

Documents remis au commissaire enquêteur  
le 27 Septembre 2019.

DEYSIEUX Pierre-Anthony

211, Rue des Merles

40600 Biscarrosse.

~~06 53 00 15 00~~

~~06 53 00 15 00~~

Biscarrosse, le 23 septembre 2019

L34

Monsieur Christian Marchais,

Commissaire Enquêteur désigné pour mener  
l'enquête publique relative au projet de révision  
du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local  
d'Urbanisme de la Commune de Salles,

Mairie de Salles,

33 770 Salles.

Objet : Désaccord avec le reclassement de la parcelle AK n°160 d'une zone UA en zone N.

*Tous les documents nécessaires à la compréhension de ce courrier sont présentés à la suite.*

Monsieur le Commissaire,

Deux projets d'urbanisme existent sur une parcelle du centre bourg de Salles directement remis en cause par le P.L.U. objet de votre enquête. L'un concerne la construction de deux logements en lieu et place d'anciens garages et granges ; l'autre, une division foncière en vue de construire. Ils se trouvent tous les deux sur une zone normalement constructible mais que le P.L.U. reclasse en zone N, inconstructible. Je représente les intérêts de ma mère qui a hérité de cette propriété familiale il y a un peu plus d'un an. Très attachés à ce patrimoine et souhaitant le valoriser au mieux, nous entendons défendre la consistance de ce bien ; nous ne pouvons en tous cas nous résoudre à l'infaisabilité de ces projets.

La parcelle en question se situe rue de la Croix Blanche, au numéro 8. Elle donne sur le carrefour croisant la rue de la Haute Lande qui mène à la mairie. En plein bourg donc. Elle a une contenance de 5841 M<sup>2</sup> environ dont près de 3118 en zone UA, devant, selon une limite biaisée intervenant à la moitié de la parcelle. Le reste, après, est en ND. Elle est aussi bâtie et arborée : une imposante maison à étage datant du 19<sup>ème</sup> siècle (300 M<sup>2</sup> habitables), deux garages, des granges et abris bois ; des chênes bicentennaires, des buis, des tilleuls, des noisetiers. Au fond et en limite de propriété coule le ruisseau de Camelave. Un tableau idyllique ? Pas exactement. En l'état, pour préserver et entretenir ce patrimoine, il faut engager des moyens que nous ne possédons malheureusement pas. Pour en faire *quelque chose*, la maison, par exemple, nécessite une rénovation lourde et des transformations, travaux que nous ne pouvons assumer. Il nous faut donc être réaliste : il nous faut arbitrer, le bien doit être morcelé. Et si nous ne pouvons en conserver qu'une partie, le reste doit nous permettre de le faire.

Ainsi - et non sans amertume, nous nous séparons de la maison ; elle est en train d'être vendue avec autour 1000 M<sup>2</sup> de terrain. Derrière, nous tentons de détacher un terrain à bâtir qui sera lui aussi mis en vente. Le tout doit financer la nouvelle construction, du locatif, puis peut-être une seconde... enfin, si les autorités compétentes nous le permettent. Car oui nous souhaitons réinvestir sur cette même propriété et oui nous venons de connaître notre première déconvenue.

Le 09/07/2019 la demande DP 033 498 19 K0145 assortie de la demande du Certificat d'Urbanisme relatif n° CU 033 498 19 K0186 était déposée afin de détacher le terrain en question (une autre avait été déposée au préalable contenant une erreur, donc redéposée corrigée à cette date). Suivait le 13/08/2019 la demande de permis de construire PC 033 498 19 K0107 pour l'agrandissement et la transformation des dépendances en deux duplex mitoyens. Si la demande de Permis est toujours instruite, la Déclaration Préalable, elle, vient de se voir opposer un sursis à statuer et ce, malgré un Certificat d'Urbanisme qui caractérise l'opération comme « réalisable ». Pour ce terrain, c'est donc le statu quo. Il est d'ailleurs fort à prévoir qu'il en soit de même pour la demande de Permis, qu'elle se voit à son tour opposer un sursis à statuer. Que devons-nous faire ?

