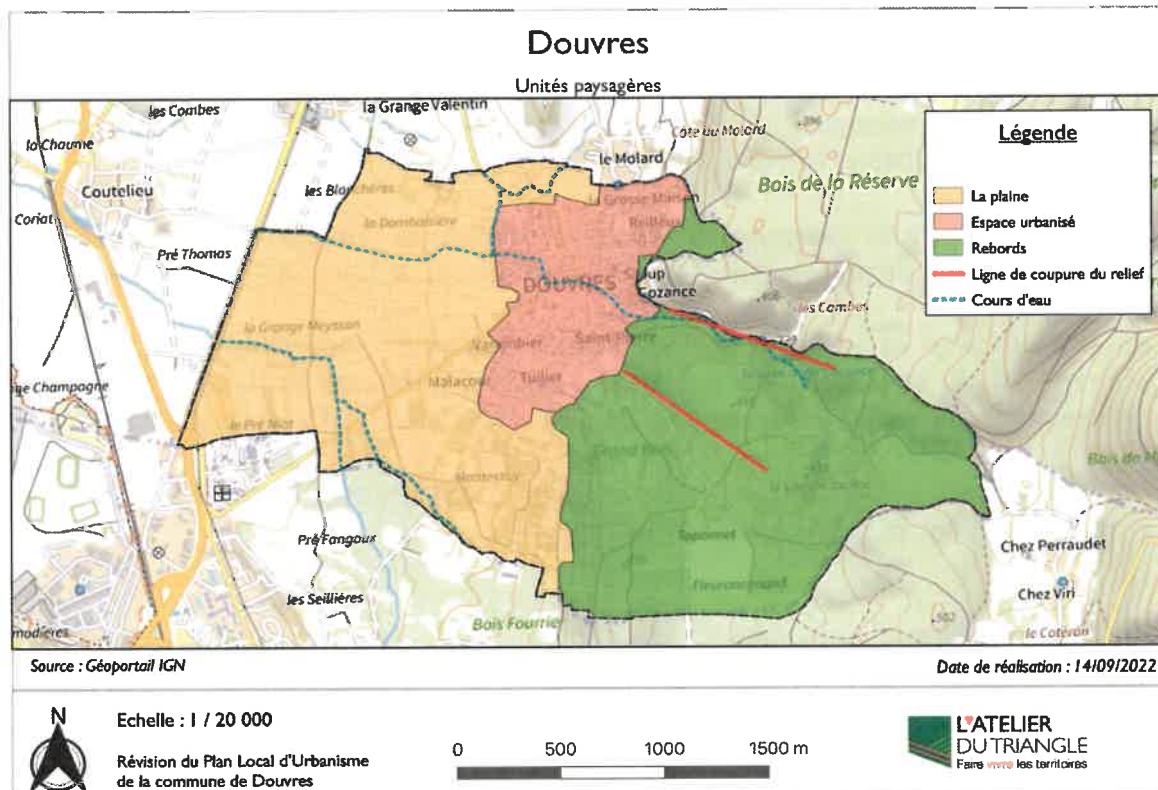
Le diagnostic paysager met en évidence une organisation du territoire autour de **trois grandes unités paysagères** :

- la plaine agricole à l'ouest,
- les contreforts boisés du Bugey à l'est,
- le paysage bâti du bourg, implanté en pied de pente.

La plaine agricole est caractérisée par de vastes espaces ouverts, structurés par les cultures, les prairies, les haies bocagères et les ripisylves le long des cours d'eau. Elle joue un rôle essentiel dans la perception du village, dont la silhouette est largement visible depuis cet espace ouvert.

Les contreforts du Bugey constituent un paysage plus fermé, boisé et escarpé, qui participe fortement à l'identité visuelle de la commune et offre de nombreuses vues lointaines.

Le bourg ancien, implanté à l'interface entre ces deux unités, bénéficie d'un cadre paysager de qualité, mais se trouve également particulièrement exposé aux vues, ce qui rend toute évolution urbaine sensible sur le plan paysager. Les documents soulignent la nécessité de préserver les cônes de vue, les silhouettes bâties et les transitions paysagères entre espaces urbanisés et naturels.



Le territoire communal comprend plusieurs cours d'eau, permanents ou intermittents, dont la Cozance, le Seymard, le Nantay ou encore le Champelin. Ces cours d'eau, bien que parfois discrets dans le paysage, sont accompagnés de ripisylves qui constituent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques importants.

### **1.2.2. Les données démographiques**

#### ▪ Une croissance démographique modérée mais continue

La commune de Douvres connaît, sur le long terme, une croissance démographique régulière, sans rupture brutale ni phénomène de forte expansion. Les données issues de l'INSEE montrent une progression constante de la population depuis plusieurs décennies, traduisant une attractivité résidentielle réelle mais maîtrisée.

En 2021, la commune compte environ 1 094 habitants, pour une superficie communale de 526 hectares, ce qui confirme son caractère de commune rurale à taille humaine, insérée dans un environnement majoritairement agricole et naturel.

Cette croissance démographique s'inscrit dans un contexte territorial plus large, marqué par la proximité du pôle d'Ambérieu-en-Bugey et par l'influence de la plaine de l'Ain.

Douvres bénéficie ainsi de l'attractivité des bassins d'emplois voisins, tout en conservant une identité résidentielle et patrimoniale affirmée.

Toutefois, le diagnostic souligne que cette croissance reste **relativement modérée**, en cohérence avec les capacités d'accueil de la commune, ses équipements et la volonté de limiter la consommation foncière.

▪ **Une structure démographique marquée par le vieillissement.**

Les naissances et les décès tendent globalement à s'équilibrer, ce qui limite la croissance démographique par le seul jeu naturel.

La progression de la population repose donc essentiellement sur le **solde migratoire**, c'est-à-dire l'arrivée de nouveaux habitants, souvent issus des territoires voisins. Ces nouveaux ménages sont attirés par la qualité du cadre de vie, le caractère patrimonial du bourg et la proximité des pôles d'emploi.

Cette dynamique migratoire confirme le rôle de Douvres comme commune résidentielle, mais elle interroge également la capacité du parc de logements à répondre à une diversité de profils et de parcours résidentiels.

▪ **La structure par âge de la population révèle une population encore relativement jeune, notamment grâce à la présence de familles avec enfants. Cette situation contribue au maintien des équipements scolaires et à une certaine vitalité communale.**

Cependant, les documents soulignent un vieillissement progressif de la population, phénomène qualifié de « gérontocroissance ». La part des personnes âgées augmente, tandis que les classes d'âge intermédiaires et les jeunes ménages rencontrent davantage de difficultés à s'installer durablement sur la commune.

Ce vieillissement s'explique notamment par le maintien à domicile des habitants historiques, la faible mobilité du parc de logements, le coût du foncier et de l'immobilier, qui limite l'accès des primo-accédants.

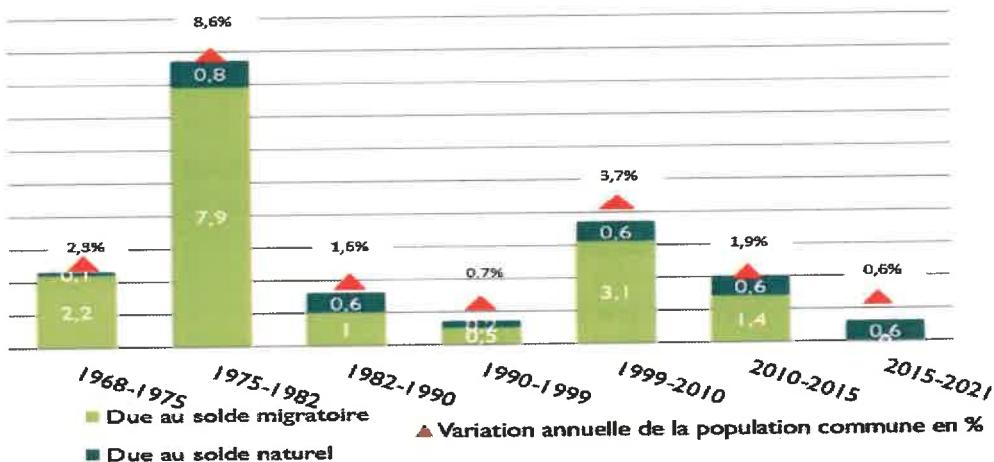
À moyen et long terme, cette évolution démographique pourrait fragiliser certains équipements, en particulier l'école, et accentuer les besoins en logements adaptés au vieillissement de la population.

▪ **Une taille des ménages en diminution :**

Comme dans de nombreuses communes rurales et périurbaines, la taille moyenne des ménages tend à diminuer. Cette évolution est liée à plusieurs facteurs : vieillissement de la population, décohabitation des jeunes adultes, augmentation des ménages composés d'une ou deux personnes.

Cette tendance a un impact direct sur les besoins en logements : à population constante, le nombre de logements nécessaires augmente. Elle renforce ainsi la nécessité de diversifier l'offre résidentielle, en proposant des logements plus petits, adaptés aux personnes seules, aux couples sans enfants ou aux personnes âgées.

### Décomposition du taux de croissance démographique (%)



#### 1.2.3. Le territoire

Le territoire communal présente une organisation spatiale simple et lisible, marquée par l'existence d'une unique poche urbanisée, structurée autour du bourg ancien. Le développement urbain s'est historiquement effectué de manière progressive et relativement maîtrisé, majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante, sans dispersion du bâti dans les espaces agricoles ou naturels.

Les franges urbaines constituent toutefois des zones sensibles, notamment en raison de leur visibilité depuis la plaine ou depuis les axes de circulation. Les documents soulignent l'importance de préserver des **transitions paysagères lisibles** entre espaces bâtis, agricoles et naturels, afin d'éviter toute banalisation du paysage.

Le territoire de Douvres se distingue par la qualité de ses paysages, résultant de la complémentarité entre espaces agricoles ouverts, coteaux boisés et bourg patrimonial. Les grandes unités paysagères sont clairement identifiées et contribuent à l'identité communale. Le territoire offre de nombreuses vues lointaines et panoramiques, en particulier vers les contreforts du Bugey, mais aussi depuis les axes d'accès à la commune.

Sur le plan environnemental, le territoire est structuré par plusieurs **cours d'eau**, permanents ou intermittents, accompagnés de ripisylves, ainsi que par des boisements, des zones humides et des espaces agricoles jouant un rôle essentiel dans la trame verte et bleue. Ces éléments assurent la continuité écologique entre la plaine et le relief et participent au bon fonctionnement des milieux naturels.

#### 1.2.4. Le contenu du projet

##### Le rapport de présentation

Ce document qui représente le socle sur lequel est construit le projet comporte 3 tomes.

**Un tome 1 nommé Rapport de présentation- Diagnostic socio-économique et paysager** qui expose, sur 50 pages et en quatre chapitres :

- le contexte et le cadre supra communal,
- le paysage,
- le territoire (données démographiques, consommation foncière, logement),
- la vie quotidienne (emploi, équipements, mobilité)

**Un tome 2 nommé Rapport de présentation- Etat Initial de l'Environnement :**

Il expose sur 44 pages l'état initial de l'environnement concernant les milieux aquatiques, la biodiversité (trame verte et bleue), les risques majeurs, la santé et l'environnement, l'énergie et le climat à l'appui de cartes et de tableaux.

**Un tome 3 nommé Rapport de justifications :**

Le Tome 3 du rapport de présentation (92 pages) a pour objet de justifier les choix retenus pour la révision du Plan Local d'Urbanisme, en assurant la cohérence entre le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et le projet communal. Il constitue le document de transition entre l'analyse du territoire et la traduction réglementaire du PLU.

Dans un premier temps, le document rappelle et hiérarchise les enjeux issus du diagnostic territorial, en les regroupant autour de trois thématiques principales : le paysage, la structure du territoire et la vie quotidienne. Ces enjeux mettent en évidence la nécessité de préserver un cadre paysager et patrimonial de qualité, de maîtriser la consommation foncière, de diversifier l'offre de logements et de maintenir la qualité de vie dans un contexte de dépendance aux pôles voisins.

Le Tome 3 positionne ensuite le projet communal au regard des orientations du SCoT BUCOPA. Il rappelle l'appartenance de Douvres au pôle structurant d'Ambérieu-en-Bugey et les objectifs qui en découlent en matière de croissance démographique, de production de logements, de densité et de limitation de l'urbanisation en extension. Ces éléments constituent le cadre de référence du projet de PLU.

Le document définit ensuite le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. Le PADD fixe les grandes orientations du projet communal et précise les objectifs de modération de la consommation d'espace. Il est complété par une étude de la capacité de densification et de renouvellement urbain, destinée à démontrer que le potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine a été analysé avant toute ouverture à l'urbanisation.

Le Tome 3 expose ensuite les choix du PADD, structurés autour de trois axes :

- un développement urbain maîtrisé et raisonnable, privilégiant la densification et limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la préservation et l'amélioration de la qualité de vie, à travers le maintien des équipements, la prise en compte des mobilités et la valorisation du patrimoine ;
- la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel, paysager et des ressources environnementales.

Enfin, le document explique la traduction réglementaire de ces orientations dans le PLU, à travers le zonage, le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositifs de protection des espaces naturels, agricoles et paysagers. Il se conclut par des tableaux de synthèse présentant la répartition des zones et leur évolution par rapport au PLU précédent

**Un tome 4 en deux parties :**

**1d1-Rapport de présentation -Evaluation Environnementale**

Le rapport comprenant 121 pages rappelle tout d'abord le contexte, ensuite le projet et ses objectifs (perspectives de développement, PADD, règlement écrit et graphique, les orientations d'aménagement et de programmation, le déroulement de la procédure) évalue ses effets sur l'environnement, conformément à la réglementation (directive européenne, lois SRU/ASAP).

Il présente l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes (Scot Bucopa, Programme local de l'Habitat, Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), SRADDET Auvergne Rhône Alpes, SDAGE Rhône-Méditerranée, PGRI Rhône Méditerranée, Schéma Régional des Carrières, le Plan Régional Santé Environnement Rhône-Alpes.

Il analyse l'état initial, les incidences du projet à l'échelle communale et à l'échelle des secteurs à enjeux (sites Natura 2000 et OAP). Il définit des mesures d'évitement-réduction-compensation (ERC) ainsi que des indicateurs de suivi et la manière dont l'évaluation a été effectuée. Il indique enfin les dispositifs de suivi.

### **1d2-Rapport de présentation-Evaluation Environnementale-Résumé non technique (32 pages)**

Le document est le résumé non technique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douvres, réalisée en 2025. Il présente d'abord le contexte communal, l'historique du PLU et les objectifs poursuivis par la révision, ainsi que les prévisions de population et de logements à l'horizon 2033.

Il décrit ensuite le projet d'aménagement communal à travers le **PADD**, les grandes orientations d'urbanisme, le zonage réglementaire (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont une OAP patrimoniale et plusieurs OAP sectorielles.

Le document expose la démarche d'évaluation environnementale, son cadre réglementaire et son articulation avec les autres plans et programmes (SCoT, PLH, PCAET, SRADDET, SDAGE, PGRI, PRSE, etc.).

Il présente également le profil environnemental du territoire (eau, biodiversité, risques, nuisances, énergie et climat), puis la synthèse des incidences du PLU, les effets sur les sites Natura 2000, et l'évaluation spécifique des secteurs d'aménagement. Enfin, il récapitule les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les impacts, les méthodes utilisées pour l'évaluation et les dispositifs de suivi destinés à observer les effets du PLU dans le temps.

### **Le PADD (22 pages)**

Le document définit le projet de développement de la commune à l'horizon 2037 dans le cadre de la révision du PLU. Il fixe les grandes orientations en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements et d'environnement.

Le projet repose sur **trois axes principaux** :

- 1. Un développement urbain maîtrisé** : croissance modérée de la population, priorité au renouvellement urbain, extension limitée du village, diversification des logements et renforcement de la mixité sociale.

2. **Une amélioration de la qualité de vie** : maintien et développement des équipements, des services et des emplois, protection de l'agriculture, valorisation du patrimoine et de la rivière, développement des mobilités douces, adaptation des infrastructures et du numérique.
3. **La protection du patrimoine naturel et paysager** : préservation des espaces naturels et agricoles, des paysages et de l'eau, intégration paysagère des nouvelles constructions, sobriété énergétique, recours aux énergies renouvelables, prise en compte des risques et de la santé.

## **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES (60 pages)**

Le document des **OAP sectorielles du PLU de Douvres** décrit la manière dont la commune souhaite organiser ses futurs quartiers et encadrer les projets de construction. Il s'intéresse à huit secteurs répartis dans le village et à sa périphérie – La Cornallière, Château, Pré Nouveau, Ronde, Reilleux, Molard, Malacour et la zone d'extension à l'ouest (zone AU) qui constituent les principaux espaces appelés à évoluer.

Huit OAP sont décrites dans le Document OAP sectorielles alors que dans les autres documents l'OAP « Malacour » n'apparaît pas et ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

À l'échelle de l'ensemble de ces secteurs, le programme prévoit au minimum soixante-dix-huit logements, avec une densité moyenne d'environ dix-neuf logements par hectare et une part importante de logements locatifs sociaux, fixée à trente ou cinquante pour cent. L'objectif est ainsi de répondre aux besoins en habitat tout en favorisant une certaine diversité sociale et des formes urbaines plus équilibrées.

Pour chaque secteur, le document précise les grandes lignes de l'aménagement : la nature des logements attendus, l'organisation des accès et des voiries, les stationnements, les cheminements piétons, la gestion des eaux pluviales, l'intégration paysagère, la préservation des éléments naturels, la place des énergies renouvelables et les modalités de gestion des déchets. Ces orientations sont systématiquement accompagnées de schémas permettant de visualiser la structure future des quartiers.

L'ensemble repose sur quelques principes communs : inscrire les nouveaux projets dans la continuité du tissu existant, limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, préserver les haies, les arbres, les cours d'eau et les zones humides, et concevoir des opérations cohérentes à l'échelle de chaque site. Une attention particulière est portée à la zone d'extension située à l'ouest du village, où les prescriptions environnementales et paysagères sont renforcées afin de garantir une transition douce entre le bourg et les espaces agricoles.

## **L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUE : PATRIMOINE (83 pages)**

L'OAP patrimoniale trace le cadre dans lequel Douvres souhaite préserver et faire évoluer son identité. Elle s'appuie sur la richesse de ses paysages – la plaine agricole ouverte, les contreforts boisés du Bugey et le village ancien – ainsi que sur la diversité de son patrimoine naturel et bâti. Le document rappelle que haies, ripisylves, arbres remarquables, mares et forêts constituent l'ossature vivante du territoire et doivent être protégés, entretenus et renouvelés.

Il accorde une place essentielle à la mémoire des lieux : petits édifices ruraux, lavoirs, fontaines, croix, fours à pain, grangeons, mais aussi église, château et bâtiments anciens repérés pour leur intérêt architectural. Tous sont considérés comme des repères collectifs qui donnent sens au paysage et à l'histoire communale.

Enfin, l'OAP fixe une manière de construire et de transformer : réhabiliter plutôt que dénaturer, prolonger les volumes existants avec mesure, respecter les proportions, les toitures, les façades et l'implantation dans le site, afin que chaque intervention contemporaine s'inscrive dans la continuité du lieu. L'ambition n'est pas d'imposer un style, mais de maintenir une harmonie entre les formes bâties, la nature et les usages, pour que le village évolue sans perdre son âme.

### **LE REGLEMENT ECRIT (115 pages)**

Le règlement écrit organise l'ensemble du territoire communal en grandes catégories de zones, chacune correspondant à une vocation précise et à des règles adaptées.

Les zones urbaines regroupent les espaces déjà construits. Le centre ancien, classé en zone UA, correspond au cœur historique dense du village, où les constructions sont continues et fortement encadrées pour préserver le patrimoine.

La zone UB concerne les quartiers d'habitat plus récents, à dominante pavillonnaire et de densité moyenne. La zone UE est réservée aux équipements publics (école, installations communales, services), tandis que la zone UL accueille les activités de loisirs.

Les zones à urbaniser sont destinées à accueillir le développement futur. La zone AU est prévue principalement pour l'habitat, sous forme de nouveaux quartiers aménagés de manière cohérente et progressive. La zone AUX est réservée aux activités économiques ; elle constitue une réserve foncière pour l'implantation future d'entreprises ou d'activités artisanales.

Les zones agricoles, classées en zone A, correspondent aux terres à forte valeur agronomique qu'il convient de préserver durablement. Elles protègent les exploitations et limitent strictement les constructions non liées à l'activité agricole. À l'intérieur de cette zone, le secteur Ape est encore plus protégé : il est inconstructible afin de préserver les paysages et les corridors écologiques.

Les zones naturelles et forestières, classées en zone N, rassemblent les forêts, les zones humides, les coteaux, les espaces paysagers remarquables et les milieux écologiquement sensibles. Ces secteurs sont protégés en raison de la qualité des sites, de leur intérêt écologique ou de leur rôle dans la prévention des risques naturels. Un sous-secteur particulier, le STECAL NI, autorise de manière très limitée l'implantation d'équipements de loisirs.

A ce zonage s'ajoutent des dispositifs transversaux :

- des espaces boisés classés, notamment l'ensemble du massif du Bugey ;
- des éléments bâties protégés pour leur valeur patrimoniale (château, église, lavoir, grangeons, etc.) ;
- des éléments naturels protégés, comme les ripisylves des cours d'eau,
- des emplacements réservés pour les voies, ouvrages publics et espaces verts.

Ainsi, le règlement ne se contente pas de fixer des règles de construction : il dessine une lecture complète du territoire, distinguant les lieux à habiter, à développer, à cultiver ou à préserver, afin de concilier développement communal, protection de l'environnement et sauvegarde du patrimoine.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (**U**), à urbaniser (**AU**), agricoles (**A**) et naturelles et forestières (**N**), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du dossier.

Ces zones comportent, le cas échéant, des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

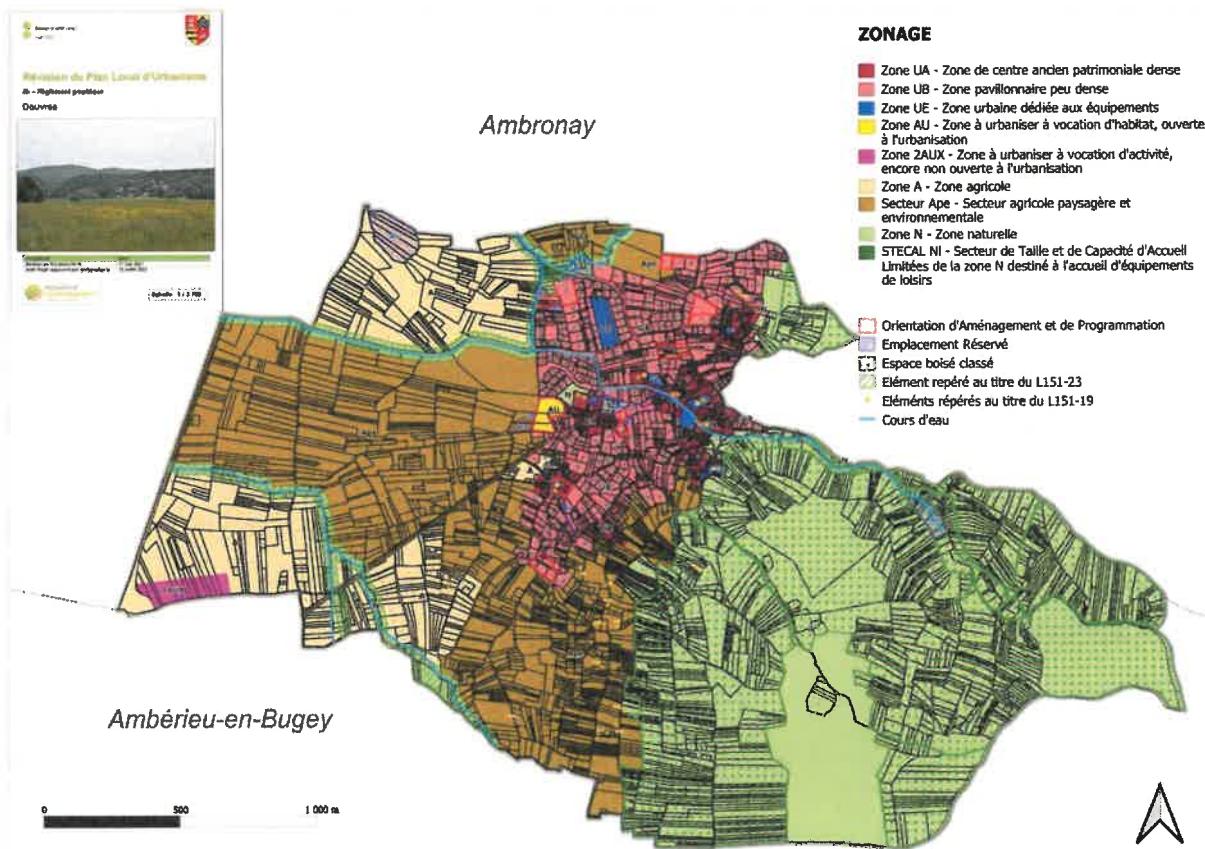
#### **Secteurs et sous-ssecteurs du zonage du PLU : Zones urbaines**

Zone UA	zones de centre ancien patrimonial où le bâti est dense
Zone UB	zones pavillonnaire peu dense
Zone UE	zones dédiées à l'accueil d'équipements
Zone UL	zones dédiées à l'accueil d'activités de loisirs
<b>Zones à urbaniser</b>	
Zone AU	zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
Zone AUX	zone à urbaniser à vocation principale d'activité
<b>Zones agricoles</b>	
Zone A	zones naturelles qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
Secteur Ape	Zone agricole paysagère et naturelle

#### **Zones naturelles ou forestières**

Zone N	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.
--------	--

## LE REGLEMENT GRAPHIQUE :



## LE CAHIER DES EMPLACEMENTS RESERVES (19 pages)

Le document présente les 13 emplacements réservés du nouveau PLU de Douvres (arrêté en juillet 2025). Il s'agit de terrains que la commune se réserve pour réaliser des équipements et aménagements publics.

Les projets concernent principalement : les mobilités douces (piste cyclable, liaisons piétonnes), l'élargissement de deux voiries, la gestion des eaux pluviales (plusieurs bassins, acquisition d'un canal), la protection des zones humides et une aire de loisirs.

L'objectif est d'anticiper les besoins futurs de la commune, sécuriser le foncier et assurer un développement urbain maîtrisé et durable.

## LE CAHIER DES ELEMENTS REPERES AU TITRE DU L151-19 (18 pages)

Le document présente les **éléments patrimoniaux protégés** dans le cadre de la révision du PLU de Douvres (arrêté en juillet 2025), conformément à l'**article L151-19 du Code de l'urbanisme**.

Il identifie et cartographie **20 éléments remarquables** à préserver pour leur intérêt **historique, architectural, paysager ou culturel**, notamment : la place du village, l'église, le château, le lavoir, le cimetière et sa chapelle, un chêne remarquable, plusieurs *grangeons* viticoles traditionnels, et une grande demeure ancienne (pages 4 à 18).

Pour chacun, des prescriptions précises sont fixées (conservation des volumes, matériaux, aspects, paysages et vues) et toute modification est soumise à déclaration préalable. L'objectif est de protéger l'identité rurale et le patrimoine bâti et naturel de Douvres tout en encadrant son évolution urbaine.

## BILAN DE LA CONCERTATION (27 pages)

Document succinct présentant les modalités de concertation prévues par la délibération du 17 Juin 2021 ainsi qu'un relevé des échanges ayant eu lieu lors des réunions publiques.

### 1.2.5. *Enjeux du projet*

#### 1. Enjeux paysagers et patrimoniaux

- Préserver les vues lointaines vers les contreforts du Bugey et les panoramas depuis les axes d'entrée dans la commune.
- Maintenir les structures paysagères : boisements, haies agricoles, ripisylves.
- Protéger la valeur patrimoniale du centre-bourg ancien et des hameaux.
- Mettre en valeur la rivière La Cozance comme élément structurant du paysage urbain et du cadre de vie.
- Conserver un écrin végétal autour du centre ancien afin d'éviter sa banalisation par l'urbanisation.

#### 2. Enjeux démographiques et de logement

- Maîtriser la croissance démographique afin de préserver l'équilibre communal et le bon fonctionnement des équipements existants (notamment scolaires).
- Lutter contre le vieillissement de la population en attirant des ménages jeunes et des familles.
- Diversifier un parc de logements aujourd'hui très majoritairement composé de maisons individuelles occupées par des propriétaires.
- Développer la mixité sociale et générationnelle, notamment par l'augmentation de la part de logements locatifs sociaux (objectif d'environ 10 %).
- Offrir de véritables parcours résidentiels (logements collectifs, intermédiaires, groupés, logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap)

#### 3. Enjeux fonciers et d'urbanisation

- Limiter strictement la consommation des espaces agricoles et naturels.
- Donner la priorité au renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires, secteurs stratégiques de densification).
- Respecter les objectifs du SCoT :
  - maximum 30 % de logements en extension,
  - densité minimale de 25 logements/ha en extension,
  - consommation foncière limitée à environ 1 à 2 ha.
- Maintenir une urbanisation compacte organisée autour d'une seule enveloppe urbaine

#### 4. Enjeux économiques, équipements et services

- Consolider le rôle du centre-bourg comme pôle de vie communal (équipements, services, commerces).

- Anticiper les besoins futurs en équipements publics liés à l'augmentation de population.
- Maintenir et développer les équipements sportifs, culturels et de loisirs.
- Préserver et développer l'emploi local afin de réduire la dépendance aux bassins d'emplois voisins.
- Éviter que Douvres ne devienne une commune exclusivement résidentielle (« cité dortoir »).

#### **5. Enjeux de mobilité et de déplacements**

- Réduire la forte dépendance à la voiture individuelle.
- Développer les modes doux (cheminements piétons, pistes cyclables, liaisons intercommunales).
- Favoriser les alternatives à l'autosolisme : covoiturage, transports collectifs, véhicules électriques.
- Améliorer la gestion du stationnement dans le centre-bourg.

#### **6. Enjeux agricoles**

- Préserver durablement les terres agricoles face à la pression urbaine.
- Garantir la pérennité des exploitations agricoles.
- Maintenir le rôle des espaces agricoles dans la qualité paysagère et environnementale du territoire.

#### **7. Enjeux environnementaux et écologiques**

- Protéger les sites naturels riches en biodiversité.
- Maintenir et restaurer les continuités écologiques (corridors, ripisylves, boisements).
- Préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques.
- Limiter l'artificialisation des sols.

#### **8. Enjeux sanitaires et de sécurité**

- Intégrer les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation.
- Garantir un développement compatible avec la santé publique et la qualité du cadre de vie.

