

M. JanYves Chirol
12 rue du parc de l'Estey
33260 La Teste de Buch
tel ~~0786154606~~
mail : ~~2561@gmail.com~~

Lettre remise au Commissaire Enquêteur
L17



le 01/10/2019

Lettre remise en main propre contre décharge le

Objet : Projet PLU 2019 Salles 33770, contestation de l'emplacement réservé n° 20 sur parcelle BC62.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je sollicite votre bienveillance sur le classement de ma parcelle en emplacement réservé.

J'ai acheté le 11 avril 2017, la parcelle n° BC62 de 259 m² situé 2 route de Jean Roux sur la commune du Lanot avec une grange entièrement viabilisée et son permis de construire accordé par la mairie le 24 octobre 2016.

Quelques mois plus tard, Mme Greyssey, responsable du PLU de la ville de Salles, est passée me suggérant de ne pas commencer mes travaux car ma parcelle était placée en emplacement réservé au futur PLU 2018.

En effet, en me rendant à la mairie, j'ai constaté que ma parcelle était mentionnée en emplacement réservé n°24 pour le motif suivant : « amélioration et sécurisation du carrefour ». Il s'agit d'une notion extrêmement vague pour un projet qui n'est en rien présenté. S'il est fait mention d'une densification de la population sur la commune de Salles et la nécessité de création de voies, cela concerne en réalité la liaison avec la commune du Barp et particulièrement l'accès au CEA.

Or en ce qui concerne ma parcelle, il n'est fait mention d'aucune augmentation de la population ou d'un développement urbain ou même d'un carrefour accidentogène dans le secteur justifiant le besoin d'un aménagement des voies.

Suite à l'avis défavorable du préfet pour le projet de PLU émis le 08/08/2018, j'ai rencontré le Maire de Salles pour demander des explications et pour lui suggérer, ce que la plupart des communes du bassin d'Acachon ont adopté, c'est à dire des carrefours surélevés comme à l'entrée sud de ce village, car ils sont très efficaces et ont un coût très

réduit.

Hélas, je m'apperois que Mr le Maire ne tient pas compte de ma doléance et la mairie remet ma parcelle en emplacement réservé n°20 pour le nouveau projet de PLU 2019.

Sachant que l'intersection mesure déjà 15 mètres de large et que la section cadastrale n° 63 qui se trouve à la pointe de mon terrain et qui appartient à la mairie mesure 5,5 mètres, nous avons donc une intersection de 20,5 mètres pour une route qui mesure 2,40 mètre de large. Est-il vraiment nécessaire d'arracher une quinzaine d'arbres fruitiers d'une vingtaine d'années pour les remplacer par du bitume et modifier un carrefour d'un petit village de campagne où la circulation est vraiment réduite de par son emplacement géographique.

Sans compter que j'ai acheté cette parcelle en avril 2017 pour venir réhabiliter cette grange avec le permis de construire obtenu par l'ancien pétitionnaire de façon à accéder à la propriété et malheureusement, depuis je me retrouve sans logement, hébergé par des amis dans l'attente de pouvoir commencer mes travaux sereinement.

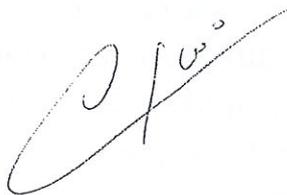
Au vu de l'ensemble de ces arguments, je vous soumetts ma demande tendant à la suppression de l'emplacement réservé n° 20 dans le projet de PLU 2019.

Vous trouverez en pièces jointes tous les justificatifs.

Je me tiens à votre entière disposition pour plus de précisions.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma demande, je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à mes plus cordiales salutations.

