

# DEPARTEMENT DE L'AIN

## COMMUNE de DOUVRES

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 3

Vu pour rester annexé  
à la délibération du 12 janvier 2009  
Le Maire  
M-Louise DUBOIS



Approuvé le 17 novembre 1981  
Modifié le 1<sup>er</sup> septembre 1987  
Mis à jour le 28 janvier 1988  
Modifié le 20 septembre 1994  
Modifié le 23 novembre 1998

Révisé le

12 JAN. 2009



**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
POUR LES ZONES A URBANISER 1 AU a**

## PREAMBULE

### **Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Urbanisme et habitat du 2/07/03 :**

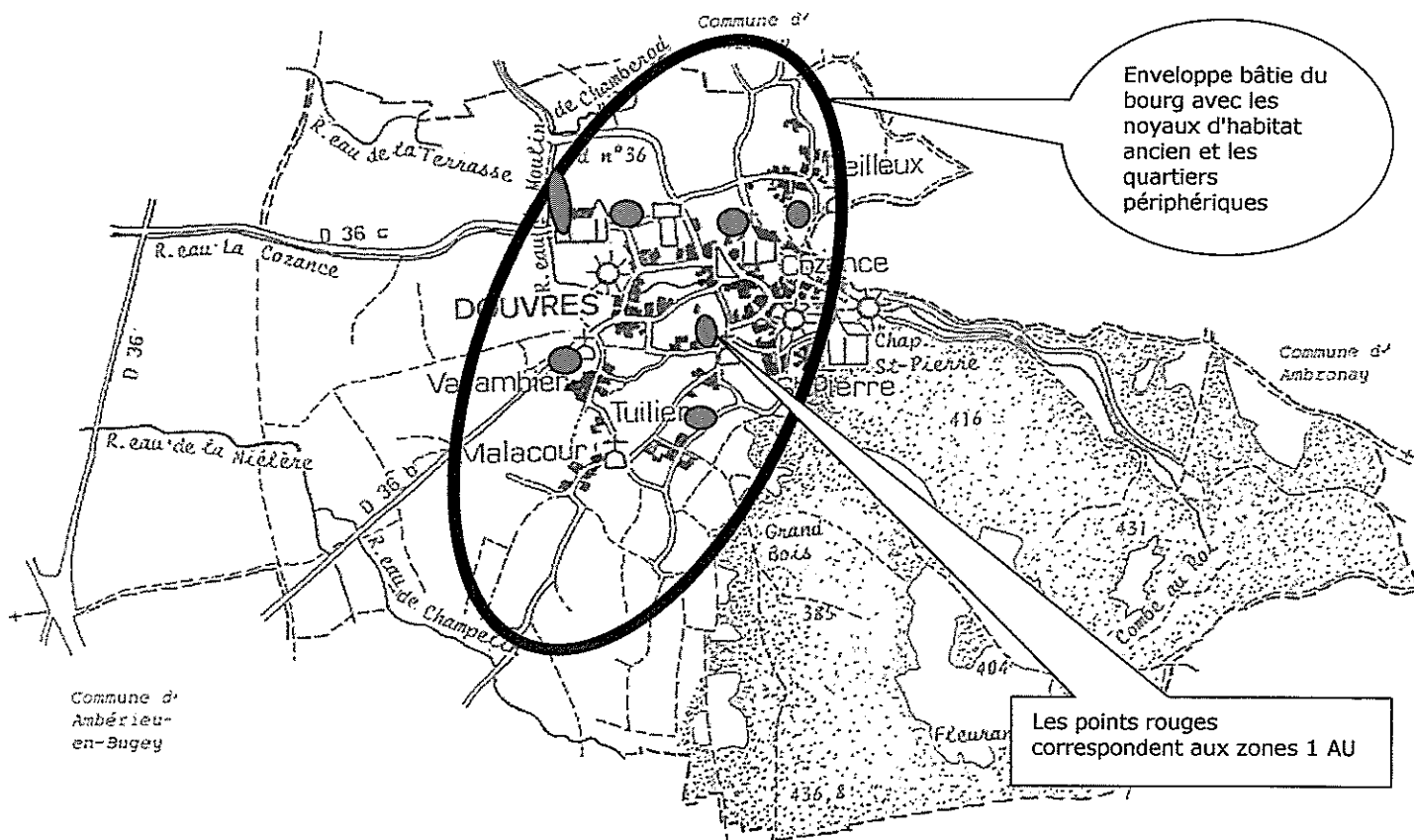
Les PLU peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

### **Article R 123-6 du code de l'urbanisme :** Les orientations et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser.

Les orientations d'aménagement développées dans le PLU de Douvres concernent sept zones 1 AU (trois 1 AUa, trois 1 AUb et une 1 AUc).

Le plan ci-dessous les localise schématiquement par rapport à l'ensemble du territoire communal. Il s'agit de quartiers qui doivent étoffer la partie déjà agglomérée du bourg.





## ♦ Mixité des logements dans les deux zones 1 AUa et 1 AUc

Ces zones 1 AU doivent permettre de répondre aux obligations du Schéma de secteur : Offrir de l'habitat répondant aux nouvelles exigences.

- ✦ Objectif de 10% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales à l'horizon 2020 : 26 à Douvres.
- ✦ Habitat intermédiaire (groupé – petits collectifs) : 40% des constructions neuves
- ✦ Habitat individuel : 60% des constructions neuves.

Pour cela, le PLU applique l'article L 123-2 d du code de l'urbanisme :

*Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant (...) à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation de programmes de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale".*

### • **Dans les deux zones 1 AUa du Pré Nouveau et de La Cornallière**

Les futurs aménageurs devront envisager 40% des constructions neuves en logements groupés et petits collectifs, dont 10 % de logements locatifs aidés, et 60% de logements individuels.

#### **Zone du Pré Nouveau :**

La zone correspond à 2,19 ha, ou 1,75 ha en soustrayant 20% utiles à ses équipements.

- 40% : 7 000 m<sup>2</sup> seront consacrés aux logements intermédiaires (17 logements) et 60% : 10 500 m<sup>2</sup> aux logements individuels (14 logements) = environ 30 logements.
- La zone devra contenir au moins 8 logements locatifs aidés.

#### **La Cornallière :**

Superficie : 6 271 m<sup>2</sup> ou 5 016 m<sup>2</sup> dans les mêmes conditions que ci-dessus.

- 40% : 2 000 m<sup>2</sup> en logements intermédiaires (5 logements) + 60% : 3 000 m<sup>2</sup> en logements individuels (4 logements).
- La zone devra contenir 5 logements locatifs aidés.

### • **Dans la zone 1 AUa communale des Ardans**

L'opération, dont la superficie est de 6 455 m<sup>2</sup>, devra proposer des logements de type intermédiaire, groupé et petits collectifs, en accession à la propriété et en locatifs aidés dans les proportions indiquées ci-dessus.