#### **9. Enjeux d'organisation du territoire**

- Renforcer le centre-bourg comme centralité unique du territoire communal.
- Maintenir une structure urbaine compacte et lisible, évitant la dispersion du bâti.
- Hiérarchiser clairement les fonctions du territoire :
  - habitat,
  - équipements,
  - agriculture,
  - espaces naturels.
- Inscrire Douvres dans son rôle de commune du pôle structurant d'Ambérieu-en-Bugey au sein du SCoT.
- Préserver les coupures urbaines et soigner les entrées de village, notamment à l'Ouest.

#### **10. Enjeux liés aux réseaux**

- Assurer la compatibilité entre développement urbain et capacités des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie).
- Conditionner l'ouverture des zones à urbaniser à la disponibilité effective des réseaux.
- Anticiper la modernisation et la fiabilisation des réseaux existants.

- Développer un réseau numérique performant (très haut débit) pour les habitants et les activités économiques.
- Limiter l'impact paysager des réseaux, notamment aériens, dans les secteurs sensibles.

## **11. Enjeux liés aux énergies et à la transition énergétique**

- Réduire la consommation énergétique globale du territoire.
- Améliorer la performance énergétique et environnementale des constructions neuves et existantes.
- Favoriser le développement des énergies renouvelables, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Réduire les émissions liées aux déplacements en favorisant des mobilités moins carbonées.
- Anticiper l'adaptation au changement climatique :
  - lutte contre les îlots de chaleur,
  - maintien des espaces verts,
  - gestion des eaux pluviales

### ***1.2.6. Objectifs du projet***

Le PLU de la commune de Douvres a été mis en place le 12 Janvier 2009. Deux modifications simplifiées ont été réalisées le 12 Juin 2015 et le 06 Novembre 2018. Aussi, les élus communaux ont jugé indispensable d'engager sa révision complète.

Les objectifs poursuivis par cette procédure ont été définis dans la délibération du 17 Juin 2021 de prescription du PLU visant à une vision prospective de développement de son territoire permettant d'atteindre les objectifs suivants :

- Poursuivre l'accueil de population en favorisant la mixité sociale, intergénérationnelle et la mixité des logements dans un équilibre entre développement urbain, sobriété énergétique et foncière ;
- Préserver les marqueurs de l'identité paysagère et patrimoniale de la commune et les éléments de la trame verte et bleue ;
- Pérenniser les activités économiques diversifiées du territoire (offre commerciale de proximité, activités artisanales locales, activité agricole) ;
- Offrir un cadre de vie agréable, préservé et sécurisé en tenant compte des risques et des nuisances présentes sur le territoire ;
- Prendre en compte les orientations du PLH ;
- Prendre en compte les orientations du Scot actuellement en révision ;
- Intégrer les dernières réformes en matière d'urbanisme (Loi ELAN, Loi ALUR, Loi ASAP, Loi Climat et Résilience).

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable a fixé les grandes orientations suivantes :**

#### ***1.2.6.1. Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonnable***

Le PLU vise à accompagner la croissance démographique de la commune tout en limitant les effets négatifs. La commune retient une progression modérée de sa population afin de préserver l'équilibre entre attractivité résidentielle, capacités des équipements publics et qualité du cadre de vie.

La priorité est donnée à la limitation de la consommation foncière. Le projet privilégie le renouvellement urbain au sein de l'enveloppe bâtie existante (mobilisation des dents creuses, divisions parcellaires, densification modérée), afin de réduire l'artificialisation des sols et de préserver les espaces agricoles et naturels. Les études de capacité foncière montrent que la majorité des besoins en logements peut être satisfaite à l'intérieur du tissu urbain existant.

L'urbanisation en extension est admise de manière exceptionnelle et strictement encadrée : elle est concentrée sur un secteur unique, de superficie limitée, en continuité directe du bourg, et soumise à des exigences de densité compatibles avec les orientations du SCoT. Cette approche vise à éviter l'étalement urbain et à maintenir une organisation compacte du village.

Par ailleurs, le PLU fixe comme objectif la diversification de l'offre de logements afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle. Il prévoit le développement de logements sociaux et de formes d'habitat variées (collectif, intermédiaire, groupé), en particulier dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette orientation répond au constat d'un parc résidentiel aujourd'hui largement dominé par la maison individuelle et l'accession à la propriété.

#### *1.2.6.2. Forger les conditions de qualité de vie pour tous les habitants*

Le PLU ne se limite pas à la production de logements, mais intègre l'ensemble des composantes nécessaires au bon fonctionnement du territoire communal.

Il confirme le rôle structurant du centre-bourg comme pôle principal d'équipements, de services et de commerces, et prévoit le renforcement des espaces publics et des équipements collectifs afin d'accompagner l'évolution démographique.

Le projet vise également à préserver et développer l'activité économique locale, notamment par le maintien des emplois existants et la création de secteurs dédiés aux activités économiques, afin de limiter les déplacements pendulaires et de renforcer l'autonomie fonctionnelle de la commune.

L'activité agricole, qui occupe une part importante du territoire, fait l'objet d'une protection spécifique à travers le zonage agricole et des règles limitant les conflits d'usage. Le PLU reconnaît son rôle économique, paysager et environnemental.

En matière de déplacements, le document encourage le développement des modes doux et l'amélioration des liaisons internes à la commune, tout en tenant compte de la dépendance actuelle à l'automobile. L'objectif est de favoriser une mobilité plus diversifiée et plus sécurisée.

Enfin, le PLU veille à l'adéquation entre les perspectives d'urbanisation et les capacités des réseaux et infrastructures (eau potable, assainissement, voirie, réseaux numériques), condition indispensable à un développement soutenable.

#### *1.2.6.3. Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager*

Le territoire communal présente des milieux naturels et paysagers structurants (massifs boisés, espaces agricoles ouverts, cours d'eau, zones humides). Le PLU fait de leur préservation un objectif central.

La protection de la biodiversité est assurée par le classement de vastes secteurs en zones naturelles et agricoles, par la protection des boisements (Espaces Boisés Classés) et par l'identification des continuités écologiques. Le document vise ainsi à maintenir les grands équilibres environnementaux du territoire.

Une attention particulière est portée à la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques, notamment par des dispositions relatives aux eaux pluviales, à l'imperméabilisation des sols et à la prévention des risques d'inondation.

Le PLU intègre également des objectifs de sobriété énergétique et de performance environnementale des constructions, en lien avec les orientations nationales et les enjeux climatiques actuels.

Enfin, il prend en compte les enjeux de sécurité et de santé publique, notamment à travers la prévention des risques naturels, la limitation des nuisances et l'amélioration du cadre sanitaire des espaces urbains.

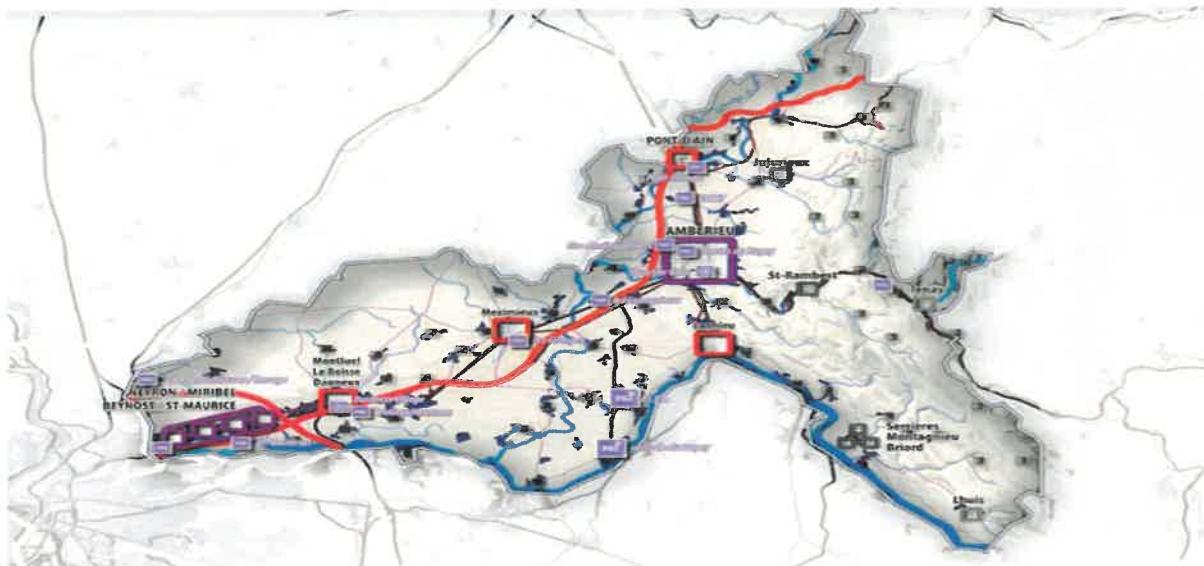
### **1.3. Identification de l'autorité organisatrice**

L'autorité organisatrice de l'enquête est la commune de DOUVRES, qui compte 1094 habitants pour une superficie de 5,3 km<sup>2</sup>. Elle est située au pied des contreforts du Bugey, à proximité d'Ambérieu en Bugey. Ce village entre plaine et montagne appartient à la **Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain**, établissement public intercommunal à fiscalité propre créé en 2002. La CCPA regroupe 53 communes et compte environ 85 000 habitants ;

Compétente en matière d'aménagement du territoire et développement durable, la CCPA est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) **BUCOPA** (**syndicat mixte Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain**) approuvé le 26 janvier 2017 et exécutoire depuis le 2 mai 2017.

Le périmètre du SCOT BUCOPA englobe 4 Communautés de Communes regroupant 82 communes pour environ 149 000 habitants. (Communauté de Communes de Rives de l'Ain Pays, communauté de communes de la Plaine de l'Ain, communauté de communes de la Côtière à Montluel, Communauté de Communes de Miribel et du Plateau).

L'armature urbaine du SCOT intègre Douvres comme « **pôle structurant de rayonnement régional** » du pôle d'Ambérieu en Bugey qui correspond au pôle principal du territoire du SCOT.



Les points de contact sont :

1. Monsieur Christian Limousin, maire,
2. Mme Françoise Cavanne, quatrième adjointe au maire, déléguée à l'Urbanisme, PLU, documents d'urbanisme, relation avec les services ADS de la CCPA, Gestion de la commission Urbanisme,

Mairie de DOUVRES  
140, Place de la Babillière  
01500 DOUVRES

Tél : 04 74 38 22 78

#### **1.4. Objet de l'enquête**

L'objet de la présente enquête concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme qui a été prescrit le 17 Juin 2021 (voir annexe 1).

Il définit les secteurs constructibles, leur destination et les règles que doivent y respecter les constructions. Il définit également les zones naturelles et agricoles à préserver, ainsi que les zones d'urbanisation future.

#### **1.5. Cadre législatif et réglementaire**

Les principales références législatives et réglementaires sont :

!

- Le code de l'urbanisme et plus particulièrement :

- Les articles L.101-1 à L.101-3 relatifs aux principes et aux objectifs (L. 101-2) à poursuivre en matière d'urbanisme,
  - Les articles L.131-4 et 131-5 relatifs aux obligations de compatibilité et de prise en compte,
  - Le titre V du livre 1er et plus particulièrement les articles L.151-1 à L.153-60 relatifs au PLU,
  - Les articles R.103-1 à 3 relatifs à la participation du public,
  - Les articles R.104-1 à 33 relatifs à l'évaluation environnementale,
  - Les articles R.111-1 à 53 relatifs au règlement national d'urbanisme,
  - Les articles R.112-1 à 17 relatifs aux servitudes d'urbanisme,
  - Les articles R.113-1 à 29 relatifs aux espaces protégés,
  - Les articles R.151-1 à R.153-22 relatifs au plan local d'urbanisme.
- Le code de la construction et de l'habitation, notamment :
- Les articles L.302-1 à L.302-9-1-2 relatifs au PLH et à la politique locale de l'habitat,
  - Les articles R.302-1 à R.302-14 relatifs à la politique locale de l'habitat.
- Le code de l'environnement, notamment :
- Les articles L123-1 à 19, R123-1 à 27)
- Les dispositions relatives à l'enquête publique :
- Le code de l'environnement : chapitre 3 du titre II du livre 1er et plus particulièrement les articles L.123-1 à 18 et R.123-1 à 41 relatif aux enquêtes publiques (relevant du code de l'environnement),
  - L'ordonnance n°E25000142/69 du 05/09/2025 du président du Tribunal administratif de Lyon nommant la commissaire enquêtrice,
  - L'arrêté n° 2025 2010-002 en date du 20/10/2020 du maire de Douvres prescrivant la présente enquête.
- Les dispositions relatives aux documents directeurs. Le PLU doit également être compatible avec :
- Le schéma de cohérence territoriale BUCOPA approuvé le 26 Janvier 2017 mais en cours de révision par délibération en date du 2 Avril 2024,
  - Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CCPA, arrêté en 2019,
  - Le programme local de l'habitat (PLH) de la CCPA approuvé en 2019,
  - Le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Auvergne Rhône Alpes approuvé le 10 avril 2020,
  - Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée 2022-2027,
  - Le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) Rhône Méditerranée 2022-2027,
  - Le Schéma Régional des Carrières (SRC) Auvergne Rhône Alpes approuvé le 8 décembre 2021

Bien qu'il n'y ait pas de lien de compatibilité avec le Plan Régional Santé Environnement, une analyse simplifiée d'articulation a été menée compte tenu de la prégnance croissante des enjeux sanitaires

## **1.6.Composition du dossier soumis au public**

Le dossier d'enquête publique a été établi au vu des articles L151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement. Il comprenait :

- Rapport de présentation Tome 1 - Diagnostic socio-économique et paysager
- Rapport de présentation Tome 2 - Etat Initial de l'Environnement (EIE)
- Rapport de présentation Tome 3 - Rapport de justification
- Rapport de présentation Tome 4 - Evaluation Environnementale
- Rapport de présentation Tome 4- Evaluation Environnementale – Résumé non technique
- Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD)
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique : Patrimoine
- Règlement Ecrit
- Règlement graphique
- Cahier des emplacements réservés
- Cahier des éléments repérés au titre du L.151-19
- Bilan de la concertation
- 13 annexes :  
Liste et Plan des servitudes publiques, rapport, plan, règlement du plan de prévention des risques naturels (PPRN), classement sonore des infrastructures de transports terrestres, zone à risque d'exposition au plomb, périmètre minier, périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable, périmètres à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué, plan hydraulique de gestion des eaux pluviales, réseau d'eau potable, réseau d'eaux pluviales.

Certains avis des personnes publiques associées.

**La commissaire enquêtrice a estimé que le dossier d'enquête manquait parfois de clarté et qu'il était particulièrement long et difficile à consulter pour un public non initié. Sur le fond, elle a relevé des contradictions dans le calcul du nombre de logements, ainsi que dans les objectifs de croissance. Les temporalités retenues ne sont pas homogènes, ce qui rend l'ensemble difficile à comprendre.**

**Par ailleurs, une OAP n'apparaît que dans le document des OAP sectorielles et ne fait pas, contrairement aux autres, l'objet d'une évaluation environnementale. Il est également fait mention de sept OAP alors qu'il en existe en réalité huit.**

**La commissaire enquêtrice a ainsi constaté plusieurs incohérences qui vont être prises en compte et corrigées comme l'indique le mémoire en réponse.**

**Il aurait été opportun de bénéficier d'une carte mentionnant le numéro des parcelles lors des permanences.**

## **1.7. Transmission aux personnes publiques associées (PPA)**

Ces personnes publiques ont été associées et consultées dans le cadre de ce projet de révision du PLU conformément aux dispositions de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme. Celles-ci ont été consultées les 15 et 17 juillet 2025.

Personnes publiques associées	Date de retour de l'avis de la PPA
MRAE	Pas en capacité de donner un avis
INAO	14 Octobre 2025
SR3A commission locale de l'eau	9 Octobre 2025
Chambre des métiers et de l'artisanat	17 Juillet 2025
CNPF	20 Août 2025
Chambre d'agriculture de l'ain	23 Septembre 2025
Syndicat Mixte BUCOPA	17 Septembre 2025
CEDEPNAF	28 Août 2025
Mairie d'Ambronay	26 Septembre 2025
Mairie d'Ambérieu en Bugey	26 Septembre 2025
Chambre de Commerce et de l'Industrie	15 Septembre 2025
M.le Président du Département de l'Ain	19 Septembre 2025
M. le Préfet de l'Ain	8 Octobre 2025
SR3A	13 Octobre 2025
M.le Président de la Région AURA	
M. le Président de l'autorité des transports	
M. le Président de la CCPA	

Le Syndicat des eaux de la Région d'Ambérieu a émis un avis car a été sollicité par le SR3A. RTE a émis un avis après avoir vu l'annonce dans les journaux.

Conformément à l'article R153-4 du code de l'urbanisme, à défaut de réponse au plus tard avant trois mois après la transmission du projet, les avis sont réputés favorables.

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1.Désignation de la commissaire-enquêtrice**

Suite à la demande enregistrée le 24/07/2025 de M. le Maire de Douvres auprès du Tribunal Administratif de Lyon en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune, j'ai été désignée en qualité de commissaire-enquêtrice par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon n° E25000142/69 en date du 05 Septembre 2025.

### **2.2.Concertation préalable pour l'organisation**

M. le Maire de Douvres m'a contacté par téléphone tout d'abord le 18 Septembre 2025 à l'issue duquel un rendez-vous a été pris pour s'entretenir sur le projet de révision du PLU : ses objectifs, ses enjeux etc ....

Les documents m'ont été transmis par informatique et sous forme papier.

J'ai eu par la suite de nombreux entretiens téléphoniques au cours desquels les modalités de l'enquête ont été définies ainsi qu'un certain nombre de points portant sur :

- la rédaction de l'arrêté d'organisation et déroulement de l'enquête publique,
- le nombre et les dates des permanences,
- les modalités de publicité et d'information du public,
- les modalités d'enregistrement des contributions du public quelle qu'en soit l'origine : registre papier, adresse mail (puisque pas de registre dématérialisé).

### **2.3.Modalités de l'enquête**

L'enquête publique a été déclenchée par arrêté de M. le Maire de Douvres n° 2025 2010-002 en date du 20 Octobre 2025.

Elle s'est déroulée sur une durée de 32 jour consécutive du Lundi 10 Novembre 2025 à 8 h 30 au Jeudi 11 Décembre 2025 à 12 h.

L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public ayant modifié le chapitre III du titre II du livre premier du code de l'environnement, les mesures suivantes ont été mises en œuvre :

- Consultation de la totalité des pièces du dossier d'enquête publique dans une rubrique spécifique sur le site internet de la commune de Douvres
- Mise en place d'un poste informatique mis à la disposition du public en mairie

- En « version papier » aux jours et heures habituels d’ouverture de la mairie

Conformément aux termes de l’article 6 de l’arrêté du Maire de la Commune, le public a pu déposer ses observations et faire ses propositions :

- Soit sur le registre d’enquête « papier » côté et paraphé par la commissaire-enquêtrice mis à disposition à la mairie de Douvres aux jours et heures habituels d’ouverture
- Soit sous format électronique à l’adresse mail suivante : [enquete.plu@douvres.fr](mailto:enquete.plu@douvres.fr)
- Soit par voie postale en adressant un courrier à la commissaire enquêtrice à l’adresse de la mairie de Douvres
- Soit auprès de la commissaire enquêtrice aux jours et heures de ses permanences en mairie de Douvres, définies à l’article 7 de l’arrêté du maire de Douvres portant ouverture et organisation de l’enquête publique de révision du PLU :
  - Lundi 10 Novembre 2025 de 15 h à 17 h
  - Samedi 22 Novembre 2025 de 10 h à 12 h
  - Samedi 29 Novembre 2025 de 10 h à 12 h
  - Jeudi 11 Décembre 2025 de 9 h à 12 h.

## **2.4. Entretiens**

Sans objet

## **2.5. Modalités d’information du public et publicité d’enquête**

La publicité légale de l’enquête dans la presse et par voie d’affichage a été réalisée.

Un avis public faisant connaître l’ouverture de l’enquête publique a été publié :

- Le 22 Octobre 2025 dans le journal « Le Progrès »,
- Le 24 Octobre 2025 dans le journal « La Voix de l’Ain ».

Les mêmes avis ont été réitérés :

- Le 12 Novembre 2025 dans le journal « Le Progrès »,
- Le 14 Novembre 2025 dans le journal « La voix de l’Ain »

(Ces avis figurent en pièce jointe).

L’avis au public annonçant l’ouverture de l’enquête publique a été affiché en mairie de Douvres ainsi que sur les panneaux habituels d’affichage de la commune.

Un certificat d’affichage m’a été remis et figure en pièce jointe.

Par ailleurs, l’information du public a été publiée sur le site internet de la commune.

L’information du public a donc été conforme aux procédures en vigueur.

## **2.6.Incidents relevés au cours de l'enquête**

Aucun incident n'est venu perturber le bon déroulement de l'enquête publique

## **2.7.Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai de l'enquête, le 11 Décembre 2025 à 12 h, le registre d'enquête a été transmis au commissaire enquêteur, lequel a procédé à sa clôture.

## **2.8.Notification du PV de synthèse et mémoire en réponse**

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, la commissaire enquêtrice a rencontré en mairie de Douvres le Lundi 22 Décembre 2025 Monsieur Le Maire de Douvres en présence de son adjointe déléguée à l'urbanisme et lui a transmis le procès-verbal de synthèse figurant en annexe.

Le maître d'ouvrage avait 15 jours pour rendre son mémoire en réponse. Du fait de la période des vacances d'hiver et de la fermeture du cabinet d'urbanisme pendant 15 jours, le maître d'ouvrage a informé la commissaire enquêtrice le 23 décembre 2025 qu'il ne pourrait le rendre le 5 janvier 2025 par voie informatique (pièce jointe dans le dossier Annexes)

Conformément à l'article L123-15 du Code de l'Environnement, la commissaire enquêtrice a demandé un délai supplémentaire de 15 jours le 24 décembre 2025 (pièce jointe dans le dossier Annexes) qui a été accepté par le demandeur le 26 décembre 2025 (pièce jointe dans le dossier Annexes)

Un mémoire en réponse (annexes) lui a été transmis en retour le 16 Janvier 2025 par courrier électronique.

## **2.9.Appréciation de la participation**

L'enquête publique a mobilisé de façon significative le public.

Pour une grande majorité, les personnes déploraient le manque de concertation et d'information du public pendant toute l'élaboration du projet d'enquête.

En raison de l'affluence constatée, certaines permanences ont dû être prolongées au-delà des horaires prévus initialement.

Au cours de l'enquête, 32 personnes ont été reçues lors des permanences,

- 1 courrier a été réceptionné et avait été envoyé par chronopost
- 18 courriers ont été remis en main propre
- 32 courriers électroniques ont été reçus
- 12 observations ont été inscrites sur les registres d'enquête et ont fait parfois l'objet d'un courrier ou d'un courriel

La commissaire enquêtrice a pu constater que plusieurs observations présentaient un niveau de détail très élevé et un contenu conséquent, pouvant aller jusqu'à une dizaine de pages.

## **3. Analyse des observations**

### **3.1.Présentation des observations**

36 observations écrites ont été dénombré dont trois orales. Une contribution ne concernait pas l'objet de l'enquête publique.

Une très grande majorité des observations ont porté sur le manque de concertation et d'information durant l'élaboration du projet, sur les changements de zonage, la densité prévue dans les OAP, les emplacements réservés, la création de l'OAP AU, la présence de zones humides.

### **3.2.Analyse du bien fondé**

#### ***3.2.1. Le caractère réversible d'un droit à construire***

La commissaire enquêtrice tient à rappeler que l'élaboration d'un document d'urbanisme, et en particulier d'un Plan Local d'Urbanisme est avant tout un acte politique. Des choix doivent être faits et traduits en termes règlementaires, quitte à contrarier certains intérêts particuliers.

Un sentiment largement répandu consiste à penser que le droit de construire est indissociable du droit de propriété, alors que celui-ci ne peut exister que sous réserve de l'intérêt général.

Ainsi, le droit de l'urbanisme doit avant tout être considéré comme un outil au service de l'intérêt général, avec un objectif de projet d'aménagement du territoire, et non comme un instrument d'enrichissement personnel. Le caractère constructible d'un terrain n'est donc jamais un droit acquis dans la mesure où la loi rend aléatoire le maintien d'une constructibilité précédemment accordée.

Par ailleurs, le déclassement d'un terrain n'ouvre droit à aucune contrepartie financière comme le précise l'article L105-1 du code de l'urbanisme.

#### ***3.2.2. La notion d'enveloppe urbaine et la consommation des espaces***

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douvres s'inscrit explicitement dans les orientations contemporaines du droit de l'urbanisme visant à limiter l'artificialisation des sols et à privilégier le renouvellement urbain, conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme et aux prescriptions du SCoT BUCOPA.

La commune a procédé à une délimitation préalable de son enveloppe urbaine, définie comme l'ensemble des espaces bâties existants. Compte tenu de la morphologie du territoire communal, cette enveloppe se caractérise par une structure simple, organisée autour d'une unique poche urbaine compacte regroupant le centre-bourg ancien et ses extensions pavillonnaires.

Un travail d'affinement a permis d'identifier, au sein de cette enveloppe générale, un périmètre d'urbanisation effectivement densifiable, excluant les sites à vocation agricole, les secteurs insuffisamment desservis par les réseaux et les voiries, ainsi que les espaces affectés aux équipements publics. Ce périmètre correspond aux zones UA et UB du projet de PLU.

Sur cette base, une étude de densification a été conduite afin d'évaluer la capacité réelle d'accueil de nouveaux logements à l'intérieur des espaces urbanisés. Cette étude repose sur l'identification de gisements fonciers constitués principalement de dents creuses, de possibilités de divisions parcellaires et de secteurs dits stratégiques permettant une densification plus importante. Elle prend également en compte les contraintes techniques, environnementales et paysagères, ainsi que la réalité du marché foncier local, au moyen de coefficients de rétention destinés à éviter toute surestimation du potentiel mobilisable.

Les résultats de cette étude font apparaître une capacité de production de l'ordre de 82 logements sur la période 2026-2037 au sein de l'enveloppe urbaine existante, soit environ 78 % du besoin total en logements estimé à l'horizon du PLU, fixé à environ 105 logements.

Le recours à une extension limitée de l'urbanisation est ainsi présenté comme résiduel et proportionné, avec la programmation d'environ 23 logements en zone à urbaniser, représentant approximativement 22 % de la production totale. Cette proportion demeure inférieure au plafond de 30 % fixé par le SCoT, ce qui traduit une volonté de maîtrise de l'étalement urbain.

Par ailleurs, les opérations en extension sont encadrées par une densité minimale de 25 logements par hectare, conduisant à une consommation foncière estimée à environ un hectare, niveau inférieur au maximum autorisé par le document de planification supra-communal. Le projet prévoit l'ouverture d'une unique zone AU, située en continuité immédiate du tissu urbain existant et à proximité des équipements et services du centre-bourg, ce qui contribue à limiter les besoins en déplacements motorisés et à renforcer la centralité communale.

**La commissaire enquêtrice convient cependant que la justification du choix précis du secteur ouvert à l'urbanisation en extension demeure relativement succincte dans les pièces du dossier. La réponse de la commune au collectif des riverains apporte des informations à ce sujet.**

**Bien que limitée à environ 1 ha, l'urbanisation projetée en entrée ouest du village constitue une modification durable du front urbain et concerne des terres agricoles. La mise en œuvre de cette zone devra être conditionnée au respect de la densité minimale, à une qualité paysagère renforcée (lisières, transitions agricoles/urbaines) et à la prise en compte de la capacité de la station d'épuration.**

**Pour autant, au regard des éléments portés au dossier, le commissaire enquêteur considère que la démarche globale adoptée par la commune repose sur une logique cohérente de hiérarchisation des modes de développement, privilégiant très largement le renouvellement urbain et limitant strictement l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation.**

**La proportion majoritaire de logements programmés au sein des zones déjà urbanisées, le respect des prescriptions du SCoT en matière de densité et de plafonnement de l'extension, ainsi que la localisation de la zone AU en continuité immédiate du tissu bâti existant constituent des éléments favorables à l'appréciation du bien-fondé général du projet au regard des objectifs de sobriété foncière et de développement urbain maîtrisé.**

### ***3.2.3. Les avis des PPA***

Ceux-ci sont présentés dans la partie réponses aux PPA dans le mémoire en réponse car la commissaire enquêtrice dans le procès-verbal de synthèse avait demandé au maître d'ouvrage de répondre aux observations des PPA.

### ***3.2.4. Le taux de croissance démographique***

Le diagnostic territorial met en évidence plusieurs éléments structurants :

- une croissance démographique soutenue depuis environ cinquante ans, ayant conduit à un quasi-quadruplement de la population communale ;
- un développement urbain concentré sur l'unique pôle bâti de la commune, sans multiplication de hameaux nouveaux ;
- un vieillissement progressif de la population, caractérisé par une gérontocroissance marquée ;
- un solde naturel faible et une faible mobilité du parc de logements ;
- une structure résidentielle très homogène, dominée par la maison individuelle occupée par des propriétaires occupants.

Ces caractéristiques font apparaître un double enjeu :

d'une part, éviter un ralentissement démographique trop brutal susceptible de fragiliser les équipements existants (notamment scolaires), et d'autre part, enrayer le vieillissement de la population en favorisant l'accueil de ménages plus jeunes et plus diversifiés.

Le taux de croissance de 1,5 % par an apparaît :

- inférieur aux dynamiques observées par le passé,
- compatible avec l'attractivité résidentielle du secteur,
- et cohérent avec les capacités foncières identifiées dans l'enveloppe urbaine existante.

Toutefois, cette projection repose implicitement sur le maintien d'une attractivité résidentielle soutenue et sur une capacité effective du marché local à produire régulièrement des logements adaptés à différents profils de ménages.

