

Document remis au Commissaire-enquêteur  
le 27 Septembre 2019

L35

Mme et M. Fouquet-Goret Caroline  
15 chemin de Paris  
33770 Salles  
~~0623 43 34 22~~  
~~06 00 00 00 00 00~~

Mairie de SALLES  
4 place de la Mairie  
33770 SALLES

Salles, vendredi 27 septembre 2019

Objet : observations et propositions pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SALLES

Pièces jointes :

- Plan des parcelles chemin de Calvin AB194, AB195 et AB178
- Projection des distances par rapport au bourg des parcelles citées ci-dessus
- Photos d'inondations

3 pages (hors pièces jointes)

M. le commissaire enquêteur, M. le maire,

Par la présente, je vous transmets nos observations et propositions pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Salles. Ces éléments vous ont été présentés en entretien auprès de M. le commissaire enquêteur le vendredi 27 septembre 2019.

Tout d'abord, je suis propriétaire des parcelles AB194, AB195 et AB178 et AB166 et AB167 cis chemin de Calvin et chemin de Paris, respectivement. Elles étaient considérées comme constructibles jusqu'à présent. Selon la démarche du projet de PLU, les zones pavillonnaires à urbaniser (UB) doivent être recentrées sur le bourg et « permettre le comblement des nombreuses dents creuses ». Ces terrains sont proches du bourg (2km) contrairement aux terrains de la zone UB de la route de Peybideau (quartier Naz de Hé), du chemin de la Bastide (quartier de Perrin) et de la route du Beguey (quartier du Beguey, en vallée de la Leyre) qui sont situés à distance supérieure à 3 km du bourg. Les terrains adjacents à ces parcelles sont aujourd'hui construits et font face à des parcelles de pins (non constructibles) qui garantissent « le couvert forestier dense et toujours perceptible ». Un réseau cyclable (voies douces débutant au niveau de la piscine intercommunale) mène directement au centre bourg et aux structures sportives (stade de rugby et dojo). Ainsi nous ne comprenons pas pourquoi les arguments développés dans le projet de PLU (7.1.2. Rappel des orientations

générales et 7.3.4.1. La zone UB) ne s'appliquent pas à ces terrains. Nous sommes ouverts à une élaboration de projet de construction en concertation entière avec la municipalité dans le cas du maintien de la constructibilité. Nous rappelons que nous avons toujours entretenu avec les municipalités présentes et passées des relations d'échange et de communication : les parcelles AB166 et AB167 cis chemin de Paris sont ainsi prêtées à la commune pour les jardins municipaux depuis 2002 et nous n'avons pas l'intention d'arrêter cette collaboration profitable aux sallois.

Ensuite, ma maison et son arial sont proposés à la classification au titre de patrimoine remarquable rural et la proposition du PLU mentionne que « des airiaux (...) et des bâtiments représentant un intérêt architectural ou patrimonial (...) » méritent une protection accrue. Or, le règlement n'indique qu'une unique mesure qui précise que « tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation d'un élément de paysage à protéger est interdit ». Il s'agit donc d'une mesure de contrainte qui n'engage pas la commune dans la participation au maintien des ces espaces à protéger. Bien que nous comprenons l'intérêt collectif de maintenir la qualité paysagère de la commune, nous souhaiterions saisir l'intérêt réciproque des particuliers impliqués dans cette classification.

D'autre part, nous notons que le projet doit « Assurer la mise en sécurité des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels ». Notre maison est en aval des terrains situés chemin de la Rigole, rue Jean de Jeanne et de la route du moulin des Gardère (zones UB). Nous avons été victimes de remontées de nappes phréatiques et de débordements de fossés lors des hivers 2015 et 2016 invitant à l'extrême prudence quant à la gestion des eaux pluviales dans ces secteurs, d'autant que la rue Jean de Jeanne est mentionnée comme « une dent creuse » à urbaniser en priorité. Bien que des mesures mentionnant « de laisser l'eau circuler » soient indiquées dans le règlement des zones UB, nous insistons sur l'inscription dans le PLU du respect du réseau de crastes et de fossés existants sans aucune modification (couverture, comblement, endiguement, accélération des débits ou détournement). Ceci constituerait une protection de notre bâtiment représentant un intérêt architectural et pourrait s'étendre à d'autres zones de Salles.

