SAS JmHimmobilier08
6 bis ZA 16110 Agris

À l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'enquête
Communauté de Communes La Rochefoucauld Porte du Périgord,
Enquête publique – 2 rue des Vieilles Ecoles – 16220 Montbron

Angoulême, le 8 octobre 2026

Objet ;

Construction de 3 maisons
Grande Rue Section D n°1250 et 1687
16220 Saint Sornin

Monsieur le Président de la Commission d'enquête

Je me permets de vous adresser ce courrier concernant le projet de classement du terrain en zone N, situé *Grande Rue Section D n°1250 et 1687* , en plein centre du bourg.

Nous contestons ce classement et proposons son classement en zone UA ou UB **en accord avec Mr le Maire que nous avons rencontré le 7 octobre et en accord avec la personne en charge de la voirie au département** , avec un plan de construction de 3 maisons individuelles pour les raisons suivantes.

Intérêt public : la commune connaît une forte demande en logement, et ce projet contribue à la densification raisonnée du centre-bourg, conformément à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Conformité avec les objectifs du PLUI en enquete publique ;
AXE 2. AFFIRMER LES DYNAMIQUES LOCALES AU SEIN DU GRAND TERRITOIRE
Orientation 1 : Créer les conditions d'une stabilité démographique
AXE 3. STRUCTURER UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF
Orientation 1 : Définir un projet d'accueil de la population en lien avec l'armature territoriale
• Orientation 2 : Soutenir le dynamisme du centre-ville et des centres-bourgs
Orientation 4 : Accompagner qualitativement l'urbanisation

Le classement en zone N par des motivations injustes ne profite en fait qu'aux riverains au pourtour du terrain qui conserveraient un grand espace libre en vis à vis, au lieu de satisfaire les besoins du plus grand nombre.

Nous comprenons que l'un des points de préoccupation évoqué lors d'un précédent permis de construire pourrait être la largeur de l'accès au terrain, soit **un passage privé de 4 mètres sur 30 mètres au lieu de 5m**. Cependant, je souhaite attirer votre attention sur les éléments suivants :

1. **Nombre limité de logements** : le projet ne comporterai que 3 maisons, ce qui correspond à un trafic restreint et ne nécessite pas un chemin plus large pour un usage résidentiel.
2. **Sécurité et accessibilité** : la voirie d'accès permet le passage de véhicules de secours et d'urgence. Des aménagements simples peuvent être réalisés pour améliorer le confort et la sécurité (revêtement stabilisé, signalisation, servitude pour services d'urgence).
3. **Voirie alternative** : une voie privée existante en bas du terrain peut être utilisée ponctuellement pour desservir le projet.

- **Jurisprudence** : plusieurs décisions du Tribunal Administratif ont établi que le refus d'un permis pour un chemin privé jugé « trop étroit » était **illégal dès lors que l'accès reste praticable et sécurisé**. Le projet est **possible**, car il n'existe pas de **règles d'urbanisme** imposant une largeur minimum pour le chemin.

4. Le refus de classement en zone constructible **pourrait être considéré comme abusif** car :

    - Le terrain est en plein centre du bourg (une décision de justice précédente en avait conclu)
    - Des terrains moins centraux sont prévus constructibles au futur PLUI
    - L'accès reste praticable.
    - La construction est cohérente avec l'environnement urbain (3 maisons seulement).

Notre projet respecte les prescriptions en matière de densité, d'implantation et de gabarit, et s'inscrit dans la continuité du bâti existant.
Nous sommes bien entendu disposés à mettre en œuvre toutes les mesures techniques nécessaires pour sécuriser le chemin d'accès et faciliter les interventions des services d'urgence.
Au regard de ces éléments, nous vous demandons de bien vouloir examiner favorablement notre demande de classement en zone UA ou UB. Nous restons à votre disposition pour tout échange ou visite sur place afin de vous présenter le projet et les aménagements prévus.

Vous trouverez en pièces jointes, le plan de situation et le plan de masse ainsi que la notice avec des photos du site qui vous permettront d'apprécier la pertinence du projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, l'expression de mon profond respect.

Pour *SAS JmHimmobilier08*

Mme Jeanne marie Faye

PJ ; textes de loi et articles