La réalisation effective des objectifs démographiques est étroitement conditionnée :

- à la diversification du parc de logements (logements intermédiaires, petits logements, logements sociaux),
- à la capacité à mobiliser le foncier disponible en renouvellement urbain,
- et à la mise en œuvre effective des orientations d'aménagement et de programmation

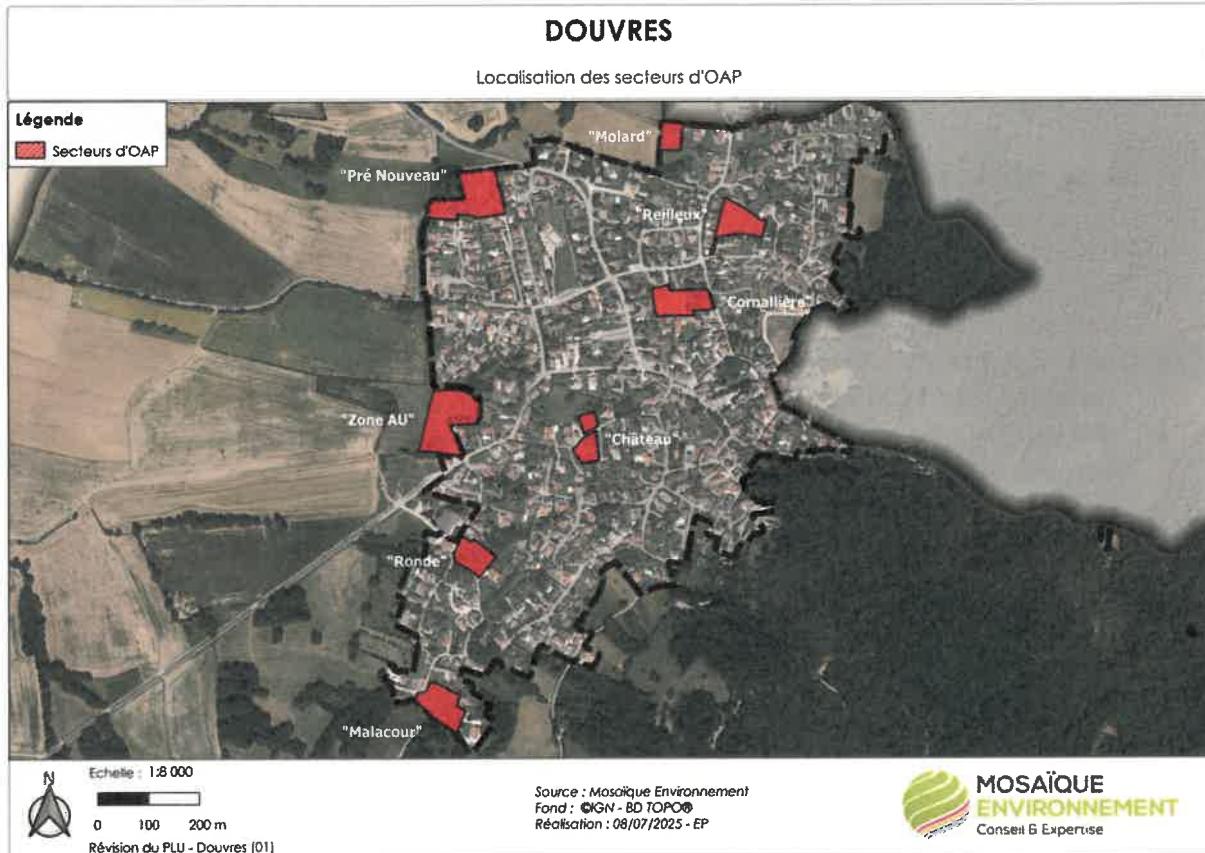
**La commissaire enquêtrice estime que ces objectifs démographiques apparaissent cohérents avec les capacités d'accueil du territoire, compatibles avec les orientations du SCOT, et en adéquation avec la volonté communale de préserver un équilibre entre dynamisme démographique et maîtrise de la consommation foncière.**

**Toutefois leur atteinte effective dépendra des outils règlementaires du PLU, de la rétention foncière, de la capacité à diversifier réellement l'offre de logements.**

### ***3.2.5. Les OAP (orientations d'aménagement et de programmation)***

Les OAP sont des principes d'aménagement et des schémas de principe réfléchis en amont par les élus pendant l'élaboration du PLU qui s'imposent aux futurs aménageurs. Elles

permettent de fixer les grandes lignes des opérations dans certains secteurs de la commune en termes de typologie d'habitat, du nombre de logements, de desserte ou de végétalisation.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent l'outil principal de mise en œuvre du projet communal en matière de logement.

Elles sont au nombre de 8 et ont fait l'objet d'évaluation environnementale sauf l'OAP « Malacour » qui a été « oubliée » a précisé le maître d'ouvrage. Par contre, elle est indiquée dans le document 3a traitant de celles-ci.

Toutefois, les densités retenues dans les secteurs internes à l'enveloppe urbaine sont inférieures à ce que prévoit le SCOT BUCOPA, ce qui limite la portée réelle de la stratégie de sobriété foncière.

En outre, la réalisation des OAP repose largement sur la mobilisation du foncier privé, sans garantie opérationnelle forte, ce qui fragilise l'atteinte des objectifs de production de logements.

La rétention foncière a été calculée à 50 % sur le foncier dépendant d'une habitation existante et de 30 % sur le foncier indépendant.

Le maître d'ouvrage a répondu dans le mémoire en réponse que cette hypothèse constituait une « estimation équilibrée ».

**Au vu des observations du public notamment concernant l' OAP « Pré Nouveau » dans laquelle un bâti existant doit être démolie pour qu'elle se réalise, les propriétaires ne vendront pas.**

**La commissaire enquêtrice invite le maître d'ouvrage à rencontrer les propriétaires pour leur expliquer et leur présenter les modalités de mise en œuvre de ces opérations.**

**Enfin, l'OAP située en zone AU apparaît comme la plus immédiatement réalisable puisque le maître d'ouvrage page 5 du Mémoire en réponse estime à 0 % le taux de rétention dans les zones en extension ce qui révèle une dépendance partielle du projet à l'extension urbaine, malgré l'affichage d'une priorité donnée au renouvellement urbain. Ces éléments appellent à une vigilance particulière quant à la mise en œuvre effective des OAP et au respect des objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels.**

### **3.2.6. L'articulation du PLU avec le SCOT BUCOPA**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) BUCOPA constitue le document de planification stratégique à l'échelle du territoire « Bugey – Côtière – Plaine de l'Ain ». Il couvre quatre communautés de communes, 82 communes et un périmètre d'environ 1 138 km<sup>2</sup> à l'est de l'agglomération lyonnaise. Il a été approuvé le 26 janvier 2017 et fait actuellement l'objet d'une révision engagée en avril 2024.

Le SCoT vise à encadrer et maîtriser le développement territorial afin d'assurer :

- un accueil équilibré de la population,
- une organisation cohérente de l'urbanisation et des mobilités,
- un développement économique structuré,
- et une protection renforcée des espaces naturels, agricoles et paysagers.

Il définit deux grands objectifs stratégiques :

- renforcer l'unité et la singularité du territoire à l'échelle métropolitaine lyonnaise ;
- valoriser la pluralité interne du territoire comme facteur de richesse et d'opportunités de développement.

Ces orientations sont déclinées en objectifs opérationnels, structurés autour de grandes thématiques : environnement et biodiversité, armature urbaine, habitat, mobilités, économie, agriculture, énergie et climat.

Dans ce cadre, le PLU communal doit être compatible avec les orientations du SCoT, c'est-à-dire ne pas leur être contraire et contribuer à leur mise en œuvre. Le SCoT joue ainsi un rôle de document pivot intégrateur des politiques supra-territoriales.

Le SCoT classe Douvres au sein du « pôle structurant de rayonnement régional » d'Ambérieu-en-Bugey (cœur du BUCOPA). Ce positionnement implique :

- un rôle d'accueil résidentiel significatif mais maîtrisé ;
- le maintien et le développement d'équipements, commerces et services de proximité ;
- une participation à la dynamique économique locale ;
- une organisation urbaine cohérente avec la centralité d'Ambérieu-en-Bugey.

Le PLU reprend explicitement ce rôle structurant dans son PADD en fixant comme objectifs :

- la préservation et le développement des équipements et services communaux,
- le renforcement de la centralité du bourg,
- la diversification de l'offre de logements afin de répondre aux besoins de différentes catégories de ménages

**Au regard des éléments analysés, la commissaire enquêtrice estime que le PLU révisé de Douvres**

- est globalement compatible avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA ;
- contribue de manière concrète à leur mise en œuvre à l'échelle communale ;
- respecte les principes fondamentaux de sobriété foncière, de structuration de l'armature urbaine et de développement durable.

L'articulation entre les deux documents peut ainsi être qualifiée de cohérente et juridiquement satisfaisante.

### **3.2.7. L'évaluation environnementale**

L'évaluation environnementale du PLU de Douvres a été conduite comme un processus intégré à l'élaboration du document d'urbanisme. Elle a été conçue non comme une étude isolée mais comme un outil d'aide à la décision, mis en œuvre de manière continue, itérative et ciblée sur les principaux enjeux environnementaux du territoire (eau, biodiversité, paysages, risques, énergie-climat, santé).

Cette démarche a conduit à plusieurs effets concrets sur le contenu du PLU.

En premier lieu, elle a renforcé l'orientation générale vers un développement urbain maîtrisé, privilégiant la densification dans l'enveloppe urbaine existante et limitant l'extension à un secteur unique en continuité du bourg. Cette approche vise à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et à contenir l'imperméabilisation des sols.

En second lieu, l'évaluation environnementale a influencé la rédaction du règlement et des OAP, notamment par :

- l'intégration de prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales (stationnements perméables, limitation de l'imperméabilisation, dispositifs de rétention) ;
- la protection des continuités écologiques, des haies, des arbres remarquables et des espaces verts urbains ;
- l'encadrement des implantations en zones d'habitat afin de limiter les nuisances, les conflits d'usages et l'exposition aux risques ;
- l'identification des zones humides ;

L'évaluation conclut que les impacts négatifs résiduels du PLU sont globalement faibles et principalement concentrés sur l'extension urbaine projetée, représentant environ un hectare de terres agricoles. Des mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation (démarche ERC) ont été intégrées directement dans les orientations d'aménagement et le règlement afin de limiter ces effets.

Enfin, le document prévoit un dispositif de suivi des effets du PLU sur l'environnement, destiné à permettre une évaluation ultérieure de l'efficacité réelle des mesures retenues.

Les incidences négatives du projet sont jugées globalement faibles et principalement concentrées sur le secteur d'extension urbaine, pour lequel des mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées dans les orientations d'aménagement et le règlement. Le projet apparaît ainsi compatible avec les objectifs de préservation de l'environnement et de sobriété foncière.

**La commissaire enquêtrice relève que, malgré l'identification précise de zones humides, notamment dans le secteur de la zone AU et le long de la Cozance, celles-ci ne font pas l'objet d'une traduction réglementaire explicite dans le zonage ou par une protection**

**spécifique opposable. Cette absence constitue une fragilité du document, dans la mesure où la seule mention dans l'évaluation environnementale et les OAP ne garantit pas pleinement leur préservation à long terme.**

**Cependant, la commissaire enquêtrice prend bonne note que ces oublis vont être corrigés et la mention des zones humides va être intégrée aux documents.**

### **3.2.8. *Le bilan de concertation***

Le bilan de la concertation annexé au dossier d'arrêt du PLU indique que la procédure de concertation s'est déroulée entre juin 2021 et juillet 2025, conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme

La délibération de prescription du 17 juin 2021 prévoyait explicitement les modalités suivantes : affichage de la délibération pendant toute la procédure, diffusion d'articles sur le site communal et dans le bulletin municipal, mise à disposition des documents en mairie, registre papier en mairie, possibilité d'écrire au maire, organisation de plusieurs réunions publiques, **mise en place d'un registre d'observations dématérialisé sur le site internet communal**

Le bilan fait état de : 14 courriers reçus, 3 observations inscrites sur le registre papier en mairie, 2 réunions publiques (11 juillet 2023 et 10 avril 2025), ayant rassemblé environ 30 à 35 personnes chacune, quelques articles publiés sur le site communal.

En revanche, le bilan ne fait apparaître **aucune observation déposée par voie dématérialisée**, alors même que ce dispositif figurait parmi les modalités obligatoires fixées par la délibération initiale.

Le document ne précise ni si le registre numérique a effectivement été mis en place, ni sa date d'ouverture, ni ses modalités d'accès, ni son éventuelle fréquentation.

Cette absence constitue un premier point de fragilité important du dispositif.

- près de 44 % des courriers concernent des demandes individuelles de constructibilité,
- plusieurs contributions portent sur des choix structurants (zone AU, OAP, emplacements réservés, protection boisée, etc.),
- certaines observations ont conduit à des ajustements du diagnostic et du PADD

**La commissaire enquêtrice relève en premier lieu que la concertation mise en œuvre n'a pas respecté intégralement les modalités fixées par la délibération de prescription, notamment en ce qui concerne la mise en place du registre dématérialisé.**

Sur une commune de plus de 1 000 habitants, la participation se limite à 17 contributions écrites sur près de quatre années, environ 30 participants par réunion publique.

Ces chiffres traduisent une mobilisation très faible de la population, une diffusion insuffisante de l'information, ou une perception du projet comme déjà largement arrêté.

La commissaire enquêtrice estime que la concertation a été tardive et peu continue. Les deux réunions publiques sont espacées de près de deux ans : juillet 2023 (diagnostic / PADD), avril 2025 (traduction réglementaire).

Aucune réunion intermédiaire n'a été organisée lors des phases sensibles : définition du zonage, choix des secteurs d'extension, élaboration des OAP, arbitrages fonciers

Le bilan conclut que la concertation a nourri l'étude du dossier et permis de faire évoluer le projet, sans identifier précisément les modifications issues des contributions citoyennes, et fournir d'éléments objectivables.

**La commissaire enquêtrice considère que la concertation a été formellement organisée, mais faiblement investie, incomplètement mise en œuvre, et insuffisamment transparente quant à ses effets réels sur le projet.**  
**L'absence du registre dématérialisé, pourtant prévu, constitue une lacune sérieuse.**

**En conséquence, la concertation préalable ne peut être regardée que comme partiellement satisfaisante, davantage conforme à une obligation procédurale minimale qu'à une véritable démarche de co-construction du projet avec les habitants.**

### ***3.2.9. L'assainissement***

La commune de Douvres est raccordée au système d'assainissement collectif intercommunal exploité par le STEASA, et à la station d'épuration d'Ambérieu-en-Bugey / Château-Gaillard, d'une capacité nominale de 33 300 équivalents-habitants. Cette station est déclarée conforme en équipement et en performance.

Toutefois, les données figurant dans le dossier font apparaître des difficultés récurrentes en période de fortes précipitations, avec dépassement du débit nominal durant 75 jours en 2021 et 93 jours de déversements par les déversoirs d'orage, traduisant une surcharge hydraulique du système et des rejets insuffisamment traités dans le milieu naturel.

L'évaluation environnementale du PLU indique par ailleurs que la station a atteint une charge maximale estimée à 38 776 EH en 2023, supérieure à sa capacité nominale, lors d'événements pluvieux, et que le syndicat gestionnaire devra veiller à l'adaptation de ses équipements.

**La commissaire enquêtrice considère que les orientations du PLU visant à limiter l'urbanisation aux secteurs déjà raccordés et à améliorer la gestion des eaux pluviales vont dans le bon sens. Toutefois, en l'absence d'engagements précis et programmés concernant le renforcement du système d'assainissement, elle estime que la soutenabilité du développement projeté n'est pas entièrement sécurisée à moyen terme.**

## **4. Les réponses du maître d'ouvrage au PV de synthèse de la commissaire enquêtrice**

### **4.1. Demandes de la commissaire enquêtrice**

- Sur le thème de la concertation et information du public :

- Comment la collectivité justifie t'elle le manque de concertation et d'information du public tout au long de l'élaboration du projet ?
- Pour quelles raisons aucun registre dématérialisé n'a-t-il été mis à disposition du public comme prévu dans la délibération du 17 Juin 2021 ?
- Pourquoi le bilan de concertation ne comporte t'il pas le support de présentation (type power point) comme indiqué page 4 du document ?

#### **Réponse de la commune**

\*1. La quasi-totalité des modalités de la concertation définis par la délibération du Conseil Municipal en date du 17 Juin 2021 ont été respectées. Cela concerne :

- Information par affichage (sur le panneau municipal et sur le site de la mairie) de la délibération de prescription pendant toute la durée de la procédure ;
- Diffusion d'articles sur le site de la mairie et dans le bulletin municipal (2 articles);
- Accès aux documents validés pendant les heures d'ouverture de la mairie ;
- Mise à disposition d'un registre destiné aux observations en mairie ;
- Possibilité d'écrire au maire ;
- Organisation de plusieurs réunions publiques (2 réunions publiques avec support de présentation et compte-rendu diffusés).

De même, la commission urbanisme, incluant un membre de l'opposition, s'est réunie à plusieurs reprises. Les documents ont été transmis au fur et à mesure de leur élaboration. L'association Patrimoine de Douvres a été étroitement associée aux réflexions relatives à l'OAP patrimoniale. Lors des réunions municipales, l'ensemble des questions posées a reçu des réponses.

Deux réunions publiques, annoncées dans le planning de la révision publié dans les bulletins municipaux, se sont tenues, avec une information relayée via PanneauPocket et le site internet de la commune.

L'information du public concernant la révision du PLU s'est également faite de manière continue lors des permanences en mairie : les administrés ont été reçus afin d'échanger sur leurs interrogations. Ces mêmes personnes ont ensuite pu consigner leurs observations personnelles dans le registre prévu à cet effet.

Au cours de l'étude et à l'issue de la réunion publique de traduction réglementaire, 14 courriers et 3 observations ont été enregistrés dans le registre en mairie.

Par ailleurs, à chaque étape de l'élaboration du PLU, les Personnes Publiques Associées ont été conviées afin de partager l'avancement de la procédure et d'échanger sur certaines thématiques majeures.

\*2. Le public, régulièrement informé de la révision du PLU, a pu faire connaître ses remarques tout au long de l'étude, soit par courrier, papier ou électronique, adressé à la mairie, soit lors d'échanges directs avec le maire en mairie, soit par inscription dans un registre mis à disposition dès la première demande d'observation.

\*3. La référence au support de présentation (PowerPoint) figure dans les comptes rendus des réunions publiques. Ces derniers ont été transmis à l'issue de chaque réunion et comportent un compte rendu détaillé des échanges qui s'y sont tenus.

### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE :**

La commissaire enquêtrice constate que le registre dématérialisé prévu dans la délibération du 17 Juin 2021 n'a pas été mis en place. Le registre "papier" évoqué pour le remplacer a été mis à disposition très tardivement, le projet était semble t'il arrêté. Il n'est pas donné de date précise.

Les deux réunions publiques étaient au vu des observations du public inaudibles du fait de l'absence d'un micro et n'a pas permis une information précise et transparente.

Quant au bilan de la concertation, il en est fait mention dans le rapport, il est très succinct et par la faiblesse de son contenu, notamment sur la traduction règlementaire en ce qui concerne les 8 OAP (seulement 7 mentionnées dans le rapport de présentation) laisse douter de l'atteinte des objectifs d'information prévus dans la délibération du 17 Juin 2021.

La commissaire enquêtrice considère qu'au vu du bilan de concertation, il est difficile d'affirmer que la commune de Douvres a répondu parfaitement aux objectifs d'information et surtout de concertation.

- Sur le thème de la consommation des espaces :

- Comment la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est elle justifiée au regard des objectifs de la loi Climat et Résilience, notamment concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU à l'endroit retenu ?
- Quelle définition opérationnelle la commune retient-elle pour les notions de dents creuses et d'espaces stratégiques ?
- Sur quels critères et selon quelle méthode le coefficient de rétention foncière a-t-il été calculé ?

### **Réponse de la commune**

\*1. La consommation d'espaces sur la commune demeure très limitée et représente environ 1 hectare, comme indiqué dans le PADD. Par ailleurs, la trajectoire de consommation foncière retenue est conforme à l'esprit de la loi Climat et Résilience.

Sur les différentes périodes de référence :  
- la consommation d'espaces entre 2011 et 2021 s'élève à 3,5 ha ;

- la consommation projetée entre 2021 et 2031 est estimée à 1,75 ha ;
- la consommation projetée entre 2031 et 2041 est estimée à 0,875 ha.

En lien avec la consommation observée en 2021 et 2022, évaluée à 1,4 ha, dont l'origine n'est pas clairement identifiée, comme indiqué dans le rapport triennal, il resterait, à horizon 2037, une capacité de consommation de 0,96 ha. Or, le projet prévoit à cette même échéance une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 1,16 ha.

Par ailleurs, les élus contestent la prise en compte de cette consommation de 1,4 ha (Cf. délibération 20240512-005 du Conseil Municipal ne validant pas ce chiffre). En l'absence de cette donnée, la capacité résiduelle de consommation foncière à l'horizon 2037 serait portée à 2,36 ha.

De même, le projet s'inscrit en conformité avec les prescriptions du SCoT, lequel prévoyait une surface d'extension maximale de l'ordre de 2 ha à l'horizon 2030, pour la fonction d'habitat. Par ailleurs, le SCoT actuellement en cours de révision définira une nouvelle enveloppe de consommation foncière pour la commune de Douvres au-delà de 2030, dont l'ampleur n'est pas encore connue.

Cette thématique de la consommation d'espaces a été vue avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et validée par ces derniers.

\*2. Le choix de prévoir un secteur en extension résulte directement des conclusions de l'étude de densification, laquelle a démontré que les capacités de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante sont insuffisantes pour répondre de manière réaliste et soutenable au scénario de développement retenu par la commune. En l'absence d'une telle extension, les objectifs démographiques et résidentiels fixés ne pourraient être atteints, malgré l'optimisation des gisements fonciers internes.

La localisation de ce secteur a fait l'objet d'une analyse approfondie et a été définie en stricte cohérence avec le front urbain intangible identifié par le SCoT. Ce choix permet d'éviter toute urbanisation diffuse ou linéaire et de contenir le développement urbain dans un périmètre maîtrisé, tout en prenant en compte les contraintes liées aux risques présents à proximité des coteaux ainsi que les enjeux paysagers du site.

La zone AU retenue à l'entrée du village présente en outre un caractère stratégique majeur au regard de plusieurs critères déterminants pour un développement urbain durable et cohérent :

- un positionnement favorable en matière de mobilités, avec la présence immédiate d'un arrêt de transport en commun, d'une piste cyclable et une connexion directe et sécurisée vers les équipements scolaires ;
- une insertion urbaine cohérente, en continuité avec les constructions existantes le long de la route départementale ainsi qu'avec le lotissement du Château, garantissant une extension logique et lisible du tissu bâti ;
- un rôle structurant en tant qu'entrée de village, contribuant à la mise en valeur de

la séquence paysagère et à la lisibilité de l'espace urbain ;  
– la disponibilité des réseaux existants, permettant une urbanisation maîtrisée, sous réserve toutefois de la prise en compte de la saturation identifiée du réseau d'eaux usées au secteur de Château Gaillard, laquelle fera l'objet de mesures adaptées.

Ainsi, le choix de ce secteur d'extension répond à une logique de sobriété foncière, de cohérence territoriale et de fonctionnalité urbaine, pleinement compatible avec les orientations du SCoT et les objectifs de la loi Climat et Résilience.

\*3. Les dents creuses correspondent à des espaces non bâtis, indépendants de toute habitation existante et entièrement entourés de parcelles déjà construites.

Les secteurs stratégiques relèvent également de cette catégorie de dents creuses ; toutefois, en raison de leur localisation, de leur superficie et de leur potentiel d'aménagement, il a été fait le choix d'y prévoir des opérations structurées. Ces secteurs font ainsi l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'assurer une maîtrise qualitative et cohérente de l'urbanisation à l'échelle communale.

S'agissant des critères et de la méthode ayant conduit à la définition des coefficients de rétention foncière (CRF), fixés à 0,3 pour les dents creuses et à 0,5 pour le foncier dépendant d'une parcelle bâtie, il convient de rappeler qu'il est particulièrement difficile d'objectiver de tels taux. En effet, la rétention foncière dépend de facteurs multiples, largement exogènes à la planification :  
– la conjoncture économique et immobilière, la rétention étant généralement plus faible en période de forte pression foncière, notamment sur les dents creuses et les logements vacants ; la période actuelle ne s'inscrit pas dans un contexte de forte tension ;  
– les trajectoires et décisions individuelles des propriétaires, par nature complexes et difficilement anticipables à moyen et long terme.

Dans ce contexte, les hypothèses retenues apparaissent prudentes et现实的. Un taux de rétention de 50 % sur le foncier dépendant d'une habitation existante et de 30 % sur le foncier indépendant constitue une estimation équilibrée, d'autant plus que le scénario de développement fait l'hypothèse d'un coefficient de rétention nul (0 %) sur les zones à urbaniser (AU) et les secteurs stratégiques identifiés au sein de l'enveloppe urbaine.

Le choix d'un coefficient de rétention foncière plus faible pour les dents creuses s'explique ainsi par leur caractère indépendant, non rattaché à une habitation existante, ce qui les rend, en théorie, plus facilement mobilisables que les terrains dépendant d'un usage résidentiel en place.

Cette thématique concernant l'étude de densification et les coefficients de rétention foncière établis a été vue avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et validée par ces derniers.

## **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE :**

Celle-ci prend acte de la méthodologie retenue conforme aux prescriptions du SCOT BUCOPA ainsi que de l'explication du choix pour évaluer la rétention foncière. La commissaire enquêtrice souligne que le manque de concertation concernant la mise en œuvre des OAP, risque de conduire à l'absence d'opération foncière.

### **▪ Sur le thème de la croissance démographique :**

- Quel est précisément l'objectif de population et le nombre de logements retenu par le projet ?
- Comment la commune explique-t-elle les incohérences relevées entre les chiffres de croissance annoncés, le potentiel foncier mobilisable et les différentes temporalités ?

### **Réponse de la commune**

\*1. L'objectif de croissance démographique est explicitement défini dans le PADD pour la période 2026-2037. Il précise la population cible à l'horizon 2037, fixée à 1 414 habitants, ainsi que le nombre de logements théorique à créer sur la même période, estimé à 105 unités, en cohérence avec la taille moyenne des ménages exposée dans le document.

\*2. Nous ne relevons pas d'incohérence entre le chiffre de croissance énoncé (croissance moyenne annuelle de 1,5 %) et le potentiel foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine (création de 85 logements).

Pour rappel, la démarche adoptée s'est déroulée en plusieurs étapes :

-Un scénario de développement a été défini en cohérence avec la croissance démographique annuelle attendue et la production de logements sur 11 ans.

-Une étude de densification a ensuite été réalisée, montrant que l'intégralité des logements prévus ne pouvait pas être produite uniquement au sein de l'enveloppe urbaine.

-C'est dans ce contexte qu'une zone d'extension a été prévue, afin de garantir la réalisation du nombre de logements nécessaire pour atteindre l'objectif démographique fixé.

En ce qui concerne les différentes temporalités, certaines incohérences apparentes peuvent s'expliquer par la réactualisation de la période du PADD, désormais établie à partir de 2026, correspondant à l'année d'application du PLU. Précédemment, l'étude portait sur la période 2022-2033, mais la durée reste identique, soit 11 ans. Cette actualisation rend la projection plus cohérente avec la mise en œuvre opérationnelle du PLU, sans modifier le nombre total de logements à produire ni l'objectif de croissance démographique.

## **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE :**

Suite à la réponse de la commune, la commissaire enquêtrice estime que les objectifs figurant dans le PADD (population ciblée à l'horizon 2037) d'une production d'environ 105 sont

cohérents avec l'étude de densification, la capacité foncière mobilisable, et surtout les orientations du SCOT.

La légère différence entre logements théoriques et logements projetés reste limitée et acceptable dans une logique d'urbanisme de projet.

Le document n'était pas clair avec toutes les temporalités différentes prises en compte et laissait paraître des incohérences.

La commissaire enquêtrice prend note de ces explications.

▪ Sur le thème des orientations d'aménagement et de programmation :

- Quel est le phasage prévisionnel retenu pour la mise en œuvre des différentes OAP ?
- Pensez-vous réaliste d'avoir prévu des OAP sur des terrains privés sans qu'aucune concertation n'ait été faite avec les propriétaires concernés et les riverains notamment l'OAP « Pré Nouveau » où une construction doit être démolie ?
- Pourquoi l'OAP « Malacour » ne fait elle pas l'objet d'une évaluation environnementale contrairement aux autres projets ?
- Cette différence de traitement ne constitue-telle pas une incohérence dans la rédaction du dossier soumis à enquête publique ?

**Réponse de la commune**

\*1. Compte tenu du nombre important d'OAP et de la multiplicité des propriétaires fonciers concernés, il n'est pas possible d'identifier de manière pertinente un phasage précis ou un ordre de priorité entre les différentes opérations. L'établissement d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ne présenterait donc pas de valeur opérationnelle et n'apporterait pas de lisibilité supplémentaire au projet d'aménagement. Par ailleurs, il n'existe aucun risque que toutes les OAP se réalisent simultanément.

Par ailleurs, une trame d'inconstructibilité sera mise en place sur les secteurs en extension, ceux-ci ne pouvant être ouverts à l'urbanisation qu'après la mise en service effective de la station d'épuration. Cette mesure garantit la compatibilité des extensions avec les infrastructures existantes et à venir et permet, dans un certain sens, un phasage des différentes opérations d'aménagement.

Le texte de loi n'impose en aucun cas la réalisation obligatoire d'un échéancier. L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise en effet :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

\*2. L'intérêt d'une OAP réside dans la maîtrise de l'urbanisation sur des terrains privés stratégiques, en imposant une densification ciblée et une diversification du parc de logements.

La création de l'OAP sur le secteur concerné a par ailleurs été présentée lors de la réunion publique de traduction réglementaire du 10 avril 2025. Le support de présentation ainsi que le compte rendu ont été diffusés par la mairie, assurant ainsi la transparence de la procédure.

La démolition du bâtiment s'inscrit dans le cadre d'une opération d'ensemble cohérente sur le secteur B de l'OAP, visant à optimiser l'usage du foncier à travers la densification et la diversification du logement. Afin d'éviter tout blocage du programme global de l'OAP, deux secteurs ont été délimités, dont l'un isolant spécifiquement le bâtiment concerné par la démolition.

Il est important de souligner que si le propriétaire de la parcelle et de l'habitation concernée ne souhaite pas céder son bien, aucune opération ne pourra avoir lieu sur le secteur. Le droit de propriété privée reste pleinement respecté.

\*3. Concernant l'OAP de Malacour, il est reconnu que l'intégration de son évaluation environnementale dans l'évaluation environnementale globale du document et dans le cahier des OAP constitue un oubli. Cette omission sera corrigée la construction des deux secteurs dans les plus brefs délais.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE :**

Les programmes de l'Etat dans le cadre de la loi Climat et Résilience, en particulier sur l'objectif de forte réduction du rythme d'artificialisation et d'étalement urbain conduisent les projets urbains des collectivités vers des modèles de construction plus sobres en foncier..

Les OAP sont des outils de préprogrammation où les élus locaux peuvent apporter des prescriptions sur des thématiques territoriales (densité, hauteur des constructions, impact visuel de la densité).

La commissaire enquêtrice considère que l'absence d'échéancier formalisé est juridiquement acceptable.

