

M. Benoît Capelli & Mme. Alexia Hernandez
26 Bis Route de Bilos
33770 Salles

Salles, le 02 septembre 2019

Objet : requête pour conserver le caractère constructible d'un terrain

Madame, Monsieur,

Il y a quatre ans environ, nous avons acquis un terrain constructible avec C.U. A cette époque, nous ne pouvions pas réaliser de travaux pour des raisons financières.

Le 5 octobre 2017, nous avons déposé une demande de permis de construire pour un petit chalet en bois (n° PC03349817K0172) mais celui-ci est en sursis à statuer car le PLU prévoit de passer ces mille mètres carrés en non-constructible.

Nous avons fait des efforts financiers pour ce terrain qui est le seul le terrain constructible que nous possédons en dehors de celui sur lequel se trouve notre habitation.

Nous espérons vivement que ce petit projet, qui est à l'origine de notre achat, verra le jour, notamment en cas de crise.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Demande déposée le 05/10/2017 et complétée le 16/10/2017

N° PC 033 498 17 K0172

Par :	Monsieur CAPELLI Benoit et Madame HERNANDEZ Aléxia,
Demeurant à :	26 B ROUTE DE BILOS 33770 SALLES
Représenté par :	
Pour :	Construction d'un chalet à des fins de location saisonnnière
Sur un terrain sis à :	ROUTE DE BILOS BK 75

Surfac de plancher 42 m²

ARRETE

**Opposant un sursis à statuer à un Permis de Construire
au nom de la Commune de SALLES**

Le Maire De SALLES,

VU la demande de Permis de construire présentée le 05/10/2017 par Monsieur CAPELLI Benoit,
Madame HERNANDEZ Aléxia,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, L 424-1, L153-11 ;

VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 02/03/01, modifié ;

VU la prescription du P.L.U. en date du 26/03/2015 ;

Considérant l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, qui précise que :

L'autorité compétente mentionnée à l'article L153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Considérant l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme, qui prescrit que :

« L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L102-13, L153-11, L311-2 et L313-2 du présent Code et par l'article L331-6 du Code de l'Environnement.

....

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

... »

Considérant qu'au regard de l'avancement des études menées (phase d'arrêt du PLU) le projet de division serait de nature à compromettre l'exécution du futur Plan Local d'Urbanisme prescrit le 26/03/2015, la parcelle étant recensée comme faisant partie d'un secteur à protéger en raison de son caractère d'espaces naturels ;

En conséquence,

A R R E T E

ARTICLE 1

Un SURSIS A STATUER est opposé au Permis de Construire pour une durée de deux ans.

ARTICLE 2

A l'expiration de ce délai et au plus tard deux mois après l'expiration de celui-ci, le pétitionnaire peut confirmer le maintien de sa demande. Une décision définitive sera alors prise par l'autorité compétente dans les délais et formes requis en la matière.



SALLES, 12/12/2017
P/le Maire,
L'Adjoint délégué,

Monique GRESSET

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.



Demande de Certificat d'urbanisme

cerfa

N° 13410*02

Annexé à l'acte
passé devant...

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu où a été faite la demande, ce jour.

CU 03349814 K0012
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

13012014

Cachet de la mairie et signature du receveur

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : **Maître Michèle POUDENS** Raison sociale : **Notaire**

N° SIRET : _____ Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Adresse : Numéro : 11 Voie : Cours de Verdun

Lieu-dit : _____ Localité : Bordeaux

Code postal : 33064 BP _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : gaute-autran-poudens@notaires.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : _____ Voie : Lieudit Bilos

Lieu-dit : _____ Localité : SALLES

Code postal : 33770 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : BK 75 (anciennement F 1288)

Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 00 ha 10 a 07 ca (1007 m²)

¹ En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5 - Cadre
Articles L.111-4

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

- Voie Oui Non
- Eau potable Oui Non
- Assainissement Oui Non
- Électricité Oui Non

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements			Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voie	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

Defense incendie : néant Salles, le 14/1/2014
 zone "U Ba" du P.O.S. Le Maire,
 V. NUCHY



Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A Bordeaux

Le 7 janvier 2014

PL
 S.T.O.N. J-M. GAUTÉ - CLAUDRAN
 M. POUDENS
 NOTAIRES ASSOCIÉS
 11, cours de Verdun
 33064 BORDEAUX CEDEX
 Signature du (des) demandeur(s)