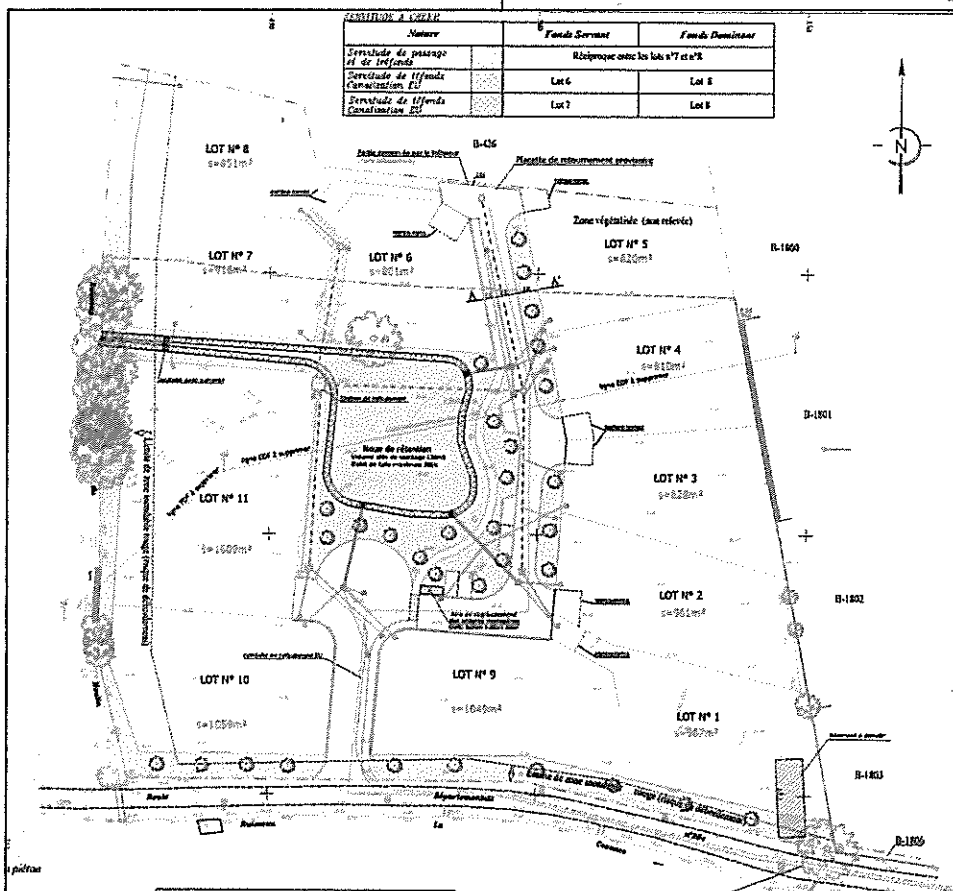
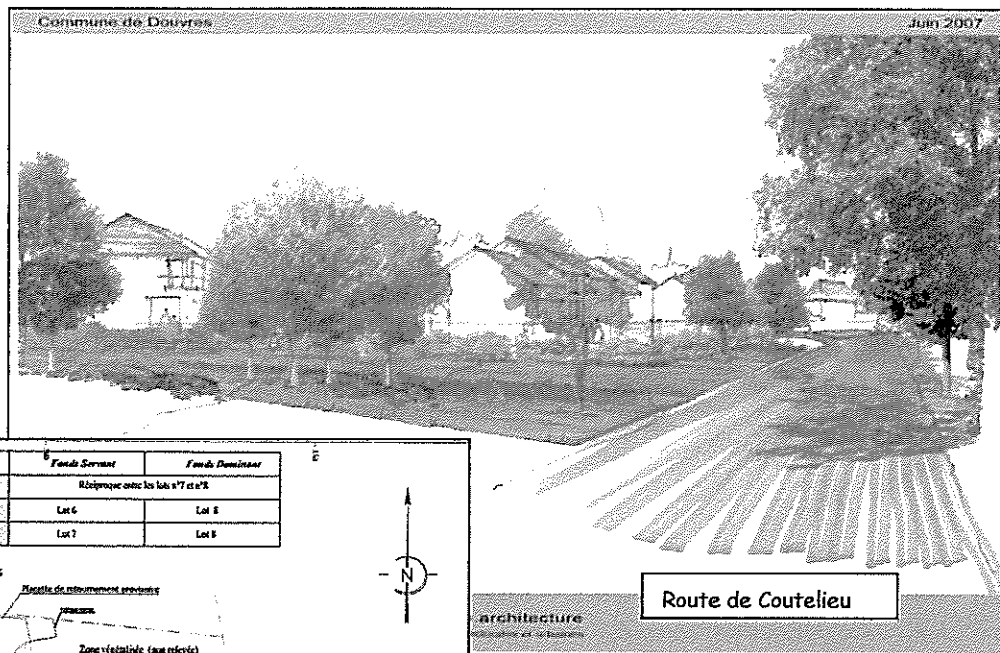
11 de ces logements devront être des logements locatifs aidés.

### • **Dans la zone 1 AUc du Château**

Superficie de 6 497 m<sup>2</sup>.

En raison de la problématique de la zone (seule la moitié est constructible), 2 des logements prévus devront être des logements locatifs aidés.





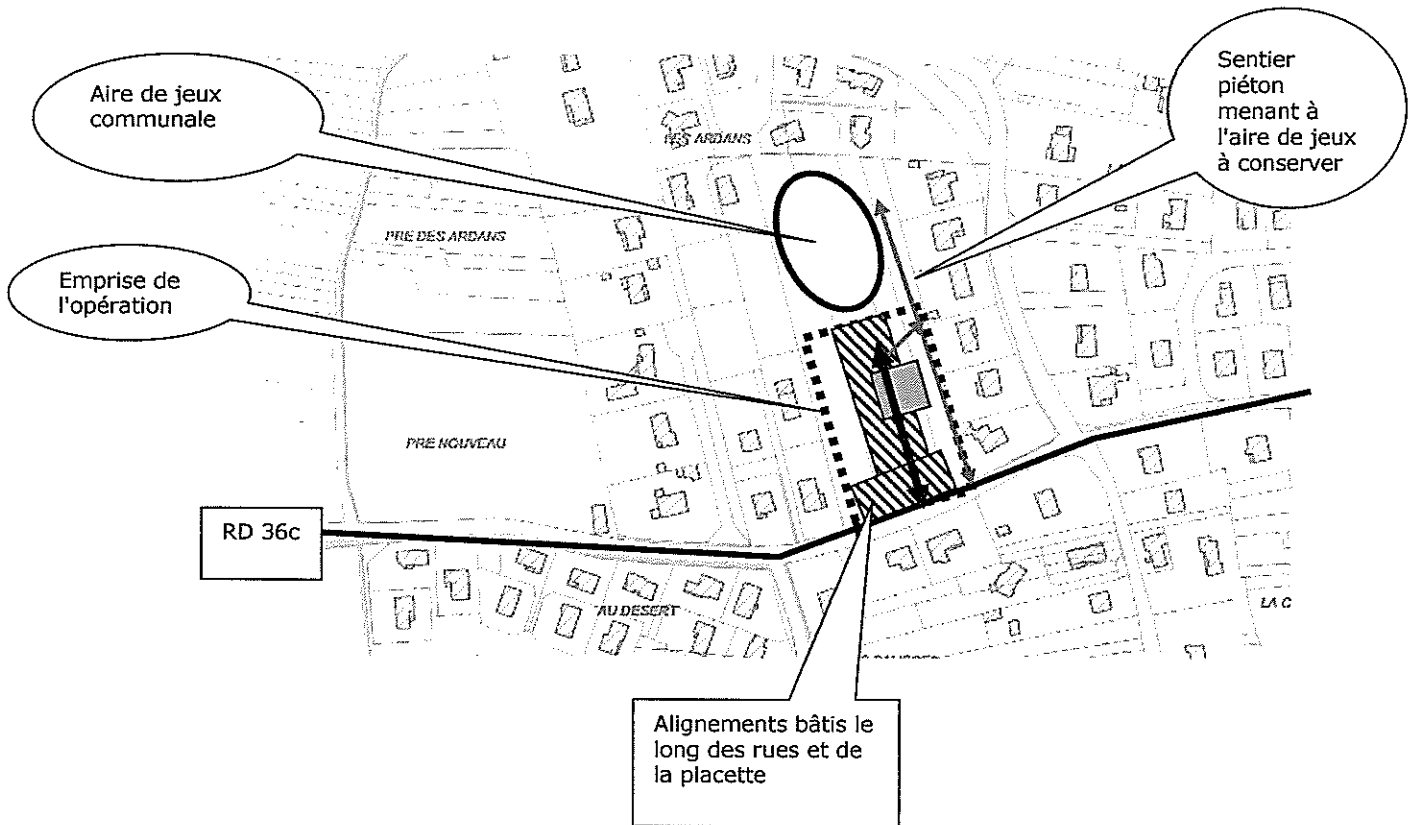
Premières esquisses d'un projet conçu par la Société Brunet Entreprise