Le dispositif de trame d'inconstructibilité lié à l'assainissement collectif constitue en effet un phrasage indirect pertinent.. Cette condition devrait être prévue dans le règlement.

Concernant l'OAP où il est souhaité que dans un secteur le bâti soit démolie, la condition d'aménagement impose que les constructions s'inscrivent dans une opération d'ensemble ce qui risque d'entraîner une rétention foncière d'office.

La commissaire enquêtrice tient à souligner l'importance de concerter le propriétaire pour permettre la mise en œuvre de l'opération.

Concernant l'OAP "Malacour", la commissaire enquêtrice prend note que l'évaluation environnementale sera réalisée et intégrée au document.

**\* Sur le thème du zonage :**

- Pourquoi les zones humides n'apparaissaient pas clairement, ainsi que les numéros de parcelles sur la carte présentée lors des permanences ?
- Serait-il possible de prévoir la réhabilitation de bâti ancien existant en zone N tout en préservant les espaces naturels remarquables ?

**Réponse de la commune**

\*1 En effet, les zones humides ne sont actuellement pas représentées sur le plan de zonage. En lien avec l'inventaire départemental et les observations de terrain réalisées par les spécialistes environnementaux, la localisation des zones humides sera intégrée au plan de zonage. Il en est de même pour les mares.

\*2. En zone N, la réhabilitation d'un bâtiment ancien existant est possible, à condition que ce bâtiment soit reconstruit à l'identique.

Par ailleurs, l'outil EBC (Espaces Boisés Classés) sur l'ensemble des boisements du Bugey sera supprimé.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE :**

La commissaire enquêtrice prend bonne note et émet un avis favorable à ce que les zones humides, les mares et éléments protégés au titre de l'article L151-23 soient intégrés au plan de zonage et mentionnés dans le règlement avant l'approbation du PLU.

La commissaire enquêtrice prend acte de la suppression des EBC.

## 4.2.Observations du public

Contribution du collectif d'une quarantaine de riverains concernant l'OAP en zone AU c'est à dire en zone à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine représenté par M. Vidal : (4 contributions)

Ce collectif d'une trentaine de riverains conteste  
la création d'une zone AU en entrée Ouest du village le long de la RD 368 :

- Présence d'une zone humide : notamment dans la partie Nord de la parcelle et dont la taille serait contestée par le schéma de cette OAP en page 11 Tome 4 qui l'indiquerait zone humide en totalité
- Pas de zones « tampons » prévues entre les zones urbaines et les zones humides comme prévues dans le DOO du Scot page 23
- Pas de prise en compte de la préservation des milieux naturels et tout particulièrement des zones humides comme le prône la Commission Locale de l'EAU dans son avis du 9 Octobre 2025
- Potentiel non bâti en renouvellement urbain (stratégique ou non stratégique) sous-estimé en faisant référence au calcul réalisé prenant en compte une rétention foncière non expliquée
- Contestation du chiffre de logements potentiels qui serait de 114 et non 105 pouvant être de 136 logements si on considère que l'intégralité du non bâti en renouvellement urbain stratégique ou non est constructible sur son intégralité et une augmentation du potentiel de logements sur 3 OAP en limite de l'enveloppe urbaine.
- Rappelle l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture qui conteste la création d'emplacements réservés (ER13) pour créer un bassin de rétention en périphérie de la zone humide et mentionne que les emplacements de compensation doivent se situer sur la zone pour ne pas entraîner des contraintes ou des fonciers supplémentaires pour l'activité agricole.

En synthèse, les arguments contre la création de la zone AU reposent sur :

- une consommation injustifiée d'espaces agricoles,
- une contradiction avec les objectifs affichés du PLU,
- une utilité discutable du projet au regard des besoins réels,
- des impacts environnementaux, paysagers et de mobilité sous-estimés,
- un risque de dérive future de l'urbanisation.

Concernant la consommation de l'espace : demande à avoir plus de précisions. En effet, le document dit que «la consommation foncière est à limiter jusqu'en 2030 et à revoir après 2031 en fonction notamment de la révision du SCOT ».

Concernant les OAP : phasage des OAP n'est pas affichée.

M. Vidal rappelle que la prévision de logements dans les OAP Pré Nouveau, Molard, Malacour n'est pas suffisante, respecter le SCOT. Ces 3 OAP devraient être catégorisées en extension urbaine.

Concernant l'assainissement : problème de la capacité de la station d'épuration Ambérieu/Château-Gaillard.

Ce collectif demande donc à ce que la production de logements prenne compte de l'avancement des travaux de cette station en donnant une préférence aux secteurs en zone U et non pas en zone AU qui est située à 80 ml du réseau. Il est donc important pour ce collectif de privilégier des terrains situés en proximité des réseaux.

Concernant l'information et la concertation : le collectif constate que les étapes d'informations ont été trop rapides et présentent des manquements importants : la date du 11 Juillet 2023 en période scolaire, la réunion du 10 Avril était inaudible car absence de micro, pas de numéro spécial surtout en juillet 2025 du journal communal pour expliquer le projet en détail, les documents présentés lors de ces réunions ont été mis en ligne plusieurs semaines après, pas d'affichage présentant le projet dans le hall de la mairie, article lançant l'ouverture de l'enquête paru 14 jours avant au lieu de 15 jours, adresse mail sur l'affichage digital du site de la mairie illisible, registre de concertation mis en place seulement le 1<sup>er</sup> Juillet (le collectif souhaiterait avoir accès à ce document), affichage en A4 dans les lieux d'affichage de la mairie.

Concernant les délibérations sur la concertation :

- Délibération du 17 Juin 2021 : il est fait mention que des modalités restaient à définir comprenant
- notamment la participation du public. M. Vidal demande où ces modalités ont été précisées et communiquées, pas de registre dématérialisé comme prévu, le registre de concertation a été seulement mis en place en juillet 2025.
- Bilan de la concertation cf délibération du 10 Juillet 2025 : toutes les remarques et observations des habitants n'ont pas été mentionnées.
- Sur le site Internet tous les courriers envoyés en mairie avant l'arrêt du projet n'y figurent pas. M.Vidal mentionne que la délibération n'a pas été affichée sauf erreur.

M. Vidal demande que la procédure n'ayant pas respecté le Code de l'Urbanisme notamment les articles L 103-2, L 102-3, L 103-4, soit relancée pour que les OAP puissent être présentées et débattues.

### Réponse de la commune

#### La création d'une zone AU en entrée Ouest du village, le long de la RD 368

\*1. La superficie en zones humides identifiée en page 11 du Tome 4 est rappelée en page 50 du document 3a\_DOUVRES\_AP\_OAP\_SECTORIELLES ; les informations présentées dans ces différents documents sont donc cohérentes.

L'aménagement prévu sur la zone entraînera néanmoins la consommation d'une partie de la zone humide. Pour répondre à cette contrainte, le cahier des OAP sectorielles prévoit la mise en œuvre de la séquence « Éviter – Réduire – Compenser », traduite par : la création de zones potentielles de compensation avec des secteurs réservés, la mise en place de ripisylves, le renforcement des haies existantes et des actions de renaturation.

L'emplacement réservé n°13 constitue un outil opérationnel pour répondre à ces enjeux. Il permet la création d'un secteur de compensation et la gestion des eaux

pluviales communales, tout en offrant un traitement paysager qualitatif de l'entrée de village.

\*2. L'OAP de la «Zone AU» prévoit le traitement spécifique de trois de ses frontières, en particulier celle située au Nord. Celui-ci comprend :

-la création d'espaces non constructibles de pleine terre plantés d'un mélange d'espèces locales en lisière ;

-la réalisation d'une voie dédiée à la mobilité douce ;

-l'organisation du rapport à l'infrastructure hydraulique existante, notamment le fossé.

Des schémas illustrent les modalités de traitement des limites, avec des reculs imposés variant de 5 à 10 mètres. Sur les franges en contact avec l'urbanisation existante, l'OAP prévoit la création et/ou la préservation de végétation servant à la fois de traitement des lisières et de zone tampon, assurant ainsi un rôle de filtre écologique et paysager.

\*3. Une attention particulière a été portée à la préservation des milieux naturels en général, et des zones humides en particulier. À ce titre, en complément des inventaires institutionnels et des protections réglementaires existantes, des prospections de terrain ont été réalisées sur les secteurs pressentis pour accueillir le développement. Ces prospections ont notamment permis la réalisation d'inventaires spécifiques relatifs aux zones humides, avec analyse de la végétation et, si nécessaire, de sondages pédologiques réalisés à la tarière.

La séquence «Éviter – Réduire – Compenser» a été systématiquement mise en œuvre. Pour les impacts qui ne pouvaient être évités, des mesures de réduction ont été prévues et, le cas échéant, des dispositifs de compensation ont été intégrés pour traiter les incidences résiduelles.

Au niveau de la zone AU, cette démarche a conduit à :

-la traduction de zones potentielles de compensation, matérialisées par des secteurs réservés ;

-la création de ripisylves et le renforcement des haies existantes ;

-des actions de renaturation et de valorisation écologique.

Le poumon vert central, servant à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement, a ainsi été classé en zone N, à la fois pour la préservation de la zone humide et comme espace potentiel de compensation, en lien avec les impacts de certaines OAP (cf. p. 63, Tome 3).

\*4. Le potentiel en renouvellement urbain n'est en aucun cas sous-estimé, bien au contraire. L'ensemble du potentiel en renouvellement urbain non stratégique a été évalué en lien avec une densité cible de 17 logements par hectare, correspondant à une densité élevée pour la réalité urbaine de Douvres. Cette densité n'est toutefois pas considérée comme systématiquement atteignable sur des opérations ponctuelles portées par des particuliers.

Par ailleurs, les élus ont identifié les secteurs stratégiques, pour lesquels aucune rétention foncière n'a été appliquée, afin de garantir une densification maîtrisée et significative, favorisant la diversification du parc de logements et la production de logements adaptés aux besoins de la commune.

Concernant le coefficient de rétention foncière, il est important de rappeler que les trajectoires et décisions individuelles des propriétaires sont difficilement anticipables. Dans ce contexte, les coefficients retenus, 50 % sur le foncier dépendant d'une habitation existante et 30 % sur le foncier indépendant, constituent une estimation prudente et réaliste, d'autant que le scénario prévoit 0 % de rétention sur les zones AU et les secteurs stratégiques. Une réduction de ces coefficients ne serait pas représentative de la réalité du terrain et risquerait de fausser la projection du potentiel de renouvellement urbain.

\*5. Effectivement, le projet de PLU final prévoit la production de 112 logements, contre 105 logements initialement exprimés dans le PADD. Cette différence de 7 logements, soit environ 6 %, est normale, dans la mesure où le PADD constitue un projet théorique servant de base au PLU, tandis que le PLU traduit le projet de manière opérationnelle sur le terrain. Il s'agit donc d'un urbanisme de projet, où des ajustements ponctuels peuvent apparaître entre la planification théorique et le projet final.

Il est important de rappeler que le PADD n'est pas rédigé après le PLU, mais constitue sa fondation et ses orientations. Par ailleurs, le chiffre de 136 logements mentionné dans la remarque repose sur l'hypothèse d'une absence totale de rétention foncière, ce qui est clairement irréaliste, comme expliqué précédemment.

\*6. L'Emplacement Réservé n°13 ne se limite pas à la zone AU ni à un simple espace de compensation ; il joue également un rôle essentiel dans le traitement des eaux pluviales de la commune. Il s'agit d'un ER nécessaire au bon fonctionnement des équipements communaux et à la gestion hydraulique du territoire.

### Consommation d'espaces

Cette remarque concerne le fait que le PLU s'inscrit à cheval entre deux SCoT : celui actuellement opposable et sa révision en cours. Ces documents définissent des objectifs chiffrés de consommation d'espaces sur des périodes différentes. Par conséquent, il n'est pas possible de connaître à ce stade l'enveloppe exacte qui sera attribuée à la commune de Douvres dans le cadre du futur SCoT. Étant donné cette situation d'incertitude, une réunion dédiée avec le représentant du SCoT BUCOPA a eu lieu pour calibrer au mieux le projet de PLU.

Par ailleurs, la consommation d'espaces prévue par la révision du PLU reste relativement faible, de l'ordre d'1 hectare, ce qui permet au projet de s'inscrire dans les objectifs fixés par le SCoT, comme l'atteste le rapport de compatibilité établi et les échanges avec les Personnes Publiques Associées.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Comme exprimé précédemment, la réalisation d'un phasage ne paraît pas pertinente dans le contexte du PLU et n'est pas obligatoire conformément au Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, une trame d'inconstructibilité sera appliquée sur les secteurs en extension, en attendant la mise aux normes de la station d'épuration, garantissant ainsi un développement maîtrisé.

Dans une logique d'urbanisme de projet, et en fonction de la réalité de terrain, certaines OAP présentent des densités plus faibles que les 17 logements par hectare initialement prévues. Ces différences sont compensées par d'autres OAP affichant des densités plus élevées. Chaque secteur a été traité au cas par cas, en tenant compte des enjeux spécifiques du site : urbains, environnementaux, topographiques ou paysagers.

Les secteurs des OAP Pré Nouveau et Malacour correspondent à des potentiels de renouvellement urbain situés au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit principalement de jardins liés à des habitations existantes, bordés par des éléments tels que des cours d'eau ou des voiries, servant de transition avec les espaces agricoles ou naturels.

En revanche, le secteur Molard correspond à un espace en extension, impliquant une consommation de foncier agricole.

### Assainissement

Afin de tenir compte de l'état de la station d'épuration, une trame d'inconstructibilité sera mise en place sur les secteurs en extension, ceux-ci ne pouvant être ouverts à l'urbanisation qu'une fois la station d'épuration pleinement opérationnelle.

### Information et concertation

Cf. réponse faite au commissaire enquêteur (p2 et 3).

### Délibération sur la concertation

Les modalités de concertation étaient définies dans la délibération du 17 Juin 2021.

Cf. réponse faite au commissaire enquêteur (p2 et 3).

Quels courriers ne figurent pas ? Il n'existe aucune obligation d'afficher sur le site internet les courriers reçus avant l'arrêt du projet. Il semble qu'il y ait une confusion avec la procédure d'enquête publique, dans le cadre de laquelle cette obligation existe. Lors de l'enquête publique, cette obligation a d'ailleurs bien été respectée.

La délibération de prescription de la révision du PLU a été affichée sur toutes la durée de la procédure en mairie.

## **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Le secteur concerné constitue la zone d'extension urbaine prévue par le projet du PLU, la majorité du développement étant orientée vers le renouvellement urbain, dans le sens de la sobriété foncière. Cette ouverture à l'urbanisation participe directement à l'atteinte des objectifs démographiques et de production de logements fixés par le PADD .

Ce secteur est justement choisi par sa proximité immédiate de l'enveloppe urbaine existante à l'entrée du village où se situe une voie cyclable et par la possibilité de maîtriser l'aménagement au moyen d'une OAP.

Elle constate que le PLU et le mémoire en réponse mentionnent la prise en compte des zones humides et la mise en place d'une trame d'inconstructibilité conditionnant l'ouverture effective de la zone AU à la mise aux normes de la station d'épuration.

L'observation des riverains de ce secteur peut être légitime au regard des enjeux environnementaux du secteur concerné et de la sensibilité paysagère d'une entrée de village.

La commissaire enquêtrice considère néanmoins que l'emplacement d'une zone AU à cet endroit peut être admis à condition que son ouverture à l'urbanisation soit encadrée, progressive et subordonnée à la résolution des problématiques d'assainissement, et que les zones humides identifiées soient clairement cartographiées et protégées dans les pièces réglementaires du PLU.

### **Contribution personnelle de M. VIDAL qui est venu à trois permanences pour le collectif et lui-même :**

Conteste le classement en zone N de la parcelle n°2267 à proximité du château et demande le reclassement en zone UB. Cette parcelle n'est pas contigüe à une zone naturelle et est desservie par des réseaux. Est identifiée dans le SCOT dans l'enveloppe urbaine où le développement est prioritaire, dans le PADD dans l'enveloppe urbaine densifiable, en conséquence le classement en N serait contradictoire et illégal et ne rentre pas dans les objectifs affichés du PLU sur le château de Douvres qui fait partie en outre de l'OAP « Patrimoniale ».

Crain de ne pouvoir effectuer sur cette parcelle n° 2267 des travaux d'aménagement extérieurs qui viendraient embellir ce monument faisant partie des lieux remarquables du village identifiés dans le PLU ainsi que des travaux sur le corps de ferme où il est interdit de réaliser des ouvertures permettant de valoriser celui-ci.

Considère que les dispositions prévues sur cette parcelle sont contradictoires avec les objectifs définis.

M.Vidal étaye tous ces propos avec plan et photographies.

### **Réponse de la commune**

Le classement actuel, avec une partie du château en zone UA et l'autre en zone N (le parc arboré), génère une complexité pour le développement du château. Pour simplifier la gestion et garantir la cohérence du projet, l'intégralité des parcelles du château et de son parc sera classée en zone UA de centre ancien patrimonial.

Parallèlement, l'outil L151-23 sera appliqué sur l'ensemble du parc arboré afin d'assurer la préservation de cet élément environnemental et paysager, tout en permettant un développement maîtrisé du site.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice estime que la contribution de M. Vidal est fondée sur des considérations objectives liées à l'usage réel du terrain et à son insertion dans le tissu urbain. Le reclassement par la commune en zone UA paraît légitime et justifié et est cohérent avec la situation actuelle. Du fait de l'application de l'article L151-23, cette décision est compatible avec les objectifs du PLU.

#### **ADMP pour dossier FISCHER Loïc :**

Demande que soit répertorié dans l'AP « Patrimoniale », le grangeon cadastré « Les Cours » A 1465 appartenant à M. Fischer au lieu-dit « Le Moleron »

#### **M.FISCHER Loïc :**

A constaté que le grangeon référencé ci-dessus n'est mentionné ni dans le 4d- Cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ni sur le 4b -Règlement graphique.

Demande donc que cette correction soit bien prise en compte dans l'OAP « Patrimoniale ».

#### **Réponse de la commune**

Le Grangeon n'est actuellement ni cadastré ni visible sur les photographies aériennes. Toutefois, cet élément sera intégré au cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer la préservation de ce patrimoine. Il sera nécessaire de fournir une photographie pour compléter la documentation et valider sa prise en compte.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUËTRICE :**

La prise en compte du petit patrimoine bâti constitue un enjeu important pour la conservation de l'identité locale et de la mémoire rurale de la commune ; l'absence de cadastre ou de repérage cartographique précis rend nécessaire une phase minimale de vérification et de documentation avant toute protection réglementaire opposable.

Cette observation participe à l'amélioration qualitative du PLU par la prise en compte du bâti ancien.

La demande de la commune d'une transmission d'une photographie apparaît tout à fait légitime afin d'éviter toute erreur d'identification ou de localisation.

**Mmes BOURY-SALAUN et M. SALAUN :**

Concerne l'OAP « Reilleux » :

Monsieur Salaün et Mme Boury Salaün demandent que la parcelle 185 soit moins dense afin de respecter l'homogénéité entre les habitations délimitant la dent creuse et les habitations remplissant la dent creuse.

Considèrent que le projet de 17 logements/ha minimum ne respecte pas l'harmonie du bâti actuel et rompt complètement le charme du village.

Demandent la construction de 7 logements maximum individuels sur l'OAP de Reilleux et l'abandon des logements individuels groupés.

Demandent qu'il y ait inversion entre la zone plus dense et la zone moins dense.

Demandent que soit rajoutée une zone de recul au niveau du coin Est de l'OAP d'au moins 6 mètres pour préserver l'intimité de la zone de vie de la parcelle 2379 qui se trouve au niveau de cette zone ainsi que pour la parcelle 2379.

**Réponse de la commune**

Nous devons respecter les prescriptions découlant de la hiérarchie des normes liées aux documents d'urbanisme de rang supérieur, et en particulier le SCoT. Ce dernier impose, dans le cadre de son rapport de compatibilité, le respect d'une densité de 17 logements par hectare ainsi que la diversification des typologies de logements, afin de faciliter les parcours résidentiels. Par conséquent, la production de logements sur le site ne pourra être réduite.

Par ailleurs, les élus ne souhaitent pas revenir sur les principes d'aménagement inscrits au sein de l'OAP, ceux-ci étant pleinement cohérents avec les études et analyses menées sur le site.

En ce qui concerne les distances de recul, les aménagements devront respecter le règlement écrit du PLU, qui prévoit des distances minimales par rapport aux limites séparatives des parcelles voisines, afin d'assurer la cohérence urbaine et la qualité de l'insertion des constructions.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice observe que la perception du projet par les riverains (on le retrouve dans d'autres contributions) demeure négative en raison des changements envisagés à côté de leur propriété.

Néanmoins, la réponse apportée par la commune est techniquement argumentée et fondée ; elle est cohérente avec les objectifs supra-communaux de maîtrise de l'urbanisation, de sobriété foncière et de mixité sociale. Les ajustements de "distance minimale" dans le règlement témoigne d'une volonté de prise en compte du voisinage et de conciliation entre intérêt général et privé.

**M et Mme DONADIEU et Mme TENAND (question orale) :**

Souhaitent connaître le devenir de la zone AU et souhaiteraient que leur parcelle n°88 section A à proximité soit incluse dans celle-ci ou qu'il y ait un lien de desserte avec cette OAP.

**Réponse de la commune**

La zone AU est spécifiquement prévue pour le développement futur de l'habitat sur la commune et est encadrée par une OAP, qui fixe des prescriptions précises en matière d'aménagement et de densification (Cf. cahier des OAP).

La parcelle concernée, actuellement classée en zone UA et considérée comme un jardin d'habitation, n'a pas été intégrée à l'OAP. Afin de prévenir tout risque d'enclavement et de garantir l'accessibilité et la cohérence urbaine, les principes d'aménagement de l'OAP prévoiront la desserte de cette parcelle via la zone AU, sans que cette parcelle soit inscrite au sein de l'OAP.

### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE :**

La commissaire enquêtrice prend bonne note de cette proposition qui paraît tout à fait adaptée et l'absence d'inscription formelle dans l'OAP ne remet pas en cause la portée de cet engagement qui devra être examiné au stade opérationnel.

#### **M. et Mme GAUTIER Gérard et Joëlle :**

Formulent les observations suivantes :

- Incompatibilité de la zone AU bordure Ouest du village de Douvres avec l'urbanisation car c'est une zone humide dans sa partie nord où la préservation des milieux naturels est importante,
- Saturation de la station d'assainissement d'Ambérieu en Bugey, plusieurs communes du bassin auraient suspendu voire stoppé la révision de leur PLU,
- Création d'un trafic routier supplémentaire déjà existant à l'entrée du village vers Ambérieu en Bugey.

#### **Réponse de la commune**

\*1. La localisation de ce secteur a fait l'objet d'une analyse approfondie et a été définie en stricte cohérence avec le front urbain intangible identifié par le SCoT. Ce choix permet d'éviter toute urbanisation diffuse ou linéaire et de contenir le développement urbain dans un périmètre maîtrisé, tout en prenant en compte les contraintes liées aux risques présents à proximité des coteaux ainsi que les enjeux paysagers du site.

La zone AU retenue à l'entrée du village présente en outre un caractère stratégique majeur au regard de plusieurs critères déterminants pour un développement urbain durable et cohérent :

- un positionnement favorable en matière de mobilités, avec la présence immédiate d'un arrêt de transport en commun, d'une piste cyclable et une connexion directe et sécurisée vers les équipements scolaires ;
- une insertion urbaine cohérente, en continuité avec les constructions existantes le long de la route départementale ainsi qu'avec le lotissement du Château, garantissant une extension logique et lisible du tissu bâti ;
- un rôle structurant en tant qu'entrée de village, contribuant à la mise en valeur de la séquence paysagère et à la lisibilité de l'espace urbain ;

– la disponibilité des réseaux existants, permettant une urbanisation maîtrisée, sous réserve toutefois de la prise en compte de la saturation identifiée du réseau d'eaux usées au secteur de Château Gaillard, laquelle fera l'objet de mesures adaptées.

Ainsi, le choix de ce secteur d'extension répond à une logique de sobriété foncière, de cohérence territoriale et de fonctionnalité urbaine, pleinement compatible avec les orientations du SCOT et les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Une attention particulière a été portée à la préservation des milieux naturels en général, et des zones humides en particulier. À ce titre, en complément des inventaires institutionnels et des protections réglementaires existantes, des prospections de terrain ont été réalisées sur les secteurs pressentis pour accueillir le développement. Ces prospections ont notamment permis la réalisation d'inventaires spécifiques relatifs aux zones humides, avec analyse de la végétation et, si nécessaire, de sondages pédologiques réalisés à la tarière.

La séquence « Éviter – Réduire – Compenser » a été systématiquement mise en œuvre. Pour les impacts qui ne pouvaient être évités, des mesures de réduction ont été prévues et, le cas échéant, des dispositifs de compensation ont été intégrés pour traiter les incidences résiduelles.

Au niveau de la zone AU, cette démarche a conduit à :

- la traduction de zones potentielles de compensation, matérialisées par des secteurs réservés ;
- la création de ripisylves et le renforcement des haies existantes ;
- des actions de renaturation et de valorisation écologique.

Le poumon vert central, servant à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement, a ainsi été classé en zone N, à la fois pour la préservation de la zone humide et comme espace potentiel de compensation, en lien avec les impacts de certaines OAP (cf. p. 63, Tome 3).

\*2. Afin de prendre en compte la saturation de la station d'épuration, comme exprimé précédemment, une trame d'inconstructibilité sera établie sur les secteurs en extension, le temps de la mise aux normes de cette dernière.

\*3. La RD36B, route départementale existante, présente une capacité structurelle et fonctionnelle suffisante pour desservir l'opération de logements prévue sur la zone AU. Elle permet d'assurer une circulation sécurisée et fluide, tout en garantissant la connectivité avec le reste du tissu urbain et l'accessibilité aux services et équipements existants. Cette infrastructure constitue donc un support fiable pour le développement du secteur, sans nécessiter d'aménagements routiers majeurs.

## **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUËTRICE :**

Celle-ci estime que le choix de ce site d'urbanisation future a été justifiée (réponse au collectif riverains de la zone AU) et est conforme aux objectifs du PLU et du SCOT.

L'existence de cette route départementale de capacité structurelle et fonctionnelle suffisante constitue une garantie permettant une croissance du flux.

Cependant, la commissaire enquêtrice recommande au maître d'ouvrage d'étudier la capacité réelle et surtout de veiller à ce que les aménagements d'accès à cette zone garantissent un niveau élevé de sécurité en entrée du village.

#### **Mme RIBOREAU :**

Mme Riboreau-Villeminoz alerte la mairie sur le projet de création d'une voie piétonne douce sur l'emplacement du canal, toujours prévu dans le PLU. Elle rappelle que ce canal doit rester un déversoir en cas de fortes pluies afin de prévenir les risques d'inondation, car l'écoulement des eaux provoque déjà des infiltrations et débordements dans les propriétés riveraines. Un projet similaire avait d'ailleurs été refusé lors du précédent PLU.

Pour des raisons de sécurité, elle demande que la fonction de déversoir soit maintenue et clairement distinguée de toute voie douce dans les plans et projets d'aménagement.

#### **Réponse de la commune**

Concernant le canal, deux emplacements réservés distincts ont été identifiés, et en aucun cas un cheminement piéton ne sera aménagé directement sur le canal.

-L'ER n°7 permet l'acquisition du canal afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales et du ruissellement, garantissant la sécurité hydraulique du secteur.

-L'ER n°5, d'une superficie plus importante, vise à préserver la zone humide, à créer un bassin de rétention et à établir une continuité douce qui s'ouvrira sur le chemin du château, conciliant à la fois gestion hydraulique, préservation environnementale et aménagement paysager.

Il convient de se référer au cahier des « Emplacements Réservés » pour entrevoir précisément cet élément.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice considère que les inquiétudes exprimées par ce contributeur lui semblent justifiées au vu du croquis de l'ER. La clarification apportée par la commune permet de lever toute ambiguïté sur la vocation réelle des emplacements réservés puisqu'il n'est pas question de réaliser le cheminement sur le canal.

La commissaire enquêtrice recommande au maître d'ouvrage de bien s'assurer qu'il n'y ait pas de risques de débordements sur le chemin.

#### **APMPD (deuxième contribution corrigée) :**

Cette association liste les sites à compléter ou à inventorier selon le CAUE et attire l'attention de la commune sur l'intérêt patrimonial, historique et hydraulique situé sur la place en vue de son intégration lors du futur réaménagement de celle-ci :

Association Douvres mémoire et patrimoine pour demain 11/12/2025 d'après l'inventaire du CAUE

## Réponse de la commune

La place centrale de la commune, la place de La Babillière, est déjà identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, ce qui permet sa préservation en tant qu'élément historique, culturel et paysager. Cette protection s'applique également, par extension, au cimetière et à sa chapelle.

En lien avec l'inventaire transmis, qui recense un ensemble d'éléments relevant du « petit patrimoine », l'OAP « Patrimoniale » assure leur préservation globale, sans traitement individuel de chaque objet. Certains éléments mentionnés dans l'inventaire ne se situent pas sur le territoire communal de Douvres, mais sur celui de la commune voisine d'Ambronay ; le PLU n'a compétence que sur le territoire de Douvres.

Pour l'ensemble des autres éléments patrimoniaux situés sur Douvres, les élus ne disposent pas de données suffisantes concernant leur état et leur localisation précise. Par ailleurs, certains de ces éléments n'ont pas été identifiés comme nécessitant une protection renforcée, ce qui explique qu'ils ne fassent pas l'objet d'une préservation spécifique dans le PLU.

## AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

La commissaire enquêtrice relève que la démarche de cette association s'inscrit pleinement dans l'objectif de préservation et de valorisation du patrimoine et que l'inventaire transmis constitue un travail utile.

La commissaire enquêtrice constate que la commune a déjà engagé une démarche de protection, qu'elle reconnaît l'intérêt du patrimoine local mais veut éviter des protections insuffisamment documentées et notamment sur des patrimoines ne dépendant pas de la compétence de celle-ci.

La commissaire enquêtrice souligne qu'il pourrait être fait un travail complémentaire avec cette association après l'approbation du PLU.

## M et Mme MENDEZ :

Formulent des observations sur l'OAP « Pré Nouveau » :

Sont propriétaires de la parcelle B 2079 d'une superficie de 980 m<sup>2</sup> à proximité de l'OAP mentionnée ci-dessus, craignent des nuisances du fait de la création d'une voirie en double sens accompagnée d'un chemin piéton et pense que la création d'une haie végétale est un leurre.

