

Monsieur Pascal NICOTERA ET Madame Pascale WABLE – NICOTERA ,
propriétaires des parcelles n°309, 310, 311, 312 depuis le 1er Aout 2016 ;

LE 13 JUILLET 2021

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous avons pris connaissance du dossier final présenté pour l'enquête publique concernant l'élaboration du PLU. Nous avons acquis la propriété « La Caussolière » qui réunit les parcelles citées précédemment avec activité d'hébergement touristique existante depuis plus de 30 ans. Dans l'acte notarial, les renseignements annexés sur le certificat d'urbanisme , présentés et signés par Monsieur Papineau en date du 10 Mars 2016 indiquent l'existence d'une carte communale, non dotée de POS , qu'il n'existait pas de COS, que le bien n'était pas soumis au droit de préemption des espaces naturels des départements et que le terrain était constructible sur la totalité depuis plus de 18 ans , aucune information sur un PLU en cours.

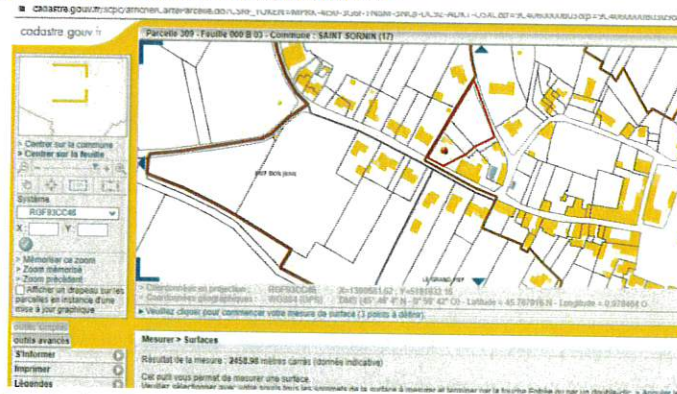
C'est bien dans ce contexte, et avec l'opportunité de développement tant professionnel que privé que nous sommes devenus acquéreurs de ce bien et avons installé notre famille en résidence principale pour y poursuivre l'activité touristique. Depuis 2015, selon les écrits communiqués par la commune dans le dossier d'enquête, un travail de réflexion dans l'élaboration d'un PLU était pourtant en cours, aucune information ne nous a été donnée dans ce sens en mairie.

A. Lors de la réunion de Juillet 2019, l'agence GHECO a présenté des grandes lignes du PADD et a surtout bien insisté sur le fait que « les demandes personnelles ne pouvaient être traitées pendant cette réunion » ; le dossier de concertation concernant le projet PLU consultable en mairie (soumis à la population) et le dossier d'enquête publique ne présentent pas les mêmes informations ; En exemple les dénominations actuelles de nos parcelles (zone « espaces verts» selon l'Article L151-19 du code de l'urbanisme) étaient présentées comme espace verts protégés, les conséquences pour les terrains sont-elles les mêmes ? Lors de notre entrevue avec vous, Monsieur le Commissaire enquêteur, vous nous avez répondu que c'était plus compliqué qu'il n'y paraissait.

Nos questions sont toujours sans réponses satisfaisantes puisqu'elles ne donnent que l'intitulé du texte de l'article du CU . Et même si (p3 du Bilan de concertation « Monsieur le Maire a reçu plusieurs pétitionnaires »), il n'y a pas d'explications précises et communiquées à l'ensemble des personnes concernées par le PLU sur les conséquences pour nous propriétaires .

Nous vous demandons Monsieur le commissaire enquêteur de :

- préciser ce que définit l'Article L151-19 du CU en matière d'espaces verts
- qui a choisi la superficie de ces espaces sur chaque parcelle impactée car de 4310 m2 constructible , il semble que 2400m2 deviennent non constructibles !!



- quels sont les objectifs de ces espaces verts dans un village de campagne où la nature prédomine , sur quels critères ont-ils été positionnés sur les parcelles. Nous souhaitons comprendre le choix imposé par la mairie ; y aurait il une action ciblée, une utilité publique pour que notre terrain , « jardin d'agrément qualitatifs » privé jusqu'alors (ainsi que d'autres terrains), soit traité de manière moins avantageuse. Pourquoi les constructions réalisées en lotissement FIEF BON JEAN ne sont-elles tenues d'apporter un minimum végétal pour embellir le paysage du village, voire pourquoi les parcelles 108, 113, 1406,

1405...par exemple ne sont-elles pas entachées de zone « espaces verts » et qu'elles restent constructibles en totalité alors que le règlement de ce lotissement indiqué la plantation de haies ?