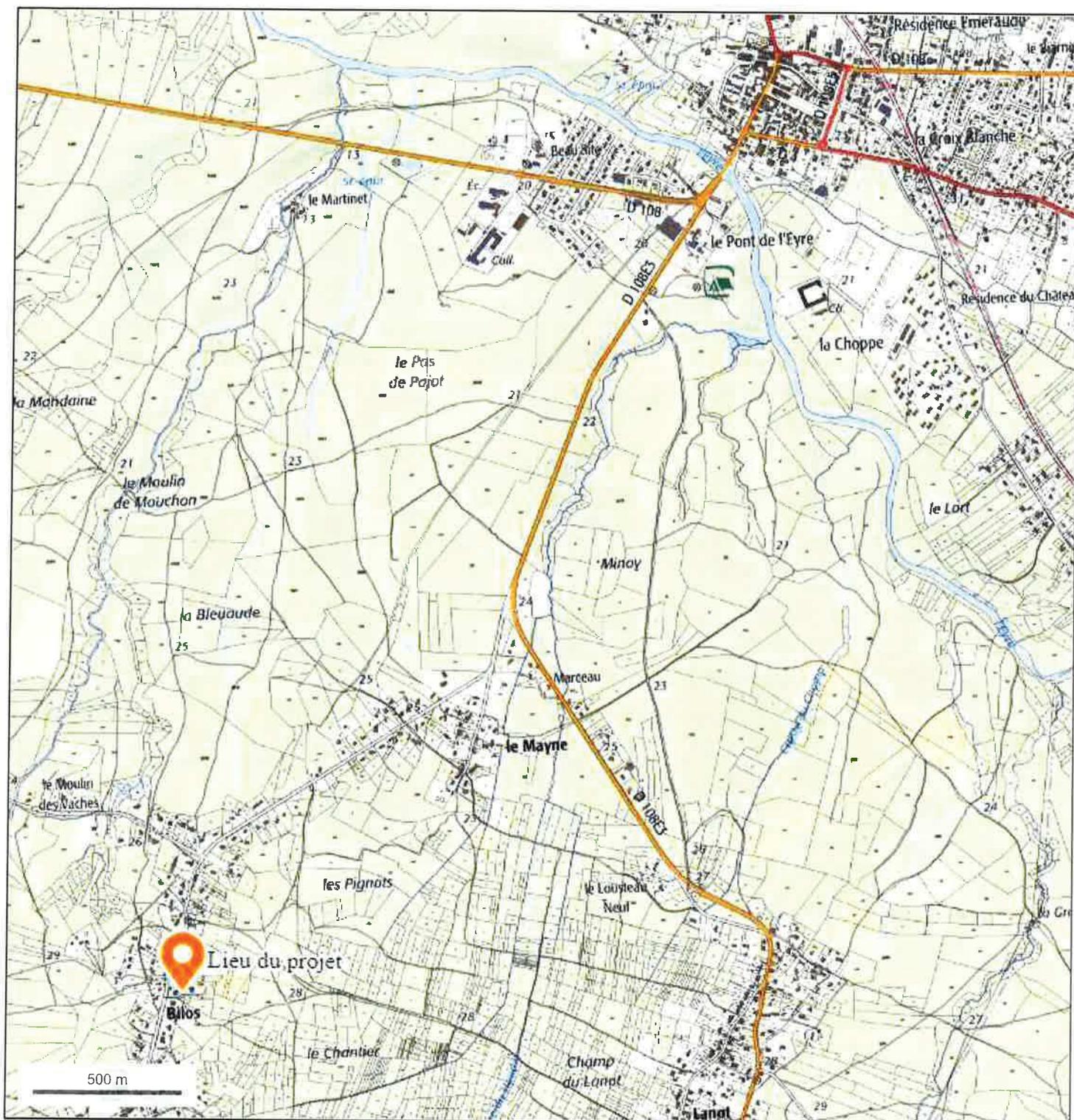
Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