La forme urbaine choisie dans cette zone doit permettre de répondre au Schéma de secteur tant en produits qu'en formes.

### Principes :

- Créer une voie interne à partir d'un accès unique sur la Route de Coutelieu (RD 36c),
- L'espace libre commun que l'on souhaite trouver dans cette opération correspondant à 15 % de la superficie est conçu sous la forme d'une placette centrale permettant une organisation viaire de la zone et un espace de convivialité (esprit place de village),
- Depuis l'opération, un cheminement piétonnier permettra de relier les futurs équipements publics,
- Les rues et la placette permettront la création d'alignements bâtis continus et discontinus, avec de l'habitat groupé et des hauteurs variées (le maximum étant 9 m au faitage : R + 1 + combles aménagés).

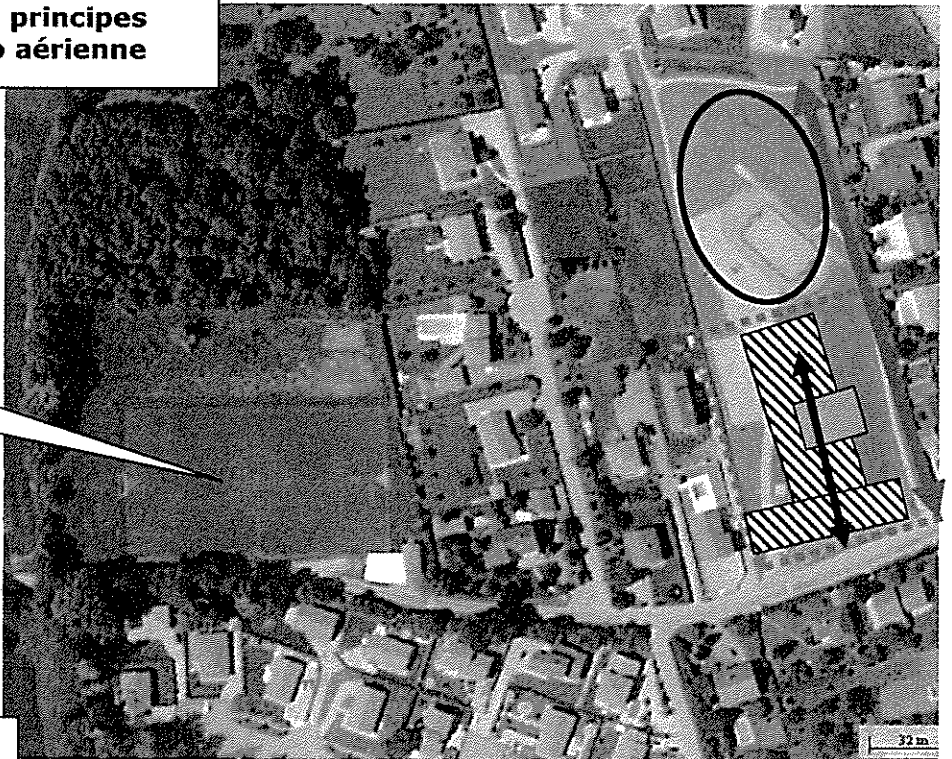
♦ **Détail d'organisation spatiale : schéma d'aménagement pour la zone communale des Ardans**



**Reprise des principes sur la photo aérienne**

Opération du Pré Noveau à proximité

IGN

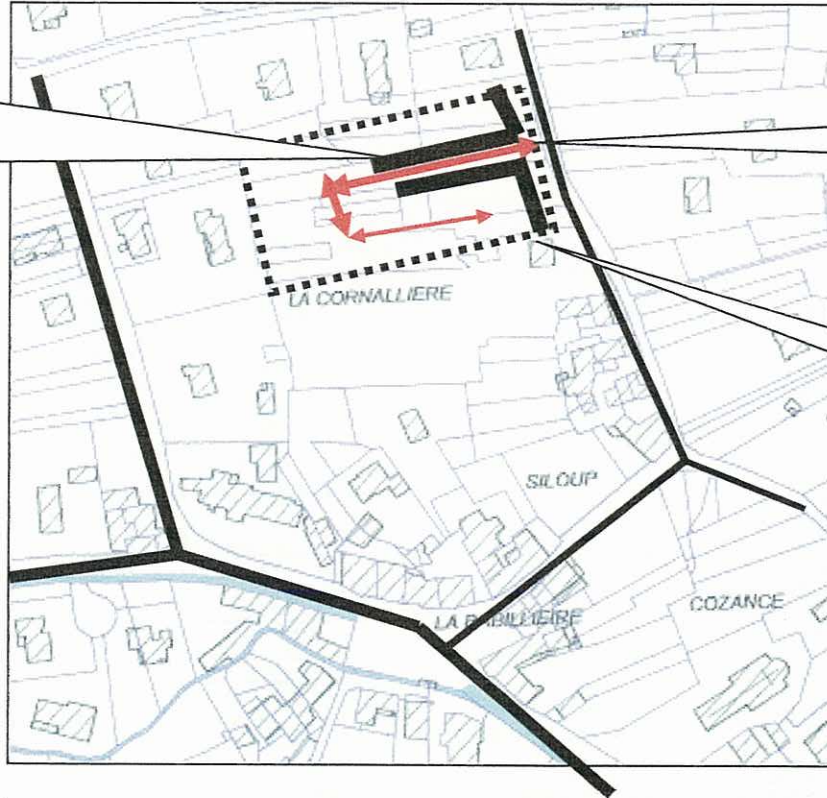


**Principes :**

- Créer une voie interne à partir d'un accès unique sur la Route de Coutelieu (RD 36c),
- Comme dans l'opération du Pré Nouveau toute proche, l'espace libre commun correspondant à 15 % de la superficie de l'opération est conçu sous la forme d'une placette centrale permettant une organisation viaire de la zone et un espace de convivialité (esprit place de village),
- La route de Coutelieu, la rue centrale et la placette permettront la création d'alignements bâtis continus et discontinus, avec de l'habitat groupé et des hauteurs variées (le maximum étant 9 m au faîtage : R + 1 + combles aménagés),
- Depuis l'opération, un cheminement piétonnier permettra de relier le sentier menant à l'aire de jeux communale.

