

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de DOUVRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2

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



Approuvé le 17 novembre 1981
Modifié le 1^{er} septembre 1987
Mis à jour le 28 janvier 1988
Modifié le 20 septembre 1994
Modifié le 23 novembre 1998

Révisé le

12 JAN. 2009



Préambule

Article L 123-1 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.** »

Article R 123-3 du code de l'urbanisme :

« Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les **orientations d'urbanisme et d'aménagement retenus pour l'ensemble de la commune.** »

Rappels :

Article L 110 : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels, et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace* ».

Article L 121-1 :

Il réunit, depuis la loi SRU, les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- ◆ principe d'équilibre entre développement et préservation-protection,
- ◆ principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- ◆ principe de respect de l'environnement.

Articulation des différentes pièces du dossier de PLU :

- L'analyse de la commune a permis de dégager le diagnostic de la commune et les objectifs des élus dans une perspective de développement durable.
- **La politique communale d'urbanisme est formalisée dans ce PADD** (projet d'aménagement et de développement durable).
- Elle est traduite dans le zonage et le règlement du PLU.

Rappel des objectifs des élus (voir la présentation dans le Rapport de présentation) :

- Préserver le **caractère rural du village** et assurer la pérennité des zones naturelles et des terrains agricoles.
- Programmer dans l'espace et dans le temps le **développement urbain** de la commune en prenant en compte les besoins induits en matière de voirie, de réseaux et structures divers.
- Mettre le PLU en cohérence avec le SCOT BUCOPA, le schéma de secteur de l'agglomération d'Ambérieu-en-Bugey et le PPR de Douvres.

Ce 3^e objectif est une obligation légale ; c'est donc un point transversal dans Le PLU de Douvres. Chaque orientation du PADD doit s'inscrire dans une relation de compatibilité PLU/SCOT, schéma de secteur, et respecter le PPRN qui est, lui, une servitude d'utilité publique.

➤ Voir le Rapport de présentation qui synthétise ces documents.

Objectif n° 1 : Préserver le caractère rural du village et assurer la pérennité des zones naturelles et des terrains agricoles.

Orientations générales correspondant à cet objectif :

♦ **Le PLU tend à poursuivre une politique d'équilibre entre les possibilités d'urbanisation et la préservation des espaces agricoles et naturels.**

L'analyse a montré que Douvres jouit d'un cadre de qualité tout en étant situé en 1^{ère} couronne de l'agglomération ambarroise.

Le PLU de 2007 affiche la volonté de conserver une dimension humaine au village et son identité au sein d'une agglomération qui est amenée à s'accroître.

Il vise à conserver un village à la campagne, c'est-à-dire bâti au sein d'une enveloppe agricole et naturelle.

Les limites de zones, héritées du POS de 1981, constituent la base de réflexion de 2007 : le calcul des potentialités de constructions indique environ 170 logements envisageables dans les zones constructibles (dans les conditions réglementaires du Plan d'Occupation des Sols), c'est-à-dire environ 11 ha constructibles.

➤ Les élus prennent le parti de **ne** diminuer les zones constructibles du POS **que** pour répondre aux enjeux de 2007 et aux impératifs législatifs ou réglementaires, en prenant en compte le Plan de Prévention des Risques, les distances d'éloignement autour des bâtiments d'élevage, les zones à risques minières, les capacités des réseaux (voir le zonage d'assainissement) et des voiries, les nouvelles définitions des zones depuis la loi SRU (pour les zones à urbaniser notamment) ...

♦ **Le PLU s'approprie les dispositions du schéma de secteur d'Ambérieu (feuille de route) :**

- Contribuer à la pérennité de l'agriculture :

Le PLU ne prévoit pas d'extension de zones constructibles sur les terres agricoles (voir ci-après les termes du développement urbain).

L'accroissement urbain se réalisera par renouvellement et densification de la partie actuellement urbanisée. Seuls des équipements publics sportifs et culturels seront envisagés en marge de l'urbanisation sur des terres agricoles.

- Protéger les milieux naturels :

- * La protection des milieux remarquables inventoriés comme les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) :

Le PLU les prend en compte en application de la loi Paysage de 1993.

Il intègre le nouvel inventaire des ZNIEFF. Douvres n'est plus concernée que par une ZNIEFF de type 2 "Massifs occidentaux du Bugey" qui recouvre le coteau. La politique de la commune demeure la protection de tout le coteau boisé.