VENTE CONSORTS LÉSCARRET (BARREYRE)/CAPELLI-HERNANDEZ/120488/CB/MP/

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Plan de Situation

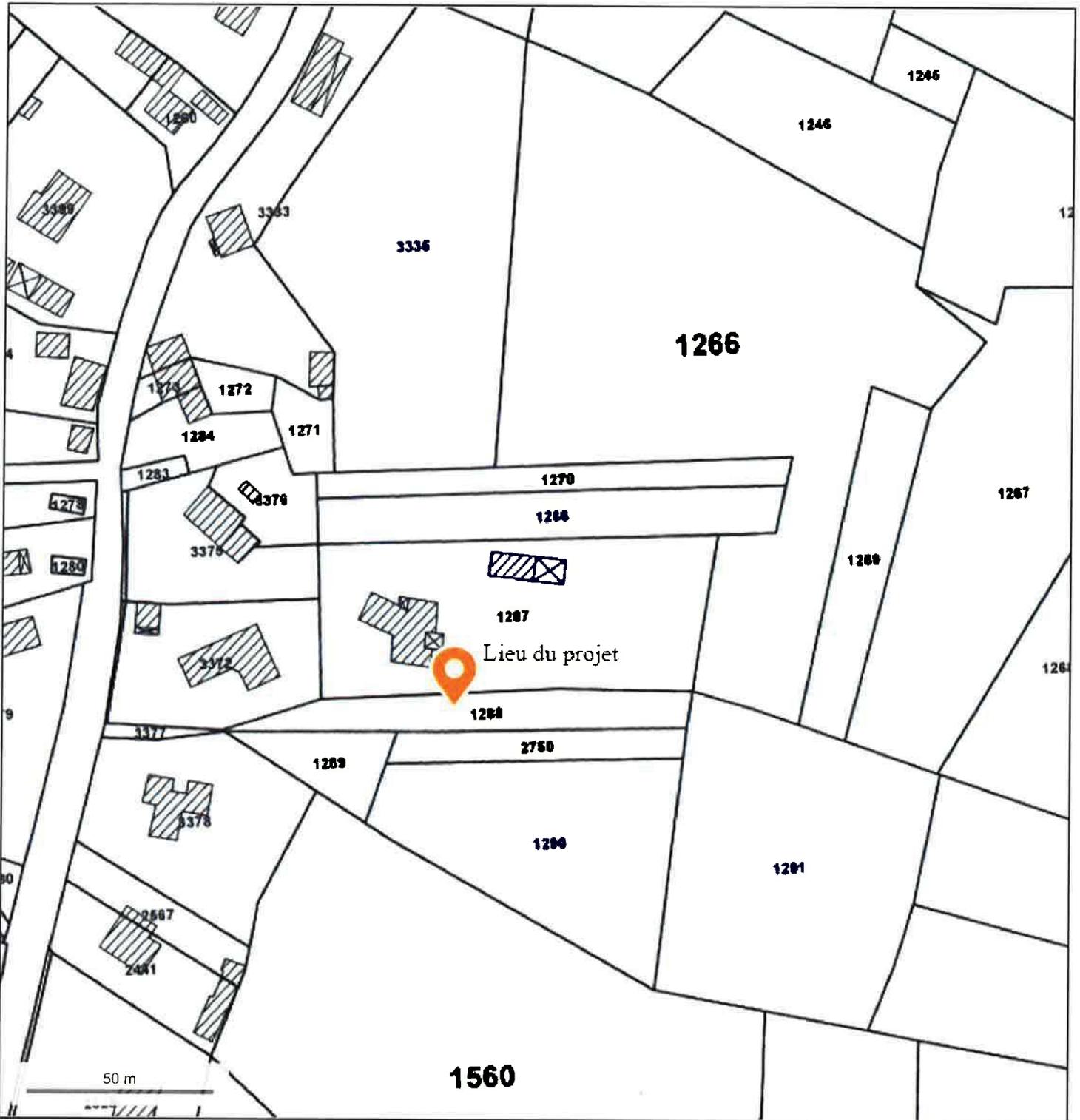


© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 52' 47" W
Latitude : 44° 32' 11" N