Ils souhaitent que l'organisation de cette OAP soit modifiée pour permettre une extension de l'ordre de 1000 à 1500m<sup>2</sup> du jardin d'agrément des consorts Mendez afin de préserver l'indépendance et la quiétude des résidents en limite du périmètre de l'OAP.

## Réponse de la commune

La réalisation de la voirie et du cheminement piéton en bordure du site permet d'établir une distance de recul suffisante pour les habitations qui seront construites, assurant ainsi un meilleur confort et une séparation appropriée entre les bâtiments.

La création d'une haie le long de cette bordure contribuera également à réduire l'impact paysager de l'aménagement et à limiter les nuisances liées au site.

Par ailleurs, afin de desservir le secteur A du site sans impacter le bâti existant de la parcelle 1773, il est recommandé d'implanter la voirie de ce côté, garantissant l'accessibilité du secteur tout en respectant les constructions existantes.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice considère que le principe d'une voie en bordure du site semble justifié pour permettre une bonne desserte des constructions et une sécurité des déplacements. La commissaire enquêtrice recommande qu'il soit apporté une attention particulière au traitement paysager de la voirie, à l'éloignement maximal des habitations existantes, à la réduction des nuisances sonores.

#### **Famille FILLON :**

Souhaite une inversion de la zone plus dense vers la zone moins dense dans l'OAP « Pré Nouveau » afin de permettre une meilleure cohérence d'ensemble, une continuité logique le long de l'emplacement réservé n°2, de favoriser une intégration plus harmonieuse avec les logements sociaux.

Pointe le fait que la mare existante sur le site de l'OAP ne soit pas mentionnée et qu'il existe sur cette OAP un secteur en zone bleue susceptible de crue torrentielle.

Demande le réexamen de cette OAP face aux risques qu'une urbanisation pourrait créer.

#### **Réponse de la commune**

Les élus ne souhaitent pas revenir sur les principes d'aménagement inscrits au sein de l'OAP, ceux-ci étant pleinement cohérents avec les études et analyses menées sur le site.

De même, le risque de crue a été pris en compte dans le projet en définissant un secteur de densité plus faible à proximité du cours d'eau. Le schéma d'aménagement prévoit également la mise en place d'une zone de 15 mètres non aedificandi depuis le cours d'eau, comprenant :

-10 mètres d'espace en pleine terre ;

-3 mètres minimum de haie végétale.

Cette disposition permet de préserver la sécurité des habitations, de limiter l'impact hydraulique et d'assurer une transition paysagère et écologique avec le cours d'eau.

Par ailleurs, la mare sera mentionnée dans l'OAP.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend bonne note de la prise en compte de la mare dans l'OAP et du risque de crue par la mise en place d'une zone de 15 mètres non aedificandi.

Elle considère que la solution communale est cohérente avec les objectifs de renouvellement urbain et de sobriété foncière poursuivis par le PLU.

**Mme FISCHER Laetitia :**

Formule des observations sur l'ensemble du projet : densification, OAP, logements sociaux ;

ainsi que sur la création de l'OAP « Reilleux » qui s'inscrit sur une parcelle appartenant aux occupants d'une maison existante.

Mme Fischer remet en question l'organisation de cette OAP et notamment la mutualisation d'un accès avec les propriétaires de la maison. Elle s'interroge sur la possibilité d'un accès indépendant.

**Réponse de la commune**

Concernant la densification, l'OAP et les logements sociaux, il convient de préciser que la parcelle en question appartient à des occupants d'une maison existante. Toutefois, le secteur identifié par l'OAP correspond à une dent creuse et ne constitue pas le jardin de la maison ; il ne dispose d'aucune fonctionnalité directe avec l'habitation existante.

Au vu de son emplacement stratégique et de sa taille suffisante, ce secteur a été retenu comme potentiel de développement prioritaire dans le cadre de l'OAP.

Par ailleurs, en raison du talus présent le long du chemin de Reilleux et du caractère borné de la parcelle (construite sur l'ensemble de ses côtés), il est recommandé de mutualiser les accès afin d'optimiser la desserte, de limiter l'impact sur l'existant et de garantir la sécurité et la fonctionnalité des futurs aménagements.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE :**

Celle-ci estime qu'il serait opportun de bien expliciter au propriétaire que le secteur envisagé ne dispose d'aucun lien direct avec l'habitation existante ce qui n'est pas clair dans le schéma de principe de cet OAP.

La mutualisation des accès semble cohérente pour des objectifs de sécurité, de cohérence urbaine et de qualité paysagère.

**M. FERROUSSAT représentant l'association des propriétaires fonciers de terres agricoles et forestières de Douvres :**

Cette association conteste le classement en EBC « espace boisé classé », avis défavorable en conformité avec celui du CNPF (personne publique associée).

Ce classement va créer une contrainte pour les propriétaires qui devront établir une demande d'autorisation préalable pour leur coupe, générant une contrainte administrative très lourde.

Elle déplore le classement d'une zone agricole en zone à urbaniser alors que des zones UB ou AU non exploitables sont remis en zone agricole non exploitée car trop réduite. Cette association souhaite que ce classement en EBC soit abandonné ou revu car existerait semble t'il dans le PLU existant.

### Réponse de la commune

L'outil EBC sur l'ensemble du boisement du Bugey sera supprimé.

Concernant la zone AU, comme exprimé précédemment, en lien avec le front urbain intangible et la notion d'urbanisme de proximité définie par le SCoT, la présence de risques au niveau des coteaux boisés du Bugey, la topographie et les enjeux paysagers, nous étions contraints quant à l'implantation de cette zone en extension.

Pour information, les zones U correspondent exclusivement aux parcelles inscrites au sein de l'enveloppe urbaine.

### AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

Celle-ci prend bonne note de la suppression de l'outil EBC sur l'ensemble du boisement du Bugey.

Elle estime que l'ouverture à l'urbanisation avec toutes les contraintes techniques, écologiques, ne remet pas en cause les continuités écologiques majeures du secteur.

#### M et Mme JANNIN Patrick et Alexis JANNIN :

Leur observation concerne l'OAP « MALACOUR » : il s'agit de terrains classés auparavant en zone UB qui sont inclus aujourd'hui dans une OAP.

Ils mettent en avant le manque de transparence de la commune : pas d'information lors de la réunion de concertation du 10 Avril 2025 sur l'existence de cette OAP, évoque une erreur de la commune car ce projet n'existant pas lors du projet présenté le 10 Avril 2025, publication tardive des documents rectifiés faisant référence à l'OAP « Malacour », absence de concertation avec les propriétaires concernés, pas de visite sérieuse sur le site.

Les époux Jannin et leur fils contestent l'organisation de l'OAP : la densité (7 logements minimum, les réseaux (ne seraient plus compatibles) étroitesse de la voirie publique dénommée Chemin de Malacour, recul de 4 mètres par rapport à la voie privée, traitement paysager qui impose un recul de 10 m qui va réduire la surface d'emprise et engendrer la construction de bâtiments en enfilade.

Les consorts Jannin mettent en avant que les contraintes d'organisation de cette OAP conduiraient à réduire fortement la superficie constructible à 1700m<sup>2</sup> au lieu de 4300m<sup>2</sup>.

Ils demandent donc la suppression de cette OAP pour revenir au classement en zone UB comme auparavant.

### Réponse de la commune

L'OAP est nécessaire pour maîtriser les dents creuses importantes situées en frange de l'enveloppe urbaine, notamment afin de garantir :

-la densification maîtrisée du secteur : Modification de l'OAP Malacour (page 47) :

Objectif 1 : "L'aménagement devra prévoir.....la réalisation de 5 logements individuels et/ou groupés"

Objectif 2 : "La densité minimale demandée est de 12logt/ha soit la production de 5 logements au minimum."

La raison est que nous ne connaissons pas les réseaux installés par les propriétaires.

-la diversification du parc de logements,

-et le traitement harmonieux des franges entre espaces urbains et espaces naturels.

Concernant la distance de non-construction avec les espaces agricoles, il est proposé de la réduire à 5 mètres. Il s'agit d'un espace tampon qui sera systématiquement mis en place sur toutes les OAP situées en limite des espaces agricoles et naturels, assurant ainsi une transition fonctionnelle et paysagère entre les différentes zones.

## AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

La commissaire enquêtrice estime que le classement du secteur en OAP peut se justifier au regard de sa situation dans l'enveloppe urbaine. Cependant, elle prend bonne note que la réduction de non construction est proposée à 5 mètres sinon il était difficile de construire dans cet espace.

La commissaire enquêtrice estime dommageable que cette OAP n'aït pas fait l'objet d'une évaluation environnementale mais a bien pris note qu'elle sera réalisée et réintégrée au document. Elle invite la commune à rencontrer les propriétaires pour la mise en œuvre des principes d'aménagement.

### M. GOMIES Serge :

Celui-ci fait part de remarques sur l'absence de concertation : réunion publique inaudible dans une salle comble sans micro, absence de publication spécifique sur le projet dans le journal édité en janvier et juillet, absence de permanence dédiée et annoncée, aucune information sur les points importants (OAP, logements sociaux, suppression de 3 ha agricoles pour faire des bassins de rétention), suppression et déclassement de zones à construire pour un zonage «vert», absence d'affichage public, pas de registre de concertation mis en place.

De nombreuses erreurs dans l'OAP « Patrimoine ».

## Réponse de la commune

Concernant la concertation : Cf. réponse faite au commissaire enquêteur (p2 et 3).

En lien avec le déclassement de certaines zones, il convient de rappeler que la valeur du foncier n'est pas figée dans le temps et peut évoluer en fonction des usages et des prescriptions d'urbanisme.

Par ailleurs, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience, le PLU doit garantir un urbanisme sobre en consommation d'espaces. Les anciennes zones AU ont été jugées moins pertinentes, en raison de la présence de risques de ruissellement, de la topographie accidentée et des enjeux environnementaux identifiés sur ces secteurs. Leur déclassement permet ainsi de concilier développement urbain et protection des ressources naturelles, tout en respectant les objectifs de sobriété foncière.

Quelles sont les erreurs repérées dans l'OAP "Patrimoniale" ?

## **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice constate que globalement, les choix faits par la commune (sobriété foncière, renouvellement urbain, zone AU en extension ...) sont compatibles avec les orientations du PADD et du SCOT, s'inscrivent dans une stratégie globale de développement maîtrisé.

Elle recommande qu'une attention particulière soit portée à la qualité architecturale et paysagère de l'opération prévue à l'entrée du bourg, à la préservation effective des zones humides.

### **M et Mme CARRON Hubert et Aimée :**

#### **Rappellent le manque d'information et de concertation**

Ils sont concernés par l'OAP « Pré Nouveau » qui prévoit sur le secteur A la démolition de leur propriété pour pouvoir être réalisée. N'ont pas l'intention de vendre et s'inquiètent pour la dépréciation de leur bien en cas de réalisation de celle-ci.

S'inquiètent des contraintes de cette OAP : logements sociaux, densification, création de voirie alors que l'accès pourrait se faire par l'ancienne route d'Ambronay, emplacement réservé pour une future zone dédiée aux loisirs et sports avec toilettes publiques donc risque de nuisances.

Demandent de supprimer l'OAP « Pré Nouveau », de reclasser en zone UA les parcelles B434 et B433, de leur permettre de déposer un permis d'aménager sur leurs huit parcelles, d'étudier depuis l'ancienne route d'Ambronay une voirie d'accès en double sens.

### **Réponse de la commune**

Deux secteurs distincts ont été définis au sein de l'OAP afin d'isoler la construction existante et de ne pas bloquer l'ensemble du secteur pour l'aménagement.

Le propriétaire conserve tous ses droits sur son bien et peut choisir de ne pas vendre sa parcelle, ce qui n'empêchera pas la mise en œuvre du reste de l'OAP.

L'OAP demeure nécessaire pour :

- maîtriser une dent creuse importante en frange de l'enveloppe urbaine,
- assurer la densification maîtrisée et la diversification du parc de logements,
- organiser la gestion des accès,
- et traiter de manière cohérente les franges entre espaces urbains et naturels.

## **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Celle-ci considère que le choix communal de recourir à une OAP avec deux secteurs se justifie par rapport aux objectifs de densification maîtrisée, de diversification de l'habitat, d'optimisation du foncier, et de la qualité urbaine globale.

Elle recommande fortement d'engager en amont une concertation individuelle avec les propriétaires même si la construction existante peut être isolée.

Elle rappelle qu'il est écrit dans les principes d'aménagement : « une opération de démolition du bâti existant devra être prévue sur le secteur B ».

**M MEYER Thierry :**

Dénonce le manque d'information, de transparence, de concertation sur le projet de révision du PLU,

Demande le reclassement des parcelles cadastrées 828,831,835 au lieu-dit « Les Bavouses » en zone UB, devenues en zone A dans ce nouveau projet du fait notamment qu'elles sont desservies par des réseaux publics situés sur la voie publique dénommée « chemin du Malacour ».

**Réponse de la commune**

Concernant la concertation : Cf. réponse faite au commissaire enquêteur (p2 et 3).

Cette parcelle correspond à de l'espace agricole et serait considérée comme une extension, ne faisant pas partie de l'enveloppe urbaine. Elle ne peut donc pas être intégrée en UB.

De plus, sa situation éloignée de la centralité la rend incompatible avec les objectifs du SCoT en matière de développement urbain de proximité et de densification autour de la centralité équipée. En ce sens, elle ne pourrait être classée en zone AU pour le développement futur.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice estime que le choix de la commune correspond aux objectifs du PADD, aux orientations du SCOT de concentrer l'urbanisation sur des secteurs identifiés et maîtrisés, aux objectifs de sobriété foncière et de recentrage du développement urbain.

Au vu de la définition de l'enveloppe urbaine par le PLU, (continuité du tissu bâti, intégration fonctionnelle à la centralité communale) la desserte urbaine ne suffit pas à caractériser l'appartenance d'un terrain à l'enveloppe urbaine.

**Mmes Martine, Stéphanie, Laeticia WOLFF et consorts BELLATON représentés par M. PALOUX Jérôme, avocat :**

Dénoncent le classement en zone agricole des parcelles suivantes : Section A 1031 et 1032 d'une superficie de 2530 m<sup>2</sup> appartenant à Mmes Wolff, Section A 1033 à 1039, et 2071 d'une superficie de 3577 m<sup>2</sup> appartenant aux consorts Bellaton.

Ces parcelles étaient classées en zone constructible IAUb dans l'ancien PLU, mais le projet de PLU révisé les classe désormais en zone agricole, paysagère et environnementale, rendant toute nouvelle construction d'habitation impossible. Les propriétaires ne peuvent se prévaloir de droits acquis, les terrains étant non bâtis, ce qui entraîne selon eux une dévalorisation foncière importante.

M. Palloux souligne que l'ensemble des parcelles (A 1031, 1032, 1033, 1035 à 1039 et 2071) est entouré sur plusieurs côtés par des terrains déjà urbanisés, desservis par les voies et les réseaux, et qu'il était initialement destiné à une urbanisation future cohérente, notamment sous forme de lotissement. Il précise que le secteur ne bénéficie d'aucune protection agricole ou environnementale spécifique.

Sur le plan juridique, il soutient que le classement en zone agricole est illégal, car les parcelles ne remplissent pas les critères de l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : elles n'ont aucune vocation agricole, n'ont jamais été exploitées, présentent parfois une surface insuffisante, et se situent au cœur d'un tissu déjà urbanisé. Il invoque également la jurisprudence du Conseil d'État et un jugement du tribunal administratif de Nice, ainsi qu'une incohérence avec le PADD et le SCOT, lesquels autorisent une urbanisation maîtrisée et le comblement des « dents creuses ».

#### **Réponse de la commune**

Comme exprimé précédemment, en lien avec le déclassement de certaines zones, il convient de rappeler que la valeur du foncier n'est pas figée dans le temps et peut évoluer en fonction des usages et des prescriptions d'urbanisme.

Par ailleurs, conformément aux exigences de la loi Climat et Résilience, le PLU doit garantir un urbanisme sobre en consommation d'espaces. Les anciennes zones AU ont été jugées moins pertinentes, en raison de la présence de risques de ruissellement, de la topographie accidentée et des enjeux environnementaux identifiés sur ces secteurs. Leur déclassement permet ainsi de concilier développement urbain et protection des ressources naturelles, tout en respectant les objectifs de sobriété foncière.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice rappelle que le droit à construire lié à une propriété n'est pas intangible et ne peut donner lieu à indemnisation en cas de changement de zonage.

L'extension de la zone AU ne serait pas conforme aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation, de protection des espaces agricoles. Le périmètre de la zone AU projetée est suffisant et a été justifié dans le mémoire en réponse.

Le maintien du classement en zone A est conforme aux objectifs du PLU et du SCOT, et aux exigences de sobriété foncière.

**M. BAGLAN Guillaume :**

M Baglan demande une correction des documents d'urbanisme du nouveau PLU car il voit sa parcelle 2549 en zone Ub diminuer par rapport au PLU de 2009 au dessus de sa maison, la ligne séparant le Ub du N ne correspondant à aucune limite cadastrale et souhaite conserver la même limite de zone N que dans l'ancien PLU.

**Réponse de la commune**

La parcelle B1726, correspondant à un jardin et faisant partie de l'enveloppe urbaine, sera reclassée en UB, conformément à sa situation antérieure.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ce reclassement en zone UB.

**M. et Mme CHENAVAZ Frédéric :**

M. et Mme Chenavaz ont déposé une contribution dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Douvres, arrêté le 10 juillet 2025. Ils dénoncent un manque de concertation et d'information tout au long de la procédure, contraire aux principes de participation du public prévus par le Code de l'environnement. Les réunions publiques ont été jugées tardives, peu explicatives et insuffisantes pour permettre un réel échange, tandis que le registre de concertation n'a été ouvert que très tardivement.

Sur le fond, ils demandent que le PLU soit révisé afin de corriger plusieurs classements jugés incohérents :

- Le maintien en zone Ub de deux parcelles (n° 2213, 1215, 1216) situées lieu-dit *La Déserte*, initialement constructibles, intégrées à l'enveloppe urbaine et sans intérêt agricole réel.
- Le reclassement en zone Ub d'une parcelle bâtie (parcelle bâtie n° 2165) au lieu-dit *Malacour*, partiellement reclassée en zone agricole paysagère, ce qui empêche tout projet futur et entraîne une dévalorisation du bien.
- Le retour en zone Ub de deux parcelles acquises récemment à *Malacour* (section A n° 789 et 790) situées en continuité directe du bâti existant.
- La suppression ou la révision de l'OAP sectorielle « *Malacour* », jugée irréaliste au regard de la viabilisation existante et excessivement contraignante pour un secteur de petite taille.
- La suppression du classement patrimonial selon l'article L151-19 appliqué à un cabanon sans valeur architecturale ni patrimoniale.

Ils estiment que ces demandes sont cohérentes avec le développement urbain de la commune, les objectifs du SCOT et les besoins réels en logements, et demandent qu'elles soient pleinement prises en compte avant l'adoption définitive du PLU.

**Réponse de la commune**

Concernant la concertation : Cf. réponse faite au commissaire enquêteur (p2 et 3).

La parcelle 2213 est classée en zone UB, tandis que les parcelles 1215 (en partie UB) et 1216 sont classées en zone N. Il s'agit d'un très grand jardin, dont le caractère naturel justifie le maintien des zonages actuels. Aucun reclassement n'est envisagé afin de préserver l'intégrité paysagère et environnementale de ces espaces.

La parcelle 2165 est en très grande partie classée en zone UB. Toutefois, en lien avec le fort caractère naturel du site, le petit fragment de parcelle actuellement classé en Ape sera maintenu et préservé, afin de garantir la protection de cet espace naturel au sein de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, les parcelles A789 et A790 correspondent à des espaces de jardin d'habitation, urbanisés sur trois côtés, et font donc partie de l'enveloppe urbaine. Ces parcelles seront reclassées en zone UB, conformément à leur situation.

Comme exprimé précédemment, l'OAP est nécessaire pour maîtriser les dents creuses importantes situées en frange de l'enveloppe urbaine, notamment afin de garantir :

- la densification maîtrisée du secteur,
- la diversification du parc de logements,
- et le traitement harmonieux des franges entre espaces urbains et espaces naturels.

Par ailleurs, les distances d'espaces tampon seront réduites à 5m à la place de 10m.

Les élus souhaitent maintenir l'application de l'outil L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le Grangeon identifié en D8, afin d'assurer la préservation de cet élément patrimonial au sein du territoire communal.

#### AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

La commissaire enquêtrice prend acte du maintien en zone N des parcelles en partie 1215 et 1216 en entier ainsi qu'une petite partie de la parcelle 2165 et du reclassement en zone UB des jardins enclavés et urbanisés sur trois côtés lorsqu'ils sont de superficie limitée.

Concernant le grangeon, la commissaire enquêtrice prend acte du maintien de l'outil L 151-19 du code de l'urbanisme.

**Mme QUINSON-VALERO Bernadette :**

Par la présente observation, Mme Bernadette Quinson Valero sollicite la commune sur la situation particulière de trois parcelles situées au lieu-dit *La Murat*, dont le classement au sein du projet de Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une attente inchangée depuis près de vingt ans.

Le nouveau règlement graphique proposé conduit non seulement au maintien du zonage agricole, mais à son renforcement, sans que la spécificité de cette enclave n'ait été intégrée à la réflexion d'ensemble.

Mme Quinson Valero demande que soit réexaminée la cohérence du zonage appliqué aux parcelles concernées, au regard :

- de leur enclavement au sein d'un secteur urbanisé,
- de l'absence de vocation agricole effective,
- de la présence d'éléments bâtis et patrimoniaux reconnus,
- et de la desserte existante par les réseaux publics.

La présente observation vise à obtenir une prise en compte équilibrée de ces éléments dans l'analyse du PLU, afin qu'une évolution du classement puisse être envisagée, dans un souci de cohérence territoriale, de réalisme foncier et d'équité.

**Réponse de la commune**

Comme exprimé précédemment, il ne s'agit pas d'une zone UB. Ces parcelles correspondent à de l'espace agricole et seraient considérées comme une extension, ne faisant pas partie de l'enveloppe urbaine. Elles ne peuvent donc pas être intégrées en UB.

De plus, sa situation éloignée de la centralité la rend incompatible avec les objectifs du SCoT en matière de développement urbain de proximité et de densification autour de la centralité équipée. En ce sens, elle ne pourrait être classée en zone AU pour le développement futur.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commune de Douvres comme tout autre organisme compétent en matière de plan local d'urbanisme a l'obligation de s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Toute extension de l'enveloppe urbaine doit s'intégrer dans le projet communal et se justifier par des besoins avérés;. A ce titre la commune maintient le classement retenu.

La commissaire enquêtrice prend acte du refus de classement de ce secteur en zone UB.

**M. CAVANNE Eric :**

M.Cavanne s'interroge de savoir s'il est possible de positionner une annexe en limite de terrain si la parcelle avoisinante est classée en U et donc en se retirant à 4 mètres. L'article 7 du règlement en zone Ua et Ub ne le permet plus dans le nouveau projet sauf si la parcelle avoisinante est en zone N.

### **Réponse de la commune**

La règle actuelle, selon laquelle les annexes ne peuvent être accolées en limite qu'à condition d'être en frontière avec une zone N, s'avère trop contraignante. Ce point sera corrigé et assoupli pour l'ensemble des zones, afin de garantir une plus grande flexibilité dans l'aménagement des constructions et annexes.

### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Celle-ci prend bonne note de la modification qui sera apportée à l'article 7 du règlement en zone Ua et Ub pour permettre l'aménagement des constructions et annexes.

### **Mme TENAND Marie-Christine (question orale) :**

#### **OAP « LA cornalière »**

Demande que le puits situé à proximité de la haie prévue par l'OAP soit conservé car celui-ci lui appartient et que la parcelle n° 354 ne soit pas entièrement dans l'OAP (seulement 8m\*9m) sinon elle ne vendra pas.

### **Réponse de la commune**

Une mention explicite sera ajoutée afin d'assurer la préservation du puits.

### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend bonne note qu'il sera prévu dans l'OAP « La Cornalière » une mention permettant de ne pas intégrer dans celle-ci le puits situé sur la parcelle n°354

#### **M. QUINSON Jean-Claude :**

Demande que la parcelle agricole 092 puisse être compatible avec un zonage lui permettant de construire un hangar photovoltaïque.

### **Réponse de la commune**

En lien avec la remarque de la chambre d'agriculture et afin de permettre le développement de la seule exploitation agricole de la commune, le secteur sera remis en zone A. Cela permettra également la construction d'un hangar agricole, avec la possibilité d'y intégrer une toiture photovoltaïque, conciliant ainsi usage agricole et production d'énergie renouvelable.

### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Celle-ci prend bonne note que la parcelle 092 à usage agricole sera maintenue en zonage A afin de permettre le développement de la seule exploitation de la commune.

**M et Mme DAVID (question orale) :**

Concernant l'OAP AU parcelle n°2064, (4500 m<sup>2</sup>), ils demandent ce qui sera fait.

**Réponse de la commune**

Afin d'entrevoir le programme d'aménagement de l'OAP concernée, il convient de se référer au cahier des OAP indiquant l'ensemble des prescriptions écrites et graphiques liées à l'aménagement du site.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Celle-ci prend acte de la réponse de la commune et souligne qu'il serait opportun d'organiser une réunion d'information pédagogique avec les riverains et propriétaires de ce secteur projeté en zone AU.

**Mmes CROS Marie-Claude et Aurélie :**

**Demandent le reclassement en zone UB des parcelles section A n° 964, 962, 2101 au lieu dit les Bovases, situées près des réseaux.  
S'interrogent sur le trait du zonage APE le long de leur parking.**

**Réponse de la commune**

Une extension légère de la zone UB est prévue sur les parcelles 964 et en partie sur la 2101. Il s'agit d'un espace de jardin déjà aménagé, notamment utilisé comme parking, justifiant son intégration partielle dans l'enveloppe urbaine.

Cette parcelle correspond à de l'espace agricole et serait considérée comme une extension, ne faisant pas partie de l'enveloppe urbaine. Elle ne peut donc pas être intégrée en UB. De plus, sa situation éloignée de la centralité la rend incompatible avec les objectifs du SCoT en matière de développement urbain de proximité et de densification autour de la centralité équipée. En ce sens, elle ne pourrait être classée en zone AU pour le développement futur.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commune de Douvres comme tout autre organisme compétent en matière de plan local d'urbanisme a l'obligation de s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Toute extension de l'enveloppe urbaine doit s'intégrer dans le projet communal et se justifier par des besoins avérés. A ce titre la commune refuse le reclassement en zone UB.

La commissaire enquêtrice prend acte du refus et prend bonne note de l'extension de la zone UB sur les parcelles 964 et 2101 en partie.

**Mme FERROUSSAT Annie :**

**Demande :**

- la suppression de la haie (OAP Molard) prévue sur la partie Nord car elle se situe sur des canalisations et ne pourra être plantée,
- la suppression de l'espace commun pour le dépôt des déchets en raison des contraintes de canalisation d'eau de pluie, des différents accès des réseaux (assainissement, eau, tél) des constructions voisines

**Réponse de la commune**

L'OAP est appliquée dans un rapport de compatibilité avec l'aménagement du site, ce qui laisse une certaine souplesse dans la mise en œuvre. Le lieu du point d'apport des déchets n'est pas figé et pourra être adapté selon les besoins opérationnels.

De même, il sera précisé que les haies indiquées à titre indicatif dans les plans peuvent être déplacées pour des raisons techniques, afin de garantir la faisabilité des aménagements tout en respectant les principes de continuité paysagère et environnementale.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend bonne note des possibilités de modification des prescriptions d'aménagement en ce qui concerne l'OAP Molard notamment l'emplacement des haies pour des raisons techniques, les points d'apport des déchets pour s'adapter aux besoins opérationnels.

**M. et Mme JANIN Maurice :**

**Demandent le reclassement de leur parcelle A2222 (quartier Le Tuilier) en zone Ua et ne comprennent pas le classement en APE.**

**Réponse de la commune**

S'agissant d'un jardin, il sera reclassé en zone UA, reflétant sa situation au sein de l'enveloppe urbaine et sa compatibilité avec le tissu bâti existant.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ce reclassement en zone Ua conforme à la définition de l'enveloppe urbaine

**Mme BRUN et M. FRAMINET :**

**Ceux-ci constatent que leur parcelle 2063 située à Champ Ravier a été classée en zone AU et en emplacement réservé.**

**Demande à ce que la surface constructible soit plus importante que la surface pour l'emplacement réservé.**

### **Réponse de la commune**

En lien avec l'étude de densification, la production de logements possible au sein de l'enveloppe urbaine et la densité cible à respecter en extension définie par le SCoT, le potentiel surfacique de la zone AU a été proportionné au besoin réel en logements. Cette approche garantit une consommation foncière maîtrisée, conforme aux objectifs de densification et de sobriété foncière du PLU et du SCoT.

### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend acte du refus de la commune pour modifier la superficie de l'emplacement réservé qui se justifie par l'évaluation du nombre de logements et répond aux objectifs de densification et de sobriété foncière du PLU et du SCOT.

### **Mme RIBOREAU-VILLEMINOZ :**

**Concerne l'OAP « La Cornaillère » : parcelle 353 :**

**Demande la suppression de l'aménagement global pour cette OAP et s'interroge sur le pourcentage de 50 % qui lui semble trop important.**

### **Réponse de la commune**

Comme exprimé précédemment, l'OAP est nécessaire pour maîtriser les dents creuses importantes situées en frange de l'enveloppe urbaine, notamment afin de garantir :

- la densification maîtrisée du secteur,
- la diversification du parc de logements,
- et le traitement harmonieux des franges entre espaces urbains et espaces naturels.

Par ailleurs, les distances d'espaces tampon seront réduites à 5m à la place de 10m.

Concernant la production de logements sociaux, le SCoT exprime la volonté de développer ce type de logements afin de diversifier le parc et de faciliter les parcours résidentiels notamment en lien avec l'armature territoriale de ce document qui classe Douvres comme faisant partie du pôle structurant. Cet objectif a été repris et inscrit dans le PADD, en lien avec le constat d'un déficit communal en logements sociaux.

Pour remédier à ce déficit, un objectif de 50 % de production de logements sociaux a été fixé au sein de l'OAP, garantissant ainsi une mixité sociale et une meilleure réponse aux besoins locaux.

### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

L'armature urbaine du SCOT intègre la commune de Douvres dans le « Pôle structurant de rayonnement régional » du pôle d'Ambérieu-en-Bugey qui correspond au pôle principal du territoire du SCOT. A ce titre, et afin de respecter les objectifs du SCOT, la production de logements sociaux doit être renforcée afin de diversifier le parc résidentiel et de faciliter les parcours résidentiels.

A ce titre l'objectif de 50% de logements sociaux peut se justifier au regard des prescriptions du SCOT, des orientations du PADD et des besoins communaux en matière de mixité sociale.