M. JanYves Chirol



Pièces jointes :

Document1 : Attestation de propriété 11 avril 2017

Document2 : renoncement de la mairie au droit de préemption

Document3 et 4 : Permis de construire accordé le 24/10/2016

Document5 : vue aérienne parcelle BC62 et son intersection

Document6 : Plan cadastral BC62

Document7 : Visibilité à droite de l'intersection

Document8 : Visibilité à gauche de l'intersection

Document 9,10 : Exemple de modification de carrefour sans expropriation

Document 11 : Emplacement réservé n°20 Mairie de Salles

**MAIRIE
De SALLES**

Demande déposée le 29/02/2016 et complétée le 04/04/2016

N° PC 033 498 16 K0021

Par :	Monsieur ROUSSEAU Vincent
Demeurant à :	17 RUE DE THIEUX 77230 NANTOUILLET
Sur un terrain sis à :	2 ROUTE DE JEAN ROUX 33770 SALLES BC 62
Nature des Travaux :	transformation pour partie de la grange existante en habitation

Surface de 64 m²
plancher :

**ARRETE
RETIRANT UN REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE
ET ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE
AU NOM DE LA COMMUNE DE SALLES**

Le Maire de la Ville De SALLES

VU la demande de permis de construire présentée le 29/02/2016 par Monsieur ROUSSEAU Vincent,
VU l'objet de la demande

- pour la transformation pour partie de la grange existante en habitation;
- sur un terrain situé 2 ROUTE DE JEAN ROUX à SALLES ;
- pour une surface de plancher créée de 64 m²;

VU le Code de l'Urbanisme,
VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 02/03/2001, modifié ;
VU le Certificat d'Urbanisme n° 03349814K0315 en date du 07/02/2015 ;

VU l'arrêté de refus en date du 31/05/2016,
VU le recours gracieux de Monsieur GABERSEK en date du 25/07/2016

CONSIDERANT qu'après vérification du zonage du terrain, le projet est bien situé en zone UBa du Plan d'Occupation des Sols susvisé,

CONSIDERANT qu'en conséquence le projet est conforme aux dispositions de la zone UBa

ARRETE

Article 1

Le refus du permis de construire en date du 25/07/2016 est RETIRE.

Article 2

Le permis de construire est ACCORDE.

Salles, le 24/10/16
Le Maire,



Luc DERVILLE

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'état. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2016/6 en date du 05/01/2016 porte le délai de validité à 3 ans. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.



Département :
GIRONDE

Commune :
SALLES

Section : BC
Feuille : 000 BC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 30/12/2016
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Document n° 6

