



Dossier d'approbation



Février 2026



# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 5 – Bilan de la concertation

### Douvres



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite le	17 Juin 2021
PLU approuvé par délibération le	26 Février 2026

**Rédaction** : Etienne POULACHON

**Cartographie** : Étienne POULACHON

**Photographie de couverture** : Mosaique Environnement



Agence Mosaique Environnement

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

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

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

## SOMMAIRE

<b><u>INTRODUCTION .....</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>MODALITÉS DE LA CONCERTATION .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b><u>RÉUNIONS PUBLIQUES .....</u></b>	<b><u>9</u></b>
RÉUNION PUBLIQUE PADD – 11 JUILLET 2023 .....	11
RÉUNION TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE – 10 AVRIL 2025 .....	15
<b><u>ARTICLES SUR LE SITE COMMUNAL .....</u></b>	<b><u>21</u></b>
MARDI 11 JUILLET 2023 : 1ÈRE RÉUNION PUBLIQUE POUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU) .....	23
MARDI 06 MAI 2025 : 2ÈME RÉUNION PUBLIQUE POUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU) .....	24
<b><u>BILAN DE LA CONCERTATION .....</u></b>	<b><u>25</u></b>





# INTRODUCTION

1





**Par délibération en date du 17 Juin 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme.**

À cette occasion, et conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L. 132-7).

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé. À ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation,
- Avec les Personnes Publiques qui doivent être associées lors de l'élaboration du projet.

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet.

C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée tout au long du processus de révision du Plan Local d'Urbanisme, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet.





## MODALITÉS DE LA CONCERTATION

2





Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du **17 Juin 2021**. Ainsi, les modalités de concertation devant être mises en œuvre prévues dans la délibération sont :

- Information par affichage 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 ;
- 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 ;
- Mise en place d'un registre d'observations dématérialisé sur le site internet.

14 courriers et 3 remarques dans le registre ont été reçus. Ils ont été classés ainsi :

DOUVRES		
TYPE D'OBSERVATION	14 Courriers	REMARQUES
	3 Observations	
Remarques générales	7	1 - Conservation de la zone dite "éléments boisés intéressant" sur le parc du château 2 - Remise en cause de l'implantation de la zone AU pour de l'habitat 3 et 4- Remise en cause de l'emplacement réservé pour l'acquisition du canal du Moulin 5 - Demande de retrait d'une OAP 6 - Remise en cause de obligation de planter une haie au sein d'une OAP 7 - Remise en cause du périmètre d'une OAP
Demande que des parcelles restent ou deviennent constructibles	7	
Informations ou demandes d'informations	3	1 - sur un le zonage actuellement opposable du PLU 2 - sur l'avancement de la procédure de révision 3 - Demande de déclassement d'une zone dans le PLU actuellement opposable

De plus, les élus ont pu faire remonter au groupe de travail « PLU » des demandes qui leur avait été faites oralement par des habitants de Douvres.

Même si l'on note que 44% des courriers consiste en des demandes de rendre constructible une parcelle de terrain appartenant au demandeur, il y a eu aussi des réflexions plus larges qui ont pu nourrir le travail d'étude du PLU.

Par ailleurs, les deux **réunions publiques**, qui se sont déroulées :

- Le 11 Juillet 2023 : présentation des orientations du PADD en lien avec les grands enjeux du diagnostic
- Le 10 Avril 2025 : Traduction règlementaire du PADD

ont rassemblé une trentaine de personnes pour la première et environ 35 pour la seconde. Elles ont été l'occasion d'échanges et de débat nourris.