**Mme JANOT :**

Concerne l'OAP « Reilleux » parcelles n° 2092,2036

L'aménagement de cette OAP ne lui semble pas judicieux car pas d'homogénéité par rapport au bâti existant, une densification trop importante à proximité des zones de vie avoisinantes, insuffisance de recul pouvant engendrer des nuisances, crainte des inondations suite au ruissellement très fort déjà observé.

**Réponse de la commune**

Nous devons respecter les prescriptions découlant de la hiérarchie des normes liées aux documents d'urbanisme de rang supérieur, et en particulier le SCoT. Ce dernier impose, dans le cadre de son rapport de compatibilité, le respect d'une densité de 17 logements par hectare ainsi que la diversification des typologies de logements, afin de faciliter les parcours résidentiels. Par conséquent, la production de logements sur le site ne pourra être réduite.

Par ailleurs, les élus ne souhaitent pas revenir sur les principes d'aménagement inscrits au sein de l'OAP, ceux-ci étant pleinement cohérents avec les études et analyses menées sur le site.

En ce qui concerne les distances de recul, les aménagements devront respecter le règlement écrit du PLU, qui prévoit des distances minimales par rapport aux limites séparatives des parcelles voisines, afin d'assurer la cohérence urbaine et la qualité de l'insertion des constructions.

De même, la gestion des eaux pluviales est prévue par l'OAP.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Les OAP constituent des outils d'aménagement avec pour objectif de maîtriser l'urbanisation des dents creuses importantes, diversifier le parc de logements et répondent aux objectifs de densification et de diversification des typologies de logements imposés par le SCOT.

A ce titre, la commune maintient les principes d'aménagement de l'OAP "Reilleux".

La commissaire enquêtrice prend acte de ce maintien des prescriptions de l'OAP qui s'inscrit dans les objectifs généraux du PLU et DU SCOT.

### **M et Mme GIMENEZ :**

M et Mme Gimenez alertent sur la création d'ER (emplacement réservé) pour la réalisation d'une voie douce dans le canal du Moulin entre la parcelle de M. Cabot et la place du village. L'apport d'eaux pluviales ajouté à l'écoulement des eaux provenant du haut du village a causé autrefois des débordements du canal dans sa propriété.

M et Mme Gimenez souligne que la même remarque avait été prise en compte dans le précédent PLU.

Ils indiquent qu'un déversoir est nécessaire et est prévu avec la réalisation d'une large zone d'épandage et d'infiltration en aval.

M et Mme Gimenez demandent donc de supprimer cet emplacement réservé.

#### **Réponse de la commune**

Concernant le canal, deux emplacements réservés distincts ont été identifiés, et en aucun cas un cheminement piéton ne sera aménagé directement sur le canal.

-L'ER n°7 permet l'acquisition du canal afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales et du ruissellement, garantissant la sécurité hydraulique du secteur.

-L'ER n°5, d'une superficie plus importante, vise à préserver la zone humide, à créer un bassin de rétention et à établir une continuité douce qui s'ouvrira sur le chemin du château, conciliant à la fois gestion hydraulique, préservation environnementale et aménagement paysager.

Il convient de se référer au cahier des « Emplacements Réservés » pour entrevoir précisément cet élément.

### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend bonne note que le cheminement piéton prévu par l'ER n°5 ne sera pas réalisé sur le canal et recommande au maître d'ouvrage de s'assurer qu'il ne peut y avoir de crues débordant sur l'emplacement piétonnier.

#### **FAMILLE Rabachon Xavier/Viviane :**

Concernant l'OAP « La Cornaillère », M. Rabachon craint que la densification de cette OAP prévoyant 12 Habitations minimum, générant un surplus d'habitations, engendre des nuisances, des problèmes d'assainissement, de rejets, et d'eaux pluviales.

#### **Réponse de la commune**

Nous devons respecter les prescriptions découlant de la hiérarchie des normes liées aux documents d'urbanisme de rang supérieur, et en particulier le SCoT. Ce dernier impose, dans le cadre de son rapport de compatibilité, le respect d'une densité de 17 logements par hectare ainsi que la diversification des typologies de logements, afin de faciliter les parcours résidentiels. Par conséquent, la production de logements sur le site ne pourra être réduite.

Par ailleurs, les élus ne souhaitent pas revenir sur les principes d'aménagement inscrits au sein de l'OAP, ceux-ci étant pleinement cohérents avec les études et analyses menées sur le site.

De même, la gestion des eaux pluviales est prévue par l'OAP.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Les OAP constituent des outils d'aménagement avec pour objectif de maîtriser l'urbanisation des dents creuses importantes, diversifier le parc de logements et répondent aux objectifs de densification et de diversification des typologies de logements imposés par le SCOT.

A ce titre, la commune maintient les principes d'aménagement de l'OAP "La Cornaillère". La commissaire enquêtrice prend acte de ce maintien des prescriptions de l'OAP qui s'inscrit dans les objectifs généraux du PLU et DU SCOT.

#### **M. BELLATON Christian :**

**M. Bellaton estime que la parcelle n° 142 sur Reilleux constitue une dent creuse jusqu'à la limite de la parcelle n° 239.**

#### **Réponse de la commune**

La parcelle ne constitue pas une dent creuse. En raison du risque de ruissellement et de la présence d'un espace tampon avec la zone naturelle, elle sera maintenue en zone N afin de préserver la continuité écologique et sécuriser le territoire.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Celle-ci prend acte du refus de la commune de considérer la parcelle 142 sur Reilleux en dent creuse.

#### **M. BRIAN André :**

**M. Brian demande le reclassement des parcelles cadastrée n°788- 1206-1207 La Murat car le déclassement de celles-ci va entraîner une dévaluation.**

**Dénonce le manque de transparence de la commune car il n'y a pas eu d'information sur les déclassements lors de la réunion publique du 10 Avril 2025.**

#### **Réponse de la commune**

Dans la logique de la réponse faite à M. et Mme CHEVANAZ, les parcelles concernées, correspondant à des espaces de jardin d'habitation, urbanisées sur trois côtés et faisant partie de l'enveloppe urbaine, seront reclassées en zone UB, en cohérence avec leur situation et les principes d'urbanisation du PLU.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend bonne note du reclassement des parcelles situées à la Murat mentionnées ci-dessus en zone Ub.

**Mme BOGREAU Mireille (question orale) :**

Mme Bogreau est venue expose les problèmes de voisinage qu'elle rencontre au 66, chemin de St-Denis à Douvres

**Réponse de la commune**

Cette demande ne concerne pas la présente procédure de révision du PLU.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La contribution de Mme Bogreau Mireille ne rentre pas en effet dans l'objet de la procédure de l'enquête publique.

#### **4.3.Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des communes consultées**

##### **Direction Départemental des Territoires (DDT)**

###### **1- Le projet communal**

La commune s'est développée jusqu'à ce jour autour de trois noyaux : le centre ancien (proche du cimetière), le centre nouveau, et le hameau de La Cozance.

La commune souhaite reprendre la maîtrise de sa croissance démographique après une période de forte augmentation (+ 4% de variation annuelle sur la période 1999 - 2008) puis un ralentissement (+ 1,9% sur 2010-2015) qui se confirme depuis 2015 (+ 0,6 % seulement). Le nouveau projet communal vise une croissance de 1,5 % par an jusqu'en 2033.

Avec un objectif d'une centaine de logements sur 11 ans (2025-2036), le rythme moyen de constructions neuves serait alors de 9 logements par an avec 77 logements prévus dans le tissu urbain.

Pour rappel, le SCoT préconise pour la commune de Douvres la construction de 143 logements dont 43 en extension (pas plus de 30 % du total) pour la période 2017-2030 en s'appuyant, pour l'ensemble du pôle structurant d'Ambérieu, sur une croissance annuelle moyenne de 2 %.

Le projet communal ne précise pas le nombre de constructions sur la période 2017-2025 : il serait souhaitable d'avoir un bilan de la production de logements sur ce laps de temps pour le comparer avec l'objectif du SCoT et pour préciser la production de logements à prévoir d'ici 2030 et celle envisagée après 2030.

S'agissant plus spécifiquement de la production de logements locatifs sociaux (LLS), je note positivement que la commune poursuit l'objectif de diversifier le type de construction (davantage de logements collectifs) et de tendre vers 10% de logements sociaux parmi la production.

**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.**

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.

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.

C'est le cas des parcelles OB2144 et B2147 au nord de la commune (Potentiel 4 page 35 du diagnostic) ou les parcelles OA2214 et OA2215 au sud de la commune (Potentiel 38 page 35 du diagnostic).

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.

Enfin, en se basant sur Urbansimul, outil de planification élaboré à partir des fichiers fonciers, plusieurs parcelles en zone U sont à ce jour identifiées comme surfaces ENAF (en partie ou en totalité).

Dans le rapport de présentation, il est noté que le potentiel de dents creuses et divisions parcellaires représenteraient globalement 4,02 ha. Il conviendrait de préciser la surface encore en ENAF.

A noter que dans le rapport de justification et dans le PADD, le même tableau ne reprend que le potentiel non bâti en renouvellement urbain non stratégique et indique une surface de 2,04 ha. Il serait plus opportun d'insister sur le potentiel stratégique et de le situer.

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.

Concernant la zone 2Aux prévue dans le prolongement d'une zone d'activités d'Ambérieu : celle-ci est bien identifiée dans le SCoT. Il serait toutefois intéressant de faire le lien avec la cartographie du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT (schéma page 123 à reprendre) et de s'assurer que la zone actuelle (sur Ambérieu) n'offre plus de possibilités avant d'ouvrir la zone sur Douvres (cette zone impactant espace boisé et surface agricole)

## Réponse de la commune

\*1.1. En lien avec la comparaison des photographies aériennes de 2017 et 2025 et l'analyse des permis de construire, il ressort que 23 logements ont été réalisés sur la période 2017-2025.

Le SCoT prévoyait pour la commune de Douvres une enveloppe de production d'environ 143 logements sur la période 2017-2030.

Le projet de révision du PLU, qui prévoit 105 logements théoriques et 112 logements en projet à l'horizon 2037, s'inscrit pleinement dans cette enveloppe de production, et ce, au-delà même de l'échéance 2030 fixée par le SCoT actuellement opposable.

\*1.2. La consommation d'espaces sur la commune demeure très limitée et représente environ 1 hectare, comme indiqué dans le PADD. Par ailleurs, la trajectoire de consommation foncière retenue est conforme à l'esprit de la loi Climat et Résilience.

Sur les différentes périodes de référence :

- la consommation d'espaces entre 2011 et 2021 s'élève à 3,5 ha ;
- la consommation projetée entre 2021 et 2031 est estimée à 1,75 ha ;
- la consommation projetée entre 2031 et 2041 est estimée à 0,875 ha.

En lien avec la consommation observée en 2021 et 2022, évaluée à 1,4 ha, dont l'origine n'est pas clairement identifiée, comme indiqué dans le rapport triennal, il resterait, à horizon 2037, une capacité de consommation de 0,96 ha. Or, le projet prévoit à cette même échéance une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 1,16 ha.

Par ailleurs, les élus contestent la prise en compte de cette consommation de 1,4 ha. En l'absence de cette donnée, la capacité résiduelle de consommation foncière à l'horizon 2037 serait portée à 2,36 ha.

De même, le projet s'inscrit en pleine conformité avec les prescriptions du SCoT, lequel prévoyait une surface maximale d'extension d'environ 2 ha pour la fonction habitat sur la période 2017-2030. Selon les données issues du portail de l'artificialisation des sols, depuis 2017, environ 0,7 ha ont été consommés pour la fonction habitat (sous réserve de la contestation des chiffres avancés pour les années 2021 et 2022). Il resterait ainsi environ 1,3 ha de consommation mobilisable à l'horizon 2030. Dans ce contexte, le projet de révision du PLU, dont les effets s'inscrivent jusqu'en 2037, demeure compatible avec les objectifs du SCoT, tant en matière de maîtrise de la consommation foncière que de sobriété dans l'urbanisation.

Par ailleurs, le SCoT actuellement en cours de révision définira une nouvelle enveloppe de consommation foncière pour la commune de Douvres au-delà de 2030, dont l'ampleur n'est pas encore connue.

\*1.3. Concernant la remise en cause des dents creuses n°4 et n°38 au titre de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), des précisions s'imposent.

La dent creuse n°4 correspond à un espace à vocation agricole et constitue, à ce titre, une consommation d'ENAF, estimée à environ 0,22 ha.

À l'inverse, la dent creuse n°38 correspond à un jardin et un verger attenants à une habitation existante, intégrés à l'enveloppe urbaine. Elle ne relève donc pas de la catégorie ENAF et n'entraîne aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

\*1.4. Le seul potentiel consommant directement de l'ENAF correspond à la dent creuse n°4 comme entrevu précédemment. Cela représente une consommation de 0,22 ha. Cependant, il ne s'agit pas d'une dent creuse mais d'un secteur en extension comme entrevu précédemment. Concernant le reste du potentiel en renouvellement urbain, du fait qu'il appartient directement à l'enveloppe urbaine de la commune, il n'est pas consommateur d'ENAF.

\*1.5. Dans le rapport de justifications et dans le PADD, le tableau ne reprend que le potentiel en renouvellement urbain non stratégique et indique une surface de 2,04 ha avec la mise en place de coefficient de rétention foncière.

Un tableau reprenant potentiel en renouvellement urbain stratégique sera inscrit dans le rapport ainsi qu'une cartographie localisant ce potentiel. A savoir que ces secteurs ne font pas l'objet de coefficient de rétention foncière.

\*1.6. Concernant la remarque sur la zone 2AUX pour l'extension de la zone d'activité, le retour de la commune est le suivant : Il s'agit d'une zone 2AUX encore non ouvert à l'urbanisation. En ce sens, il s'agit d'un potentiel futur de développement de la zone économique d'Ambérieu-en-Bugey.

En tout état de cause, il sera nécessaire de justifier son ouverture par le prisme de diverses thématiques dont celle de l'absence de foncier au sein de la zone d'activités actuelle pour l'implantation d'activités futures.

## 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 zonage 1AU apparaît plus adapté qu'un zonage U.

Pour rappel, d'après le fascicule d'application de la loi ZAN confirmé par la décision du Conseil d'Etat de juillet dernier, « le bilan de la consommation effective d'ENAF correspond au décompte de la transformation effective d'ENAF en espaces urbanisés par un processus d'urbanisation observé sur le terrain entre deux dates. Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire des PLUi ou des cartes communales. »

Aussi, une OAP en zone U peut consommer de l'ENAF.

En outre, aucun phasage n'est prévu dans les OAP. Celui-ci est essentiel et obligatoire pour maîtriser la croissance, la consommation foncière et la cohérence avec les documents supra-communaux (L.151-6-1 du code de l'urbanisme).

De plus, il doit être en lien avec une capacité suffisante d'assainissement. Sauf pour les OAP « Reillieux » et « Molard », il n'y a aucune information sur l'assainissement ainsi que sur la gestion des eaux pluviales, de l'eau potable et de l'électricité.

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.**

### Réponse de la commune

\*2.1. Conformément à la méthodologie retenue, les divisions parcellaires correspondant à des espaces de jardin liés à une habitation, ainsi que les dents creuses d'une superficie inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>, ne sont pas considérées comme de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Dans ce cadre, il est clairement établi que l'OAP « Molard » constitue une consommation d'ENAF, à hauteur de 0,22 ha, comme exposé précédemment.

À l'inverse, l'OAP « Malacour » correspond à un jardin et un verger liés à une habitation existante, intégrés à l'enveloppe urbaine. Elle ne relève donc pas de l'ENAF et n'engendre aucune consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

De même, la partie ouest du secteur A de l'OAP « Malacour » fait pleinement partie de l'enveloppe urbaine, dans la mesure où il s'agit d'un parc associé à une habitation. Ne pas l'intégrer au périmètre de l'OAP n'aurait pas de sens, celle-ci permettant précisément d'imposer le maintien d'espaces de pleine terre et de garantir un aménagement maîtrisé du secteur.

\*2.2. Le texte de loi n'impose en aucun cas la réalisation obligatoire d'un échéancier. L'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme précise en effet :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Compte tenu du nombre important d'OAP et de la multiplicité des propriétaires fonciers concernés, il n'est pas possible d'identifier de manière pertinente un phasage précis ou un ordre de priorité entre les différentes opérations. L'établissement d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ne présenterait donc pas de valeur opérationnelle et n'apporterait pas de lisibilité

supplémentaire au projet d'aménagement. Par ailleurs, il n'existe aucun risque que toutes les OAP se réalisent simultanément.

Par ailleurs, une trame d'inconstructibilité sera mise en place sur les secteurs en extension, ceux-ci ne pouvant être ouverts à l'urbanisation qu'après la mise en service effective de la station d'épuration. Cette mesure garantit la compatibilité des extensions avec les infrastructures existantes et à venir et permet, dans un certain sens, un phasage des différentes opérations d'aménagement.

\*2.3. Le SCoT fixe des objectifs de densité uniquement pour les opérations en extension de l'enveloppe urbaine. La densité de 17 logements par hectare mentionnée dans le PADD résulte quant à elle de la répartition des logements par typologie définie dans le PLH.

La zone AU respecte pleinement les densités attendues pour les secteurs en extension. Par ailleurs, l'ensemble des autres OAP présente, en moyenne, une densité d'environ 17,2 logements par hectare.

Le projet de PLU est donc pleinement compatible avec les prescriptions du SCoT, tant en matière de densité que de maîtrise de l'urbanisation.

Même si la densité cible du SCoT est de 18 lgt/ha (élément non trouvé), le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT, celui-ci constituant un document d'urbanisme hiérarchiquement supérieur à l'égard duquel aucune obligation de conformité stricte n'est requise.

### **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.**

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.**

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.

**Le dossier doit préciser et prendre en compte la surcharge actuelle de la station de traitement et la saturation du réseau. Le passage 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.**

#### **Réponse de la commune**

En ce qui concerne la station de traitement, nous nous rapprocherons du gestionnaire afin de connaître le calendrier d'avancement du plan d'actions global (station et réseaux) et la date prévisible de mise en service des nouveaux ouvrages de traitement.

Dans l'attente il est proposé d'ajouter une trame d'inconstructibilité sur les zones AU qui sera levée quand les travaux seront réalisés ou alors proposer d'inscrire dans le règlement écrit que : « L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est subordonnée à la mise aux normes, à l'extension ou à la création de la station d'épuration assurant le traitement des eaux usées du secteur. Aucun permis de construire ne peut être

délivré tant que la capacité de la station n'est pas reconnue suffisante et conforme à la réglementation. »

## Note complémentaire

### Évolutions qualitatives

#### DOSSIER GENERAL

##### Prise en compte des risques

La commune est couverte par un PPRn "inondations et mouvements de terrain" approuvé le 15 février 2005 et modifié en 2014.

Il conviendra d'annexer l'ensemble des pièces liées aux risques pour la bonne prise en compte de ceux-ci.

Il manque au dossier les pièces suivantes : l'arrêté d'approbation du 15 février 2005 ainsi que les pièces modifiées par arrêté préfectoral du 20 janvier 2014.

Elles sont téléchargeables sur le site internet des services de l'Etat au lien suivant : <https://www.ain.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-majeurs-naturels-et-technologiques/4.-Plans-de-Prevention-des-Risques-dans-l-Ain-PPR/Plans-de-Prevention-des-risques-naturels/Douvres-PPR-inondations-et-mouvements-de-terrain-approuve-le-15-fevrier-2005>

De plus, la commune est en aléa moyen pour le retrait-gonflement des argiles et a connu plusieurs arrêtés CatNat. Le projet rappelle que la commune a fait l'objet d'au moins 3 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de cet aléa suite aux épisodes de sécheresse entre 2016 et 2020 et le règlement reprend bien les obligations des décrets de 2019 (Diagnostic obligatoire à la vente d'un terrain constructible, étude géotechnique obligatoire avant construction, avec application des techniques particulières prévues par voie réglementaire).

En revanche, il y a eu plusieurs arrêtés CatNat sécheresse de 2003 à 2023 qui n'apparaissent pas dans le dossier. Il conviendrait de joindre à celui-ci le tableau complet des arrêtés CatNat vous concernant.

Vous les trouverez sur le site Géorisques :

(<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaître-les-risques-près-de-moi/rapport2/01149/Douvres/commune/01500>).

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il est question de +98 ou +105 logements en 11 ans : quel est le bon chiffre ?

## RESUME NON TECHNIQUE

Il est mentionné comme période ciblée 2022-2033 => il faudrait plutôt parler de 2025 - 2036 comme dans le reste du dossier.

## PADD

### Préservation des continuités écologiques

Le projet de PLU arrêté appelle essentiellement des observations quant à la déclinaison de l'orientation n°3 du PADD, s'agissant en particulier de « 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 ».

Les ripisylves sont repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et font l'objet de mesures de protection établies au sein du règlement écrit.

Il est cependant à noter une ambiguïté quant à l'obligation de compensation en cas de réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement ainsi repéré, pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour (« Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. »).

=> Une autre formulation plus impérative est nécessaire.

Par ailleurs, le repérage au titre de l'article L.151-23 concerne exclusivement les ripisylves, de sorte que les autres haies constitutives de la structure bocagère de la plaine agricole ne sont pas protégées.

=> L'opportunité d'appliquer des mesures de préservation concrètes à tout ou partie des haies de la plaine agricole (identifiées dans l'état initial de l'environnement) semble devoir être étudiée, par cohérence avec les objectifs posés par l'OAP patrimoniale.

Enfin, la pelouse sèche localisée à l'est de la commune ne fait pas l'objet de mesure de protection. Au contraire, elle sera impactée par le développement futur à destination d'activités économiques (zone 2AUX). Bien que le rapport d'évaluation environnementale relève que la zone 2AUX a été redéfinie pour limiter cet impact, cette perspective apparaît contradictoire avec l'orientation précitée du PADD.

## OAP

### Préservation des continuités écologiques

Au titre de l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme, les OAP définissent « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». À cet effet, l'outil précédemment mentionné, à l'échelle du territoire, est indispensable.

Le projet arrêté détaille bien les éléments liés à la préservation des continuités écologiques (corridor, trame verte et bleue etc) mais il ne comporte pas d'OAP proprement dite « trame verte et bleue ».

Ce sujet est bien mentionné dans le rapport de présentation et devrait se retrouver dans l'OAP Patrimoniale, mais il est difficile de retrouver les éléments attendus dans ce dernier.

**Beaucoup d'éléments sont dans la pièce n°1b qui reprend l'état initial de l'environnement.**

=> Il conviendrait de faire le lien entre ce document et l'OAP patrimoniale.

## REGLEMENT/OAP

### Risques

Le PLU de Douvres reprend dans son règlement une grande partie des prescriptions du PPRN, ce qui facilite leur application, mais certaines règles essentielles (ex. : interdiction des sous-sols en zone bleue Bt, nécessité d'une étude géotechnique) ne sont pas reprises et devront donc bien être appliquées pour les OAP en zone bleue inondation.  
=> Il faudrait faire un renvoi dans les dispositions générales.

Les OAP situées en zones à risques sont identifiées, et les prescriptions techniques liées à l'inondation ou au glissement de terrain devront être strictement appliquées.

=> Une vigilance particulière pour l'OAP Pré Nouveau (zone bleue Bt) est à apporter concernant la mention de l'absence de sous-sols et le respect des cotes de plancher.

### Qualité de la construction

Le volet qualité de la construction est plutôt bien pris en compte dans le PADD. Les principes de constructions bioclimatiques sont présentés dans l'OAP patrimoniale, mais ne sont pas déclinés opérationnellement dans les OAP sectorielles. Les articles 11 et 12 du règlement qui concernent toutes les zones du PLU rappellent bien les préconisations de l'OAP patrimoniale.

=> L'utilisation de matériaux bio-sourcés pour les rénovations et les constructions neuves pourrait avantageusement être préconisée dans l'article 12 du règlement.

## Clôtures

Le règlement écrit mentionne un principe de perméabilité écologique des clôtures en zone N (« La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères »).

Cela est particulièrement vrai pour les zones A et N dans lesquelles il est recommandé que les grillages utilisés comportent « des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre » : il serait opportun de le préciser au regard des dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

## **REGLEMENT GRAPHIQUE**

### Zones humides

Si le règlement écrit comporte des prescriptions en faveur de la préservation stricte des zones humides, celles-ci ne figurent pas au plan de zonage (a minima celles issues de l'inventaire départemental), ce qui nuira à l'applicabilité de ces prescriptions.

=> L'ajout d'une « sur-trame "zone humide" sur le plan de zonage pour mieux les identifier » est d'ailleurs une mesure d'évitement proposée dans le cadre de l'évaluation environnementale, qu'il paraît nécessaire de reprendre.

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

Trois ER sont prévus pour des bassins écrêteurs de gestion des eaux pluviales et un pour un espace de compensation de zone humide : ils impactent des surfaces agricoles ou forestières. Des justifications sont attendues quant aux choix des parcelles, celles-ci étant pour la plupart encore exploitées.

## **ANNEXES**

### **A3\_DOUVRES\_AP\_ANNEXE\_CLASSEMENT SONORE\_INFRASTRUCTURES\_TRANSPORTS\_TERRESTRES**

#### Rappel de l'article R. 151-53 (5°) du code de l'urbanisme :

« Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés »

=> La carte jointe est à supprimer et à remplacer par la carte de la commune relative aux secteurs impactés par le bruit.

Elle est téléchargeable au lien suivant :

[https://www.ain.gouv.fr/var/ide\\_site/storage/images/media/images/douvres/152010-1-fre-FR/Douvres.jpg](https://www.ain.gouv.fr/var/ide_site/storage/images/media/images/douvres/152010-1-fre-FR/Douvres.jpg)

=> Il conviendra d'ajouter également :

- L'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures routières du département de l'Ain  
(<https://www.ain.gouv.fr/contenu/telechargement/24730/171634/file/Arr%C3%AAt%C3%A9%20pr%C3%A9fectoral%20du%2020%20novembre%202023.pdf>)
- ainsi que le tableau de la commune relatif aux secteurs impactés par le bruit  
<https://www.ain.gouv.fr/contenu/telechargement/22030/153248/file/Douvres.pdf>

#### A6\_DOUVRES\_AP\_ANNEXE\_DECLARATION\_PREALABLE\_CLOTURE

DCM du 06/11/2018 :

=> une nouvelle délibération devra être prise après nouveau PLU en vigueur

#### A7\_DOUVRES\_AP\_ANNEXE\_PERMIS\_DEMOLIR

DCM du 06/07/2009 :

=> une nouvelle délibération devra être prise après nouveau PLU en vigueur

Plus globalement, plusieurs annexes sont à ajouter à votre dossier :

- La commune de Douvres est soumise au document de cadrage relatif à la « Réglementation des semis, et plantations et replantations d'essences forestières dans le département » approuvé le 17 décembre 2019 par délibération du conseil départemental de l'Ain.

Ce document est téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://www.foretsdelain.fr/REGLEMENTATION-DES-BOISEMENTS-300>

(Périmètre d'interdiction ou de réglementation des semis et plantations : Article R. 151-53 (2°) du code de l'urbanisme :Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime)

- Bois ou forêts relevant du régime forestier (Article R. 151-53 (7°) du code de l'urbanisme) :

Le site internet de l'ONF liste les forêts concernées sur votre territoire :

<http://www.onf.fr/>

(Rubrique : « En haut et à droite de la page d'accueil » / « Vivre la forêt » / en bas à droite, dans la colonne « En pratique », sélectionner « Document de gestion durable »)

<https://www.onf.fr/vivre-la-foret/documents-de-gestion-durable>

Aménagement de la forêt communale de Douvres :

<https://www.onf.fr/vivre-la-foret/documents-de-gestion-durable/++amgt++A038026N::amenagement-de-la-foret-communale-de-douvres.html>

Et le cas échéant, peuvent être ajoutés :

- Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application du 2 du I de l'article 1635 quater L et de l' article 1635 quater N du code général des impôts (Article R. 151-52 (10°) du code de l'urbanisme)

- Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. \* 421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation (Article R. 151-52 (17<sup>e</sup>) du code de l'urbanisme)

## Réponse de la commune

### Prise en compte des risques

L'ensemble des pièces des documents lié aux risques du PPRn "Inondations et mouvements de terrain", ainsi que l'arrêté d'approbation et les pièces modifiées par arrêté préfectoral seront annexés au PLU.

### Rapport de présentation

Concernant la production de logement, il est question de la création de 105 logements théoriques et non de 98 logements. Il s'agit d'une erreur, cela sera corrigé.

### Résumé non technique

La période d'application du PLU s'établit bien de 2026 à 2037, à l'application de ce dernier, comme indiqué dans le PADD. Il s'agit d'une erreur, cela sera corrigé.

### PADD

La compensation en cas de réduction partielle d'une haie est actuellement seulement une possibilité. Il sera indiqué qu'il s'agit d'une obligation.

Seules les ripisylves sont préservées actuellement au titre du L151-23. Afin de renforcer la préservation des linéaires de haies sur la commune, il est proposé de les repérer sur la façade agricole sud du territoire au titre de l'article L151-23 du CU, laquelle correspond principalement à des espaces de prairies présentant des enjeux environnementaux plus marqués.

### OAP Patrimoniale

Les éléments inscrits dans l'état initial de l'environnement pour la préservation des continuités écologiques seront analysés et traiter plus pertinemment au sein de l'OAP Patrimoniale afin de prendre en compte davantage les continuités écologiques et la trame verte et bleue dans sa globalité.

### Règlement/OAP (Risques)

Les règles du PPRn sont opposables il n'est pas nécessaire de les reprendre et ce document est mentionné dans les dispositions générales du règlement écrit.

Par ailleurs, pour une meilleure compréhension, il peut être mentionner dans les OAP concernées la présence de ces risques et la référence à son règlement propre.

#### Règlement/OAP (Qualité des constructions)

La réglementation concernant les principes bioclimatiques et l'utilisation des matériaux bio-ressourcés s'appliquent déjà au-delà de la réglementation du PLU.

De plus, il n'est pas nécessaire de mentionner la qualité paysagère des constructions, les principes bioclimatiques et l'utilisation de matériaux bio-resssoucés qui sont traités dans le règlement écrit et qui s'applique aux constructions dans les OAP.

#### Règlement (clôtures)

La mention du principe de perméabilité écologique des clôtures en zone N et A : « Des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre » sera intégrée au règlement écrit au regard des dispositions de l'article L.372-1 du code de l'Environnement

#### Règlement (zones humides)

Les zones humides, ainsi que les mares seront inscrites sur le plan de zonage pour une meilleure préservation.

#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour la réalisation de bassins écrêteurs de gestion des eaux pluviales servent à limiter les ruissèlements sur l'espace agricole et permet aussi la protection des biens et personnes. Ces derniers ont été définis par étude hydraulique établie par des spécialistes.