Parcelle 63 Mairie de Salles
Longueur 5.5 mètres

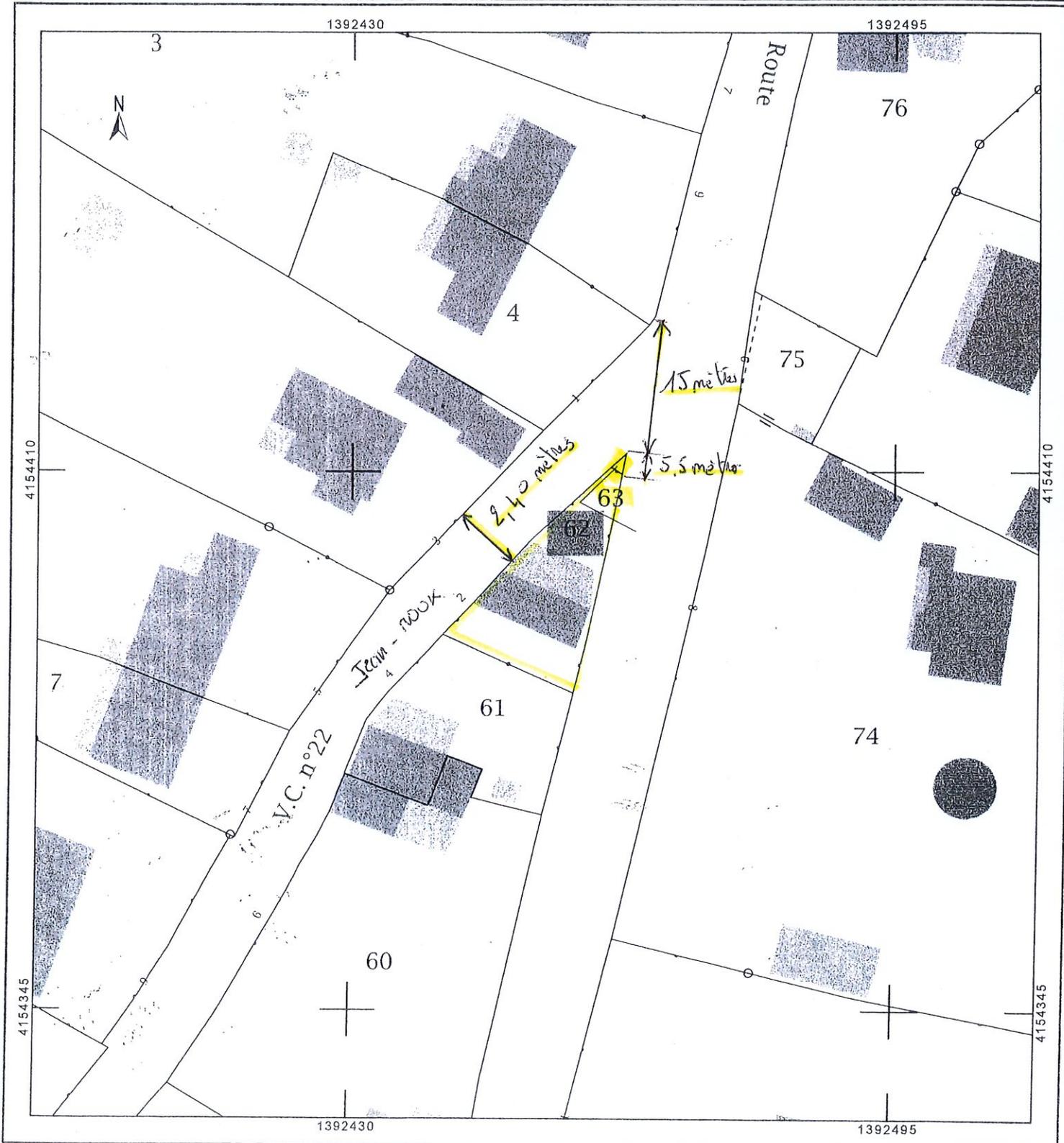
Longueur du carrefour 15 mètres

Longueur route Jean Roux 2.40 mètres

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC
Cité Administrative - Tour B 14ème
étage 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax 05 56 24 86 21

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Intersection de la route départementale 103 → LUGOS (40)

Document n° 1

Limitation 50 km/h

de Jean Roux Voie Communale limitation 30 km/h



Très bonne visibilité à droite de l'intersection

très bonne visibilité à gauche de l'intersection.



Compte rendu sur le levé entrée Bnot Sud





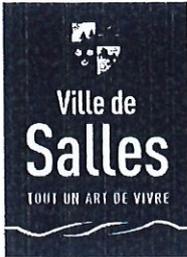
4. BILOS - LE LANOT

N° ER	Désignation	Lieu	Béné
20	Amélioration et sécurisation du carrefour	Angle entre la route de Jean Pour et la route du Lanot	Co

Er n° 20 - Section BV, parcelle n° 62



Altereo est le nom commercial de GSC Ingénierie
Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© Copyright Planit 2019 Altereo



Salles, le 19 novembre 2018

Monsieur Jan-Yves CHIROL
12, rue du Parc de l'Estey
33260 LA TESTE DE BUCH

V/Réf : Votre courrier enregistré n°3786 reçu le 23/10/2018

N/Réf : MG/GA/SLR - 18.11.19 URB - LET MAIRE CHIROL DOLEANCES PLU

Nom du service : Urbanisme

☎ : 05 57 71 98 60

@ : urbanisme@ville-de-salles.com

Visas : 

Objet : Doléances dans le cadre de la révision du POS valant élaboration du PLU

Monsieur,

Par courrier reçu le 23 octobre 2018, vous m'indiquez votre souhait de voir la parcelle cadastrée n° BC 62 dont vous êtes propriétaire faire l'objet d'un nouveau classement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). En effet, un emplacement réservé pour l'amélioration et la sécurisation du carrefour grève la parcelle précitée dans le document de PLU arrêté.

Je me permets d'apporter quelques précisions. Le permis de construire n° 033 498 16 K0021 dont vous faites mention a été accordé par arrêté en date du 24 octobre 2016 (il retirait en effet dans le même temps le refus de permis initialement émis le 31 mai 2016 suite au recours gracieux de Monsieur GABERSEK en date du 25 juillet 2016). Ce permis, autorisant la transformation pour partie de la grange existante en habitation, a finalement été retiré à la demande du pétitionnaire le 23 janvier 2018. Tout nouveau projet de changement de destination de la grange, et notamment une transformation en bureau pour une association telle qu'envisagée, devra faire l'objet d'un dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable (selon le projet) et d'une instruction.