## RÉUNIONS PUBLIQUES

3





## RÉUNION PUBLIQUE PADD – 11 JUILLET 2023

	<b>REVISION DU PLU DE DOUVRES</b>  <b>Réunion Publique de présentation du diagnostic et du PADD</b>  <b>Relevé des échanges</b>
---	---

<b>Objet de la réunion :</b>	Réunion publique de concertation autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU issu du diagnostic		
<b>Date &amp; lieu :</b>	11 Juillet 2023	Salle communale de Douvres	
<b>Rédacteur(s) :</b>	Etienne POULACHON	<b>Nbre de pages :</b>	4
<b>Présents</b>	<u>La réunion était animée par :</u> Etienne POULACHON – Urbaniste - Mosaïque Environnement Richard BENOIT – Urbaniste - Mosaïque Environnement  Une trentaine de personnes ont participé à la réunion.		
<b>Diffusé le :</b>	23 Août 2023		

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
<b>0</b>	<p><b><u>Introduction</u></b></p> <p>En appui de l'échange, était présenté un « powerpoint » exposant les 3 orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1</b> – Assurer un développement urbain maîtrisé et raisonné</li> <li>• <b>2</b> - Forger les conditions de qualité de vie pour tous les habitants actuels ou futurs</li> <li>• <b>3</b> – Protéger et valoriser la richesse du patrimoine naturel et paysager</li> </ul> <p>...et quels éléments de diagnostic avaient conduit à les retenir :</p> <p>Ce « Powerpoint » est joint au présent compte-rendu qui ne reprend que les questions posées et les réponses apportées.</p>
<b>1</b>	<p><b><u>Le potentiel en renouvellement urbain</u></b></p> <p><b>Question :</b> <i>Que ce passe-t-il lorsqu'un propriétaire ne souhaite pas vendre une parcelle comptabilisée comme potentiel en renouvellement urbain ?</i></p> <p><b>Réponse :</b> La propriété privée correspond au droit d'user, de jouir ou de disposer d'une chose de manière propre, exclusive et absolue. En ce sens, un propriétaire a tout à fait le droit de refuser de vendre son bien.</p> <p>L'étude de densification, donc le repérage du potentiel en renouvellement urbain non bâti, à savoir les dents creuses et les divisions parcellaires, correspond à une « étude », comme son nom l'indique. Celle-ci est obligatoire selon l'Article L151-4 du Code de l'urbanisme. Il est précisé qu'une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis est obligatoire avant l'ouverture à l'urbanisation</p>


RELEVÉ DES ÉCHANGES	
	<p>d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.</p> <p>En ce sens, cette analyse a été effectuée dans une logique de projet communal sans prendre en compte les volontés de vente ou non des propriétaires concernés. Il serait inimaginable d'établir une étude sur ce critère.</p> <p>Par ailleurs, afin de prendre en compte le fait que certains propriétaires ne souhaiteront pas vendre leur parcelle ou une partie de leur parcelle, il a été mis en place des Coefficient de Rétention Foncière prenant en compte cette dureté foncière. Cela permet de ne pas prendre en compte l'intégralité surfacique du potentiel comptabilisé permettant d'établir une partie du développement en extension et d'être d'avantage en accord avec la réalité.</p> <p>Sur les dents creuses, correspondant à des espaces non aménagés, non liés à une fonction résidentielle et urbanisés sur ses trois côtés, nous estimons, du fait de leur fonction non-résidentielle que la dureté foncière est moins forte. En ce sens, leur potentiel surfacique est comptabilisé à hauteur de 70% (CRF de 0.3).</p> <p>Pour les divisions parcellaires, nous comptons seulement 50% de leur surface (CRF de 0.5). En effet, nous estimons que la dureté foncière est plus forte du fait qu'il s'agit de jardins fonctionnellement rattachés à leur maison d'habitation.</p> <p>En ce sens, la dureté foncière/la volonté des propriétaires de vendre ou non, est « estimée » au travers de l'outil qu'est le Coefficient de Rétention Foncière.</p>
<b>2</b>	<p><b><u>Choix des secteurs en extension de l'enveloppe urbaine</u></b></p> <p><b>Question :</b> Pourquoi n'y a-t-il qu'une seule zone d'extension et sur quelle base a-t-elle été localisée ?</p> <p><b>Réponse :</b> Par le prisme du scénario de développement prévu (croissance de 1.5% par an, production de 98 logements entre 2022 et 2033) et de l'étude de densification, nous avons évalué la production, au sein de l'enveloppe urbaine, de 75 logements, en lien avec une densité de 17lgt/ha fixée par le Plan Local d'Habitat.</p> <p>En ce sens, il est nécessaire d'envisager une part du développement sur un secteur en extension de l'enveloppe urbaine pour la création de 23 logements.</p> <p>En relation avec les obligations du SCoT, notamment l'imposition d'une densité de 25 lgt/ha pour les secteurs créés en extension, nous tombons sur une surface de cette dernière d'environ 1 ha (23logements / 25logts.ha = environ 1ha) au maximum.</p> <p>La volonté de la commune était de créer une unique zone en extension afin d'avoir un développement d'ensemble plus conséquent, plus maîtrisé et permettant de mieux gérer une diversification de l'offre.</p> <p>Sa localisation était relativement contrainte du fait de l'obligation d'établir cette dernière entre le front urbain intangible défini par le SCoT (voir cartographie du support de présentation) et l'enveloppe urbaine existante. La volonté était aussi d'un urbanisme de proximité et le secteur est relativement proche du centre équipé (et aussi de la voie piéton/cycle vers Ambérieux en Bugey) et pourrait y être relié par des cheminements doux.</p> <p>Une raison du choix, en lien avec le projet de développement des pistes pour les modes actifs reliant les communes limitrophes, est aussi la volonté de créer une vraie entrée de village et l'absence de contraintes environnementales, il a été décidé de localiser stratégiquement la zone en extension en entrée de village Ouest.</p>
<b>3</b>	<p><b><u>Logement social</u></b></p> <p><b>Question :</b> Pourquoi entrevoir l'implantation de logements sociaux sur une commune rurale comme Douvres ?</p>