Quartier Bilos

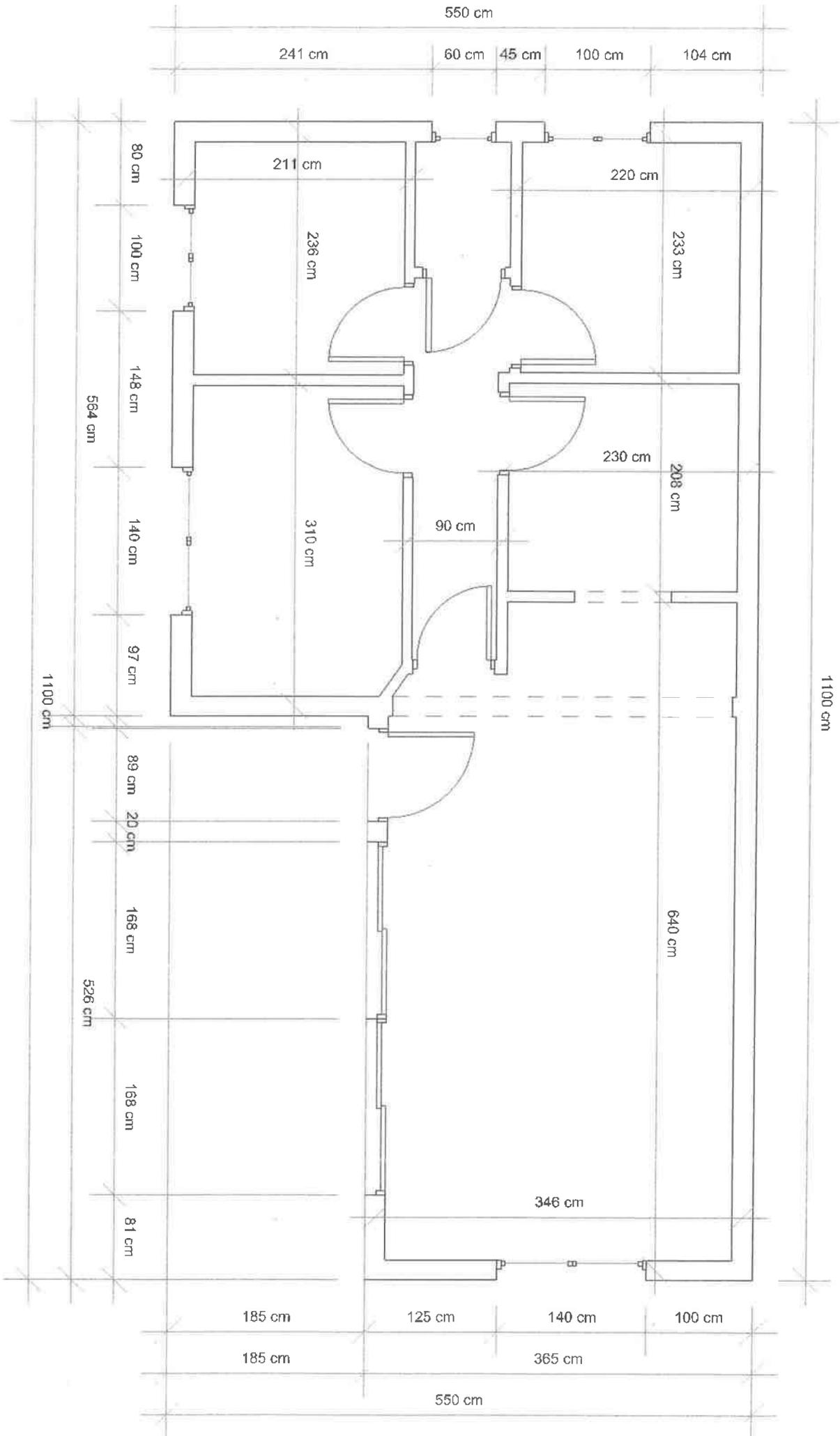
Plan de Situation



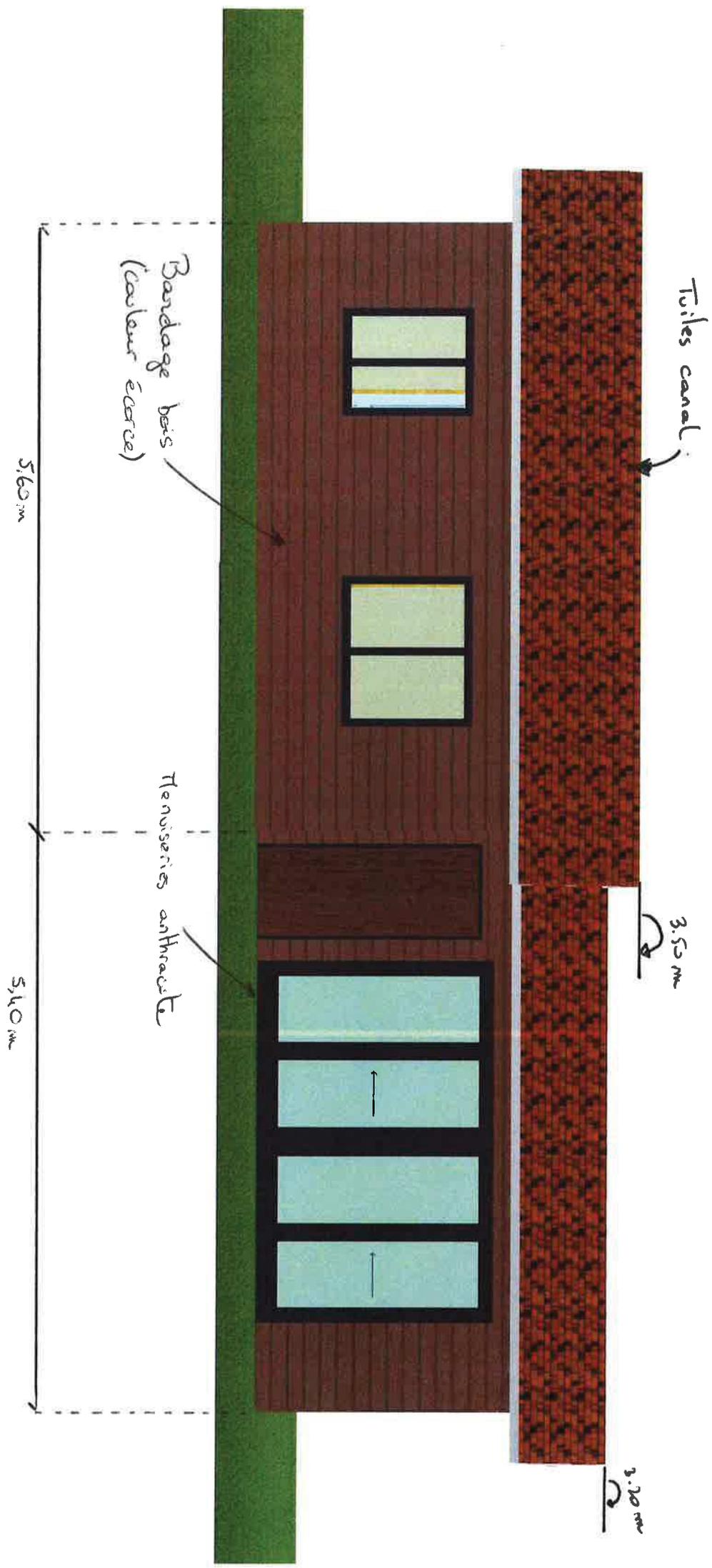
© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 53' 39" W
Latitude : 44° 31' 25" N

