

M. Alexis JANNIN

150 rue des Mûriers
38390 La Balme les Grottes



Douvres, le 12/9/2025

Monsieur le Maire
mairie

01500 Douvres

objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme – Arrêt-projet de PLU
Recours administratif

Monsieur le Maire,

Pour rappel, le PADD a été présenté à la population le 10 avril 2025. A aucun moment au cours de cette réunion publique, il n'a été évoqué la modification de la zone UB concernant le lieudit Malacour figurant au PLU actuellement applicable et opposable ; et pourtant mon tènement desservi par tous les réseaux publics et viabilisé avait été retiré de la zone UB et déclassé en zone agricole.

Le 10/7/2025 au matin, vous aviez précisé à mes parents que l'erreur a été réparée, mais que cependant ce secteur UB avait été reclassé en OAP « simple » avec possibilité de 7 logements au maximum incluant les 2 habitations déjà construites.

Vous le leur avez confirmé de nouveau le 19/7/2025 en précisant qu'il n'y aurait pas de problème pour construire une maison individuelle sur chaque tènement de cette future OAP .

En séance du 10/7/2025, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU . Néanmoins, les documents annexés à la délibération (qui n'ont été consultables que le 22/8/2025 sur le site Internet de la Commune) montrent une différence avec vos propos.

En effet à la consultation du PADD *modifié* , je constate que l'OPA Malacour est assujettie à des prescriptions arbitraires et abusives, à savoir notamment :

- le Nombre imposé de maisons à construire serait de 7 au minimum et sans inclure les 2 tènements déjà bâtis (ce qui ne correspond pas à vos dires) : ce qui empêcherait de construire une unique maison individuelle sur chacun des 3 tènements composant cette OAP. Nous sommes à la campagne dans un espace agréable et cette OAP obligerait à construire des mini-lotissements sur des tènements où le cadre de vie serait dégradé par la proximité des logements.
- Préservation de la végétalisation existante : alors que des arbres sont en péril (maladie) et d'autres sont positionnés de façon éparse empêchant un positionnement optimal de maison(s) et/ou logement(s) .

- **Création (excessive) de végétalisation** : barrière végétale dense à créer en bordure de voie publique et également en limites séparatives mais aussi pour séparer chaque bâti, soit un total de plus de **200 mètres** de haies. En outre, je pense que les voisins n'apprécieront guère de recevoir moult feuilles et branches sur leur propriété respective et d'avoir la vue obstruée par tous ces végétaux.

Quand il est avéré que les haies favorisent les intrusions et les cambriolages, on se demande qu'est ce qui a bien poussé le conseil municipal à délibérer ainsi. De plus, réalisez-vous les frais que cela engendra pour l'achat et la taille de cette multitude d'arbres et arbustes, pour l'enlèvement des déchets verts et également pour le remplacement des végétaux qui d'année en année périclissent du fait du réchauffement climatique et des maladies causées par les insectes nuisibles.

- **Vue restreinte par la végétalisation** : à cause de la végétalisation excessive à créer, les tènements de cette OAP n'auront effectivement plus aucune vue sur l'extérieur.
- **Recul de 4 mètres par rapport à la voie privée** : Pourquoi vouloir imposer un recul de 4 mètres ? par rapport à cette voie privée pourtant d'une largeur > 5 mètres avec place de retournement et revêtement bicouche.
- **Et autres prescriptions qui compliquent tout projet.**

Pour construire en harmonie, comme c'est le cas actuellement à Douvres, il n'y a pas besoin de création de cette OAP qui au contraire va fortement limiter voire interdire toutes constructions quelles qu'elles soient : maison(s) individuelle(s) et/ou logements locatifs.

Ainsi, toutes les contraintes édictées dans votre projet de PLU rendraient finalement inconstructible les tènements de la future OAP, du fait du nombre de logements imposé et de la surface restante après déduction des emprises de végétalisation à créer et des reculs imposés .

A toutes fins utiles, je vous rappelle que les trois tènements composant le projet d'OAP Malacour sont déjà viabilisés.

Aussi, je vous demanderai de bien vouloir supprimer l'OAP Malacour et de laisser classé en zone UB les parcelles correspondantes.

Comptant sur votre compréhension et vous en remerciant par avance, je vous prie d'agréer l'expression de mes salutations distinguées.

Alexis JANNIN