« Sursis à statuer ». Cette expression, nous l'avons entendu pour la première fois au moment où nous avons entamé les démarches administratives. Trop tard apparemment. C'était aux services de l'urbanisme à la mairie. Avec le plus grand des étonnements nous découvrons que le zonage allait changer ; enfin, qu'il avait déjà changé puisqu'il fallait désormais composer avec cette éventualité. Mais qui en avait décidé ainsi ? Quand ? Qui avait arrêté ces nouvelles limites de

zone ? Comment ? Sous quels critères ? Fallait-il raisonnablement envisager d'être privé de la jouissance de près de 1800 M<sup>2</sup> constructibles ? En zone UA de surcroît ? Passé l'incrédulité nous prenions conseils. Pour tous nos interlocuteurs, je dis bien pour tous, il était cependant très peu probable qu'avant l'adoption définitive du P.L.U. les autorités aient recours à cette décision, pas à cet endroit.

Qu'ils soient géomètre, architecte, notaire ou agent immobilier, aucun n'ont en effet douté de la faisabilité de ces projets. Encore une fois, nous sommes ici en plein centre bourg, là où l'urbanisation est sensée devoir être dense. Nous ne sommes ni en périphérie ni au bout d'une impasse. La qualité de desserte des différents réseaux, eau potable, eaux usées, électricité, voirie, est réputée « bonne » (C.U.). Nous ne sommes pas non plus en zone UB ou UC, là où nous comprendrions peut-être plus aisément la portée de telles restrictions face à une urbanisation souvent jugée comme anarchique. La parcelle est déjà construite à plusieurs endroits. L'accès se fait par un des axes principaux de la ville. Il y a des bâtiments d'un côté de la propriété comme de l'autre et sur une profondeur bien plus grande que ce que le nouveau zonage veut bien nous laisser. Aussi, la limite préexistante se tient partout à une distance de plus de 30 mètres du ruisseau. L'altimétrie montre que la zone n'est certainement pas inondable et rien n'affecte un quelconque intérêt paysager, patrimonial ou environnemental. Quels arguments alors ?

Peut-être sommes-nous naïfs et les choses étaient-elles de toutes façons jouées d'avance. Si tel est le cas, comment alors ne pas s'interroger sur le bien-fondé de ce nouveau zonage ? Y a-t-il une quelconque logique à ce tracé, une quelconque règle qui serait impartiale ? Sommes-nous tous logés à la même enseigne ? Certes la commune dispose ici d'un pouvoir discrétionnaire. Seulement dans quelles mesures ? Est-ce par exemple normal que là où nous nous retrouvons plus que lésés d'autres gagnent des mètres carrés constructibles ? Car assurément d'autres gagnent. Il suffit de superposer les ancien et nouveau zonages pour s'en rendre compte, c'est flagrant : non loin de nous et pour ne citer qu'elles, les parcelles 25, 22, 21 puis 80, la palme revenant à la parcelle tout juste voisine, la 158 qui, elle, se voit octroyer pas moins de 350 M<sup>2</sup> en zone UA ! Quelle équité ? Je vous le demande. De surcroît, combien sommes-nous dans ce même cas de figure ? Avec un tel déclassement et en de telles proportions, nous sommes les seuls... je préfère croire à une erreur.

Nous aurions pu vendre l'ensemble de la propriété et décider d'investir ailleurs. Au moment où nous mettions en vente la maison, les demandes ne manquaient pas, les propositions ont afflué. Après le défilé des promoteurs immobiliers nous avons même été approchés la Grande

Distribution (eux n'auraient sans doute eu aucun mal à voir leur projet aboutir). Mais plutôt que de céder à la facilité et voir s'implanter ici un énième programme standardisé ou un supermarché, nous avons choisis de défendre - dans la mesure du possible - ce patrimoine. Et nous portons ce choix. La maison est aujourd'hui préservée. Elle est *entre de bonnes mains*. Elle va être restaurée et devenir « chambres d'hôtes ». Pour les duplex, le projet s'inscrit également dans le respect de l'existant. Leur dessin est dû à Delphine Gaudé Le Gall architecte à Salles et je ne pense pas me tromper en disant qu'il se conforme parfaitement à cette exigence morale. Si nous pouvions enfin choisir parmi les potentiels futurs acquéreurs du terrain ceux dont le projet est le plus intégré, nous serions, vous aurez compris le sens de la démarche, plus que comblés. Car au-delà de la défense certaine d'un patrimoine et la possibilité d'en jouir, il se joue ici aussi un choix éthique. Aidez-nous. Aidez-nous donc à conserver l'ancien zonage, à permettre au moins à cette ambition d'exister.

Dans l'attente de vous rencontrer - car je compte aussi défendre ces positions devant vous, je vous prie, Monsieur le Commissaire, d'accepter mes sincères salutations.

Pierre-Anthony Deysieux

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' and 'A' followed by a horizontal line that tapers to the right.