- * La préservation du corridor écologique repéré par le schéma de secteur :

L'objectif est de permettre la circulation des espèces animales entre les zones d'habitat. Ici, la circulation est encore possible du fait de la coupure d'urbanisation entre le Massif du Bugey et la Plaine de l'Ain, la Dombes. Il faut donc préserver ces espaces encore libres, dans toute leur largeur, de toutes entraves à la circulation des espèces (constructions en nombre, infrastructures ...) ou remédier aux coupures éventuelles par des mesures compensatoires (passage à grand gibier, crapaud ...).

- * Le PLU poursuit également la volonté de protéger le boisement du coteau comme l'avait fait le POS (espaces boisés classés). Voir la ZNIEFF évoquée ci-dessus qui couvre une grande partie du coteau et le souhait de la DIREN de voir ces boisements protégés.

- Limiter les expositions aux risques :

- * naturels (inondations et mouvements de terrain) : le Plan de Prévention des Risques approuvé le 15 février 2005 est à respecter (servitude d'utilité publique).

La partie actuellement urbanisée est concernée majoritairement par des zones bleues et rouges (aléas moyens et forts, constructibilité interdite ou sous conditions). Un tiers seulement est en zone blanche (aucune règle restrictive).

- * technologiques : anciennes mines de lignite. L'étude technique réalisée durant la révision du PLU a permis de localiser des travaux souterrains sur le site de Saint-Pierre.

Il en résulte la prise en compte dans le PLU :

- * d'une zone d'aléa fort avec des risques forts de mouvements de terrains liés à la présence de l'ancienne exploitation minière, dans une couronne de 50 m de large autour du périmètre connu des travaux, ainsi qu'au droit de l'ancien effondrement (La Combe). Cette zone est inconstructible.

- * d'une zone d'aléa moyen avec des risques moyens de mouvements de terrains liés à la présence de l'ancienne exploitation dans une couronne de 70 m de large autour de la zone d'aléa fort.

- Garder des paysages ruraux dégagés :

- * Empêcher l'obstruction des vues depuis les grandes voies :

Le schéma de secteur inscrit en "vue majeure" la percée visuelle depuis le Carrefour de l'Aviation sur Ambronay, mais le PLU complète cela par la préservation des vues depuis la RD 36 sur le coteau et sur le village. Cônes de vues (voir également les préconisations de la DIREN).

De même la notion de "routes vertes" du SCOT BUCOPA est reprise ; elle concerne les RD 36 b, 36 c, et 36 d. Elles doivent demeurer des voies de rase campagne et ne pas devenir le support de l'urbanisation.

* Respecter les fins d'urbanisation nettes, intangibles :

Le schéma de secteur en matérialise deux de part et d'autre du village : côté RD 36 b, au Sud-Ouest (Ambérieu) et côté RD 36 d, au Nord-Ouest (Ambronay).

Dans le PLU, les limites d'urbanisation reprennent et se calent donc aux tracés des zones constructibles telles qu'ils étaient définis par le POS. Aucune zone constructible nouvelle n'est définie au-delà.

- Maintenir les grandes qualités du paysage :
- * Le PLU intègre la notion d'"alcôve de Douvres et d'Ambronay" : le schéma de secteur demande de maintenir l'aspect "val" et l'ambiance particulière ressentie sur les pentes douces du pied du Bugey du fait de l'alternance de cultures, vergers, ruisseaux et jardins d'habitation.
- * A Douvres comme dans les autres sites de l'aire du SCOT BUCOPA, les lignes de crête et hauts de coteaux doivent être protégés de l'urbanisation (ligne naturelle du coteau à préserver).
- * Outre la protection des boisements du coteau, et donc la ligne boisée qui se détache en vue lointaine, le PLU se préoccupe également des boisements intéressants au titre du paysage (alignements d'arbres remarquables à maintenir le long de la RD 36, haies, parcs ou jardins dans le village ...).

➤ Traduction en termes de zonage et de règlement du PLU :

- Le PLU ne développe pas l'urbanisation au-delà des limites Ouest du POS pour conserver une vaste plaine agricole. L'urbanisation, encadrée par les prescriptions du schéma de secteur, est envisagée en termes d'étoffement du village et de renouvellement du tissu urbain. Seuls le secteur UB I permet l'installation et la construction d'équipements sportifs et culturels.
- Il n'ouvre pas à l'urbanisation d'autres secteurs au-delà des limites intangibles fixées sur les RD 36 b et 36 d.
- Les sièges agricoles actuels sont repérés à Douvres et sur les communes limitrophes (ayant une incidence) : quelque soit le zonage qui les concerne, le respect des distances d'éloignement s'impose aux parcelles limitrophes.
- Deux zones agricoles sont circonscrites ; elles permettent la construction de bâtiments agricoles ou l'installation d'un ou plusieurs sièges agricoles en respectant les enjeux paysagers.
- Des zones agricoles strictes et des zones naturelles circonscrivent le coteau boisé et le Sud du territoire.
Pour le corridor écologique (espace sans entraves à la circulation des espèces) : une zone agricole stricte.

