

## Remarques générales sur le PLU de St Sornin

Le projet de PLU réduit l'espace actuellement constructible dans le bourg centre dans le but de préserver des espaces naturels.

Ce choix est étonnant car il ne correspond pas aux indications de la loi ALUR (Favoriser la densification des secteurs urbanisés) ni à l'orientation du PADD voulant combler les dents creuses dans le village et les quartiers existants.

Ce choix va réduire les possibilités de nouveaux logements. Or le PLU traduit une volonté de développement du nombre de logements.

Pour résoudre cette contradiction le PLU prévoit une extension de l'enveloppe urbanisée dans deux secteurs (Fief Bon Jean et Grand Fief) en mordant sur des terrains agricoles.

Une telle extension contredit la Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 qui entend lutter contre la réduction des surfaces agricoles et contre l'étalement urbain,

Elle contrarie la loi ALUR qui lutte contre la consommation d'espace,

Elle n'est pas conforme aux nouveaux enjeux du PLU qui prévoient également la modération de la consommation d'espace,

Elle n'est pas fidèle aux grands enjeux identifiés par le diagnostic traduits en orientations au PADD qui prévoient également la préservation des espaces agricoles.

En conclusion je voudrais insister sur le fait que plus le potentiel de construction dans le bourg centre sera préservé, plus il pourra être possible de respecter l'ensemble des cadres définis (Grenelle 2, ALUR, nouveau PLU et PADD) en limitant les extensions sur les surfaces agricoles. Or le projet de PLU va réduire le potentiel de construction dans le bourg centre tout en recherchant un potentiel compensatoire sur des terres agricoles. Ceci contredit fondamentalement l'esprit de l'ensemble desdits cadres réglementaires.

Le 15 juillet 2021

Xavier Lecomte

---

## Remarque particulière sur le PLU de St Sornin

Le chapitre sur les formes urbaines organisées et maîtrisées (pages 38 et suivantes du rapport de présentation) présente globalement l'objectif de remplir les dents creuses tout en évitant les implantations en retrait de 2<sup>ème</sup> et/ou de 3<sup>ème</sup> rang.

En ce qui concerne le centre bourg les objectifs assignés sont :

*-Préserver les espaces libres et les jardins qui participent directement à la mise en valeur du bourg ancien et à la qualité du cadre de vie.*

et

*-Préserver les implantations sur rue*

Notre maison est située dans le centre bourg au 4 rue des marais. Elle dispose du seul terrain encore constructible sur cette rue. Une construction permettrait de combler une dent creuse.

La lecture des objectifs, tels que présentés, ne permet pas d'en déduire clairement qu'une construction nouvelle serait autorisée (ce qui serait contraire à l'objectif de combler les dents creuses).

On pourrait aussi en déduire qu'une construction nouvelle serait autorisée sous condition qu'elle soit implantée sur rue.

Le terrain étant au nord de la rue, une telle construction placerait le jardin entièrement au nord de la maison. Cette disposition présenterait l'inconvénient de faire perdre une très grande partie de l'intérêt à construire. Et au final, en rendant dissuasive la construction, le terrain continuerait à former la dent creuse dont le PLU recherche paradoxalement la suppression.

En revanche, autoriser la construction avec un recul suffisant (d'au moins une quinzaine de mètres) pour permettre la création d'une partie de jardin au sud de la maison, rendrait le projet beaucoup plus attractif.

Au demeurant une telle implantation se placerait sur une ligne continue entre la maison voisine à l'ouest et celle voisine à l'est.

On pourrait supposer que ces réflexions de bon sens soient retenues et acceptées dans le cadre d'une demande de construction nouvelle.

Mais la rédaction du PLU, telle que proposée, ne l'affirme en rien.

Aussi est-il nécessaire que le PLU soit plus précis et plus attentif sur les conditions d'application de ses objectifs car tel que rédigé, et dans l'exemple cité, il conduit à l'opposé de ceux-ci.

Le 15 juillet 2021

Xavier Lecomte

4 rue des marais

## Remarque particulière sur le PLU de St Sornin

Le chapitre sur les formes urbaines organisées et maîtrisées (pages 38 et suivantes du rapport de présentation) présente globalement l'objectif de remplir les dents creuses tout en évitant les implantations en retrait de 2<sup>ème</sup> et/ou de 3<sup>ème</sup> rang.

En ce qui concerne le centre bourg les objectifs assignés sont :

*-Préserver les espaces libres et les jardins qui participent directement à la mise en valeur du bourg ancien et à la qualité du cadre de vie.*

et

*-Préserver les implantations sur rue*

Notre maison est située dans le centre bourg au 4 rue des marais. Elle dispose du seul terrain encore constructible sur cette rue. Une construction permettrait de combler une dent creuse.

La lecture des objectifs, tels que présentés, ne permet pas d'en déduire clairement qu'une construction nouvelle serait autorisée (ce qui serait contraire à l'objectif de combler les dents creuses).

On pourrait aussi en déduire qu'une construction nouvelle serait autorisée sous condition qu'elle soit implantée sur rue.

Le terrain étant au nord de la rue, une telle construction placerait le jardin entièrement au nord de la maison. Cette disposition présenterait l'inconvénient de faire perdre une très grande partie de l'intérêt à construire. Et au final, en rendant dissuasive la construction, le terrain continuerait à former la dent creuse dont le PLU recherche paradoxalement la suppression.

En revanche, autoriser la construction avec un recul suffisant (d'au moins une quinzaine de mètres) pour permettre la création d'une partie de jardin au sud de la maison, rendrait le projet beaucoup plus attractif.

Au demeurant une telle implantation se placerait sur une ligne continue entre la maison voisine à l'ouest et celle voisine à l'est.

On pourrait supposer que ces réflexions de bon sens soient retenues et acceptées dans le cadre d'une demande de construction nouvelle.

Mais la rédaction du PLU, telle que proposée, ne l'affirme en rien.

Aussi est-il nécessaire que le PLU soit plus précis et plus attentif sur les conditions d'application de ses objectifs car tel que rédigé, et dans l'exemple cité, il conduit à l'opposé de ceux-ci.

Le 15 juillet 2021

Xavier Lecomte

4 rue des marais







