

M. et Mme Patrick JANNIN
121 chemin de Malacour 01500 Douvres

et **Mlle Céline JANNIN**
176 chemin de la Croix 01500 Douvres

Le 9/12/2025

et **M. Alexis JANNIN**
jannin.alexis@gmail.com

Madame la Commissaire-enquêtrice

mairie
01500 Douvres

objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme – contestation partielle de l'arrêt-projet

Madame la Commissaire-enquêtrice,

Dans son arrêt-projet de PLU voté le 10/7/2025, le Conseil municipal a décidé de reclasser en « OAP Malacour », nos tènements cadastrés au lieudit Malacour jusque-là classés en zone UB.

Suite à notre venue le 10/11/2025 lors de l'enquête publique, vous nous avez conseillés de vous signifier par écrit notre contestation.

Par la présente, nous venons donc vous en exposer les motifs, à savoir :

1. **Manque de transparence de la part de la municipalité**

- Omission d'informations lors de la présentation du PADD à la population le 10/4/2025 : à aucun moment au cours de cette réunion publique, il n'a été évoqué la suppression de zones UB pour les déclasser en zone agricole, ni bien entendu aucun mot sur une quelconque « OAP Malacour ».
- Classement non justifié et informations erronées de la part de la municipalité : d'abord le déclassement de nos tènements en zone agricole était supposé être une « erreur » ; puis les dires de M. le Maire quant au reclassement en OAP « simple avec possibilité de 7 logements au maximum incluant les 2 habitations déjà construites dans cette zone UB » ne correspondent pas au projet arrêté le 10/7/2025.
- Publication tardive des documents rectifiés faisant référence à l'OAP malacour : ils n'ont été consultables que le 22/8/2025 sur le site internet de la Commune.
- Absence de concertation avec les propriétaires concernés par cette OAP.
- Elaboration du dossier réalisée avec une certaine légèreté par le bureau d'études : apparemment pas de visite sérieuse et objective sur le terrain.

- Abstraction faite à l'égard de nos intentions d'y construire nos habitations individuelles malgré la délivrance d'un certificat d'urbanisme en 2018, et encore plus récemment en 2024, M. Alexis Jannin était venu voir le Maire et son adjointe pour discuter de son projet de maison individuelle : la municipalité n'avait jamais évoqué de déclassement en zone agricole ou de reclassement en OAP.
- Maintien étonnant de divers tènements dans tout le village qui auraient pu être reclassés en OAP.
- ...

2. Problèmes engendrés par les obligations d'une OAP

Densification à hauteur de 7 logements minimum : ce qui empêcherait de construire une 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 volumes accolés sur des tènements où le cadre de vie serait dégradé par la proximité des logements. Le processus de densification aura des impacts négatifs car la densité urbaine accroît la promiscuité, le bruit, les nuisances, la pollution. Ainsi, une telle densification se réaliserait au détriment de la qualité de vie des voisins voire de tous les habitants du quartier.

Réseaux internes : nos tènements desservis par tous les réseaux publics sont même viabilisés. Cependant, les réseaux internes (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) de cette zone UB ont été dimensionnés en 1988 pour une certaine capacité et seraient insuffisants avec 7 logements supplémentaires. De plus, si les propriétaires actuels de la voie privée n'autorisent pas l'accès à celle-ci pour des constructions autres, il faudrait créer un nouvel accès depuis la VC n° 6 : ce qui utiliserait une surface conséquente vu la topographie du terrain.

Voie publique dénommée chemin de Malacour : si cette voie publique est sur plan relativement étroite, sur les lieux elle est fort rétrécie sur ses 70 premiers mètres . Cette voie met ainsi en insécurité les automobilistes (*croisement impossible, absence de visibilité dans les virages*) et en danger les piétons (*accotements inaccessibles*). La création de 7 logements supplémentaires engendrerait forcément une circulation beaucoup plus importante et aggraverait cette problématique.