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
	<p><b>Réponse :</b> Il est nécessaire de faire la différence entre ce qui est obligatoire, notamment par le prisme des cadres supra-communaux (référence à la hiérarchie des normes dans le support de présentation) et ce qui est décidé par la collectivité.</p> <p>Ici, l'idée de tendre vers une production de 10% de logements sociaux dans le parc de logements est une recommandation émise par le SCoT que nous devons prendre en compte dans le PLU au travers un rapport de compatibilité.</p> <p>Toutefois, à travers la mise en œuvre de logements sociaux (et il faut rappeler que 66% de la population est éligible au logement social) permettra de répondre à la volonté de diversification de l'offre en logement en particulier en favorisant l'accueil d'une population plus jeune répondant à la problématique de vieillissement et de gérontocroissance de la commune de Douvres.</p>
<b>4</b>	<p><b><u>PLU et PLUi</u></b></p> <p><b>Question :</b> Si le PLUi est acté qu'en est-il du PLU qui est actuellement en cours d'élaboration ?</p> <p><b>Réponse :</b> Actuellement, aucun PLUi n'est acté sur le territoire intercommunal. Le département a mentionné qu'il serait intéressant d'entreprendre cette démarche dans le cadre d'un développement stratégique sur un territoire plus vaste, sur le bassin de vie, et ce, notamment, suite aux enjeux actuels (étalement urbain, préservation de la biodiversité, économie des ressources...). Il s'agit d'une échelle plus pertinente pour organiser les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements.</p> <p>Par ailleurs, le département n'a aucun pouvoir de décision quant à l'élaboration d'un PLUi. Cela dépend, exclusivement, du conseil communautaire (donc l'intercommunalité) qui peut décider de prendre la compétence « PLUi ». En ce sens, c'est le conseil communautaire qui est force de décision, à savoir les représentants des différentes communes.</p> <p>Cependant, si l'intercommunalité prend la compétence et décide de l'élaboration d'un PLUi, il se passera du temps avant qu'un PLUi ne soit approuvé et durant toute la phase d'étude, le document d'urbanisme opposable restera le PLU.</p> <p>Il s'agit de la même logique que pour la révision actuelle du PLU. Le document d'urbanisme opposable reste celui approuvé antérieurement et non celui qui est en cours d'élaboration. Néanmoins, lorsque le PLU en cours d'élaboration sera approuvé, il remplacera celui actuellement opposable.</p>
<b>5</b>	<p><b><u>La capacité d'assainissement</u></b></p> <p><b>Question :</b> La capacité d'assainissement est-elle suffisante pour accueillir le développement prévu ?</p> <p><b>Réponse :</b> Selon des derniers chiffres fournis par le syndicat de traitement des eaux, la capacité d'assainissement est suffisante pour entrevoir le scénario de développement prévu, notamment l'accueil d'environ 180 habitants. Cela représenterait une population, à horizon 2033, de 1297 habitants pour une capacité d'assainissement de 1 400 EH (Équivalent Habitant).</p> <p>Par ailleurs, une problématique venant fausser les chiffres persiste, notamment le raccord d'une partie du territoire d'Ambronay au réseau de Douvres. Cela pourrait directement impacter la capacité d'assainissement prévu et le scénario de développement si ce secteur n'est pas comptabilisé dans les calculs fournis.</p> <p>En ce sens, la collectivité devra se tourner vers le syndicat des eaux pour éclaircir cette problématique, pour savoir si le réseau d'assainissement est suffisant.</p>