Enfin, le chemin forestier longeant notre maison est mentionné en tant que « voie de desserte » au paragraphe 4.7.1. Réseau et accessibilité (page 108). Celle-ci n'est pas carrossée et ne constituerait pas une voie de circulation motorisée à développer ou en développement entre le quartier de Paris et de la Rigole. De plus, ce chemin est situé en pleine forêt qui doit être protégée (zone naturelle, couvert forestier). Nous nous inquiétons de cette appellation de *voie de desserte* dans le paragraphe cité.

Nous reconnaissons le travail accompli pour conserver le patrimoine paysagé et la qualité de vie de la commune de Salles à laquelle nous sommes si attachés en tant que

Sallois depuis plusieurs générations. Nous espérons que vous considérerez avec attention nos remarques qui s'inscrivent dans cette démarche.

Nous vous prions de croire, M. le commissaire enquêteur, M le maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Mme Fouquet-Goret Caroline



M. Julien Goret



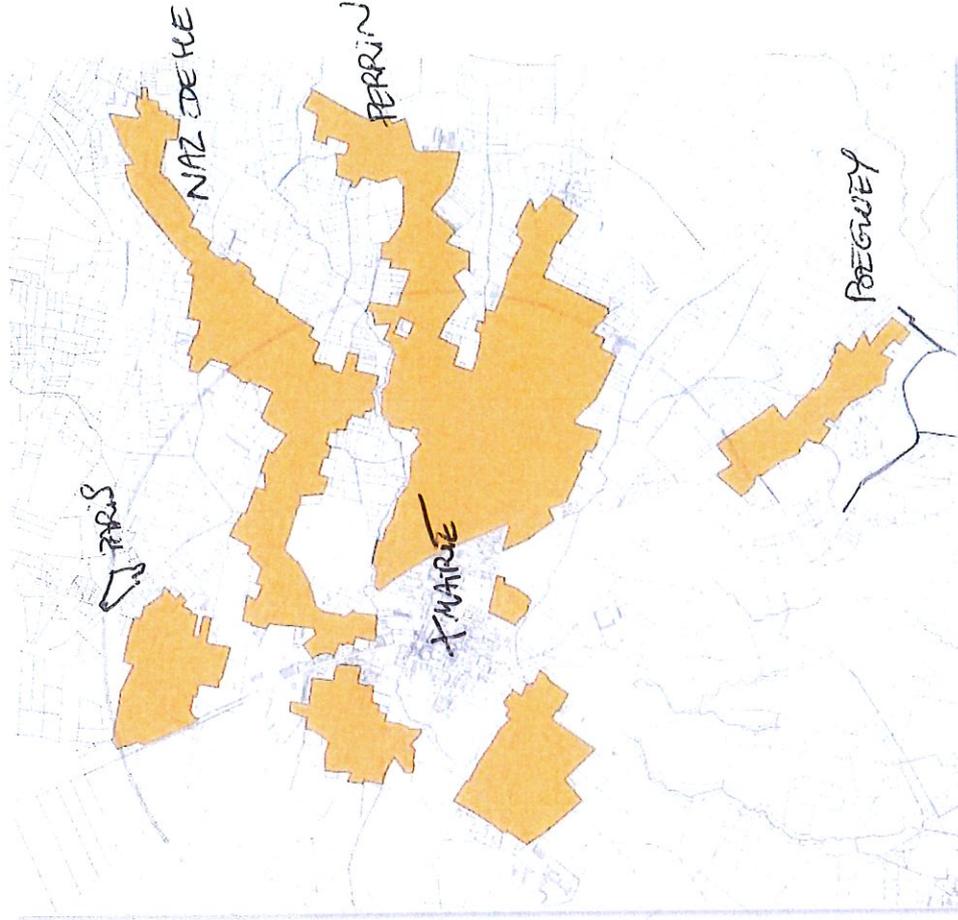
### 7.3.4.1. La zone UB

Cette zone correspond aux extensions pavillonnaires du bourg de Salles. Ces zones ont vocation, à terme, à être desservies par le réseau d'assainissement collectif.