## ◆ Détail d'organisation spatiale : schéma d'aménagement pour la Cornallière

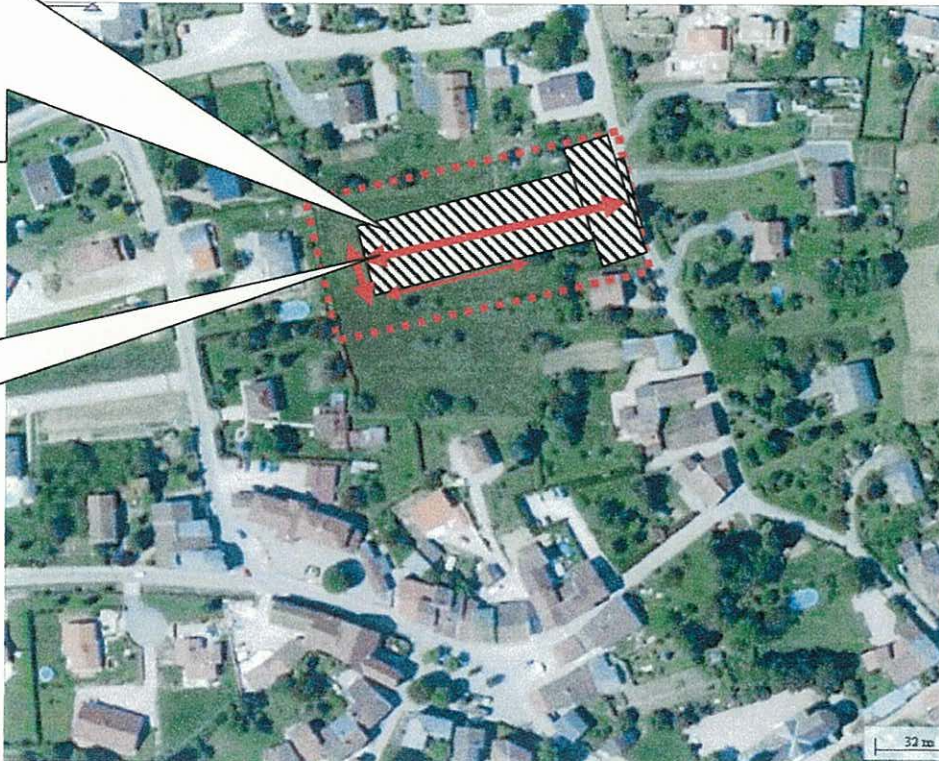
Alignements bâtis (continus et discontinus) le long des rues pour les logements intermédiaires, avec jardins à l'arrière



Maillage viaire à partir des rues existantes

Localisation de l'opération

Logements intermédiaires positionnés le long des rues et permettant la création d'alignements bâtis continus et discontinus, avec de l'habitat groupé et des hauteurs variées (le maximum étant 9 m au faîte : R + 1 + combles aménagés). Les jardins de ces logements sont positionnés à l'arrière.

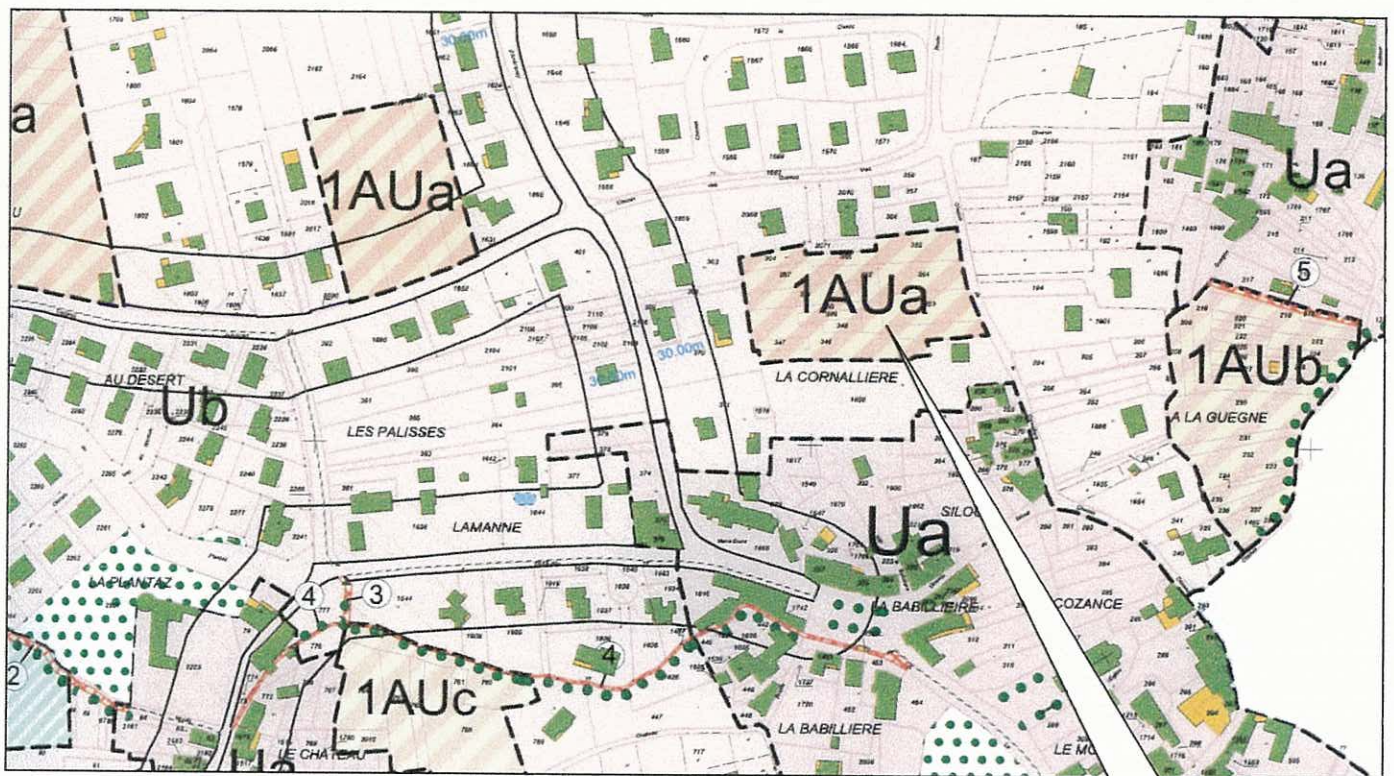


Une voie structurante (véhicules/piétons) à partir du chemin de la Cornallière.

### Principes :

- Créer une voie structurante (véhicules/piétons) à partir du chemin de la Cornallière.
- Les logements intermédiaires seront positionnés le long des rues et permettront ainsi la création d'alignements bâtis continus et discontinus, avec de l'habitat groupé et des hauteurs variées (le maximum étant 9 m au faitage : R + 1 + combles aménagés). Les jardins de ces logements seront positionnés à l'arrière.