#### Annexes

Les remarques concernant l'ensemble des annexes seront reprises.

Les différentes délibérations concernant les clôtures ou encore les permis de démolir pourront être reprises et voté lors du conseil communal d'approbation de la révision du PLU.

### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend acte des modifications qui seront apportées. Une partie de la zone APE reclassée en A pour l'aménagement d'un hangar agricole, les clôtures agricoles et forestières ne sont pas soumises à déclaration préalable (OAP patrimoniale) ; encadrement des hauteurs de clôtures en zones A et N à 3,5 m maximum ; autorisation des locaux techniques publics sous condition de compatibilité agricole, maintien de l'avis de la CDPENAF pour les constructions en zones A et N ; harmonisation de l'ensemble des tableaux de densité et de capacité foncière

Elle prend acte des précisions apportées suivantes :

- le classement du « poumon vert central » en zone N pour la gestion des eaux pluviales et la compensation écologique ;
- le maintien des emplacements réservés pour bassins écrêteurs et gestion hydraulique, issus d'études spécialisées ;
- l'inscription des zones humides et des mares au plan de zonage ;
- l'amélioration des règles relatives à la perméabilité écologique des clôtures.

## **Schéma de Cohérente et d'organisation Territoriale (SCoT) BUCOPA**

Le Président fait part de la sollicitation, par la commune de Douvres, de l'avis du Syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Il informe les membres du Bureau que le projet de PLU a été arrêté le 10 juillet 2025 et reçu au Syndicat mixte le 17 juillet 2025.

Il précise au préalable que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA identifie la commune de Douvres comme l'une des sept communes composants le pôle structurant d'Ambérieu-en-Bugey. Cette désignation signifie qu'elle joue un rôle spécifique dans l'organisation du territoire du BUCOPA.

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.

### **Contenu du projet de PLU au regard de la compatibilité avec les orientations du SCoT**

Les enjeux et les orientations du SCoT sont présentés de manière exhaustive dans l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU arrêté.

#### **La trame verte et bleue : valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles**

Le territoire de la commune de Douvres se situe au pied des premiers contreforts du Bugey dans un secteur préservé à proximité immédiate de la ville d'Ambérieu-en-Bugey. Aussi, les enjeux environnementaux et de protection des espaces naturels sont conséquents et bien pris en compte dans le projet de PLU par l'identification, la protection et la valorisation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité repérés dans les différents inventaires et repris sur les cartographies du SCoT.

Le projet de PLU n'a cependant pas prévu d'OAP thématique sur la trame verte et bleue désormais obligatoire qui permet la mise en place de mesures spécifiques visant à préserver les fonctionnalités écologiques en compatibilité avec les actions 1.1.3.1 et 1.1.3.2 du DOO du SCoT.

Concernant les enjeux de protection de la ressource en eau, le PADD insiste sur la nécessité de veiller à une adéquation entre la capacité des ressources et les besoins générés par le développement de la commune, cette compétence étant déléguée à un syndicat intercommunal.

Concernant les capacités d'assainissement, la commune de Douvres est raccordée à la station intercommunale d'Ambérieu-en-Bugey.

#### **Organisation et développement de la trame urbaine**

Dans son projet de PLU, la commune retient l'hypothèse d'une croissance démographique qui compterait environ 180 habitants supplémentaires sur la période 2025-2033 avec une croissance annuelle d'environ 1,5 %. La consommation foncière est bien maîtrisée car les surfaces constructibles du PLU sont limitées à environ 1 ha, et la quasi-totalité de la centaine de nouveaux logements se feront dans l'enveloppe urbaine.

Les opérations de nouveaux logements encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une densité moyenne importante de 22 logements à l'hectare qui est supérieure aux objectifs fixés par le SCoT démontrant ainsi la volonté de la commune d'optimiser son foncier disponible. Les membres du Bureau notent le travail remarquable réalisé au travers des sept OAP sectorielles qui organisent le développement de l'ensemble des dents creuses de taille significative.

Une analyse fine du tissu urbain a par ailleurs été réalisée pour identifier les potentialités par secteur pour le développement résidentiel. La volonté de recentrer l'urbanisation en empêchant le mitage du territoire, de limiter les déplacements, de rentabiliser les équipements, de préserver les architectures et morphologies urbaines est clairement affichée.

## **Politique de l'habitat**

En compatibilité avec les objectifs du SCoT et des dispositions 2.3.2 du DOO, le projet de PLU de Douvres organise le développement d'une offre significative de logements diversifiée qui trouve une traduction réglementaire dans le règlement écrit et les sept OAP.

Le PLU intègre ainsi le besoin d'un renouvellement régulier de sa population de manière à conserver une dynamique locale propre à encourager le maintien, voire le développement des services, équipements et commerces de la commune. A ce titre les dispositions contenues dans les OAP permettent la réalisation d'environ 40 logements qui représente 40% de la production totale de logements.

## **Produire un aménagement et un urbanisme durables**

Les membres du Bureau notent que le règlement du projet de PLU et les OAP intègrent des dispositions prenant en compte la transition énergétique et les changements climatiques dans les futures opérations d'aménagement et d'urbanisme en compatibilité avec les prescriptions du SCoT en matière de conception d'opérations d'aménagement et d'urbanisme durables définies dans les actions 2.2.2., 2.2.4 et 2.2.5 du DOO. A ce titre, les OAP et le règlement imposent qu'à minima soit utilisée au moins une source d'énergie renouvelable aux nouveaux bâtiments construits.

Par ailleurs, dans le cadre des dispositions liées à une meilleure gestion de la ressource en eau, le règlement prévoit que des dispositifs de récupération d'eau de pluie soient systématiquement prévus sur les nouvelles opérations à vocation résidentielle.

L'intégration architecturale et paysagère de l'ensemble de ces projets d'aménagement et d'urbanisme est un enjeu déterminant pour garantir un développement harmonieux de la commune dont le patrimoine paysager et architectural est particulièrement préservé et qui fait l'objet d'une attention toute particulière dans le projet de PLU ainsi la réalisation d'une OAP patrimoniale très complète.

## **Transport et mobilité :**

En polarisant le développement sur le centre bourg, la commune souhaite maintenir la population, les services, équipements et commerces de manière à limiter les déplacements internes.

Le projet de PLU affiche la volonté de poursuivre les connexions douces avec les communes voisines, villages et la voie cyclable Ambronay-Tordieu en particulier qui est désormais un axe structurant des liaisons douces de la commune, en parfaite compatibilité avec les dispositions 2.1.5 du DOO du SCoT.

## **Développement économique**

Le projet de PLU prévoit une zone 2AUX dans le prolongement nord de la zone En Pragnat. Le projet de PLU précise que cette inscription est le résultat d'une demande de la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain. Cette dernière, encore non ouverte à l'urbanisation, devra faire l'objet par la suite d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant de garantir un aménagement de qualité en compatibilité avec les dispositions 3.1.4 du DOO du SCoT.

**Le Bureau,  
Après en avoir délibéré,  
A l'unanimité des membres présents,**

**- REND UN AVIS FAVORABLE** sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis.

## **Réponse de la commune**

### **Trame Verte et Bleue (TVB)**

Le texte du Code de l'Urbanisme n'oblige en aucun cas la réalisation d'une OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue.

De même, cette thématique est directement traitée au sein des OAP sectorielles et intégralement prise en compte au sein de l'OAP Patrimoniale.

#### **AVIS COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire-enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

#### **Chambre d'Agriculture de l'Ain**

Par courrier réceptionné dans nos services le 15 juillet 2025, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous sollicitez notre avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de DOUVRES, suite à votre arrêté du 10 juillet 2025. Nous vous en remercions.

L'analyse de votre projet nous amène à formuler les remarques suivantes :

#### **OAP :**

Dans les OAP sectorielles, vous mentionnez à deux reprises la présence d'une exploitation agricole à proximité alors, qu'à notre connaissance, et selon votre diagnostic, il n'en existe aucune à proximité des secteurs concernés : OAP La Cornaillère et OAP Pré Nouveau.

OAP zone AU : Compte tenu d'un projet de construction de bâtiment agricole à proximité, nous demandons que l'OAP soit étudiée afin de garantir une plus grande distance (100m) entre les logements et ce projet de bâtiment (espaces paysagers à placer au sud de l'OAP par exemple) à contrario de votre projet qui localise la zone la plus dense du côté du projet de bâtiment agricole. Par ailleurs, nous sommes défavorables à la mise en place d'un emplacement réservé (ER 13) pour assurer la compensation zone humide de cette zone AU. Les compensations environnementales des zones de développement urbain doivent être incluses dans la zone et ne doivent pas entraîner des contraintes supplémentaires ou des prélèvements fonciers supplémentaires pour l'activité agricole.

OAP Thématique : Nous demandons de préciser que l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.

## Zonage :

Nous sommes **défavorables** au choix de classer en zone Apé, zone agricole inconstructible pour l'activité agricole, toute la partie centre ouest de votre commune. Ce choix de zonage bloque le développement et/ou l'installation de bâtiments agricoles, or un projet de bâtiment existe et est nécessaire au développement de l'unique exploitation de votre commune. Nous demandons que ce zonage soit repris, afin, à minima, de rendre possible ce projet de bâtiment.

Par ailleurs, comme indiqué précédemment, nous regrettons que l'unique zone d'extension (zone AU) de votre commune se localise à proximité du projet de construction d'un bâtiment agricole. En outre, nous sommes défavorables à la création de l'ER 13 visant la compensation zone humide sur des terrains agricoles, de la zone AU (cf remarque sur les OAP).

Enfin, nous demandons que le tracé de l'emplacement réservé visant la création d'une piste cyclable (ER 2) soit réétudié afin de ne pas déboucher à proximité immédiate du projet de bâtiment agricole.

## Règlement :

### Dispositions générales applicables à toutes des zones

#### Autorisations d'urbanisme

##### Clôtures

Nous demandons de préciser que l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.

### Articles 1 et 2 – Destination des constructions et nature d'activité

#### Zone A et N

##### Article 2 – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Nous demandons que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées soient autorisés à la condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Vous indiquez que toutes constructions nouvelles ou extensions et annexes de bâtiments existants feront l'objet d'un avis de la CDPENAF, or cette dernière n'examine pas tous les dossiers cités. Seules les dispositions du règlement du PLU vis-à-vis des annexes et extensions de constructions existantes en zone A et N, les STECAL, ainsi que les autorisations d'urbanisme concernant un changement de destination d'un bâtiment existant en zone A, ou la construction de nouveaux bâtiments agricoles à toiture photovoltaïque sont obligatoirement soumis à avis de la CDPENAF. Il convient donc de supprimer ou modifier ce paragraphe.

## Articles 11 à 12 – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

### Clôtures

Comme indiqué précédemment, nous demandons de préciser que l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.

### Remarques :

#### Justification des choix :

Dans la justification du potentiel dans l'enveloppe urbaine (p. 13) vous indiquez un potentiel de 48 logements avec une densité à 19 log/ha sur les secteurs en dents creuses et divisions parcellaires stratégiques. Vous n'indiquez toutefois pas les surfaces correspondantes, contrairement aux secteurs non stratégiques. Cependant, les données semblent incohérentes avec le tableau récapitulant les dents creuses et divisions parcellaires indiqué dans le tome 1 du rapport de présentation (p. 36)

Ainsi, au titre des personnes publiques associées à cette élaboration, nous vous informons que nous formulons un avis réservé sur ce dossier.

### **Réponse de la commune**

\*1.1. Dans les OAP « Cornaillère » et « Pré Nouveau », il est indiqué la présence d'une exploitation agricole à proximité mais il s'agit là d'une erreur. Ce point sera corrigé.

\*1.2. En lien avec la construction d'un bâtiment agricole à proximité de la zone AU et la garantie d'une distance de 100m par rapport aux logements, en tout état de cause, le bâtiment devra avoir un recul par rapport aux habitations existantes, il s'agit d'une logique de réciprocité. Nous retrouvons une habitation plus proche que la zone AU elle-même.

\*1.3. L'ER 13 n'est pas lié exclusivement à la zone AU mais aussi de traitement des eaux pluviales de la commune. Il est, ainsi, nécessaire au bon fonctionnement communal et sera, ainsi, préservé.

\*1.4. La mention suivante : « l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable » sera intégrée au sein de l'AOP "Patrimoniale".

\*1.5. Concernant l'avis défavorable sur le classement de toute la partie agricole Ouest de la commune, cela a été étudié tout au long de l'étude. La zone Ape est totalement justifiée pour des raisons paysagères et écologiques et répond directement à des objectifs du PADD. Elle sera, ainsi, maintenue.

Par ailleurs, en lien avec la création d'un hangar en entrée de village, acceptée par les élus, une partie de la zone Ape sera reclassée en zone A, afin de permettre la constructibilité à usage agricole et le développement de la seule exploitation agricole présente sur le territoire.

\*1.6. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées seront autorisés sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

\*1.7. La mention dans le règlement écrit concernant l'avis de la CDPENAF concerne exclusivement la zone A et N et non l'intégralité des zones. Elle se présente de la façon suivante : « Toutes constructions nouvelles ou extensions et annexes de bâtiments existants feront l'objet d'un avis de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. » et sera préservée.

\*1.8. L'étude de densification a été établie en lien avec une densité de 17 lgt/ha et non 19 lgt/ha comme le laisse sous-entendre la diversification de la typologie de logements issue du PLH.

Par ailleurs, afin d'éviter toute incohérence au sein des différents documents, nous balayerons l'intégralité des tableaux pour que ces derniers soient similaires.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend acte des réponses positives apportées aux observations de la Chambre d'agriculture en corrigéant des erreurs dans les OAP, en confirmant les règles de recul applicables aux bâtiments agricoles, en maintenant les outils de gestion hydrauliques et en adaptant ponctuellement le zonage agricole pour permettre le développement de l'exploitation agricole, tout en préservant les espaces agricoles et paysages majeurs.

#### **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de l'Ain**

**Présentation par M. Aubert (DDT)**

**Examen du règlement relatif aux extensions et annexes des bâtiments en zones A et N au titre de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme**

**Vu la saisine de la commission du 15 juillet 2025 pour avis dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Douvres et concernant le règlement relatif aux extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zones A et N ;**

**Vu la doctrine relative aux extensions et annexes des habitations isolées en zones A et N validée par la CDPENAF lors de sa séance du 17 décembre 2015 ;**

**Vu l'exposé du projet présenté par la DDT à l'attention des membres de la CDPENAF de l'Ain ;**

**Considérant ainsi que la réglementation relative aux extensions et annexes en zones A et N n'est pas strictement identique à la doctrine départementale concernant la hauteur maximale des annexes en zones A et N ;**

**Au titre de l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, la commission émet un avis simple favorable à l'unanimité, sous réserve de se conformer strictement à la doctrine notamment sur la hauteur maximale des annexes.**

**Conformément à l'article L. 112-1-1 al.10 du Code rural et de la pêche maritime, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

\*\*\*

**Examen du règlement relatif au STECAL NI au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme**

**Vu la saisine de la commission du 15 juillet 2025 pour avis dans le cadre de la création d'un STECAL pour l'accueil du public avec la création d'équipements de loisirs, de tables de pique-nique et de sanitaires, à proximité immédiate de la piste cyclable ;**

**Considérant que la superficie concernée par le projet s'élève à 0,46 hectare et ne consomme que très peu d'espace naturel ;**

**Considérant la volonté de préservation du caractère naturel du site ;**

**Considérant que l'activité consacrée à cette zone est l'accueil du public et la continuité de la piste cyclable ;**

**Au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme et après débat, la commission émet un avis simple favorable à l'unanimité.**

**Conformément à l'article L. 112-1-1 al.10 du Code rural et de la pêche maritime, le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

**Réponse de la commune**

La doctrine de la CDPENAF concernant la hauteur maximale des annexes en zone A et N est de 3,5m.

En effet, au sein du règlement écrit, nous retrouvons une phrase interprétative pour les

hauteurs des clôtures en zone A et N :

« La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques »

Nous serons plus strictes sur la hauteur des clôtures en zone A et N en indiquant qu'elles doivent être adaptées en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques et que ces dernières ne pourront dépasser une hauteur de 3,5m.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Celle-ci prend acte de la réponse favorable de la commune sur le renforcement du règlement sur la hauteur des clôtures en zone A et N désormais limitée à 3.5 m.

## Département de l'Ain

Par courrier reçu le 17 juillet 2025, vous avez notifié au Département de l'Ain le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douvres, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Située à la lisière de la plaine de l'Ain et des contreforts du Bugey, la commune de Douvres bénéficie d'une richesse paysagère préservée grâce au report des flux de trafic en périphérie. Les voiries d'accès au centre-bourg (RD 36b, RD 36c et RD 36d) permettent en effet de traverser un environnement de qualité. Forte de ces aménités paysagères, la commune qui compte 1 094 habitants (recensement INSEE 2021) offre à sa population un cadre de vie apaisé de commune rurale, tout en restant à proximité de bassins de vie dynamiques.

Afin d'assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné, la commune envisage une croissance annuelle de sa population de 1,5 % jusqu'en 2037, soit environ 16 habitants supplémentaires par an. Cette hypothèse correspond à un besoin estimé à 105 logements nouveaux entre 2026 et 2037, soit en moyenne 9 logements par an.

D'un point de vue environnemental, le projet de territoire témoigne d'une prise en compte approfondie des différentes thématiques. L'ensemble des cônes de vue depuis les RD et depuis les contreforts du Bugey est protégé, garantissant le maintien d'un cadre de vie de qualité. De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP) patrimoniales notamment celles relatives au patrimoine naturel s'appuient sur les fiches et prescriptions patrimoniales issues du travail réalisé par le CAUE.

Concernant le volet mobilité, plusieurs remarques et points de vigilance méritent d'être formulés concernant les OAP sectorielles et les emplacements réservés (ER) :

- **OAP Pré Nouveau** : le site est découpé en deux secteurs (A et B) pour un minimum de 13 logements. L'accès se fait par voie communale. Il conviendrait de sécuriser le carrefour avec la RD 36d, à minima par la mise en place d'un stop. Une légère reprise du débouché devra être effectuée dans le but de rendre l'angle d'insertion plus perpendiculaire à la RD. Cette réflexion doit être menée en lien avec l'emplacement réservé ER1 (aire de loisirs) afin d'éviter la création de masques visuels au carrefour ;

- **OAP Zone AU** : secteur en extension de l'enveloppe urbaine avec environ 23 logements prévus. L'accès se fait par la RD 36b, dont le carrefour est déjà sécurisé par un plateau. L'articulation avec les accès existants reste à préciser. Ce secteur présente un fort enjeu environnemental. Il serait opportun d'imposer un coefficient de biotope ou de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;
- **Emplacements réservés** :
  - **ER1** : aire de loisirs le long de la RD 36d. Attention à ne pas créer de masque visuel vis-à-vis du carrefour comme mentionné précédemment ;
  - **ER2** : piste cyclable le long de la RD 36d hors agglomération (Ambronay – Douvres). Projet non connu des services du Département et non inscrit dans le schéma cyclable de la CCPA. Il conviendrait ainsi d'associer le Département aux réflexions pour l'élaboration des prescriptions ;
  - **ER11** : création d'un bassin écrêteur le long de la RD 36d. Aucun nouvel accès ne doit être créé sur la RD, il convient ainsi de privilégier un accès par voie communale.

Il est relevé que plusieurs documents comportent encore des passages surlignés en jaune. Il conviendra de finaliser une version consolidée et aboutie de l'ensemble des pièces en vue de l'enquête publique à venir.

Enfin, et de façon générale, je vous rappelle que :

- pour chaque aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de voie nouvelle ou de voie modes doux), le Département doit être sollicité pour avis ;
- pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, dont la maîtrise d'ouvrage sera définie au cas par cas, la Commune doit solliciter le Département qui définira les prescriptions techniques nécessaires à la préservation du patrimoine routier et rédigera la convention rappelant les obligations des deux collectivités en matière d'entretien ultérieur, notamment pour les modes doux.

#### Réponse de la commune

\*1.1. Concernant l'OAP "Pré Nouveau", la question du schéma de circulation ne concerne pas le PLU.

Par ailleurs, au sein de l'ER n°1, il pourra être ajouté que ce dernier sera aussi utile pour la réalisation d'une desserte sécurisé de l'OAP « Pré Nouveau ».

\*1.2. Concernant l'OAP « Zone AU », l'OAP et le règlement écrit indique déjà l'obligation de réaliser une part de pleine terre au sein du secteur d'OAP.

\*1.3. Concernant la remarque sur les Emplacements Réservés, au sein de l'ER n°1, il pourra être mentionner qu'il sera aussi utile à la sécurisation de l'accès à l'OAP « Pré Nouveau ».

Par ailleurs, concernant l'ensemble des autres éléments, le PLU ne peut pas intervenir dessus.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend acte de la prise en compte par la commune des remarques du département lorsqu'elles relèvent du champ du PLU notamment par la précision du rôle de l'emplacement n°1 pour la desserte de l'OAP "Pré Nouveau".

#### **Syndicat de Rivière Ain Aval et Affluents (SR3A)**

Par courrier daté du 15 juillet 2025, vous sollicitez le SR3A afin de connaître ses observations éventuelles sur le projet de révision du PLU, arrêté par votre collectivité le 10 juillet 2025.

Mon équipe technique a effectué une relecture attentive de l'ensemble des documents fournis, se concentrant sur la prise en compte des enjeux en présence pour la préservation de la ressource en eau, des milieux aquatiques, des continuités écologiques, et plus largement de la biodiversité.

Vous trouverez dans le document ci-joint une liste d'observations : propositions d'amendements, précisions à apporter, questionnements. Le SR3A se tient à disposition pour tout complément et pour approfondir avec vous les pistes d'améliorations envisageables.

Restant à votre écoute, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Syndicat de la rivière d'Ain Aval et de ses Affluents (SR3A) est l'Établissement Public d'Aménagement et de Gestion de l'Eau en charge de la partie aval du bassin-versant de l'Ain à partir du pied du barrage de Coiselet. Son territoire couvre presque 50 % du bassin-versant total de la rivière d'Ain, en intégrant les cours d'eau et les zones humides des bassins du Suran, de l'Albarine, du Lange-Oignin, de la Basse Vallée de l'Ain, ainsi que des affluents directs du fleuve Rhône, soit environ 1 700 km<sup>2</sup>, 1 300 km de cours d'eau et 80 km<sup>2</sup> de zones humides.

Les milieux aquatiques sur ce territoire présentent une grande diversité, des plateaux calcaires à la plaine alluviale en passant par des secteurs de gorges. Ces milieux présentent des enjeux importants en termes de patrimoine naturel, mais aussi d'usages.

Le syndicat de la Rivière d'Ain Aval et de ses Affluents (SR3A) est un Établissement Public d'Aménagement et de Gestion des Eaux (EPAGE) en charge :  
de la gestion des milieux aquatiques, de la biodiversité et de la ressource en eau,  
de la prévention des inondations,  
au service de l'intérêt général du territoire et de ses habitants.

Les 7 intercommunalités à fiscalité propre présentes sur le territoire ont transféré au SR3A leurs compétences GEMAPI et des missions complémentaires sur son périmètre. Une seule de ces intercommunalités est intégralement située à l'intérieur de ce périmètre. 2 des 6 autres ont une part importante de leurs surfaces au sein du bassin-versant.

Le comité syndical, composé de 37 élus des intercommunalités membres, administre le syndicat, valide les orientations générales, approuve et suit les projets. Le bureau prépare les décisions du comité syndical.

Au total, 142 communes sont situées sur le périmètre, représentant environ 162 500 habitants répartis sur les départements de l'Ain et le Jura.

**Sur l'ensemble de son territoire de compétence, le SR3A s'attache à apporter un appui technique aux élus afin de faciliter la prise en compte des enjeux liés à l'eau, aux milieux aquatiques et à la biodiversité. C'est à ce titre qu'il s'implique dans l'élaboration des documents d'urbanisme, outils clé pour un aménagement durable préservant les ressources naturelles.**

A la lecture du projet de PLU de la commune de Douvres, voici les remarques qu'il émet pour permettre une meilleure prise en compte des enjeux.

## 1. Réseau hydrographique et milieux associés

### 1.1 Milieux aquatiques

Le PADD fixe comme objectif n°1 de « préserver et mettre en valeur les sites naturels riches en biodiversité et les ressources naturelles », citant notamment le Seymard et la Cozance. Outre la protection des milieux naturels les plus remarquables, le PADD propose la « restauration voire le développement des corridors écologiques ».

⇒ En égard à son fonctionnement altéré actuel, la restauration de la Cozance dans sa traversée du bourg serait à envisager dans ce cadre.

Le PADD fixe comme objectif n°4 de « Protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques », évoquant le partage de l'eau et les économies, l'adéquation du développement à la ressource, le traitement des eaux usées, et l'amélioration des réseaux d'eau potable.

⇒ Cet objectif répond aux attentes du SR3A.

### **1.1.1 Espace de bon fonctionnement (EBF)**

La disposition de mise en compatibilité 6-411 du SAGE impose de « délimiter une bande de terre non constructible en bordure des cours d'eau, à inscrire aux SCoT, schémas de secteur, PLU, cartes communales et/ou à acquérir ». Elle est bien prise en compte, avec par exemple un recul des habitations de 15m par rapport à la Cozance au nord de la zone AU. De même, les ripisylves sont bien prises en compte, avec leur inscription aux règlements écrit et graphique au titre de l'article L. 151-23. Cependant, il aurait pu être fait mention de l'espace de bon fonctionnement (EBF) qui est en cours d'étude par le SR3A.

Le territoire communal est en effet directement concerné par l'EBF de la rivière d'Ain et de ses affluents, dont la Cozance. L'EBF correspond à l'espace nécessaire au libre fonctionnement des cours d'eau, incluant les phénomènes naturels de divagation, de crues, de recharge de nappes et de filtration des polluants. Sa prise en compte dans le PLU est indispensable afin d'adapter l'urbanisation dans ces secteurs, préserver les fonctions écologiques et hydrologiques associées, et renforcer la résilience du territoire face au changement climatique.

L'étude conduite par le SR3A et ses partenaires a permis de cartographier un EBF concerté sur la Cozance : son périmètre a été présenté le 23/09/2025 et peut être transmis au format SIG (.shp). Son intégration par anticipation dans le PLU permettrait également de préparer la mise en compatibilité future avec le SAGE Ain aval et affluents, qui intégrera l'EBF comme référence structurante (horizon 2028).

À ce stade, le projet de PLU de Douvres ne formalise pas suffisamment cet enjeu dans son règlement, écrit comme graphique. Ainsi, le SR3A recommande :

- que l'EBF soit identifié au **plan de zonage** et intégré comme secteur à enjeux environnementaux, avec des prescriptions spécifiques inscrites au **règlement écrit** (limitation de l'artificialisation, préservation de la végétation rivulaire, gestion des eaux pluviales).
- Qu'il en soit fait mention dans l'**OAP patrimoniale**, qui en l'état ne mentionne pas les cours d'eau, alors que les ripisylves sont bien prises en compte, au même titre que les haies.
- Qu'il importe de préserver le périmètre de l'EBF dans l'**OAP sectorielle « Pré nouveau »** et dans la **zone AU**.

La délimitation de l'EBF sera accompagnée de projets de restauration écologique (restauration écologique et diversification des habitats aquatiques, replantation de ripisylve, gestion différenciée des abords...). A ce titre, un EBF « travaux » sera élaboré sur la rivière d'Ain et ses affluents (dont la Cozance) en début d'année 2026.

### **1.1.2 Préservation des cours d'eau, opportunités de restauration et emplacements réservés**

#### **Emplacements réservés N°1 et 2**

Le projet prévoit la création d'une aire de loisirs sur l'ER1 et d'une piste cyclable sur l'ER2. Le SR3A peut appuyer la mairie pour la mise en valeur de la Cozance qui longe ces espaces : restauration écologique, valorisation de la ripisylve....

### **Emplacement réservé N°8**

La mairie prévoit l'acquisition du canal de la Cozance dans la traversée urbaine. Le SR3A préconise d'étudier un meilleur fonctionnement du cours d'eau pour améliorer ses potentialités écologiques, comme par exemple la remise à ciel ouvert de la partie enterrée et la désartificialisation du canal (cf. étude EBF de la rivière d'Ain et ses petits affluents, SR3A, 2025).

Ce projet entrerait également dans une optique de valorisation paysagère du centre bourg et une réappropriation du cours d'eau par les habitants.

### **Emplacement réservé N°11 : création d'un bassin écrêteur pour la gestion des eaux pluviales**

Ce projet est situé sur une parcelle bordée au nord par le ruisseau de Chamberreau ; il devra s'accompagner d'une restauration des habitats rivulaires.

### **Emplacement réservé N°12**

Cet ER a vocation à permettre la création d'un bassin écrêteur pour la gestion des eaux pluviales, sur une superficie de 9 000 m<sup>2</sup>. **Le SR3A émet un avis défavorable sur ce projet pour les raisons suivantes :**

- Situé en secteur forestier et très proche des sources : ce bassin n'aura qu'un bénéfice très limité sur l'écrêtement des crues dans le bourg.
- Situé sur un cours d'eau classé en réservoir biologique (liste 1)
- Impactant l'habitat d'espèces aquatiques patrimoniales comme :
  - o la Truite fario
  - o l'Ecrevisse à pieds blancs.

Cette espèce menacée voit ses populations décroître fortement.

Elle est protégée au titre de l'Arrêté du 21 juillet 1983 (modifié par Arrêté du 18 janvier 2000) : article 1, qui interdit toute intervention sur les milieux particuliers à l'espèce et notamment tout type de travaux susceptibles de les altérer ou de les dégrader.

L'espèce fait l'objet d'actions de conservation (études, translocations, etc.) dans le cadre d'une stratégie départementale pilotée par la Fédération Départementale de Pêche de l'Ain et mise en œuvre par l'ensemble des GEMAPIens et leurs partenaires.

- Ce projet, en portant atteinte au bon fonctionnement du cours d'eau, impactera la qualité des eaux.
- Enfin, ce projet a fait l'objet d'une étude en 2010 réalisée par Ingedia Facilitateur, qui proposait des solutions curatives et préventives pour la protection des biens et des personnes. Il avait déjà été évoqué à l'époque que la pertinence du projet devrait être évaluée au regard des approches environnementales et des enjeux. Ce sujet a de nouveau été abordé en 2024 lors d'une rencontre avec le SR3A, qui a émis un avis négatif sur la pertinence de ce projet au regard des enjeux environnementaux. Il conviendra de se rapprocher des services de l'Etat afin de connaître les dossiers réglementaires associés à l'élaboration du projet.