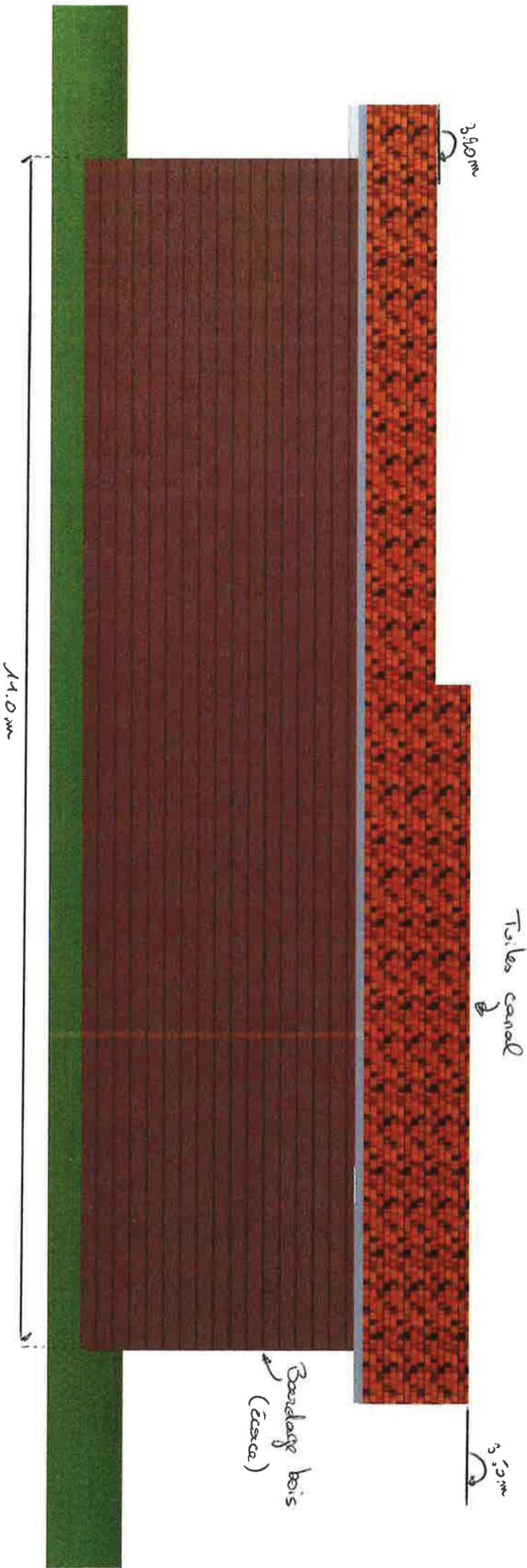
Quartier Bilos



Façade Sud
Echelle 1:50



Façade Nord
Echelle 1:50



Tuiles canal

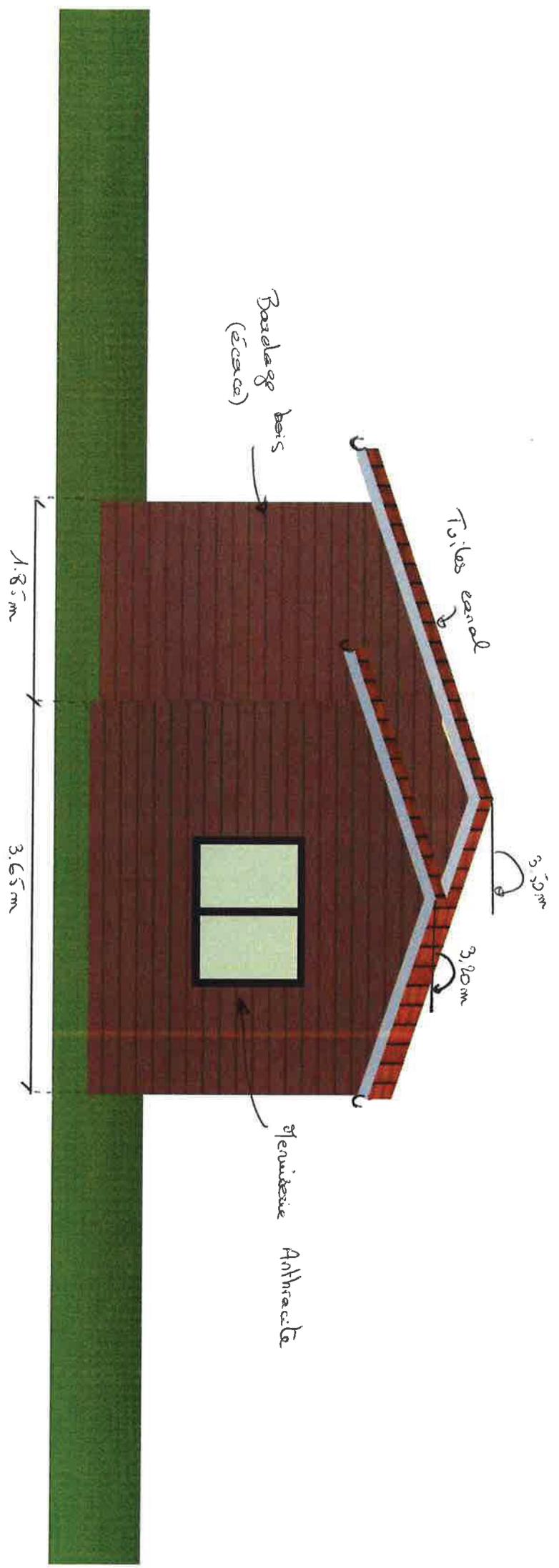
Bardage bois
(éscaré)

