

Myriam BAKLEH-DUPOUY

Avocat à la Cour

DESS Urbanisme, Construction et Immobilier.

17 route de Fourc

33 610 Cestas

Case palais 23

Tél : 06.15.87.76.40

E-mail : myriambakleh@gmail.com



Monsieur le commissaire enquêteur
Mairie de Salles
4 place de la Mairie
33770 SALLES

Bordeaux, le 2 septembre 2019

Remise en mairie**Nos Réfs. : DAQUIN C/ COMMUNE DE SALLES.****Vos Réfs:**

Objet : dire à annexer à l'enquête publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SALLES se déroulant du 02.09.2019 au 02.10.2019.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je viens vers vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Claude DAQUIN et de Madame Maïté DAQUIN, lesquels souhaitent attirer votre attention sur un futur changement de zonage prévu dans le projet de PLU qui aura des répercussions excessives sur une partie de leur propriété dite « la Capère », située sur le territoire de la commune sis 23 chemin du pas des vaches 33770 SALLES.

Monsieur et Madame DAQUIN résident en effet sur le territoire de la commune depuis plus de 30 années.

Ils se sont toujours intéressés à la vie de la commune, Madame DAQUIN ayant d'ailleurs œuvré au développement du syndicat d'initiatives de la commune, et ont par conséquent suivi les opérations d'élaboration du PLU avec le plus grand intérêt.

C'est néanmoins avec stupéfaction qu'ils se sont aperçus que le projet de PLU prévoit le déclassement d'un de leurs terrains - la parcelle cadastrée section H n°3294 – pourtant initialement classé en zone NB et qui selon le projet serait prochainement classé en zone N.

La conséquence d'un tel déclassement est tout à fait dramatique, **en ce qu'elle induit l'inconstructibilité totale de leur terrain**, étant précisé que ce terrain était destiné à recevoir à moyen terme deux maisons d'habitation, un certificat d'urbanisme opérationnel ayant été déposé en ce sens courant juillet 2019.

La commune dispose certes d'un pouvoir discrétionnaire en ce qui concerne la détermination des partis d'urbanisme retenus ainsi que du zonage.

Il est néanmoins constant que zonage retenu à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU **ne doit pas procéder d'une erreur manifeste d'appréciation**, ni s'appuyer sur des faits matériellement inexacts.

On comprend aisément la volonté affichée de recentrer l'urbanisation dans le bourg de la commune, il n'est pas possible de faire abstraction des zones NB qui se trouvent concrètement déjà urbanisées, ainsi que cela s'évince d'ailleurs d'un récent courrier du maire en réponse à l'avis défavorable rendu par Madame la Préfète en date du 8 août 2019.

Cette parcelle fait actuellement l'objet d'un classement en zone NB, laquelle correspond - comme vous le savez - à une zone naturelle en partie bâtie, et constructible sous certaines conditions.

Au cas particulier la propriété « la Capère » de Monsieur et Madame DAQUIN d'une surface totale de 3 ha 38 a et 46 ca (33.846 m²) se compose actuellement pour partie d'une zone naturelle, et pour partie d'une zone classée NB – qui inclut la parcelle cadastrée section H n°3294 d'une surface de 9.579 m² - et dont la constructibilité a toujours été admise au fur et à mesure des projets présentés, à telle enseigne que :

- Les terrains contigus supportent d'ores et déjà plusieurs habitations (dont la maison de Monsieur et Madame DAQUIN) ainsi qu'en attestent diverses photographies du site (pièce 4),
- Les terrains concernés sont entièrement viabilisés (eau, électricité, gaz, téléphone),
- Le risque incendie est maîtrisé grâce à l'instauration d'un dispositif de captage de l'eau d'un étang alimenté par des sources d'une superficie de 1100 m², restitué au domaine public en vertu d'une convention du 8 juillet 2010 (pièce 3),

- L'ensemble des terrains constituant la propriété de Monsieur et Madame DAQUIN est desservi par une route qui les longe, étant précisé que le terrain litigieux a la particularité de présenter une large façade sur la route.

A l'échelle de la commune, le classement en zone naturelle apparaît totalement incohérent dans la mesure où la parcelle cadastrée section H n°3294 est située à proximité d'un hameau et au sud d'un lotissement qui va considérablement se développer de sorte que l'on peut considérer que cette parcelle se trouve dans une certaine mesure « enclavée » par des zones soit déjà urbanisées, soit qui vont le devenir en vertu du projet (que dire d'ailleurs de certaines zones pour lesquelles l'urbanisation est prévue alors même qu'elles sont dépourvues d'assainissement, ce qui démontre en tant que de besoin l'absence de cohérence globale du projet).

Le manque de cohérence apparaît d'autant plus manifeste que dans le précédent projet de PLU annulé, la parcelle devait être classée en zone AU !

Compte tenu de l'annulation du Schéma de Cohérence Territoriale sur le territoire (SCOT) du Pays Bassin d'Arcachon – Val de l'Eyre confirmée par un arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 29 décembre 2017 (cf. CAA Bordeaux, 29 décembre 2017, n° 15BX02851, 1ère chambre, Syndicat mixte du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre), et du délai nécessaire à l'approbation d'un nouveau document (vraisemblablement dans deux ans) la commune de SALLES se trouve dans une situation complexe ; dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation future doit tenir compte des exigences de l'Etat.

