

Madame BOURY-SALAÜN et Monsieur SALAÜN – Parcelle 2379 concernée par l'OAP « Reilleux »

Douvres le 10 Décembre 2025.

Veuillez trouver nos demandes et remarques concernant le nouveau projet du PLU de Douvres.

En espérant que nos demandes seront lues, écoutées et prises en compte.

Ce courrier concerne 3 demandes :

Demande n°1 : revoir le niveau de densification de l'OAP « Reilleux » et inscrire un nombre maximum de logements sur la parcelle 185

Demande n°2 : inverser la zone « plus » dense et la zone « moins » dense

Demande n°3 : rajouter une zone de recul au niveau du coin EST de la parcelle 185

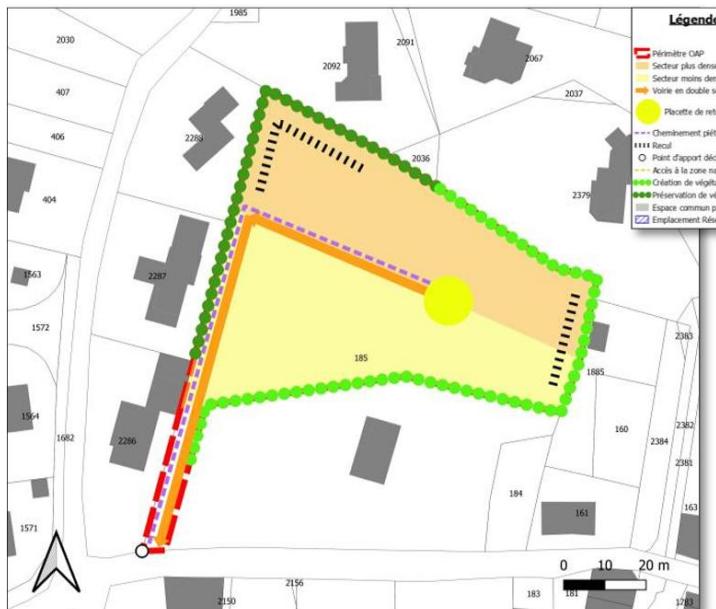
Voir les détails de ces 3 demandes ci-dessous.

Demande n°1 : nous demandons de respecter l'homogénéité entre les habitations délimitant la dent creuse et les habitations remplissant la dent creuse.

Nous ne remettons pas en cause le fait que la parcelle 185 soit construite un jour.

Par contre nous remettons en cause le fait qu'une densification aussi importante soit imposée dans cette zone. En effet, le projet de 17 logements/ha minimum ne respecte pas du tout l'harmonie du bâti actuel et rompt complétement avec le charme du village.

DEFINITION ACTUELLE



OAP « Reilleux »

Surface: 0,47 ha

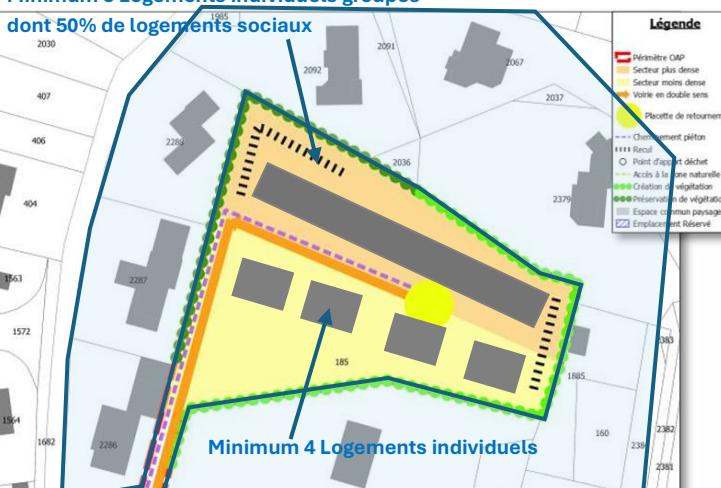
Densité minimum: 17 lgts/ha

Deux types de logements : individuels-groupés et individuel, dont au moins 50% logements individuels-groupés

50% de logements sociaux dans la typologie individuels-groupés

Si on traduit la densité minimum imposée de 17 logements/ha, cela imposerait 8 logements minium sur la parcelle 185. Si on reporte sur le plan la description avec les logements individuels groupés en zone plus dense et les logements individuels en zone « moins » dense, cela donnerait ce type d'urbanisation :