Devions nous envisager de remplacer nos vieux arbres par du bitume pour rester en possession de notre patrimoine foncier ? Sommes-nous empêchés de développer notre activité touristique, pourquoi sommes-nous freinés dans la construction pour nos enfants sur nos parcelles?

B. Comme indiqué précédemment, l'achat de ce bien en 2016 « offrait un réel potentiel » pour étendre l'activité d'hébergement touristique développée depuis plus de 30 ans.

D'ailleurs, alors que nous avons un gîte et des chambres d'hôtes déjà implantés sur les parcelles, pourquoi ne sommes-nous pas en zone AL comme d'autres (parcelles 94, 95 situées à côté des terres de Leuze).

* **A la lecture p 96 du Règlement** du dossier de l'enquête publique, intitulé définition de la ZONE AL et possibilité de construction sur cette zone, p25 du PADD « B6 – Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs » il serait alors possible de construire des structures supplémentaires d'hébergement touristique (type chambres d'hôtes ou studio d'hôtes) dans la zone 312 comme nous l'avions envisagé dès notre acquisition.

C. **Le PADD, p14**, permet « le comblement des dents creuses.... ». Les parcelles 309, 310, 311 et 312 apparaissent sur le PLU en zone UA (centre bourg : soit la zone à urbaniser) pour autant s'ajoute à ce zonage, le choix de limitation de nos parcelles avec une spécificité « espaces verts selon par l'Article L151-19 du code de l'urbanisme ». Comment comprendre alors que le choix du maire soit le comblement de dents creuses dans ce PLU et qu'en contradiction, nos parcelles (comme certaines s'étendant entre la rue des marais et la rue du petit moulin (plan 004-a)) par exemple ne puissent plus être constructibles ?

D. Pour le lotissement rue du Grand Fief présenté, comment va s'établir le transport vers et à partir de la rue du petit moulin ?:

A la lecture du bilan de concertation (007-DELIBERATIONS-BILAN-CONCERTATION) et des réponses à l'observation n° 8 : circulation et desserte de la zone du Fief Bon Jean « Les conditions de circulation/accès à la zone pourront être examinées avec la commune pour sécuriser le trafic rue du petit Moulin ». N' y aurait il pas un intérêt à apposer le résultat de la réflexion de la commission Urbanisme sur tous les points essentiels avant de le proposer à une enquête publique ?

- Alors que 2 rehausseurs de chaussée, entourant en façade du « 10 rue du petit moulin », ont été implantés sur moins de 100 mètres, une sortie et/ou une entrée supplémentaire de circulation n'augmenterait elle pas le « caractère accidentogène de cette rue » ?
- Comment s'organisera le croisement de véhicules sortant de notre propriété et le voie d'accès au lotissement futur LE GRAND FIEF



Accès du futur lotissement Grand Fief

X : rehausseur

E. Pour en finir, Le dossier de l'enquête publique comme celui de concertation ne sont pas à jour:

- pour la parcelle 309 et 310, sur le plan 004.a., il manque l'implantation de l'abri de jardin et auvent dont le PC n° 406 17 M0005 accordé en décembre 2017 et dont la déclaration d'achèvement des travaux est en cours et pour laquelle nous avons payé (art L.331-1 à L.331-34 du code de l'urbanisme) une taxe d'aménagement et où se projette le zonage avec espaces verts.

- Nous nous interrogeons sur la lisibilité dans le classement du patrimoine bâti acté. Des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du CU relatifs à nos parcelles n'y sont pas inventoriés.

Le dossier de l'enquête publique présentant la finalité du PLU du village de Saint Sornin montre pour nos parcelles 309, 310, 311, 312 l'amputation de notre patrimoine foncier à hauteur de presque 50%, la restriction économique de notre activité professionnelle et l'atteinte à notre propriété privée. Nous demandons de mettre à jour sur le PLU les bâtiments, détails architecturaux et patrimoine bâti de nos parcelles, de conclure à ce que les parcelles dont nous sommes propriétaires restent constructibles comme lors de leurs acquisitions en Aout 2016 soumis à la carte communale.

Nous restons à votre disposition pour vous présenter les documents concernés par nos observations, ainsi que la visite des lieux prés cités.

Cordialement Monsieur et Madame NICOTERA