Concernant vos doléances relatives au classement de la parcelle, je vous précise que le projet de PLU initialement arrêté en avril dernier à l'unanimité par les élus locaux doit faire l'objet d'une adaptation visant à répondre aux exigences de la Préfecture suite à la consultation des personnes publiques associées et au courrier du Préfet dans le cadre de la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.

La Collectivité a d'ores et déjà engagé ce travail et une réunion publique est organisée le 26 novembre 2018 à 18h (salle des fêtes du Bourg) pour présentation de l'avancement du projet.

Dans le cadre de la procédure engagée, il sera fait état de votre demande au groupe de pilotage mis en place et au Commissaire Enquêteur lors de l'enquête publique. Dès qu'elle interviendra, je ne manquerai pas de vous en faire personnellement part, afin que vous puissiez renouveler votre requête.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,



Luc DERVILLÉ

Monsieur Jan-Yves CHIROL
12 rue du parc de l'estey
33260 La Teste de Buch

Monsieur le Maire de SALLES
Mairie de SALLES
4 Place de la Mairie
33770 SALLES

LA TESTE DE BUCH, LE 15 octobre 2018

Monsieur le Maire,

Je fais suite à notre entretien en date du samedi 6 octobre 2018 au cours duquel je vous ai exposé la difficulté qui est la mienne concernant le classement de ma parcelle n° BC 62 située au 2 route de Jean Roux en emplacement réservé N° 24 .

Selon le projet de PLU qui vient de recevoir un avis négatif des autorités publiques, il était indiqué que le classement était motivé par un projet d'aménagement destiné à améliorer la sécurité du carrefour jouxtant ma parcelle.

Comme vous le savez, j'ai acquis le 11 avril 2017, cette parcelle qui était détenue antérieurement par Monsieur GABERSEK et, pour laquelle vous avez renoncé à l'exercice de votre droit de préemption le 1er février 2017.

Monsieur GABERSEK avait déposé une demande de permis de construire le 29 février 2016 destiné au réaménagement de la grange qui a fait l'objet d'un refus de votre part le 31 mai 2016.

Après le recours gracieux initié le 25 juillet 2016 par mon vendeur, le permis de construire a été accepté le 24 octobre 2016.

Ce réaménagement de la grange est entièrement favorable à la ville de SALLES.

En effet, le nouveau projet est destiné à accueillir un bureau pour une association de loisirs pour les enfants de salles.

Cette association créée en 2006 est destinée aux enfants, ados et enfants handicapés. Les activités proposées sont : du paddle, canoë kayak, jet ski, wake board, ski nautique, bouées tractées mais aussi, vtt, randonnées pédestres, roller, séjours au ski, centre aéré été et hiver ...

De ce fait, si le classement de ma parcelle est maintenu et que je suis exproprié, je ne pourrai jamais proposer ces activités pourtant favorables aux sallois.

Comme je vous l'ai proposé, il existe de nombreux aménagements possibles du carrefour. Je vous ai notamment soumis plusieurs propositions d'aménagements qui tiennent compte à la fois de votre volonté de sécuriser le carrefour et qui me permettent de maintenir le projet initié sur ma parcelle.

Pour rappel, les propositions sont les suivantes, un carrefour surélevé limité à 30 km/h comme celui qui se trouve à l'entrée sud du « LANOT ». Un grand nombre de communes a opté pour ce dispositif car peu onéreux, facile à réaliser et simple d'entretien avec une grande efficacité, des chicane dans les lignes droites, les radars indiquant les vitesses de passage, tout ceci permettant aux engins agricoles et forestiers de circuler sans problème. Un rond point demanderait une circonférence trop importante !

Je vous remercie donc, dans le cadre de la modification du projet du Plan Local d'Urbanisme de tenir compte de la présente requête et de modifier le classement de ma parcelle afin de permettre de maintenir à la fois un projet social favorable aux sallois mais également de satisfaire votre objectif d'amélioration de la sécurité.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

Monsieur Jan Yves CHIROL