### Éléments repérés

Le lavoir n°D5 est répertorié pour sa valeur patrimoniale et identitaire. Or il constitue un rétrécissement de la section du cours d'eau et à ce titre un verrou hydraulique qui peut avoir un impact en hautes eaux. La déconstruction de la partie basse pourrait être étudiée dans le cadre de l'OAP patrimoniale afin de concilier préservation du patrimoine bâti, fonctionnalité du cours d'eau et réduction de la vulnérabilité aux inondations.

### Cartographie des mesures ERG :

Ce qui est mentionné comme un fossé sur la carte est en réalité un cours d'eau selon la cartographie des cours d'eau de la DDT01.

## 1.2 Zones humides et mares

### Précessions des zones humides

L'inscription des zones humides au règlement graphique et la disposition générale applicable à tous les zonages (p. 103) assurent une bonne préservation des zones humides figurant à l'inventaire départemental.

Cependant, des zones humides, de plus petites superficies mais tout aussi importantes pour tous les services écosystémiques qu'elles rendent, ont été identifiées sur certains secteurs faisant l'objet d'**OAP sectorielles** (La Cornalière, Château, Ronde), sur une surface totale d'un peu plus de 6000 m<sup>2</sup>. Les prescriptions d'aménagement formalisées, et notamment les schémas de principes d'aménagement des secteurs, ne permettent pas leur préservation. De même, la zone AU, d'une surface de 0,94 ha, est intégralement située en zone humide au sens de la réglementation.

Ainsi, l'emplacement réservé n°13, destiné à la compensation et d'une surface de 0,41 ha, semble largement insuffisant pour compenser les plus de 1,5 ha impactés à l'échelle du PLU.

Pour information complémentaire, la zone délimitée au titre de l'article L.151-23 au sud de la commune, le long du ruisseau le Champelin, fait partie d'une zone humide, dite de **zone humide de Fangoux**, bénéficiant d'études portées par le SR3A qui devraient déboucher courant 2026 sur la mise en œuvre d'un plan de gestion.

### Précession des mares

Les dispositions générales, reprises dans l'article 13 du règlement écrit, sont très favorables au maintien de ces petits milieux patrimoniaux, de même que la mention qui en est faite dans l'OAP « Pré nouveau ». Cependant, leur inscription au règlement graphique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, aurait permis de renforcer leur protection.

## 2. Biodiversité : continuités écologiques, milieux et espèces patrimoniales

### 2.1 Règlement concernant les clôtures

L'article 14 « Règles pour les continuités écologiques » stipule dans les dispositions générales (p.107) que : « La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères. » Dans les dispositions générales (p. 105) est également ajouté que « Cela est particulièrement vrai pour les zones A et N dans lesquelles il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre. »

Cette rédaction **manque de précision** : il aurait été utile, pour qu'elle soit réellement fonctionnelle, d'**ajouter des données chiffrées** : diamètre minimal pour les mailles, interdiction des murets, etc.

## 2.2 Règlement concernant l'éclairage

Le projet de PLU de fait pas mention de la pollution lumineuse, alors que la commune s'est engagée dans une extinction de l'éclairage public en cœur de nuit. Ainsi, la seule mention (p. 68) de l'éclairage des voies en zones U et AU pourrait être complétée : spectre lumineux utilisé, non éclairage des jardins et espaces verts (et pas seulement des constructions), etc.

## 2.3 Arbres et boisements

Les multiples mentions permettant de conserver le patrimoine boisé (forêt, bosquets, ripisylve, haies) sont à souligner, avec notamment la désignation d'arbres dans les prescriptions ponctuelles et l'importance rappelée des arbres « têtards ».

### Réponse de la commune

\*1.1. La commune est concernée par l'Espace de Bon Fonctionnement (EBF) de la rivière de l'Ain et de ses affluents, dont la Cozance (étude engagée en septembre 2025).

Toutefois, l'étude relative à l'EBF n'apparaît pas finalisée à ce stade et la commune ne dispose pas des couches SIG permettant d'en apprécier précisément les incidences sur le territoire communal. Par ailleurs, l'enquête publique de la révision du PLU étant désormais achevée, il serait juridiquement et techniquement délicat d'introduire de nouvelles contraintes réglementaires à l'égard des propriétaires fonciers.

Une fois l'étude achevée et les données SIG officiellement transmises, la commune pourra envisager, dans le cadre d'une procédure d'urbanisme ultérieure, l'intégration de la trame EBF au plan de zonage, ainsi que l'ajout de prescriptions adaptées dans le règlement écrit.

Enfin, dans l'hypothèse où la nouvelle délimitation de l'EBF différerait du périmètre actuellement défini par le PPRn, la commune saisira les services de l'État afin de demander une mise en cohérence du PPRn.

\*1.2. Concernant l'ER n°12 pour la réalisation d'un bassin écrêteur, bien que le syndicat exprime un désaccord concernant sa création, celui-ci sera maintenu.

Sa mise en place relève de la responsabilité de la commune, et une étude hydraulique a été réalisée afin de prendre en compte le risque de ruissellement. Cette étude sera annexée au dossier de PLU.

Avant la réalisation, la collectivité va faire des études pour la gestion nécessaire, pour le fonctionnement nécessaire de ce bassin qui sera dimensionné au besoin.

L'ER n'a pas d'impact sur la consommation, il annonce seulement un besoin d'intérêt général.

\*1.3. Le lavoir constitue un rétrécissement de la section du cours d'eau et à ce titre un verrou hydraulique qui peut avoir un impact en hautes eaux. La déconstruction de la partie basse pourrait sera directement être intégrée dans le cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du CU, et plus particulièrement dans les prescriptions de préservation.

\*1.4. Concernant la cartographie des mesures ERC et la mauvaise qualification du cours d'eau, cela sera repris.

\*1.5. La définition des mesures de compensation des zones humides relève du stade opérationnel du projet et incombe à chaque maître d'ouvrage ; elle n'a pas vocation à être fixée directement dans le règlement d'urbanisme du PLU. En revanche, le PLU peut créer les conditions nécessaires pour que ces mesures de compensation soient possibles, cohérentes et efficaces.

C'est dans cette logique qu'a été créé l'emplacement réservé n°13, lequel permet à la fois la mise en œuvre de mesures de compensation et la gestion des eaux pluviales à l'échelle communale.

Le cas échéant, si le SR3A identifie d'autres secteurs susceptibles d'être valorisés pour la mise en œuvre de mesures de compensation, ceux-ci pourront être pris en compte dans le cadre des projets futurs.

\*1.6. L'inscription des mares sur le plan de zonage sera effectuée.

\*1.7. Selon le syndicat, les règles relatives aux clôtures dans les continuités écologiques manquent de précision. Toutefois, aucune indication supplémentaire ne sera intégrée au règlement afin de préserver une certaine souplesse dans leur application.

Il en est de même sur le thématique de l'éclairage.

#### **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Celle-ci prend acte de la réponse du maître d'ouvrage notamment concernant l'étude d'Espace de bon fonctionnement non finalisée à ce jour.

**Commission Locale de l'Eau (CLE) de la Basse Vallée de l'Ain**

Par délibération en date du 10.07.2025, le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune. C'est pourquoi, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, un dossier de l'arrêt du projet de PLU a été transmis au SR3A pour avis.

La Commission Locale de l'Eau (CLE) de la basse vallée de l'Ain s'est également saisie du dossier afin d'émettre un avis sur ce projet étant donné que le territoire de la commune de Douvres est compris dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la basse vallée de l'Ain.

Le bureau de la CLE de la basse vallée de l'Ain s'est réuni le 7 octobre 2025 pour statuer sur ce dossier. Vous trouverez donc ci-après son avis sur le projet de révision du PLU de Douvres.

Considérant les éléments du dossier au regard des enjeux du SAGE de la Basse Vallée de l'Ain et des dispositions du PAGD, le bureau de la CLE de la basse vallée de l'Ain a émis à l'unanimité **un avis favorable avec remarques**.

Les remarques émises par le bureau de la CLE basse vallée de l'Ain portent sur les enjeux suivants du SAGE basse vallée de l'Ain :

#### Thème 2 : Gestion quantitative des eaux souterraines

##### Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) de la basse vallée de l'Ain

Le périmètre de la commune de Douvres est situé sur sa partie ouest, « hors zone sensible » du Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE) de la basse vallée de l'Ain adopté en 2017 et pour lequel la notification du Préfet de Région préconise de ne pas augmenter les prélèvements souterrains au-delà du volume prélevé en 2003.

Le bureau de la CLE basse vallée de l'Ain demande ainsi au pétitionnaire que le projet de révision du PLU de Douvres fasse mention du PGRE de la basse vallée de l'Ain et de ses préconisations qui s'appliquent « hors zone sensible », à savoir :

- une gestion économe de l'eau dans les espaces publics (bâtiments, voirie, espaces verts) couplée à une réduction des consommations individuelles en eau.
- des actions d'amélioration du rendement des réseaux. La commune de Douvres se situant hors zone sensible, il est rappelé que le PGRE fixe au minimum le respect du rendement réglementaire (décret n°2012-97 du 27 janvier 2012 fixe un objectif de rendement de 85% ou à défaut, de 65% + 1/5 ILC).
- la gestion patrimoniale des réseaux pour l'alimentation en eau potable (mise en place de campagnes régulières de recherche de fuite)

#### **Adéquation entre disponibilité de la ressource en eau potable et les besoins liés au projet de révision du PLU de Douvres**

En lien avec un objectif de partage de la ressource en eau, permettant de satisfaire les besoins des milieux naturels et des usages, le SAGE basse vallée de l'Ain préconise dans sa disposition 2.07, que **les documents d'urbanisme (SCOT, schémas de secteurs, PLU et cartes communales) doivent analyser leurs projets au regard de la capacité de la ressource en eau**.

Le projet de révision du PLU de Douvres prévoit bien, dans le PADD, de « veiller à une adéquation parfaite entre la capacité des ressources et les besoins générés par le développement de la commune ». Cependant, l'état initial de l'environnement ne mentionne que les volumes prélevés et produits en 2021 sur l'ensemble des ressources en eau du SERA.

Le bureau de la CLE basse vallée de l'Ain :

- mentionne au pétitionnaire, qu'il aurait été plus opportun que les **données complémentaires** concernant les volumes prélevés et produits, soient indiquées uniquement pour la commune de Douvres et sur une période d'au moins 5 ans ;
- indique au pétitionnaire qu'un **bilan besoins-ressources** aurait été nécessaire afin d'évaluer l'adéquation entre la ressource en eau disponible et les besoins liés au projet, en fonction notamment des évolutions démographiques futures, des évolutions des modes de consommation de la population dans un contexte de changement climatique ;
- précise que le projet de révision du PLU de Douvres est à mettre en regard des autres projets de développement des communes adhérentes au SERA en raison de l'effet cumulé sur la ressource en eau ;
- réaffirme que les besoins d'urbanisation envisagés doivent être **strictement conditionnés aux capacités d'alimentation en eau potable**.

### Assainissement collectif

Le bureau de la CLE basse vallée de l'Ain rappelle qu'en attendant la construction de la nouvelle station d'épuration qui sera située à Château-Gaillard, le projet de révision du PLU de Douvres doit être strictement conditionné aux capacités du système d'assainissement collectif.

### Gestion des eaux pluviales

Le bureau de la CLE basse vallée de l'Ain souligne la bonne prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le projet de révision du PLU de Douvres aussi bien dans le PADD, que le règlement écrit (avec notamment des dispositions générales qui incitent à privilégier l'infiltration à la parcelle lorsque les contraintes techniques le permettent et à prévoir sinon des ouvrages qui visent à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales) et y compris au niveau des OAP sectorielles avec la mise en place d'un coefficient de pleine terre qui contribue aussi à une meilleure infiltration des eaux pluviales.

### Zones humides prioritaires

**Les zones humides prioritaires au titre du SAGE basse vallée de l'Ain, présentes sur le territoire de la commune de Douvres sont bien préservées par le règlement graphique (classement en zone N et au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et écrit (prescriptions).**

Il est également rappelé au pétitionnaire que le SAGE basse vallée de l'Ain accorde une attention particulière à la préservation des zones humides prioritaires et à leurs fonctionnalités via :

- la disposition de mise en compatibilité 6-17 « préserver toutes les zones humides et en particulier les zones humides prioritaires » ;
- L'article 6 du règlement du SAGE « préserver les zones humides prioritaires et leurs fonctionnalités » indique par ailleurs que « toute opération ou travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement sont exclues des zones humides prioritaires sauf en cas de projet déclaré d'utilité publique ».

### Mares

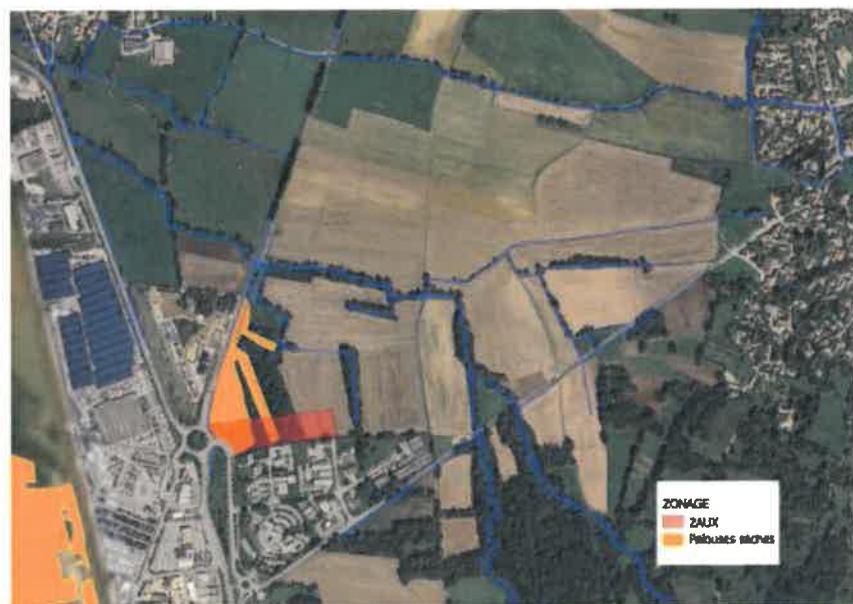
Le projet de révision du PLU de Douvres prévoit bien la préservation des mares aussi bien dans son règlement écrit que dans l'OAP patrimoniale. Cependant, le rapport de l'état initial de l'environnement du projet de révision du PLU de Douvres indique « qu'aucun plan d'eau ou mare n'a été répertorié sur la commune ». De plus, le projet de révision du PLU de Douvres n'identifie pas non plus dans son règlement graphique, les 4 mares identifiées par l'observatoire régional des mares (Source : <https://www.mares-libellules.fr/cartographie/#>).

- d'intégrer au règlement graphique, les 4 mares identifiées dans l'observatoire régional des mares, en tant qu'éléments repérés au titre de l'article L. 151-23 afin que les prescriptions associées leur soient bien appliquées ;
- de compléter l'état initial de l'environnement sur le volet « mares ».

### Pelouses sèches

Le SAGE basse vallée de l'Ain prévoit, via sa disposition de mise en compatibilité 6.03, que les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de préservation des zones naturelles à dominante humide (dont les pelouses sèches) du SAGE en leur conférant un statut très protecteur. Ce classement pourra notamment permettre d'éviter tout aménagement, activité ou construction pérenne ayant un impact sur la qualité ou la fonctionnalité des milieux naturels.

Le bureau de la CLE basse vallée de l'Ain attire l'attention du pétitionnaire concernant une partie de la pelouse sèche située au sud-ouest du territoire de la commune qui est classée en partie, en zone 2AUX dans le règlement graphique.



Localisation de la pelouse sèche située dans la zone 2AUX du règlement graphique du projet de révision du PLU de Douvres (Source : CLE basse vallée de l'Ain – 2025)

En vous remerciant par avance pour la prise en compte de cet avis, je vous prie d'agrérer,  
Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

### Réponse de la commune

\*1.1. Concernant le Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE), la commune n'étant pas compétente, c'est plutôt au gestionnaire de l'eau qu'il faudrait indiquer ces éléments.

Mise à part pour la gestion économe des espaces publics mais le PLU ne peut pas intervenir sur cette thématique.

\*1.2. Concernant la disponibilité de la ressource en eau et le besoin lié au projet, le RPQS 2021 (le plus récent disponible) produit par le SERA ne détaille pas la consommation par commune. Les chiffres annoncés sont à l'échelle de tout leur territoire (8 communes). Ils ne précisent pas vers quelle commune est dirigée l'eau prélevée dans les différents captages utilisés

- Une approximation de la consommation de Douvres est possible en estimant le nombre d'habitant desservis multiplié par la consommation moyenne par habitant du syndicat.

-Nous pouvons disposer des 5 années antérieures à 2021 pour mesurer l'évolution de la consommation du territoire pour l'ensemble des communes, et non pour Douvres uniquement.

-Le SERA n'a répondu à aucunes de mes demandes, pas de RPQS récent, pas d'information concernant un potentiel bilan besoin / ressource.

-Concernant le développement des autres communes qui pourront avoir un effet sur la disponibilité de la ressource pour Douvres, la question n'a pas été posée.

\*1.3. En ce qui concerne la station de traitement, nous nous rapprocherons du gestionnaire afin de connaître le calendrier d'avancement du plan d'actions global (station et réseaux) et la date prévisible de mise en service des nouveaux ouvrages de traitement.

Dans l'attente il est proposé d'ajouter une trame d'inconstructibilité sur les zones AU qui sera levée quand les travaux seront réalisés ou alors proposer d'inscrire dans le règlement écrit que : « L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est subordonnée à la mise aux normes, à l'extension ou à la création de la station d'épuration assurant le traitement des eaux usées du secteur. Aucun permis de construire ne peut être délivré tant que la capacité de la station n'est pas reconnue suffisante et conforme à la réglementation ».

\*1.4. Les mares seront intégrées sur le plan de zonage et l'état initial de l'environnement sera complété en fonction.

\*1.5. La pelouse sèche a été prise en compte : la séquence ERC a été mise en œuvre et a conduit à la redéfinition de la zone 2AUX afin de limiter l'impact sur la pelouse sèche. Il peut être envisagé d'ajouter une sur-trame « pelouses sèches » sur le plan de zonage pour mieux les identifier ou, à minima, d'ajouter une carte des pelouses sèches à titre informatif en annexe du PLU et y faire référence dans le règlement écrit au sein des dispositions générales.

## **AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

La commissaire enquêtrice prend acte des propositions de la commune d'introduire une trame d'inconstructibilité sur la zone à urbaniser (AU) ainsi qu'une règle conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la mise en conformité effective de la station d'épuration.

De même, elle prend acte du rajout des mares sur le plan de zonage et dans le document relatif à l'état initial de l'environnement.

## **Réseau de Transport Électrique (RTE)**

Madame la Commissaire enquêtrice,

RTE, Réseau de Transport d'Électricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

RTE souhaite, par la présente, faire part d'un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique.

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

### **Liaison aérienne 63 000 Volts :**

Ligne aérienne 63kV N° 1 AMBERIEU - HAUTERIVE

### **Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4**

#### **Le plan des servitudes**

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

**Après étude du dossier de l'enquête publique, nous n'avons pas eu accès au plan des servitudes normalement annexé au dossier de PLU. Dans ce contexte nous ne pouvons émettre un avis sur la conformité de cette pièce du document d'urbanisme qui doit reprendre fidèlement le tracé des ouvrages portés au Géoportail de l'Urbanisme, eux-mêmes conformes au listing ci-dessus.**

**Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés (EBC) et « Eléments repérés »**

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

En outre, la ligne aérienne 63kV N° 1 AMBERIEU - HAUTERIVE croise une zone classée « Eléments repérés » au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Compte tenu des contraintes de ce régime, celui-ci risque d'entraver la réalisation de l'entretien de la ligne, qui nécessite notamment des coupes régulières. Il apparaît donc nécessaire, afin de garantir la sûreté du réseau, de procéder à une suppression, partielle ou totale, de ces espaces.

**Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchées des Espaces Boisés Classés et des Eléments repérés les bandes suivantes :**

- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts.

**Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité**

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **ZAUX, A, Ape et N** du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

**2.1 Dispositions générales**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4<sup>e</sup> de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4<sup>e</sup> de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

**2.2 Dispositions particulières**

**Pour les lignes électriques HTB**

**• S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« *La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

**• S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

**• S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

**Réponse de la commune**

\*1.1. La servitude I4 concernant les ouvrages électriques sera intégrée aux annexes.

\*1.2. L'Espace Boisé Classé recouvrant les coteaux boisés du Bugey sera supprimé. Le Code forestier permet la protection des boisements de grande ampleur et l'EBC est plus particulièrement prévu pour la protection des parcelles à enjeu clairement identifié.

Une vérification sera faite sur les vieilles forêts ou encore des parcelles à forts enjeux environnementaux.

\*1.3. Certains ouvrages traversent les zones 2AUX, A, Ape et N du territoire. Les mentions exposées dans l'avis seront reprises et intégrées au règlement écrit au sein des dispositions générales.

## AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

Celle-ci prend acte de la réponse de la commune qui confirme :  
l'identification des lignes et ouvrages concernés dans les documents graphiques du PLU, la prise en compte des servitudes d'utilité publique (S14), et l'intégration de contraintes réglementaires dans le règlement écrit.

## Centre National de la Propriété Foncière (CNPF)

Monsieur le Maire,

Il y a beaucoup de forêt privée sur votre commune. Nous tenons à rappeler que la forêt a un rôle de production de bois, ressource naturelle et renouvelable. La multifonctionnalité de la forêt ne se résume pas uniquement à ses fonctions environnementales (qualité de l'eau, stockage du carbone, protection des sols, biodiversité) et sociales (paysage, accueil du public, développement touristique, etc.) mais encore pour sa fonction économique. De ce fait les forêts privées ont un rôle économique qu'il ne faut pas négliger. La gestion et l'exploitation raisonnée des forêts permettent d'assurer et de maintenir des emplois locaux, au même titre que l'agriculture. La gestion durable des forêts est encadrée par le code forestier.

Nous vous rappelons que le code forestier permet la protection des boisements et qu'il n'est pas nécessaire de les classer au titre des espaces boisés classés (EBC), pour les préserver du défrichement. Les articles L 151-19 et 23 du code de l'urbanisme n'entraînent pas un rejet de plein droit des demandes de défrichement.

Le classement en EBC relève du Code de l'Urbanisme et est prévu pour protéger des parcelles à enjeu particulier clairement identifié. Il doit être réglementairement justifié pour chaque site dans le rapport de présentation. L'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978 qui fixe les dispenses de déclarations préalables aux coupes, comporte de nombreuses exceptions, dont vous devriez prendre connaissance.

Nous attirons votre attention sur la vigilance à tenir vis-à-vis d'un tel classement ; en effet la procédure pour la distinction d'une superficie classée EBC, aussi modeste soit-elle, relève de la révision complète du PLU. Elle est donc lourde et onéreuse. Cette obligation peut handicaper la commune souhaitant réaliser ou modifier des aménagements (par exemple élargissement de voie, extension de zone d'activité, ....).

La gestion des forêts sous forme de taillis pour la production de bois de feu passe par une coupe de récolte. Cette coupe entre dans la gestion forestière normale et est accepté dans le Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS validé par le ministère de l'agriculture).

La gestion des forêts de plaine se fait avec le régime du taillis et du taillis sous futaie (TSF) ou taillis avec réserves. Ce type de gestion a été réalisé depuis des siècles dans le but de produire du bois énergie. Souvent ce choix correspondait également avec une richesse des sols. Dans le cas du TSF l'objectif est de produire à la fois du bois énergie et du bois d'œuvre. Le propriétaire a alors à sa disposition plusieurs itinéraires sylvicoles en fonction de la surface et de son objectif :

- Pour le taillis :
  - coupe de récolte et laisser repousser ;
  - coupe de récolte et transformation en futaie par plantation feuillue ou résineuse ;
  - coupe de conversion en futaie feuillue.

➤ Pour le Taillis avec réserve ou TSF

- coupe de récolte et maintien du régime mixte du taillis avec réserves
- coupe de récolte et transformation en futaie par plantation feuillue ou résineuse ;
- coupe pour une conversion en futaie feuillue.

Pour les peuplements résineux, ils peuvent être gérés sous forme de futaie régulière ou irrégulière.

Le propriétaire privé est libre de sa gestion sous réserve de respecter le code forestier et les itinéraires du Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS). Ce document est validé par le ministère de l'agriculture. Il faudrait formuler de la façon suivante : *Les coupes de bois sont autorisées conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur et le SRGS pour la forêt privée.*

Il faut rappeler que les forêts gérées ont un risque moindre aux feux de forêts. J'attire votre attention sur la nécessité d'autoriser la création de desserte pour accéder aux espaces boisés afin de mettre en œuvre une gestion durable et la défense contre l'incendie. Pour le moment votre commune n'a pas de classement concernant la DFCI, mais des incendies peuvent survenir et ce classement peut être modifié à l'issu du travail en cours sur le département. Je vous invite à prendre connaissance des cartes de risques sur le site de la DDT de l'Ain : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=f3967db1-dcd0-49a9-a529-5aa9e7a7bc46#>

L'avis du CNPF est défavorable.

Restant à votre disposition pour tout renseignement relatif à ce dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

#### Réponse de la commune

L'Espace Boisé Classé recouvrant les coteaux boisés du Bugey sera supprimé. Le Code forestier permet la protection des boisements de grande ampleur et l'EBC est plus particulièrement prévu pour la protection des parcelles à enjeu clairement identifié.

#### AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

Celle-ci prend acte de la réponse communale relative à la suppression des EBC (espaces boisés classés).

La commissaire enquêtrice trouve dommageable que cet outil soit supprimé cependant sur tous les espaces boisés du Bugey.

#### Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre le projet de révision du PLU de votre commune et je vous en remercie.

La Chambre est favorable aux objectifs fixés dans le PLU de soutien à l'activité économique de la commune, avec notamment la création d'un emplacement pour l'extension de la zone d'activité d'Ambérieu-en-Bugey.

La Chambre rappelle qu'en dehors des zones exclusivement commerciales, les activités commerciales doivent être interdites dans les espaces d'activités à l'exception :

- des commerces exclusivement destinés aux professionnels (commerce de gros) ne générant pas de flux de voitures de particuliers,
- des activités de services exclusivement destinés à répondre aux besoins de la zone d'activités (ex : restauration collective pour les salariés, crèche...),
- des locaux à usage de commerce sous réserve d'être directement liés à une activité artisanale et avec une surface de vente restreinte.

La Chambre note que le PLU autorise les cuisines dédiées à la vente en ligne : il convient de souligner que ce type d'activités peut potentiellement entrer en concurrence avec des établissements de restauration, qui sont soumis à la réglementation des établissements recevant du public (ERP).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

#### Réponse de la commune

Au sein des zones UA, UB et AU, les cuisines dédiées à la vente en ligne sont autorisées sous conditions, notamment l'absence de nuisances pour la tranquillité des quartiers environnants et une emprise au sol des nouvelles constructions limitée à 200 m<sup>2</sup>.

Dans ce cadre, il n'existe aucune mise en concurrence avec des activités existantes, le centre-bourg de Douvres ne disposant d'aucun établissement de restauration à ce jour.

En revanche, au sein de la zone 2AUX, les cuisines dédiées à la vente en ligne sont autorisées sans condition particulière. Cette situation peut soulever des interrogations, dans la mesure où la sous-destination « restauration » y est également autorisée, et où l'implantation future d'établissements de restauration traditionnels est envisageable.

#### AVIS DE LA COMMISSIONNAIRE ENQUETRICE :

Elle prend acte de la réponse apportée par la commune laquelle précise que les cuisines dédiées à la vente en ligne ne seront autorisées sans condition qu'au sein de la zone 2AUX.

#### Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

**Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Douvres (01)**

Projet porté par la commune de Douvres (Ain)

Absence d'avis émis par la MRAe dans le délai de trois mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier

Avis tacite du 15 octobre 2025 / 2025-ARA-AUPP-1696

2025AARA188

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Elle prend acte de l'absence de réponse de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

**Institut National de l'ORIGINE et de la Qualité (INAO)**

Monsieur Le Maire,

Par mail reçu le 15 juillet 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision générale du PLU de la commune de Douvres.

La commune de Douvres est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) "Comté". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Coteaux de l'Ain", "Volailles de l'Ain" et "Gruyère" ainsi qu'à celles des Indications Géographiques (IG) de boissons spiritueuses "Marc du Bugey" et "Eau-de-vie de vin originaire du Bugey ou Fine du Bugey".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La plupart des terrains identifiés pour le développement de l'habitat sont à usage agricole. Ceux-ci sont toutefois de surface limitée et pour l'essentiel situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (78%), la seule extension (AU) étant localisée de manière à s'intégrer à l'enveloppe urbaine sans pénétrer dans les tènements agricoles. De plus, huit Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont identifiées sur des tènements allant de 0,22 à 0,94 hectare, permettant d'encadrer les densités des aménagements à venir.

S

Les emplacements réservés pour les équipements concernent 3,37 hectares de parcelles déclarées à la PAC.

Enfin une zone à urbaniser à vocation d'activité (2AUX), de 2,44 hectares, est localisée en partie sur une parcelle agricole dans le prolongement d'une zone d'activité d'Ambérieu-en-Bugey.

Ainsi, en dehors des projets de renouvellement urbain et divisions parcellaires et des deux OAP situées sur des jardins, le PLU révisé prévoit la consommation de 8,64 hectares de surface agricole.

Après étude du dossier, l'INAO regrette la consommation d'espaces agricoles mais ne s'oppose pas à ce projet dans la mesure où celui-ci a une incidence limitée sur le potentiel de production en AOP et IGP.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de ma haute considération.

**AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :**

Elle prend acte des observations

**Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)**

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier en date du 15 juillet 2025 concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous remercie pour votre sollicitation et je vous informe après avoir pris connaissance du dossier, que je n'ai pas d'observations particulières à formuler.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

## **Commune d'Ambronay**

### **Demande d'avis de la Commune de Douvres** **Arrêt du projet de PLU – Consultation des communes limitrophes**

Monsieur le Maire de Douvres informe le conseil municipal d'Ambronay que, par délibération en date du 17 Juin 2021, il a été prescrit la révision du PLU de la commune.

Le projet du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal lors de sa séance du 10 Juillet 2025.

Comme prévu à l'article L153-17 du code de l'urbanisme, le projet est soumis pour avis aux communes limitrophes.

L'ensemble des pièces a été transmis aux membres du conseil municipal d'Ambronay le 27.08.2025 afin qu'ils puissent prendre connaissance du dossier.

**Le Conseil Municipal,**  
**Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,**  
**Après en avoir délibéré, à la majorité, 21 «pour», 2 abstentions (V.LETENEUR,  
F.MOUNIER),**