Situation à proximité du centre-bourg et par rapport aux autres zones 1 AU

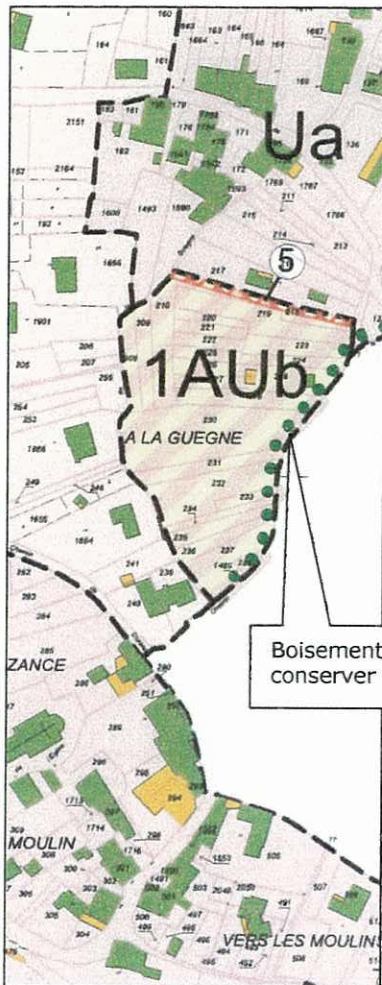
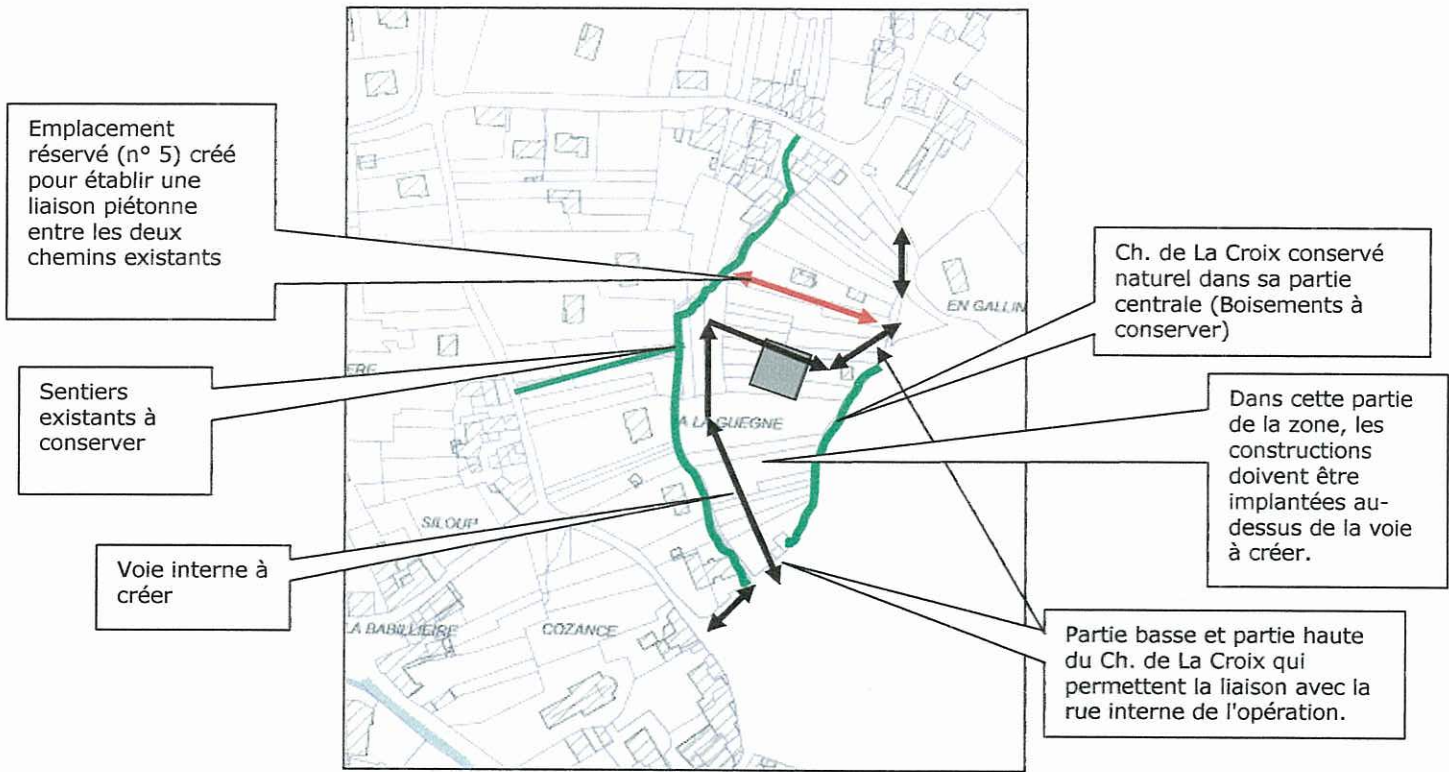


La Cornallière

**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
POUR LES ZONES A URBANISER 1 AU b**



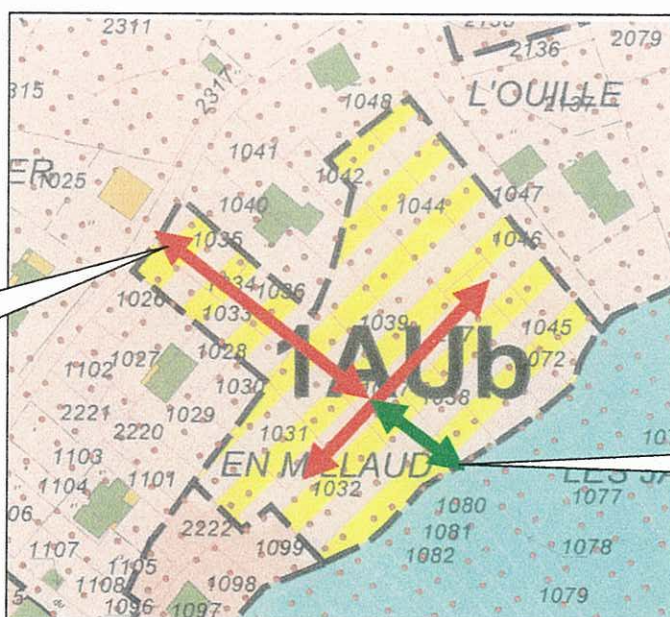
## Schéma d'aménagement de la Guègne



**Principes à respecter par les aménageurs :**

- La greffe du nouveau quartier sur le maillage viaire pré-existant a toute son importance dans ce secteur car les enjeux sont de deux types :
  - \* ne pas surcharger en véhicules des quartiers anciens aux rues étroites,
  - \* ne pas porter atteinte au site, c'est-à-dire au coteau.
- Les sentiers existants sont à conserver aux marges de l'opération.  
La voie interne va prendre appui sur les parties goudronnées du chemin de la Croix (haut et bas) mais ce chemin sera conservé dans son état naturel pour le reste.
- Les boisements sont à conserver au bord du Chemin de la Croix (voir l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme).
- Les constructions devront privilégier les sens de faitage Nord-Sud pour poursuivre une ligne harmonieuse par rapport au coteau et aux quartiers voisins.
- La densité d'habitat prévue par le Schéma de secteur doit être respectée : 14 logements à l'hectare en individuel.