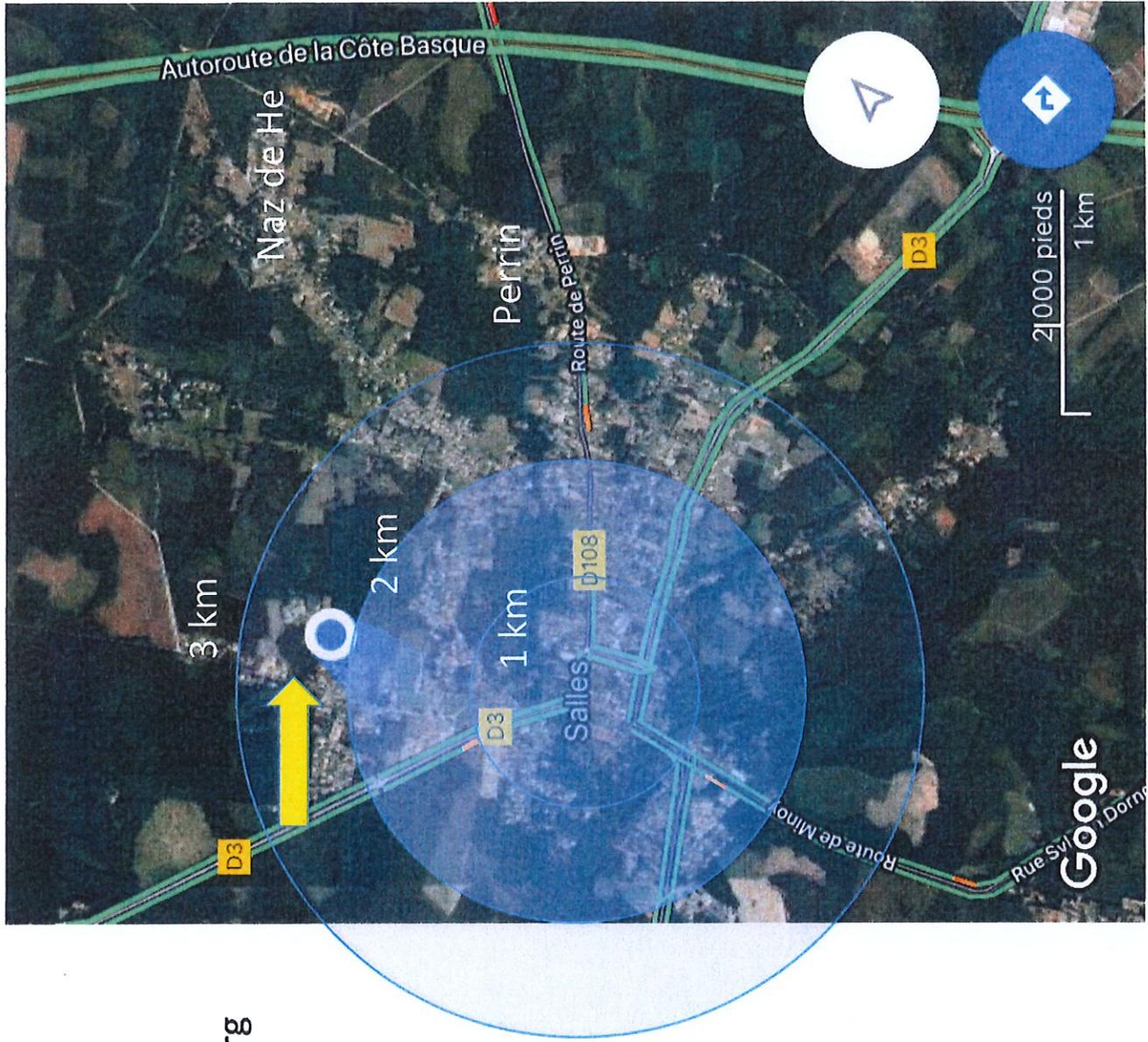
Il s'agit de secteurs à dominante pavillonnaire, avec des secteurs ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble et d'autres issus d'un développement des constructions au coup par coup. Le contour de la zone UB a été défini de manière à correspondre à l'enveloppe urbaine dans sa configuration observée au début de l'année 2017, compte tenu de l'ensemble des autorisations d'urbanisme accordées à cette date.

L'objectif dans cette zone est de permettre le comblement des nombreuses « dents creuses » et des terrains non bâtis interstitiels, tout en garantissant le maintien du couvert forestier relativement dense et toujours perceptible.

Projet de PLU - 2017		POS en vigueur	Occupation du sol
Nom de zone	Surface		
Zone UB	251,92 ha	Zone UC	Tissu urbain pavillonnaire



Distance par rapport au bourg



Zones en jaune

Couvert forestier  
en vert



26/9/19