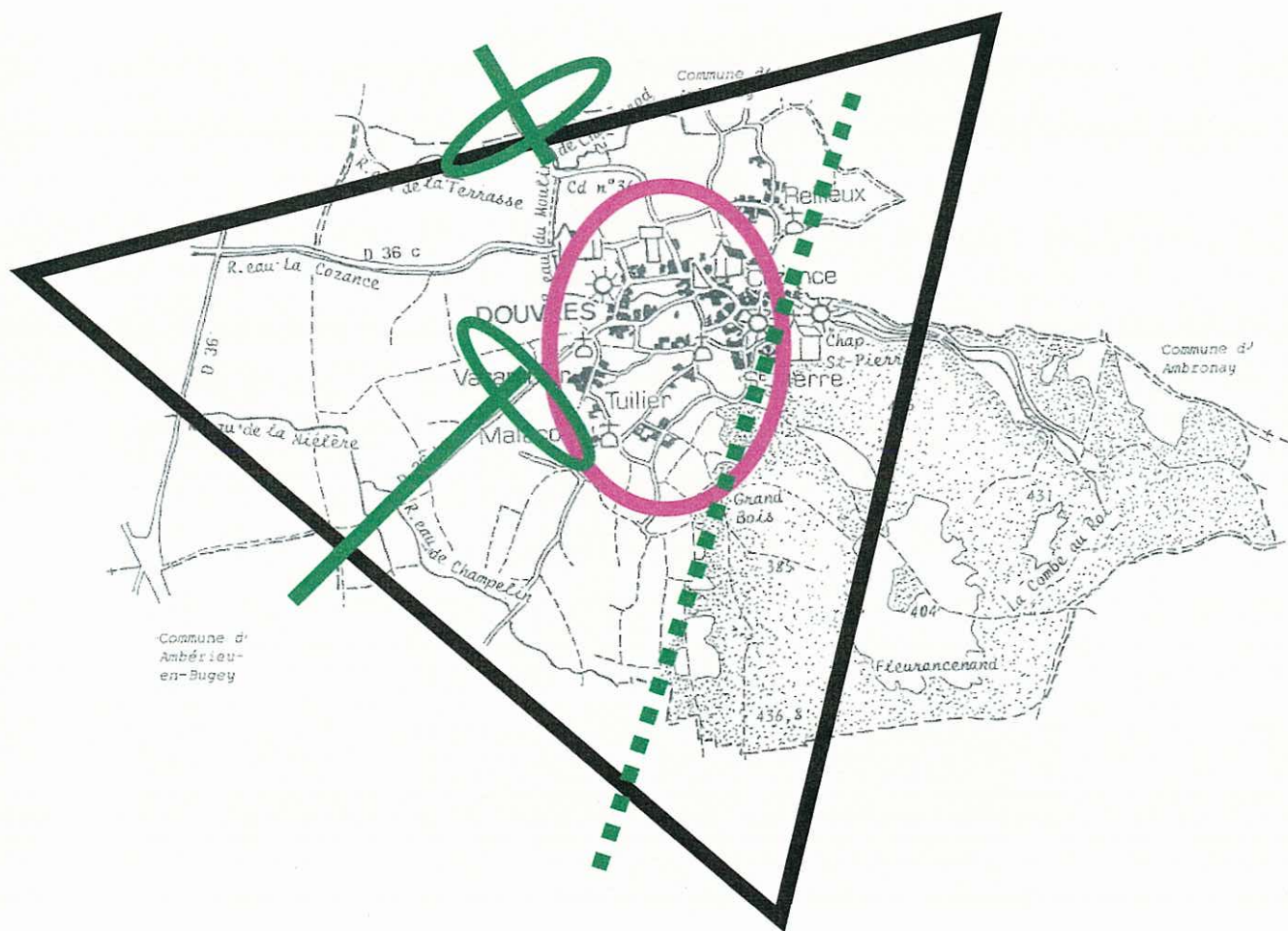
- Protection des boisements : Espaces boisés classés (application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme) et identification des boisements intéressants au titre de l'article L 123-1-7° du même code.

A travers l'article L 123-17°, la volonté est de conserver l'état boisé des éléments identifiés qu'ils soient alignements ou bosquets.

Si les besoins d'un projet immobilier ou l'état sanitaires des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation. Ceci figurera dans la déclaration préalable que le pétitionnaire devra envisager.