Minimum 5 Logements individuels groupés



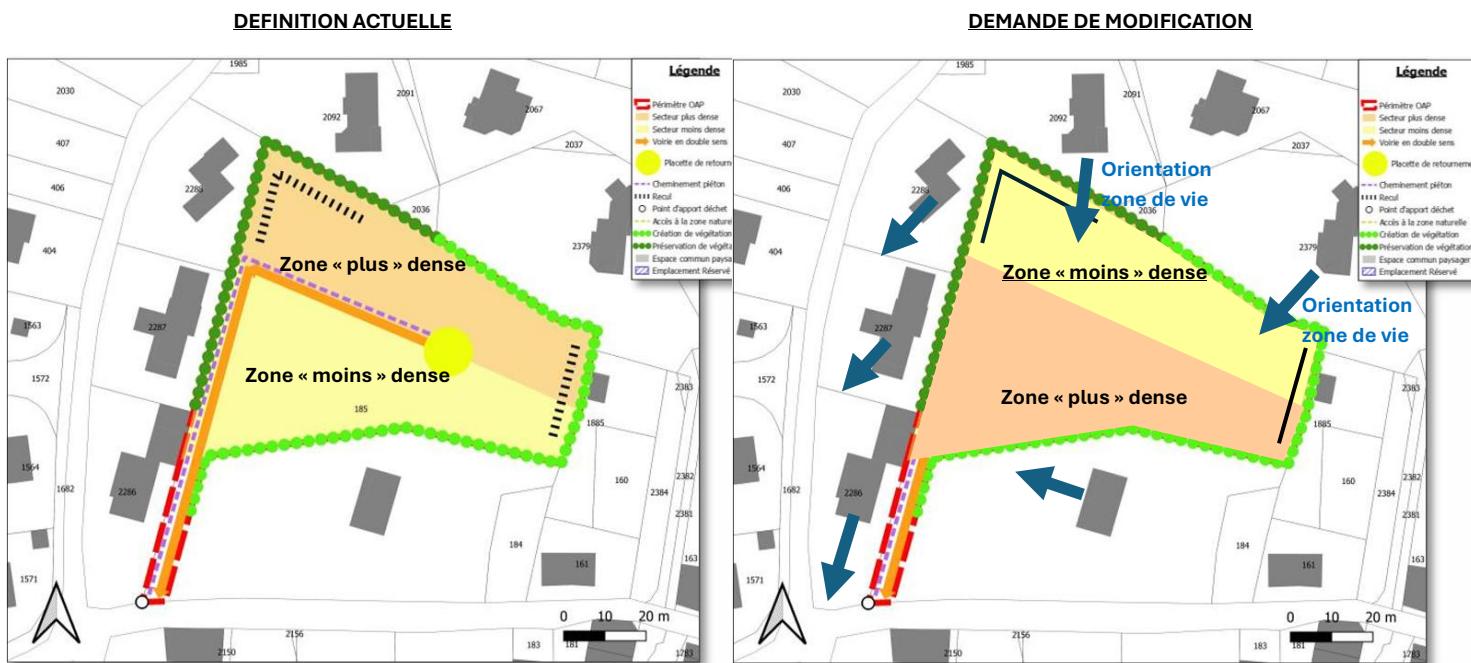
Ne respecte pas l'homogénéité entre les habitations délimitant la dent creuse & les habitations remplissant la dent creuse

Il est stipulé un nombre minimum de logements à l'hectare en vue de densifier. Mais comment comptez-vous maîtriser cette densification à l'échelle de notre village s'il n'est jamais mentionné de nombre maximum de logements sur cette parcelle ? Une fois le projet en main d'un lotisseur, il fixera lui-même la valeur maximum de logements ? Nous avons payé le prix fort pour venir vivre à la campagne et nous devons vivre avec cette angoisse de voir débarquer un projet immobilier imposé par les institutions sans jamais maîtriser la bétonisation à outrance.

Nous demandons donc de mentionner un **maximum de 7 logements individuels** sur l'OAP de Reilleux et l'**abandons des logements individuels groupés** qui ne respectent pas du tout l'identité de la zone (risque de voir pousser une barre groupée de maison en R+1 au beau milieu d'une zone pavillonnaire ... laissons ce type de projet à notre voisine d'Ambérieu en Bugey où l'on peut facilement voir ce manque d'homogénéité entre les nouveaux lotissements très dense et les zones pavillonnaires – ce n'est pas une réussite d'un point de vue urbanisme).

Demande n°2 : nous demandons qu'il y ait une **inversion entre la zone « plus dense » et la zone « moins dense »**.