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
<b>6</b>	<p><b><u>Le débat sur le PADD</u></b></p> <p><b>Question :</b> <i>Le débat sur les orientations du PADD fige-t-il le projet d'aménagement ?</i></p> <p><b>Réponse :</b> Le débat sur les orientations du PADD ne fige pas le projet d'aménagement prévu par la commune. En effet, lors de la traduction réglementaire, phase plus concrète, les élus peuvent se rendre compte de la nécessité d'apporter des nuances au document sur certaines thématiques.</p> <p>Le débat sur le PADD permet, aussi, doter la collectivité de la possibilité du sursis à statuer. Il s'agit d'un outil juridique permettant de suspendre l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire...) dans le cas où le projet du particulier serait de nature à compromettre le projet de territoire selon les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.</p>
<b>7</b>	<p><b><u>L'avis du public</u></b></p> <p><b>Question :</b> <i>Jusqu'à quand les avis du public peuvent être pris en compte ?</i></p> <p><b>Réponse :</b> Il est nécessaire de distinguer deux phases dans l'élaboration d'un PLU.</p> <p>Dans un premier temps, nous avons la phase de concertation qui correspond à une participation du public venant en aide à l'étude. Cette phase s'arrête au moment où le conseil municipal arrête le projet de PLU. Tout avis se doit être examiné par le groupe de travail du PLU qui en tiendra compte, ou non, en fonction de ces choix globaux quant aux orientations du PADD.</p> <p>Dans un second temps, nous retrouvons la phase d'enquête publique, d'une durée de 1 mois minimum, pendant laquelle le public peut faire connaître son avis au commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif.</p> <p>Attention, à ce stade, seuls les avis transmis au commissaire enquêteur pendant l'enquête publique pourront être pris en compte dans le cadre d'évolution du PLU au moment de son approbation, et non ceux émis avant ou après.</p>
<b>8</b>	<p><b><u>Conclusion</u></b></p> <p>Il est indiqué que l'étude se poursuit par l'étude de la traduction réglementaire du PADD. Elle devrait permettre d'aboutir à un arrêt du projet à l'hiver 2023/2024 et à une enquête publique au printemps 2024</p> <p>Une deuxième réunion publique de présentation de la traduction réglementaire du PADD aura lieu avant l'arrêt du projet.</p> <p>Monsieur le Maire remercie les participants et clos la séance.</p>

PIECES JOINTES EN ANNEXE
Le power point présenté lors de la réunion.

## RÉUNION TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE – 10 AVRIL 2025

	<b>Révision du PLU de Douvres</b>
---	-----------------------------------

Objet de la réunion :	Réunion publique de traduction règlementaire		
Date & lieu :	10 Avril 2025	Mairie de Douvres	
Rédacteur(s) :	Etienne POULACHON	Nbre de pages :	6
Présents	Christian LIMOUSIN – Maire de la commune Françoise CAVANNE – 4 <sup>ème</sup> adjointe Guy BELLATON – 2 <sup>ème</sup> adjoint Roelof VERHAGE – Conseiller Nathalie VERDEGHEM – Conseillère Lucette BOURGEOIS – Conseillère déléguée Serge GOMES – Conseiller Participants : Environ 35 personnes Richard BENOIT – Urbaniste Mosaïque Environnement Etienne POULACHON – Urbaniste Mosaïque Environnement		
Diffusé le :	14 Avril 2025		