## ◆ Schéma d'aménagement de En Millaud



Accès principal sur le Chemin de Ronde

Accès piétons donnant sur le Chemin des Jaillêts

### Principes à respecter par les aménageurs :

- La greffe du nouveau quartier sur le maillage viaire pré-existant a toute son importance dans ce secteur car les enjeux sont de deux types :
  - \* ne pas surcharger en véhicules des quartiers anciens aux rues étroites,
  - \* ne pas porter atteinte au site, c'est-à-dire au coteau.
- La densité d'habitat prévue par le Schéma de secteur doit être respectée : 14 logements à l'hectare en individuel.
- Un bouclage est possible mais par un accès piéton sur le Chemin des Jaillêts.



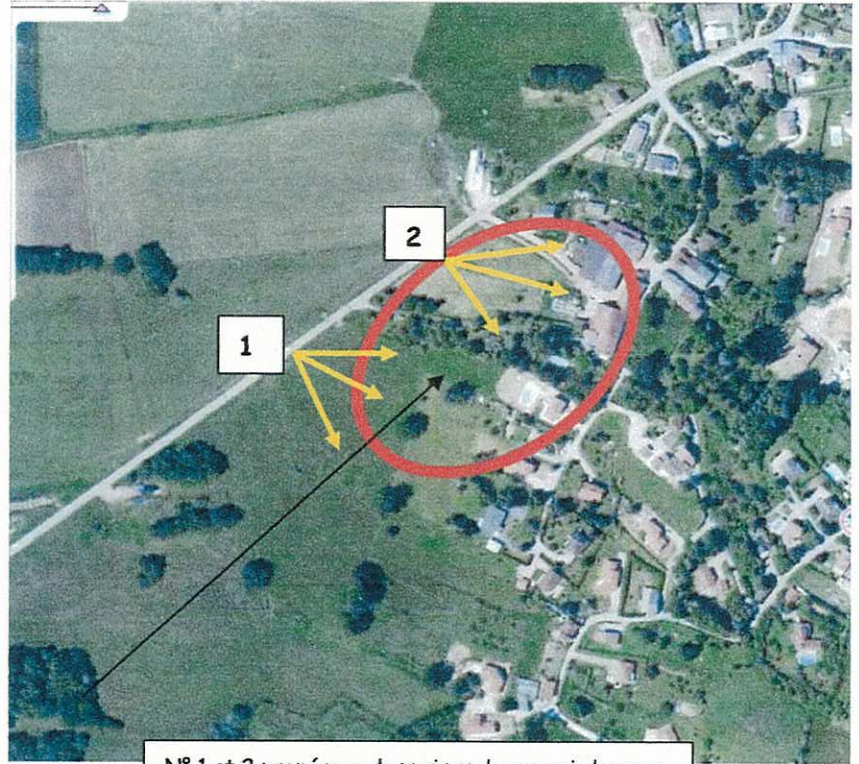
Chemin de Ronde

Chemin des Jaillêts

**Reprise des principes d'aménagement sur la photo aérienne IGN**

◆ Schéma d'aménagement de Pré Man :