14.0m

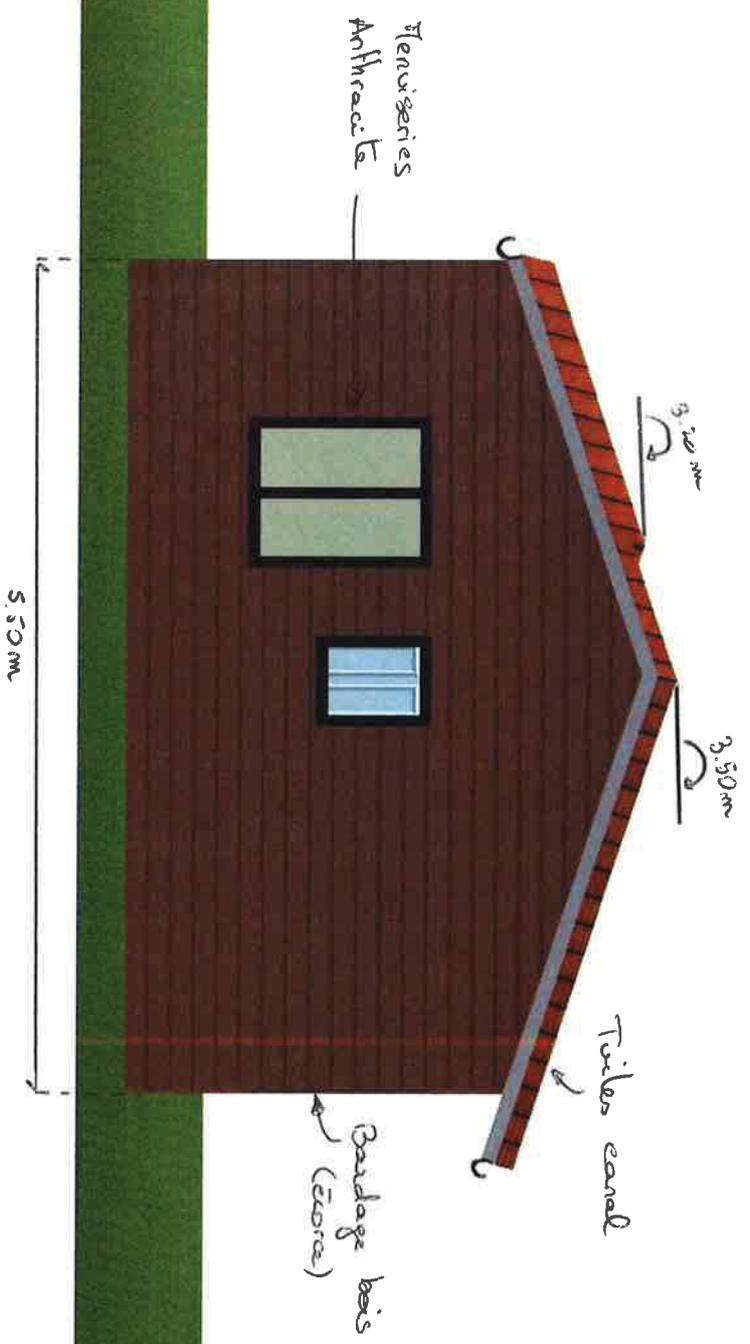
3.50m

3.50m

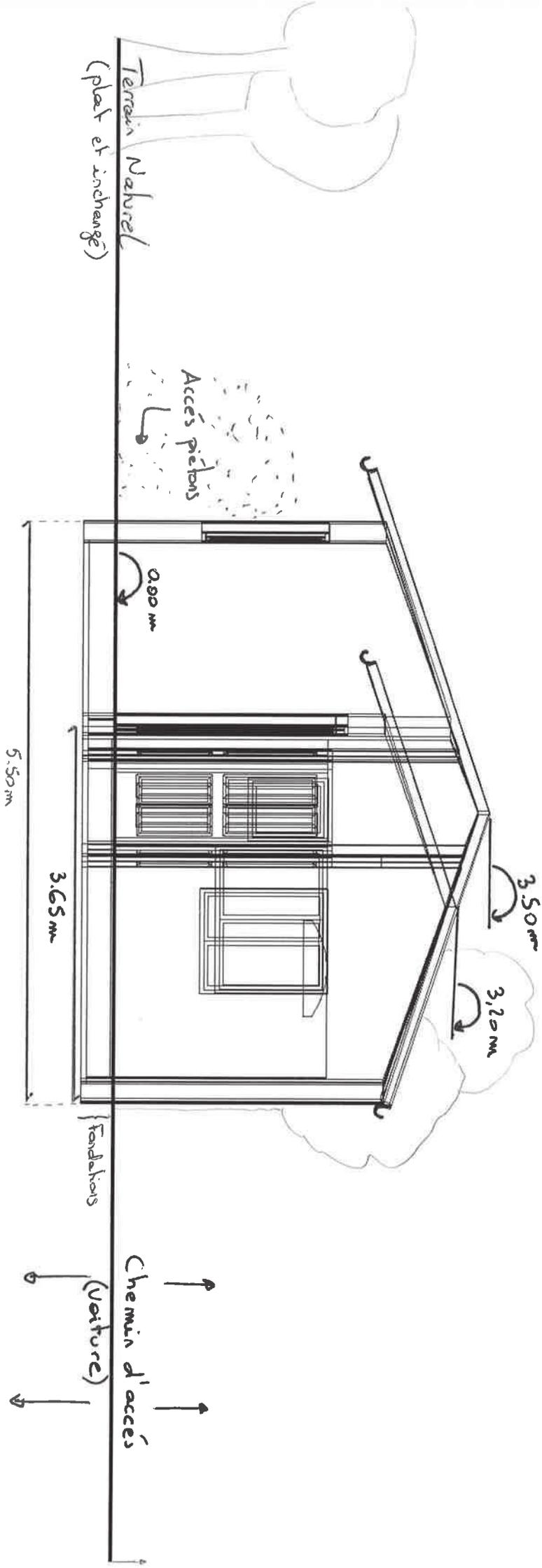
Façade Est
Echelle 1:50



Façade Ouest
Echelle 1:50



Coupe Est-Ouest
Echelle 1:50



Terrain Naturel
(plat et inchangé)

Accès piétons

0.90 m

5.50 m

3.65 m

3.50 m

3.20 m

Fondations

Chemain d'accès
(voiture)

Notice Paysagère

Le terrain est situé en seconde ligne sur la route de Bilos, à Salles, ainsi qu'en lisière de forêt. C'est un terrain plat et broussailleux (ronces, petits acacias et restes de bois tombés durant les précédentes tempêtes de 1999 et 2010). L'accès au terrain se fait par une servitude située sur la parcelle n°77 (voir plan de situation) qui nous appartient. Il s'agit d'un chemin de cinq mètres de large qui est utilisé par nos voisins situés en deuxième et en troisième ligne.

Depuis ce terrain, nous avons une vue sur les deux maisons avoisinantes ainsi que sur une parcelle de pins. Concernant les deux maisons, la première est de type traditionnelle (charpente apparente et menuiseries en bois couleur écorce), la seconde est moderne et récente.

Cette nouvelle construction est destinée à de la location saisonnière.

Afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement, la construction sera réalisée en bois. La toiture sera recouverte de tuiles de type « canal » de couleur rosé (de plusieurs teintes). Les menuiseries seront de couleur anthracite. Les éléments de récupérations des eaux de pluie seront de couleur marron afin de s'adapter au bardage couleur écorce.

Le chalet aura pour but de se fondre dans l'environnement dans lequel il s'inscrira. Pour cela, il sera aligné sur la maison voisine traditionnelle et sera aussi de plain-pied pour limiter la hauteur du faîtage. Il sera orienté plein sud afin que les diverses ouvertures apportent luminosité et confort thermique aux occupants.