ORDRE DU JOUR
<ul style="list-style-type: none"> <li>Présentation de la traduction règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en réunion publique</li> </ul>

RELEVÉ DES ECHANGES	
1	Introduction
<p>L'objet de la réunion était la présentation aux habitants du la <b>traduction règlementaire</b> des orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) correspondant au projet politique, à la clé de voute du Plan Local d'Urbanisme (PLU).</p>	

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
<p>En appui de l'exposé, il était présenté un « PowerPoint » qui présentait la traduction réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable déclinés autour d'un principe général et de trois grandes orientations.</p> <p>Ce « PowerPoint » est joint au présent compte-rendu qui ne reprend que les questions posées et les réponses apportées.</p>	
<b>2</b>	<b>Relevé des échanges</b>
<p><b><u>OAP de « La Cornaillère »</u></b></p> <p><b>Question :</b> Le secteur de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prend en compte un bâtiment annexe fonctionnelle à ma maison d'habitation. Il conviendrait, en ce sens, de retirer la parcelle B 366 du secteur de l'OAP « Cornaillère »</p> <p><b>Réponse :</b> Le dessin pourrait être repris pour enlever la parcelle mentionnée si effectivement il y a un usage de l'annexe avec la maison voisine. De toute façon, la commune n'a aucun intérêt à ce que le propriétaire bloque l'intégralité de la réalisation de l'OAP, dans le sens où il ne souhaite pas vendre cette parcelle et que cette dernière n'est pas nécessaire pour la réalisation de l'opération (petite parcelle en bordure de secteur). Il s'agit d'une parcelle privée et le propriétaire a le droit de jouir de son bien.</p> <p>Il conviendra de mentionner ce point lors de l'enquête publique afin d'opérer à un ajustement.</p> <p><b><u>Demande de classement en zone urbaine d'une parcelle</u></b></p> <p><b>Question :</b> Ma parcelle n'est pas prise en compte en tant que zone urbaine alors que j'estime que cette dernière correspond à une « dent creuse ».</p> <p><b>Réponse :</b> La parcelle n'a pas été prise en compte car nous ne l'avons pas analysé comme appartenant à l'enveloppe urbaine de la commune, définie lors de l'étude de densification. Il faut, ainsi, se rendre à l'enquête publique pour savoir si le commissaire enquêteur partage l'analyse du propriétaire, comme quoi c'est une « dent creuse », ou celle de la commune comme quoi elle n'appartient pas à l'enveloppe urbaine.</p> <p><i>À noter : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire sur une base de propriétés privées, dans le sens où il régit l'intégralité des parcelles communales. Nous ne connaissons pas les volontés des propriétaires. Il s'agit là d'un urbanisme de projet.</i></p> <p><b><u>Éléments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme</u></b></p>	