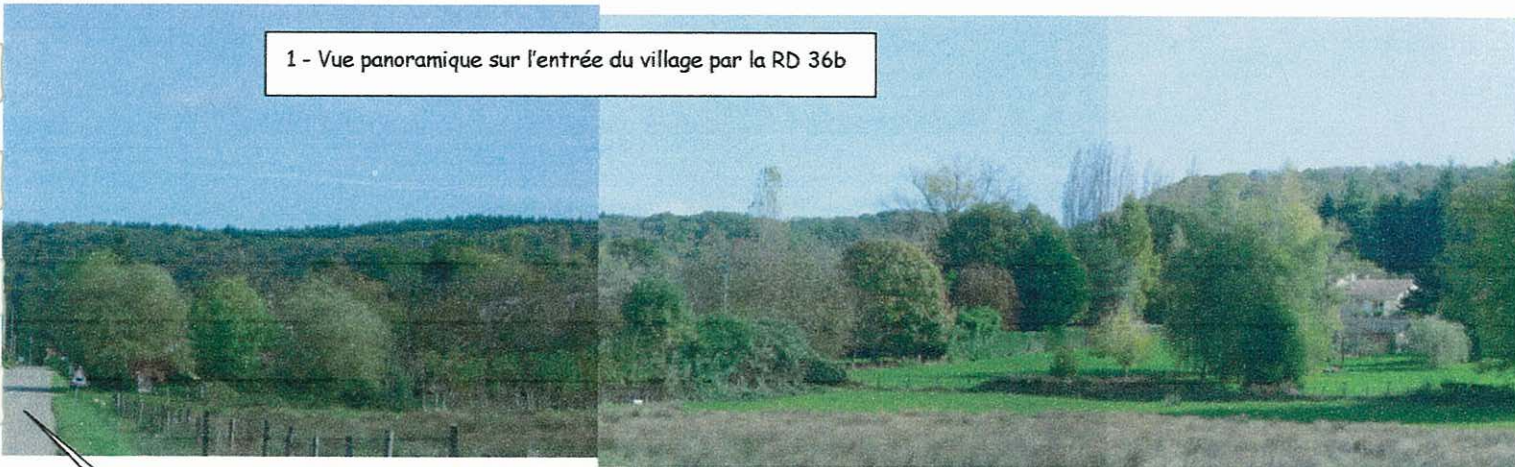
Présentation du secteur



Importance de sa situation  
en entrée de village

N° 1 et 2 : repérage des prises de vues ci-dessous

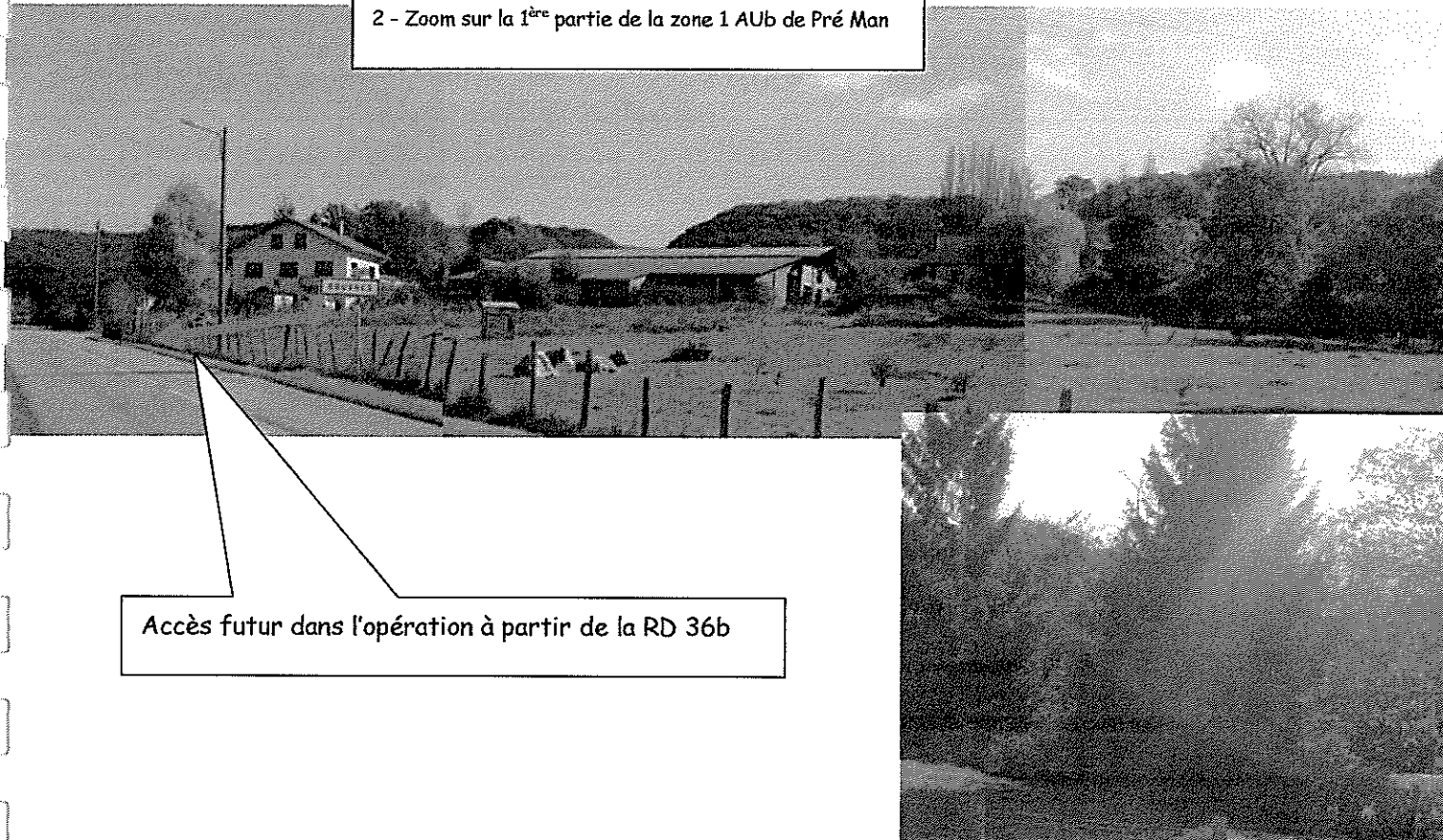
1 - Vue panoramique sur l'entrée du village par la RD 36b



RD 36b



2 - Zoom sur la 1<sup>ère</sup> partie de la zone 1 AUB de Pré Man



Accès futur dans l'opération à partir de la RD 36b

### **Détail de l'organisation**

Cette zone est située en entrée de village (entrée principale par la RD 36b depuis Ambérieu) ; son urbanisation est donc sensible en termes d'image (première impression) et d'impact paysager.

Elle représente 1,01 ha, où environ 8 000 m<sup>2</sup> en soustrayant 20% utiles aux équipements de la zone.

#### **Principes à respecter par les aménageurs :**

- Un seul accès est à envisager utilisant le chemin d'accès menant à l'exploitation agricole qui prend naissance sur la RD 36 b. Cette route départementale est la pénétrante dans le village depuis Ambérieu.
- L'accès existant par un second chemin donnant sur la RD 36b ne sera conservé que dans sa partie haute. L'opération ne doit pas avoir de débouché sur la RD 36b par ce chemin. La partie haute de ce chemin se greffera sur la voie interne de l'opération et sur le chemin de l'exploitation actuelle qui sera à terme le seul accès de l'opération.
- Les boisements existants situés essentiellement le long du second chemin déjà existant doivent être préservés le plus possibles pour intégrer l'opération dans un lieu qui a déjà une qualité paysagère. Ces boisements peuvent être intégrés aux espaces libres communs à envisager dans l'opération. Ceux-ci seront donc positionnés au centre de l'opération.
- La zone est en pente douce. Les sens de faitage devront être parallèles aux courbes de relief.

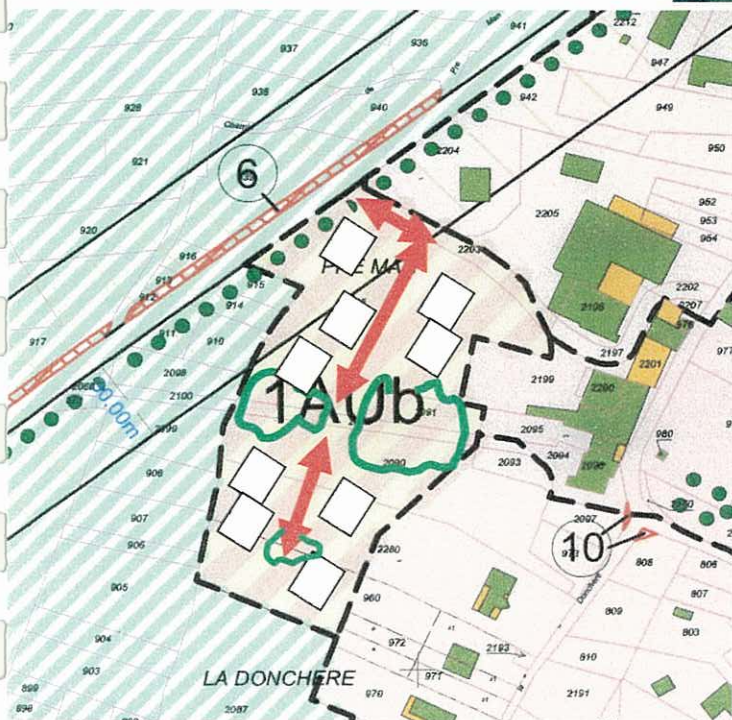
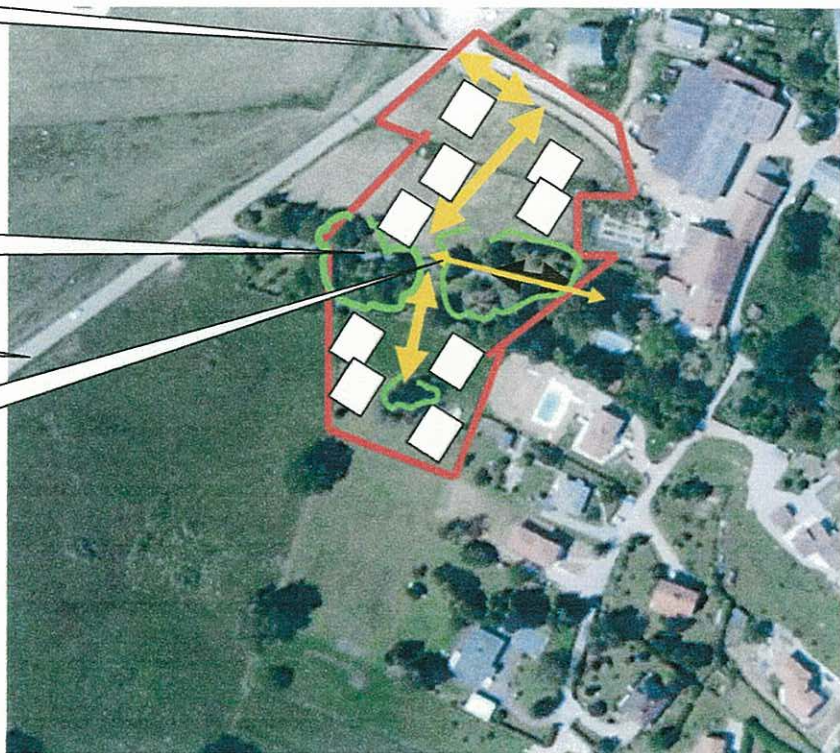
- La répartition des types de logements prévue par le Schéma de secteur doit être respectée :
  - ♣ Habitat intermédiaire (groupé – petits collectifs) : 40% des constructions neuves
  - ♣ Habitat individuel : 60% des constructions neuves.