**ILLUSTRATIONS CONCERNANT LES ORIENTATIONS
REPONDANT A L'OBJECTIF 1 "Préserver le caractère rural du village et
assurer la pérennité des zones naturelles et des terrains agricoles"**

**TRAME PAYSAGERE DU SCHEMA DE
SECTEUR**







LEGENDE :

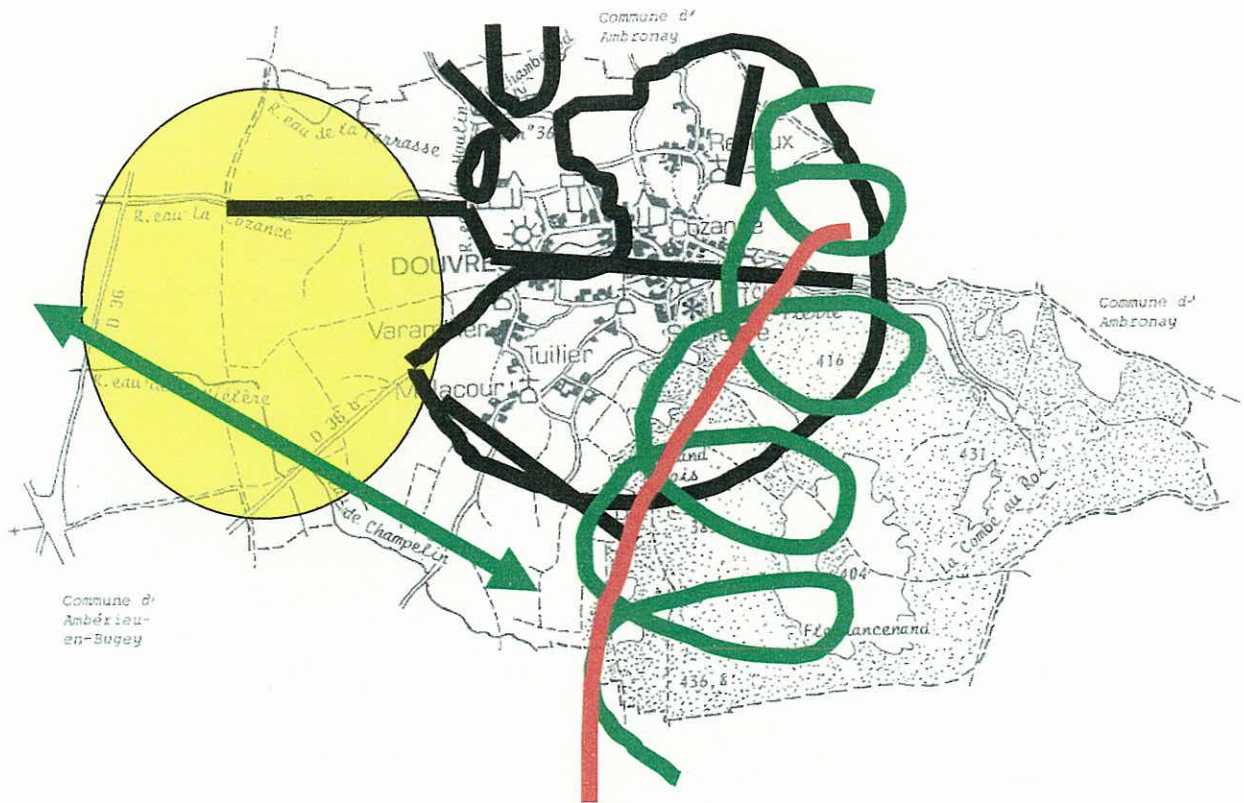
Les entités caractéristiques :
l'alcove de Douvres-Ambronay



Les mesures à prendre :

- ligne boisée des coteaux à préserver 
- routes vertes à dégager 
- fin d'urbanisation intangible 
- développement en épaisseur ou radioconcentrique du village 

TRAME VERTE



LEGENDE :

Protection des milieux naturels :

ZNIEFF



Corridor écologique



Mesures agricoles spécifiques :

Zone agricole à maîtriser



Protection contre les risques (inondations et mouvements de terrain)



Objectif n° 2 : Programmer dans l'espace et dans le temps le développement urbain de la commune en prenant en compte les besoins induits en matière de voirie, de réseaux et structures divers.

La municipalité souhaite veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles dans le respect des règles qui visent à sauvegarder l'harmonie de la commune, l'état de la voirie et le bon fonctionnement des réseaux.

Orientations générales correspondant à cet objectif :

♦ **Le développement urbain est envisagé en homogénéité avec les capacités des équipements publics et des finances locales.**

• **Equipements d'infrastructure :**

Les voiries (déplacements, stationnements) :

Etoffement et renouvellement du bourg signifie remplissage des parcelles encore vierges et réhabilitations du bâti ancien, même si les possibilités sont plus réduites qu'il y a 30 ans.