RELEVÉ DES ÉCHANGES
<p><b>Question</b> : Quels sont les éléments identifiés par du pastillage zone au sein du règlement graphique ?</p> <p><b>Réponse</b> : Cet outil permet de repérer les éléments de patrimoine bâti ou paysager que les élus souhaitent préserver plus particulièrement, c'est-à-dire des éléments dont ils considèrent qu'ils participent, d'une manière ou d'une autre à l'identité paysagère, urbanistique et architecturale de la commune.</p> <p>De ce fait, les éléments repérés peuvent recouper une grande diversité de patrimoine et sont dépendants de l'identité paysagère et architecturale de la commune : Monuments Historiques, bâtiments, espaces urbains ou naturels remarquables, petit patrimoine, arbres remarquables...</p> <p>Les objectifs généraux de l'outil sont la préservation du patrimoine repéré : assurer sa pérennité, préserver son intégrité, maintenir les caractéristiques architecturales ou paysagères.</p> <p>Chaque élément repéré est inscrit sur le plan de zonage. Il fait l'objet d'une fiche qui le localise, le présente (photos) et permet d'exposer la raison de son repérage par des prescriptions.</p> <p><b>Question</b> : Pourquoi est-ce seulement des éléments ponctuels qui sont repérés et non des ensembles, comme par exemple, les poches urbaines patrimoniales ?</p> <p><b>Réponse</b> : En tant qu'ensemble, la place de la Babillière a été repérée.</p> <p>Par ailleurs, l'intégralité des ensembles évoqués, notamment les poches urbaines historiques et patrimoniales, sont directement prises en compte par une zone UA (urbain de centre-ancien) où nous retrouverons des prescriptions plus strictes, dans le règlement écrit, que sur les plus récents secteurs de développement. De même, l'OAP « Patrimoine » traite, directement, de ces ensembles.</p> <p><b>Question</b> : Vers le chemin du Château, des chênes centenaires pourraient être protégés à ce titre.</p> <p><b>Réponse</b> : Il est parfois compliqué de préserver ces éléments, en particulier, sur des petites parcelles où les habitants souhaitent y édifier des habitations. L'objectif est, ainsi, de préserver un maximum ces éléments marquants du paysage tout en trouvant un équilibre avec les constructions.</p> <p>L'outil qu'est l'OAP, en regroupant des parcelles, permet de mieux trouver cet équilibre.</p> <p><b>Question</b> : Au même titre, nous pouvons repérer le tilleul de l'école comme arbre remarquable.</p> <p><b>Réponse</b> : Cet arbre pourrait, en effet, être pris en compte.</p> <p>L'enquête publique est l'occasion de signaler ces éléments pour un objectif de préservation.</p> <p><b>Emplacement Réservés (ER)</b></p> <p><b>Question</b> : L'Emplacement Réservé pour l'élargissement du Chemin du Château, oblige-t-il le propriétaire à vendre son terrain ?</p>

RELEVÉ DES ÉCHANGES
<p><b>Réponse</b> : Le droit à la propriété privée est le droit pour une personne de posséder, de jouir et de disposer d'un bien d'une manière exclusive, dans les limites fixées par la loi. Ainsi, si le propriétaire ne souhaite pas vendre son terrain, il ne le fera pas.</p> <p>L'Emplacement Réservé est un outil qui permet seulement de figer la destination du foncier pour ce à quoi la collectivité l'a destiné. Il s'agit là d'une logique d'anticipation et de précaution pour calibrer la voirie au développement prévu sur le secteur, d'anticiper un problème qui peut se poser.</p> <p><b>Question</b> : ...Mais s'il y a une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) mise en place pour l'élargissement de cette voirie.</p> <p><b>Réponse</b> : Une DUP serait seulement mise en place si le préfet définit l'aménagement comme étant d'utilité publique. Il s'agit là de sa compétence et de sa responsabilité.</p> <p><b>Blocage foncier de certaine OAP</b></p> <p><b>Question</b> : Certaines OAP ne pourraient jamais voir le jour si certains propriétaires ne souhaitent pas vendre leur parcelle même si certains sont demandeurs.</p> <p><b>Réponse</b> : Les OAP ont été mises en place pour établir un urbanisme de qualité et d'avoir une certaine maîtrise de l'urbanisation et de la préservation sur la commune.</p> <p>Le choix est donc parfois entre ne pas faire d'OAP parce que le foncier est complexe, mais alors on prend le risque de voir des constructions dans des parcelles très étroites avec juste un couloir de 4 mètres de large constructible et qui viennent pratiquement empêcher l'urbanisation des autres parcelles. Le fait de mettre en place des OAP sur ce même ensemble foncier complexe permet d'assurer une qualité d'urbanisation pour les habitants futurs mais en prenant le risque de blocage foncier.</p> <p>Il est rappelé que le PLU ne donne jamais de droit foncier à la commune.</p> <p><b>Logements sociaux</b></p> <p><b>Question</b> : Au niveau de la loi étatique « Solidarité Renouvellement Urbain » (SRU), la collectivité n'a aucune obligation de prévoir du logement social. Pourquoi établir un objectif de tendre vers 10% de logements sociaux au sein du parc de logements ?</p> <p><b>Réponse</b> : Cet objectif correspond à un objectif fixé par le Schéma de Cohérence et d'organisation Territorial (SCoT) qui correspond au document d'urbanisme hiérarchiquement supérieur. Le PLU doit avoir un rapport de compatibilité avec ce dernier.</p> <p>Ainsi, le fait de ne pas prendre en compte cette prescription impliquerait une certaine mesure d'illégalité au sein du PLU.</p>

