

M. et Mme CHENAVAZ Frédéric
123 chemin de Malacour
01500 DOUVRES
Tel:06.07.55.44.72
Mail: chenavaz.frederic@gmail.com

Madame Catherine BRUN
Commissaire Enquêtrice
en MAIRIE de DOUVRES
140 place de la Babillière
01500 DOUVRES

Objet : contribution
enquête publique PLU DOUVRES

Douvres,
Le 28 novembre 2025

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Nous venons dans le cadre de votre enquête publique vous demander de bien vouloir prendre en considération nos différentes demandes et remarques sur le projet de PLU arrêté le 10 juillet 2025.

En premier lieu, cette révision de PLU s'est déroulée avec un grand manque d'informations, de concertation aussi bien envers les propriétaires fonciers que les habitants de la commune.

Cela a commencé d'une part par le manque ou l'absence d'explications et donc d'échanges aux réunions publiques, notamment en ce qui concerne :

- les changements des zonages Ub et la suppression très importante du zonage Ub sur des parcelles facilement constructibles, situées dans l'enveloppe urbaine et précédemment en zone constructible,
- le besoin réel ou non de 8 OAP sectorielles avec en prévision 40% de logements sociaux,
- la nouvelle zone A avec une très forte emprise sur les terres agricoles encore exploitées, située semble t'il en zone très humide.

D'autres habitants se sont fait l'écho de ces anomalies.

D'autre part, l'unique registre destiné à toute personne intéressée a été ouvert seulement le 1^{er} juillet 2025, ce qui a privé les habitants de bénéficier d'une réelle concertation avant l'arrêt du projet le 10 juillet 2025. L'article L 120-1 du code de l'environnement qui s'applique aux concertations du code de l'urbanisme précise bien que la participation du public confère le droit d'accéder aux informations pertinentes permettant sa participation effective et surtout de disposer de délais raisonnables pour formuler des observations et des propositions.

La révision a été lancée en juin 2021 mais la première réunion publique s'est tenue seulement le 23 juillet 2023 pour permettre à la municipalité de présenter les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, déjà arrêtées sans concertation préalable. Cette réunion publique n'a pas vraiment donné lieu à des échanges.

La deuxième réunion publique du 10 avril 2025 s'est déroulée dans des conditions matérielles très dégradées : il n'y avait pas de micro à la disposition des personnes qui présentaient la traduction réglementaire de ce nouveau projet de PLU. Cette présentation était inaudible. De plus, il est bien évident qu'une réunion publique ne permet pas à tous l'évoquer des situations personnelles.

Ces manquements aux obligations ont engendré des difficultés pour recueillir les informations, ou déposer nos observations/doléances, ne sachant pas comment avoir accès au site, donc aux documents en ligne.

Ces anomalies mériteraient que la procédure soit relancée pour qu'une concertation digne de ce nom soit organisée et que le conseil municipal dispose, avant l'arrêt de son projet de PLU, du retour de la population sur les principales options envisagées.

En second lieu, sur le fond, et si la Commune ne relance pas sa procédure, nous demandons de prendre en considération toutes nos remarques et demandes, avant que le PLU soit voté, probablement, pour les 10 ans à venir.

Nos **cinq demandes légitimes** sont les suivantes :

1/ Inclure complètement dans la zone Ub nos deux parcelles cadastrées section A, lieudit "LA DESERTE", n° 1215 et 1216, pour la construction d'une habitation, comme prévu depuis l'origine.

Si ces deux parcelles étaient laissées en zone agricole paysagère, alors qu'elles n'ont aucun intérêt pour l'agriculture, cela constituerait un empêchement de construire à vie, ainsi que sur notre propre terrain familial attenant, le tout pourtant viabilisé et harmonieusement paysagé pour accueillir une nouvelle habitation. Sur ces deux parcelles, notre second enfant souhaite également y construire sa résidence principale, tout en conservant les aménagements paysagers que nous avons créés et entretenus depuis plus de 35 ans. L'ensemble de ces trois parcelles (n° 2213, 1215 et 1216) représentent notre patrimoine familial que nous avons constitué tout au long de notre vie pour nos enfants. Elles sont rattachées à notre lotissement familial entièrement viabilisé en 1988 par l'entreprise BRUNET TP en appliquant toutes les conformités, en raccordant tous les réseaux de nos différentes parcelles sur chaque réseau public (EDF, eau potable, eau pluviale, tout à l'égout, chemin privé enrobé, avec une place de retournement, et places de parking).