Objectif : prendre en compte l'orientation des maisons actuelles afin de préserver l'intimité des habitations déjà construites. La zone plus au nord doit permettre de faire tampon entre les habitations actuelles, orientées Sud et les futures habitations pas encore construites (qui quant à elles pourront choisir des orientations plus adaptées à cette densification importante – comme par exemple des orientations ouest). Le lotisseur pourra prendre en compte les nouvelles contraintes pour les futures habitations tout en respectant le voisinage déjà établi... en vue de garantir le bien vivre ensemble de tout un chacun.



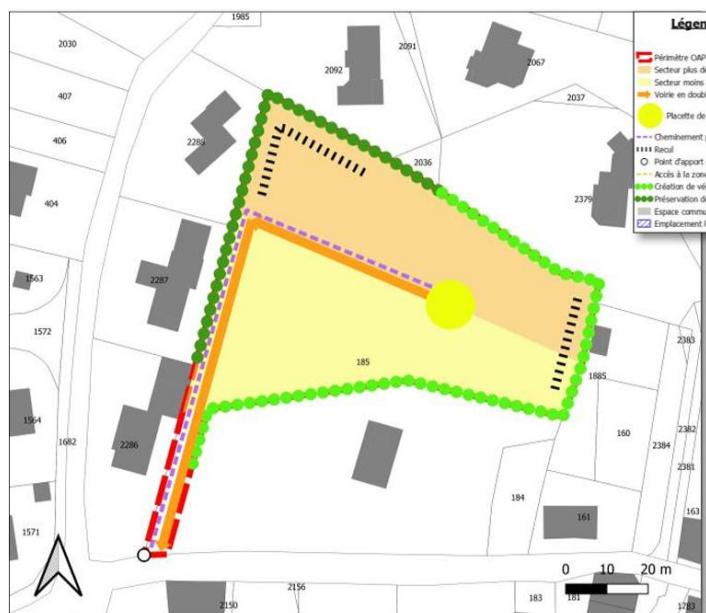
Demande n°3 : nous demandons que soit rajoutée une zone de recul au niveau du coin EST (semblable à la zone de recul mentionnée au niveau du coin OUEST). Nous demandons également que cette zone de recul soit d'un minimum de 6 mètres (la valeur n'est pas mentionnée dans le dossier actuel).

Objectif : préserver à minima l'intimité de la zone de vie de la parcelle 2379 qui se trouve au niveau de cette zone.

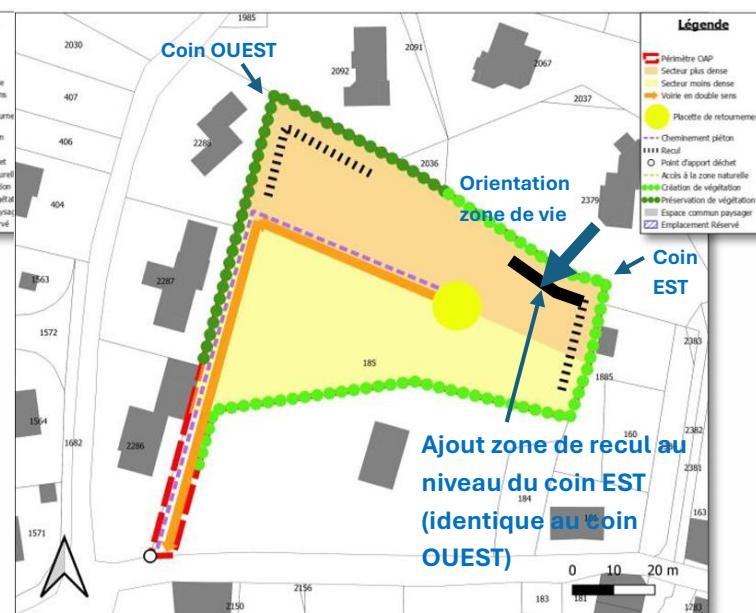
Remarques :

- La parcelle 2092 bénéficie d'une zone de recul en face de sa zone de vie.
- La parcelle 2289 bénéficie d'une zone de recul bien que sa zone de vie ne donne pas sur la parcelle concernée par l'OAP.
- Pourquoi la parcelle 2379 ne bénéficie pas de zone de recul alors que sa zone de vie est orientée pleinement en direction des futures constructions de l'OAP ? Nous demandons ce rajout d'une zone de recul dans un souci d'équité.

DEFINITION ACTUELLE



DEMANDE DE MODIFICATION



Merci de votre prise en compte pour le respect de la vie à la campagne et du bien-être des citoyens qui contribuent à la vie de ce village de Douvres.

Cordialement,

Mr SALAÜN et Mme BOURY-SALAÜN