RELEVÉ DES ÉCHANGES
<p><b><u>Zone AU et le château</u></b></p> <p><b>Question :</b> Le château a été placé en zone Naturelle (N) non constructible alors que l'on met une zone à urbaniser (AU) directement à proximité. Pourquoi ce classement ?</p> <p><b>Réponse :</b> Il s'agit là de choix communaux exposés dans le PADD et la traduction réglementaire n'est qu'une déclinaison des objectifs et orientation inscrits dans le PADD.</p> <p>Le château et son parc ont été classés en zone N pour des raisons de protection patrimoniale en lien avec son intérêt historique et paysager.</p> <p>L'implantation de la zone AU sur ce secteur s'est définie, notamment par les prescriptions du SCoT établissant un « front urbain intangible » mais aussi par la proximité avec les réseaux en modes doux, son rapport à l'entrée de village et le lien avec la centralité.</p> <p>De même, cette future urbanisation n'est pas aveugle à la présence du château et du ruisseau puisque l'OAP prévoit un recul par rapport au ruisseau et l'implantation d'un secteur peu dense de type maison individuelle de ce côté de l'OAP.</p> <p><b><u>Disparition des haies</u></b></p> <p><b>Question :</b> Comment se fait-il que les haies aient disparu ?</p> <p><b>Réponse :</b> Cela est particulièrement lié au remembrement des terres agricoles et de la disparition des prairies pour des espaces de grandes cultures.</p> <p>De même, ces haies n'ont jamais fait l'objet de préservation au sein des documents d'urbanisme, assurant, ainsi, leur existence.</p> <p>La mise en place de l'outil L151-23 du Code de l'Urbanisme est un bon outil pour préserver les structures bocagères des communes rurales, éléments de paysage éminents.</p> <p><b><u>Extension de l'urbanisation sur les terres agricoles</u></b></p> <p><b>Question :</b> Dans le temps, il ne sera pas possible d'étendre l'urbanisation sur les zones agricoles ou naturelles ?</p>

RELEVÉ DES ÉCHANGES	
<p><b>Réponse</b> : Effectivement, il s'agit du sens de la loi « Climat et Résilience » qui prévoit le ralentissement de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers jusqu'à son arrêt complet en 2050 avec un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).</p>	
<p><b>SCoT en révision</b></p>	
<p><b>Question</b> : Le SCoT étant actuellement en cours de révision, comment savez-vous les futures prescriptions à prendre en compte ?</p>	
<p><b>Réponse</b> : Dans un premier temps, nous nous sommes basés sur le SCoT qui est actuellement opposable. L'autre correspond seulement à un document de travail sans caractère exécutoire. Par ailleurs, afin de s'inscrire dans les futures prescriptions imposables, au travers un rapport de compatibilité, une réunion spécifique avec l'interlocuteur du SCoT a été établie.</p>	
<b>4</b>	<b>Calendrier</b>
<p>Prochaines échéances : Création du dossier d'arrêt projet</p>	

PIECES JOINTES EN ANNEXE	
<p>La présentation faite.</p>	
<p><i>Sans remarque et complément, sous un délai de 7 jours, le présent compte-rendu sera considéré comme validé.</i></p>	