Mr le Maire a écrit dans un compte rendu de réunion ne pas avoir analysé nos parcelles comme appartenant à l'enveloppe urbaine <<des dents creuses>> dans l'étude de densification de la commune. Pourtant ces deux parcelles cadastrées Section A "La Desserte" n°1215 et 1216 forment bien une dent creuse, de surcroît viabilisée pour recevoir uniquement une habitation, dans l'enveloppe urbaine dite zone constructible, comme le prévoit l'Article L151-4 du code de l'urbanisme.

Et quand bien même, elles sont coincées entre l'habitation et les voies qui les séparent des espaces naturels et ruraux et peuvent être classées à ce titre en zone constructible et urbaine.

S'il y a des enjeux paysagers, ils n'impliquent pas un classement en zone A. Ils peuvent être traités en zone U, avec par exemple, si nécessaire, des cônes de vue à préserver. En tout état de cause, un classement en zone A n'est pas justifiée.

2/ Modifier le zonage Ub de notre parcelle bâtie cadastrée section A, lieudit « MALACOUR » n° 2165, initialement constructible en zone Ub, sur laquelle est située notre habitation principale.

En effet une grande portion du terrain (soit environ 600 m²) a été modifiée sur le nouveau zonage, en zone agricole paysagère, ce qui va nous empêcher d'y édifier éventuellement une future construction et dévalorise en plus fortement la valeur de notre résidence principale.

Un classement en zone agricole, qui plus-est protégée, est encore moins justifié que les parcelles attenantes ci-dessus.

Un classement en zone constructible de cette parcelle et du secteur serait tout à fait cohérent au vu de l'urbanisation existante à proximité des zones plus denses de la commune.

3/ Remettre également en zonage Ub nos deux parcelles cadastrées section A n° 789 et 790 lieudit « MALACOUR ».

Nous avons acheté ces parcelles en Août 2024 en zone constructible. Elles ont été, elles-aussi, mises en zone agricole paysagère, ce qui empêcherait la réalisation d'un projet de construction.

Or, ces deux parcelles en lanière sont situées dans le prolongement direct des constructions existantes, qui sont en nombre et groupées, à proximité immédiate, et elles n'ont pas d'intérêt pour l'agriculture et les paysages.

Elles doivent donc avec le secteur construit auquel elles appartiennent être rétablies en zone Ub.

4/ Supprimer ou au moins revoir la 8ème OAP sectorielle "MALACOUR".

Cette OAP concerne notre parcelle section A N° 2213, lieudit « MALACOUR » d'une surface de 1500 m², située dans notre lotissement familial et sur laquelle l'un de nos enfants a préparé une demande de permis de construire pour y construire sa propre habitation principale, au vu de la viabilisation actuelle de notre lotissement familial (prévoyant une seule habitation possible).

Les conditions demandées dans cette OAP sectorielle pour 7 habitations ne sont pas réalisables au vu de la viabilisation existante prévue pour construire seulement 3 nouvelles habitations, type villa individuelle (en prenant en compte la totalité des parcelles de ce lotissement dont la plus grande surface impactée est détenue par les enfants et la sœur de mon épouse, Marina JANNIN).

De plus le recul demandé de 4 mètres, la plantation de haies séparatives supplémentaires ne peuvent être réalisés aux endroits demandés avec une telle quantité demandée car l'espace est déjà très paysagé et la viabilisation, trop insuffisante pour recevoir plus de 3 habitations, ne peut être modifiée.

Cette OAP n'a curieusement jamais été présentée aux réunions publiques, s'applique à un petit secteur classé en zone Ub, qui ne nécessite pas de règles supplémentaires par rapport au règlement de cette zone et son degré de précision sur le nombre de logements et les hauteurs excède ce que peut prévoir une OAP.

Toutes ces modifications sont légitimes mais aussi cohérentes avec l'intégration de la Commune dans le pôle structurant de rayonnement régional d'Ambérieu, confronté logiquement à des besoins en matière de logements non satisfaits.

A ce titre, nous avons noté le décalage entre les options du projet de PLU (croissance démographique de 1,5% par an jusqu'en 2033) avec le SCOT applicable, dont la moyenne de croissance à l'échelle du pôle est de 2%).

5/ Supprimer le classement qui a été fait avec l'outil L151-19 pour le petit cabanon situé sur notre parcelle Section A lieudit "LA MURAT" n° 1205.

Il est très petit, très vétuste. Sa construction en moellons date seulement des années 60/70 et ne présente vraiment aucune valeur architecturale ni patrimoniale.

Sur tous ces points, voir en copie nos différents courriers adressés en son temps à Mr le Maire, les plans et vues de nos parcelles fortement impactées dans cette révision.

En espérant que nos observations seront analysées dans l'intérêt général, en comptant tout particulièrement sur votre objectivité et impartialité,

Et dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'assurance de nos cordiales salutations.

Mr et Mme Frédéric CHENAVAZ

PJ : voir ci-dessus