L'apport de populations nouvelles va multiplier les déplacements au cœur du village, le nombre de véhicules ne va pas cesser d'augmenter. Les besoins en stationnement augmenteront alors que les problèmes sont déjà importants.

- Les accès difficiles, car étroits au sein des quartiers anciens, doivent être pris en compte. Les besoins en stationnement également. Les nouvelles zones constructibles sont déterminées en conséquences.
- Dans l'enveloppe bâtie, le PLU crée des cheminements piétons et cyclistes à travers le village pour trouver une alternative à l'usage systématique de la voiture.

Le schéma de hiérarchisation de la voirie et du fonctionnement du bourg (voir ci-après) montre l'intégration des zones d'extension urbaine (1 AU) au maillage viaire et modes doux (renforcement du maillage existant).

Voir également les Orientations d'aménagement pour les zones 1 AU.

L'objectif est de greffer les nouveaux quartiers au tissu urbain existant par la continuité des dessertes (déplacements automobiles et déplacements piétons / vélos).

Les réseaux :

Les études mettent en évidence les problèmes d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Le réseau est partiel et saturé dans certains secteurs. Les répercussions sont ressenties en aval dans les communes environnantes.

Le réseau d'assainissement des eaux usées est dimensionné pour l'actuelle zone UA.

- **Le PLU permet de se poser la question du devenir de certaines zones U, NAa et NA existantes et de leur restructuration en fonction d'une urbanisation nouvelle, de leurs accès, de leur situation par rapport à différentes voies ...**

- **Equipements de superstructure :**

Les besoins ressentis par la population ont encouragé les élus à envisager des terrains destinés à un nouveau terrain de football, une salle polyvalente, des logements ou résidences pour les seniors ...

- ◆ **Le PLU identifie et distingue les différents tissus urbains développés au fil des années et affiche la volonté de les renforcer.**

L'analyse a montré l'existence de noyaux anciens correspondant aux quartiers ancestraux et l'agglomération de ces pôles par des maisons de type individuel dans la plupart des cas.

Or tout le bourg est traité aujourd'hui par une seule zone UA, généralisant des prescriptions à l'ensemble de ces quartiers pourtant très différents.

Le PLU restructure le zonage du POS en créant un centre plus identifié où les caractéristiques du bâti existant traditionnel seront reprises (implantations par rapport aux voies et aux voisins, sur une même propriété, volumétrie des constructions (hauteurs, COS), aspects architecturaux ...).

En outre, la forme urbaine et la densité plus forte que dans les quartiers périphériques permettront l'implantation de constructions que le Schéma de secteur préconise (voir ci-dessous).

- ◆ **Pour une meilleure structuration des quartiers et la prise en compte des besoins, le PLU distingue des zones urbaines (urbanisation à la parcelle) et des zones à urbaniser en opérations d'ensemble permettant une meilleure organisation spatiale et prise en compte des enjeux.**

La zone à développer par une opération d'ensemble devra être aménagée en respectant le règlement du PLU et les Orientations d'aménagement précisées pour ce secteur.

♦ **Dans le domaine du développement urbain et de la politique d'habitat, le PLU s'approprie également le schéma de secteur :**

❖ Position de Douvres dans la stratégie de développement de l'agglomération d'Ambérieu (chiffre global des logements destinés à répondre aux besoins) :

La stratégie de développement, qui consiste à dégager une offre urbaine à Ambérieu de façon polarisée et organisée (de manière à freiner la tendance à l'étalement en d'autres lieux), a pour but de faire croître l'agglomération ambarroise, et **la commune de Douvres est comprise dans ce périmètre (+ 190 habitants supplémentaires pour atteindre 1 100 habitants en 2020).**

Le nombre total de logements à créer entre 2005-2020 est fixé à **100 pour Douvres.**

De ce fait, les besoins fonciers de Douvres ont été estimés à 5,3 ha dans le document du schéma de secteur. Les capacités des zones U et AU ne doivent donc pas excéder 10,6 ha (application du coefficient de rétention 2) pour la création de cette centaine de logements à l'horizon 2020.

- L'analyse du POS actuel montre que les potentialités repérées conduisent à ce chiffre avec environ 11 ha.
- Politique communale retenue : ne pas ouvrir d'autres zones constructibles que celles qui existaient au POS.

❖ Offrir de l'habitat répondant aux nouvelles exigences : accroître l'offre de logements locatifs, intermédiaires et aidés pour permettre aux ménages des alternatives facilitant leur parcours résidentiel.