A titre indicatif, si l'on fait un petit calcul : 10 maisons existantes + 7 logements supplémentaires à raison de 2 véhicules minimum par foyer x 4 trajets quotidiens minimum x 7 jours = il y aurait un trafic automobile hebdomadaire de plus de 950 passages cette voie, sans compter les nombreux autres véhicules (facteur, livreurs, touristes, agriculteurs et autres usagers se dirigeant vers Tiret, ...).

Recul de 4 mètres par rapport à la voie privée : Pourquoi vouloir imposer un recul de 4 mètres par rapport à cette voie privée alors qu'elle a une largeur supérieure à 5 mètres et qu'elle est déjà bordée d'arbustes d'essences variées. Ce recul de 4 m en sus du recul de 5m par rapport à la voie publique viendrait encore réduire la largeur pour construire sur chaque tènement.

Traitement de la frontière naturelle Sud-Ouest : un recul de 10 m du bâti par rapport aux arbres de grande tige de la frontière naturelle. Apparemment, le schéma afférent figurant à l'OAP Malacour est un copié-collé d'un principe général qui n'aurait pas lieu d'être dans le présent cas. S'il devait s'appliquer, cela réduirait encore la superficie d'emprise au sol.

Végétation existante et végétalisation à créer :

- **Préservation des végétaux** : les arbres sont positionnés de façon éparse empêchant un positionnement optimal de plusieurs constructions.
- **Création excessive de végétalisation** : barrière végétale dense à créer en bordure de voie publique mais également en limites séparatives.

Le total des haies existantes ou à créer représenterait une longueur de plus de 260 mètres *-sans compter celles qui séparent chaque bâti-*, d'où un coût exorbitant pour achat-plantation-entretien des végétaux mais aussi pour l'enlèvement des déchets verts. Pourquoi un tel encerclement végétal ? En outre, 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 que pour leur part, ils ont supprimés d'année en année. Sans parler que d'après les statistiques, les haies favorisent intrusions et cambriolages.

Orientation et implantation des bâtiments : Le premier principe général est le respect du site environnant dans lequel s'inscrit toute construction nouvelle . Malheureusement, les 7 constructions minimum supplémentaires imposées ne pourraient se faire que sous la forme inesthétique de bâtis accolés en enfilade dans la longueur des tènements du fait de la largeur restante après déduction des reculs imposés. Cette enfilade de logements serait préjudiciable aux qualités de l'habitat tel que le rapport au voisinage et ce qui viendrait enlever de la valeur aux habitations pavillonnaires environnantes.

Ainsi, toutes les contraintes édictées par l'OAP rendraient finalement inconstructible les tènements, du fait de la densification exigée par rapport à la superficie restante après la déduction estimée à 2 590 m² des reculs imposés (par rapport aux voie publique, voie privée, limites séparatives, frontière naturelle) et emprises d'éléments à préserver ou à créer (arbres, ouvrages, talus de soutènement, ...).

Pour cette OAP Malacour de 0.43 hectare, si l'on déduit la superficie liée aux reculs imposés et emprises diverses, il ne resterait qu'une superficie restreinte de 1 700 m² pour réaliser 7 logements minimum et en outre sur des tènements séparés : *ce qui serait irréalisable.*

A fortiori, une OAP doit tenir compte de sa compatibilité avec la réalité du secteur ; aussi conviendrait-il de préserver un cadre de vie rural et ne pas tendre vers un secteur de type cité-dortoir induit par une telle densité de constructions imposée *que nous jugeons arbitraire et abusive.*

Aussi, nous demandons la suppression de l'OAP Malacour, afin que les parcelles la composant restent classées en zone UB.

Comptant sur votre compréhension et vous en remerciant par avance, nous vous prions d'agréer l'expression de nos salutations distinguées.

Céline JANNIN

Alexis JANNIN

Patrick et Marina JANNIN