Unique accès sur la RD 36b


Boisements importants à conserver et à inclure dans les espaces communs de l'opération

RD 36b

Greffe de la partie haute du chemin sur la voie interne de l'opération



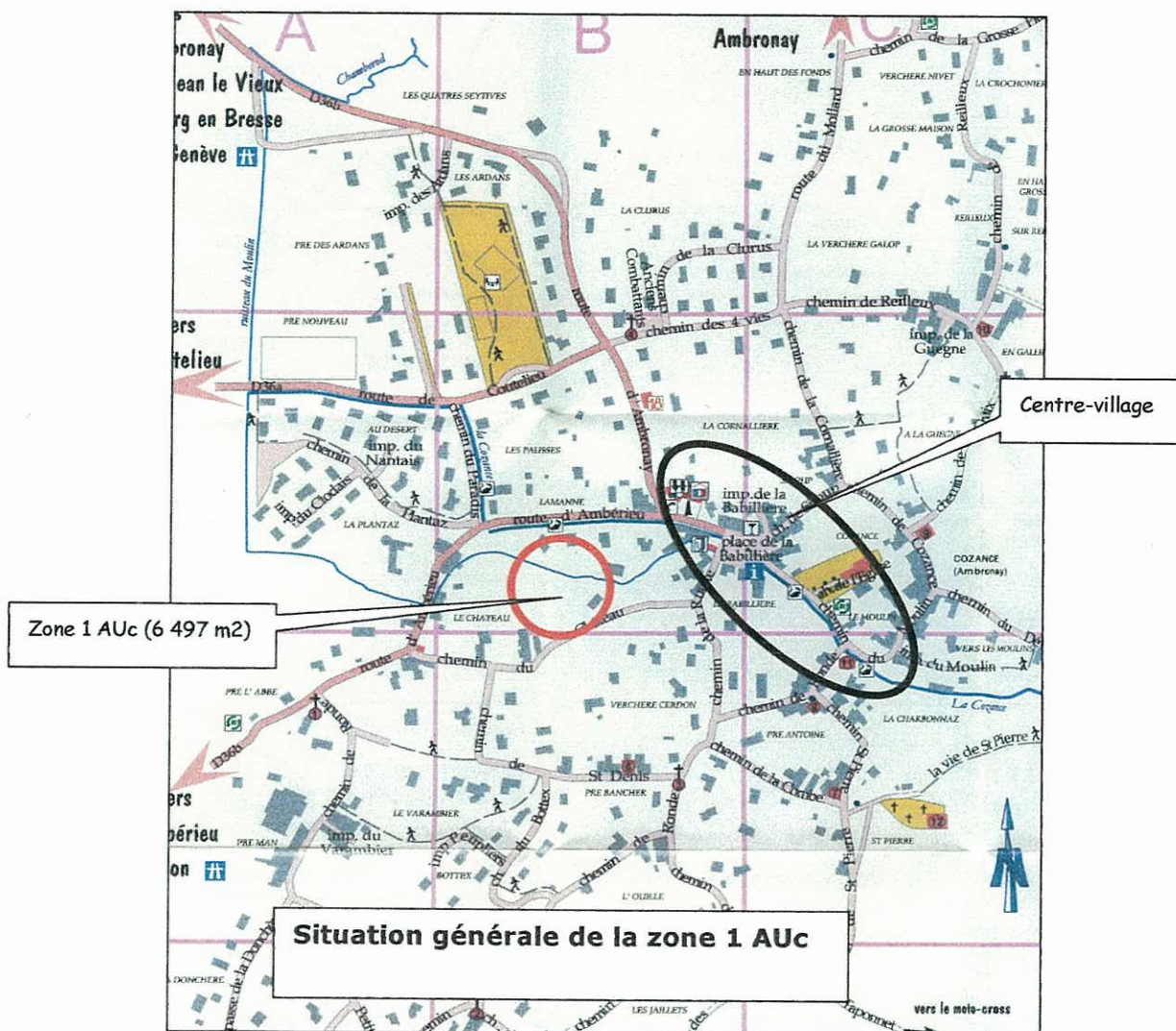
Habitat individuel groupé 

Habitat individuel pur 

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LA ZONE A URBANISER 1 AU c

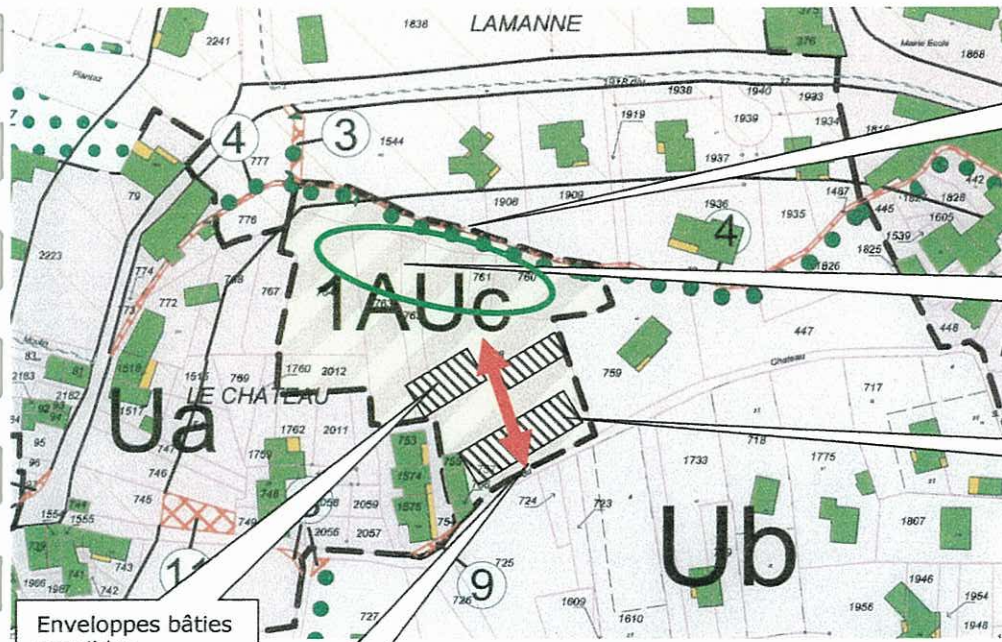
C'est une zone de prés et jardins située entre l'ancien canal et la rue du Château construite en bordure. Un point bas la rend humide.

Cette zone couvre 6 497 m<sup>2</sup>.



## Principes d'aménagement :

Cette zone peut être organisée dans des proportions de 50%/50% de la manière suivante :  
La constructibilité est à rechercher à l'avant avec un alignement en bordure de la rue du Château (habitat dense), et un aménagement vert à l'arrière en profitant des arbres identifiés.



Identification des boisements intéressants

Intégrer les contraintes de zones humides dans un espace vert.

Poursuivre l'alignement bâti le long de la rue du Château.

Enveloppes bâties possibles

Accès commun à envisager.



Reprise des principes sur la photo aérienne IGN

Mixité des logements : voir page 4.