- Diversifier l'offre de logements et développer le logement locatif
 - * Le schéma de secteur confirme l'objectif de 10% de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales. Le besoin de logements locatifs aidés à créer à l'horizon 2020 a été estimé à **26 à Douvres.**
 - * Si la commune connaît un déficit en la matière, ce taux est fixé à 25% tant que le seuil de 10% de logements locatifs sociaux n'est pas atteint.

- Réhabiliter, renouveler le tissu urbain existant

Le nombre de logements créés par renouvellement ou densification de l'existant a été estimé à 10% du nombre total de logements à créer entre 2005 et 2020 (100), soit **10 logements.**

- Construire de façon plus regroupée en intégrant la notion d'habitat intermédiaire (entre la barre HLM et la maison individuelle sur 1 000 m²) : 40% des 90 constructions neuves doivent l'être sous forme d'habitat intermédiaire (ou groupé), soit **36 logements entre 2005 et 2020.**

La part des constructions sous forme individuelle pure ne représente que 60%, soit **54 logements durant la période 2005-2020.**

Pour être compatible avec le Schéma de secteur, le PLU est élaboré sur les bases suivantes :

- Le POS à réviser offre les potentialités de logements suivantes : environ 43 logements en zone U et 6,36 ha en NA.
- Politique communale retenue : ne pas ouvrir d'autres zones constructibles que celles qui existent au POS et qui sont intégrées à la partie actuellement urbanisée.

❖ Créer les conditions favorables au développement économique :

- Le PLU intègre l'identification du secteur de Douvres-Ambronay comme zone d'activités à créer à long terme pour accueillir de nouvelles entreprises. C'est une zone de niveau 2 selon la hiérarchie introduite par le SCOT (intérêt départemental).
- Pour prendre en compte le problème "Obus" : trame "risques".
- Dans le domaine économique, la diversité des fonctions (demandée par le code de l'urbanisme) est un paramètre introduit dans toutes les zones urbaines et à urbaniser.

❖ Développer les transports alternatifs :

Le PLU s'approprie les deux principes suivants :

- Il est nécessaire de développer des cheminements (piétons, cycles) pour faciliter les déplacements au cœur du village par des modes "doux" et éviter l'usage de la voiture.
- Les nouvelles opérations devront être envisagées en réseau et non plus comme des opérations individualisées et se tournant le dos.

➤ voir la première orientation.

Le principe du bouclage est recherché et adopté dès que possible dans les nouvelles opérations. Si la configuration du secteur le rend difficile, un cheminement piéton permet au moins d'autres ouvertures sur le quartier que l'accès principal à l'opération.

➤ **Traduction en termes de zonage du PLU :**

- Le PLU de Douvres s'inscrit dans la poursuite d'une urbanisation groupée, sans étirement le long des voies d'accès, et sans étalement sur les terres agricoles. Ceci par des zones U et des zones à urbaniser (AU) : voir ci-dessous.
- Le PLU distingue par un zonage urbain différent, respectivement Ua et Ub, le centre-bourg identifié par son bâti ancien, sa structure urbaine ..., et les quartiers périphériques (caractéristiques différentes).
- Outre ces zones urbaines, certains secteurs sont circonscrits par des zones à urbaniser répondant aux deux catégories prévues par l'article R 123-6 du code de l'urbanisme selon la capacité des réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone et permettant de desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : zones 1 AU et zones 2 AU.

De plus, deux secteurs sont distingués au sein de la zone 1 AU pour différencier les formes urbaines recherchées : 1 AUa, 1 AUb. Ils reprennent les caractéristiques des zones Ua et Ub.

- Les zones constructibles du PLU sont dimensionnées en cohérence avec les orientations du schéma de secteur :

Les capacités du PLU (surfaces des zones AU à dominante habitat (6,3 ha) + surfaces totales disponibles dans les zones U) représentent environ 11 ha.

- Des emplacements réservés sont envisagés pour répondre aux besoins en équipements publics (terrain de foot, salle polyvalente), pour créer des liaisons piétonnes et cyclistes ...

- Dans le domaine de la diversité du logement : utilisation de l'article L 123-2-d pour développer des programmes de logements diversifiés. Les deux zones 1 AUa sont les deux zones repérées à ce titre avec des orientations d'aménagement qui introduisent des pourcentages à respecter par les futurs aménageurs : 40% de logements intermédiaires, 60% de logements individuels, et 10% de logements locatifs aidés.

La commune utilise une parcelle communale (environ 6 300 m²) pour lancer une opération de logements locatifs aidés avec petits logements pour personnes âgées et jeunes.