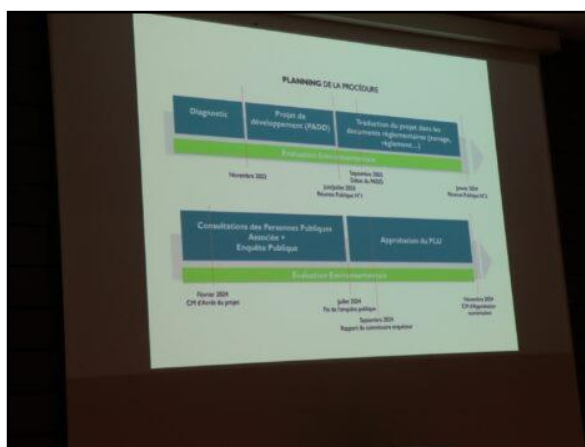
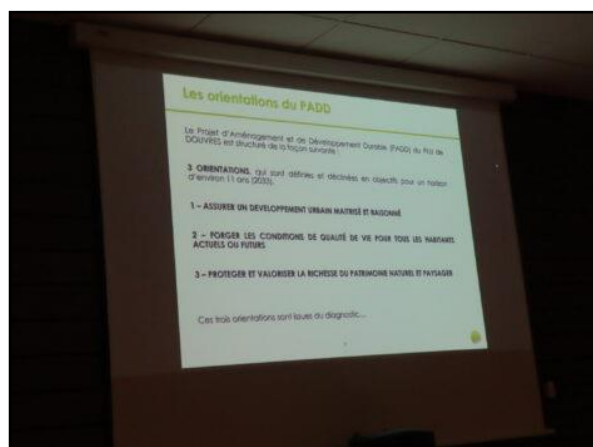
## ARTICLES SUR LE SITE COMMUNAL

4





## MARDI 11 JUILLET 2023 : 1ÈRE RÉUNION PUBLIQUE POUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



« Mrs Etienne Poulachon et Richard Benoit, du cabinet Mosaique environnement en charge de la révision du PLU de Douvres, ont fait une présentation très complète du diagnostic et du projet du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ils ont largement répondu aux questions du public (environ 25 personnes) présent à cette première réunion d'information. »

## MARDI 06 mai 2025 : 2ÈME RÉUNION PUBLIQUE POUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



« Le 10 avril 2025, Mrs Etienne Poulachon et Richard Benoit, du cabinet Mosaique Environnement, en charge de la révision du PLU de Douvres, ont fait une mise au point sur l'état d'avancement de la révision du PLU de Douvres et de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Lire le compte-rendu de la réunion, cliquer [ici](#)

Voir le document Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), cliquer [ici](#) »



# BILAN DE LA CONCERTATION

5





La concertation a suscité 14 courriers et 3 observations dans le registre en mairie dont une grande part de demandes particulières liées à la constructibilité d'un terrain. Toutefois, certains abordaient aussi des questions plus générales. Enfin, les élus ont pu faire remonter au groupe de travail « PLU » des demandes qui leur avait été faites oralement par des habitants de Douvres.

Par ailleurs, les deux réunions publiques, qui se sont déroulées :

- ✓ Le 11 Juillet 2023 : présentation des orientations du PADD en lien avec les grands enjeux du diagnostic
- ✓ Le 10 Avril 2025 : Traduction règlementaire du PADD

ont rassemblé environ une trentaine de personnes pour la première et de même pour la seconde. Elles ont été l'occasion d'échanges et de débat nourris.

Les réunions publiques ont été l'occasion de rappeler que le PLU s'inscrit dans une hiérarchie de documents de niveau national (code de l'urbanisme), régional (SRADDET), intercommunalité (SCoT) avec lesquels il se doit d'être conforme ou compatible.

Au cours de la première réunion publique, les observations et remarques ont permis d'apporter des précisions et des corrections sur certains points du diagnostic et des objectifs du PADD.

La deuxième réunion (Traduction règlementaire du PADD) a permis de présenter la globalité du projet de PLU.

Des préoccupations plus spécifiques ont été exposées, comme la question de l'intérêt de mettre en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et l'obligation que cela impose pour les propriétaires des parcelles concernées.

Il en a été de même, sur la précision de trois autres outils du Code de l'Urbanisme, notamment les emplacements réservés, les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du CU ou ceux repérés au titre de l'article L151-23 du CU.

Enfin, la réunion a permis, pour certains propriétaires, de préciser leur volonté d'obtenir la constructibilité sur leur parcelle.

Toutes les questions et préoccupations générales autour des grands objectifs du PLU sont venues nourrir l'étude du dossier présenté au conseil municipal et ont permis de préciser le diagnostic et de faire évoluer le projet vers une plus grande cohérence d'ensemble.

La concertation a donc ainsi contribué à la construction du document tel qu'il est, aujourd'hui, proposé au conseil municipal de l'arrêter.