➤ Traduction en termes d'Orientations d'aménagement :

Des orientations d'aménagement sont établies pour les zones à urbaniser afin :

- de traduire l'obligation à respecter pour atteindre 10 % de logements locatifs aidés,
- de fixer les formes urbaines voulues (au moins 40% en habitat intermédiaire (groupé, collectif) et 60 % en habitat individuel).
- d'élaborer des schémas d'aménagement dans le souci d'intégrer au mieux les constructions futures en continuité et en harmonie avec le tissu urbain existant. Organisation spatiale.

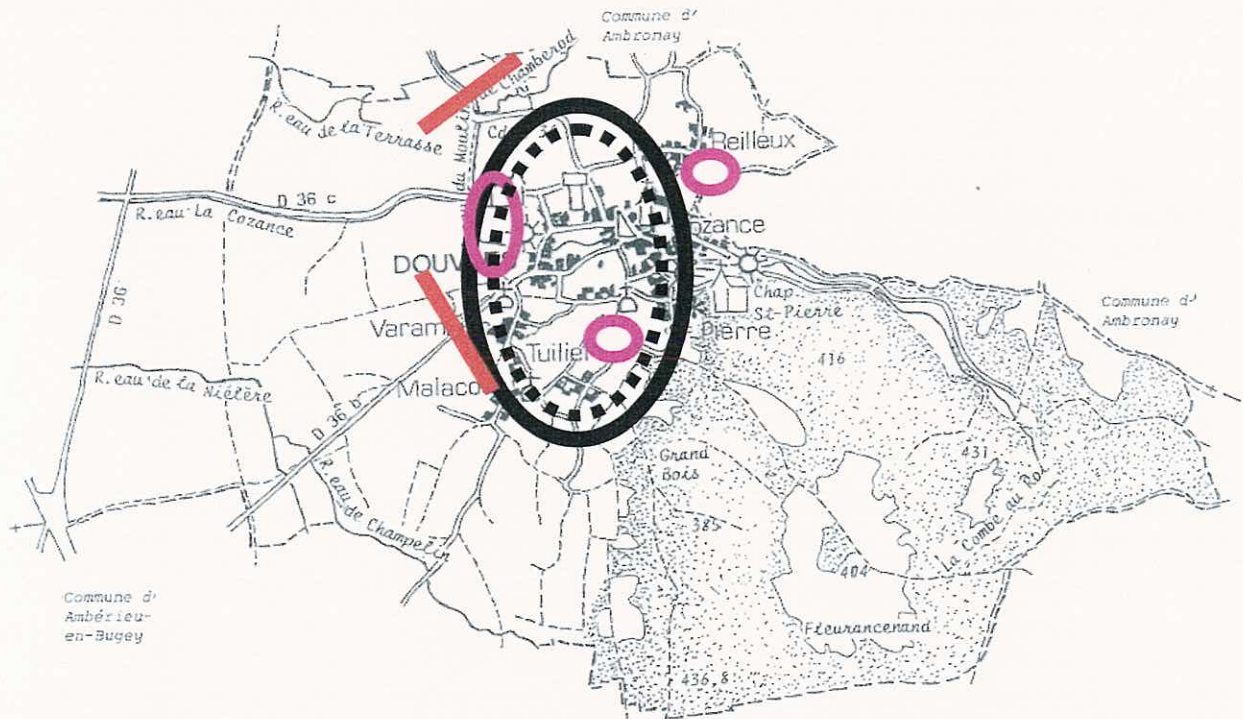
➤ Traduction en termes de règlement du PLU :

- Distinction des règlements des zones Ua et Ub pour tenir compte des caractéristiques différentes des tissus urbains. Diversité des fonctions aux articles 1 et 2.
- Intérêt architectural (pour le bâti ancien dont la qualité a été mise en évidence dans l'analyse) et aspects extérieurs des constructions traités par les articles 11.
- Pour répondre aux formes d'habitat diverses demandées par le schéma de secteur :
 - * des zones U et AU avec un COS non délimité en zones Ua et 1 AUa, et fixé à 0,30 en zones Ub (périphérie des noyaux anciens) et 1 AUb (coteau). Le CES n'est pas fixé ; il résulte de l'application de l'ensemble des règles.
 - * mitoyenneté : au moins 4 m sauf exceptions,
 - * constructions sur une même parcelle : constructions jointives ou respect des règles de luminosité,
 - * des hauteurs maximales fixées à 9 m au faîtage en zones U et AU,
 - * des obligations d'alignement sur rue : 2,5 m en zone Ua et 1 AU, et au moins 5 m en zones Ub et 1 AUb sauf exceptions.
 - * espaces libres communs, pour les opérations de 4 logements et plus, au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement.
- Prise en compte de la problématique du stationnement en centre-bourg : articles 12 traités différemment selon les cœurs de quartiers anciens et les quartiers plus aérés.

ILLUSTRATION CONCERNANT LES ORIENTATIONS

REPONDANT A L'OBJECTIF 2 " Programmer dans l'espace et dans le temps le développement urbain de la commune en prenant en compte les besoins induits en matière de voirie, de réseaux et structures divers."

TRAME URBAINE RESIDENTIELLE



LEGENDE :

Urbanisation résidentielle :

Enveloppe urbaine mixte



Urbanisation résidentielle future

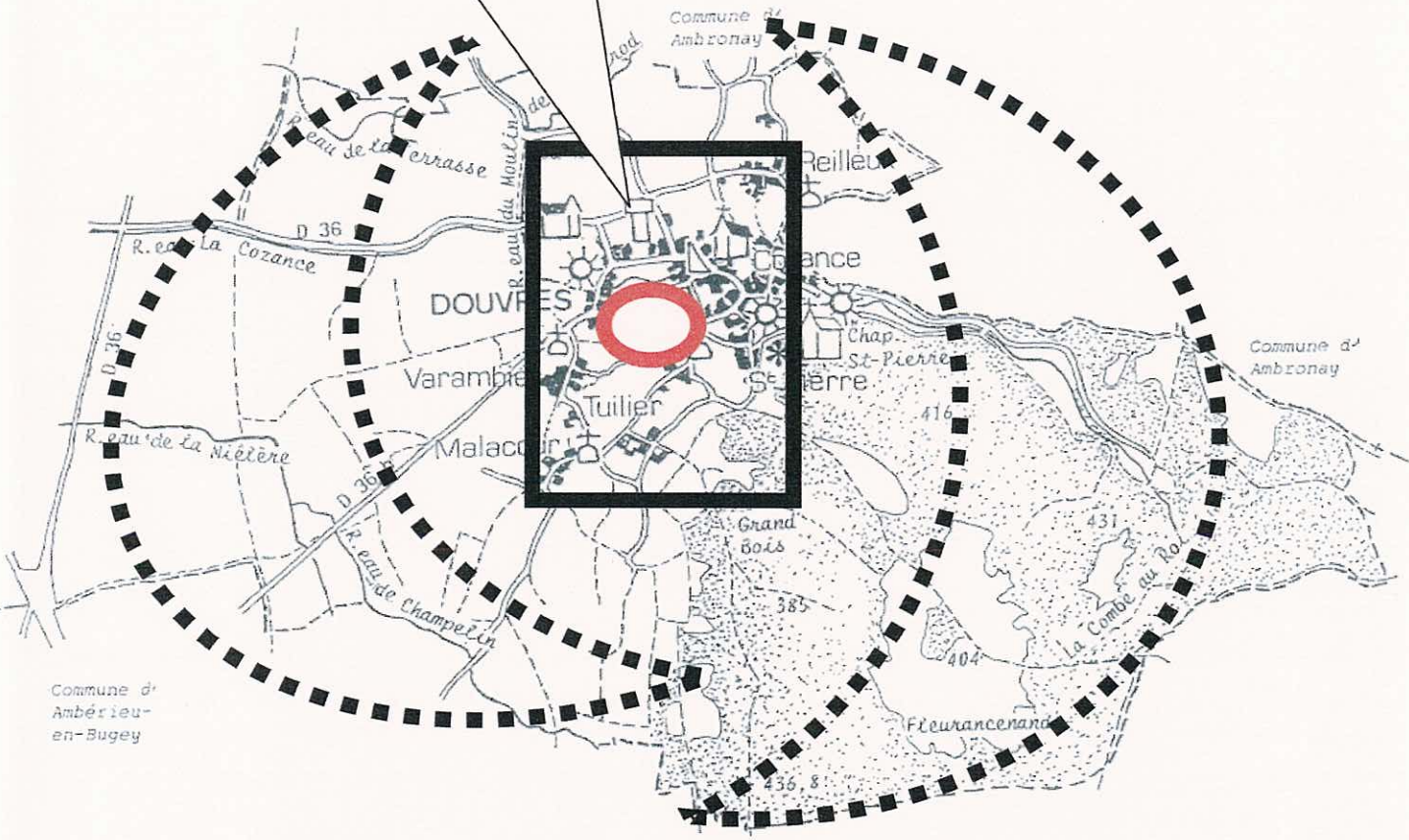


Secteurs où privilégier des formes urbaines :

intermédiaires (villageoises, maisons de ville)



Distinction du noyau central ancien et dense et des quartiers périphériques développés sous forme pavillonnaire. Développement au sein d'une ceinture verte.



SCHEMA DE HIERARCHISATION DE LA VOIRIE ET DU FONCTIONNEMENT DU BOURG AVEC INTEGRATION DES ZONES 1 AU