Or par un avis du 8 août 2019, Madame la Préfète a rendu un avis défavorable de l'État sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), considérant que l'ouverture à l'urbanisation telle que permise par le projet « *encourage la poursuite d'une urbanisation fortement consommatrice d'espaces naturels et s'oppose à une densification raisonnée des secteurs déjà urbanisés* ».

Or force est de constater qu'au cas particulier le maintien du classement souhaité de la parcelle cadastrée section H n°3294 correspond très exactement à l'objectif rappelé par la préfecture : il s'agit en l'espèce tout simplement de maintenir le caractère constructible d'une parcelle qui l'était déjà auparavant, **le maintien du classement en zone NB étant précisément une illustration d'une « densification raisonnée des secteurs déjà urbanisés », le tout sans aucune consommation excessive d'espaces naturels** puisque mes clients entendent conserver le classement en zone naturelle de la majeure partie de leur propriété.

J'espère que vous tiendrez compte des observations qui précèdent et que vous préconiserez par conséquent la modification du projet actuel et le maintien de la parcelle cadastrée section H n°3294 en zone NB.

Je vous précise à toutes fins utiles être d'ores et déjà mandatée, si par impossible mes clients ne devaient pas obtenir gain de cause, pour attaquer la légalité du PLU dès que celui-ci sera approuvé, ayant d'ores et déjà décelé divers motifs d'illégalité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

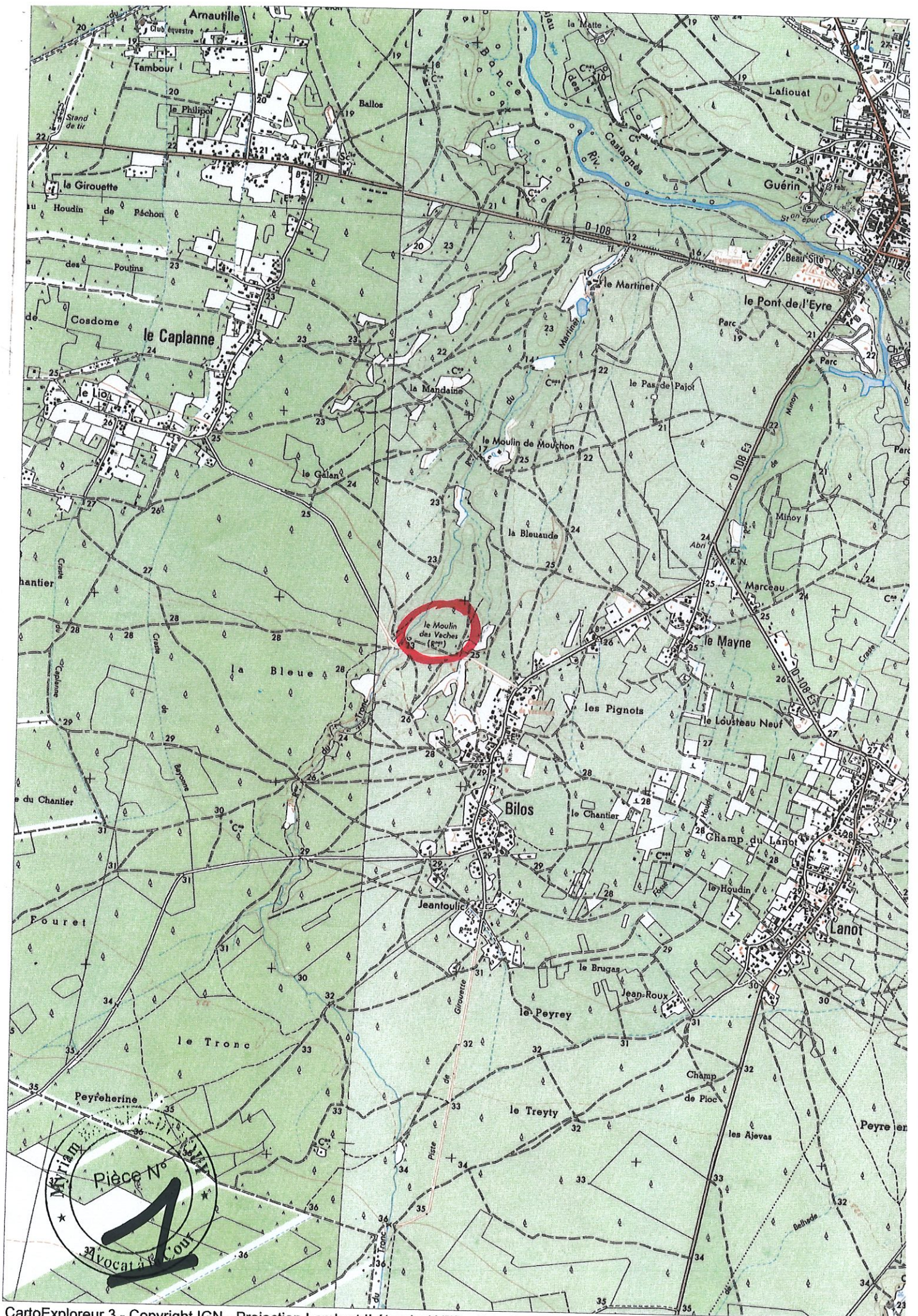
Myriam BAKLEH-DUPOUY



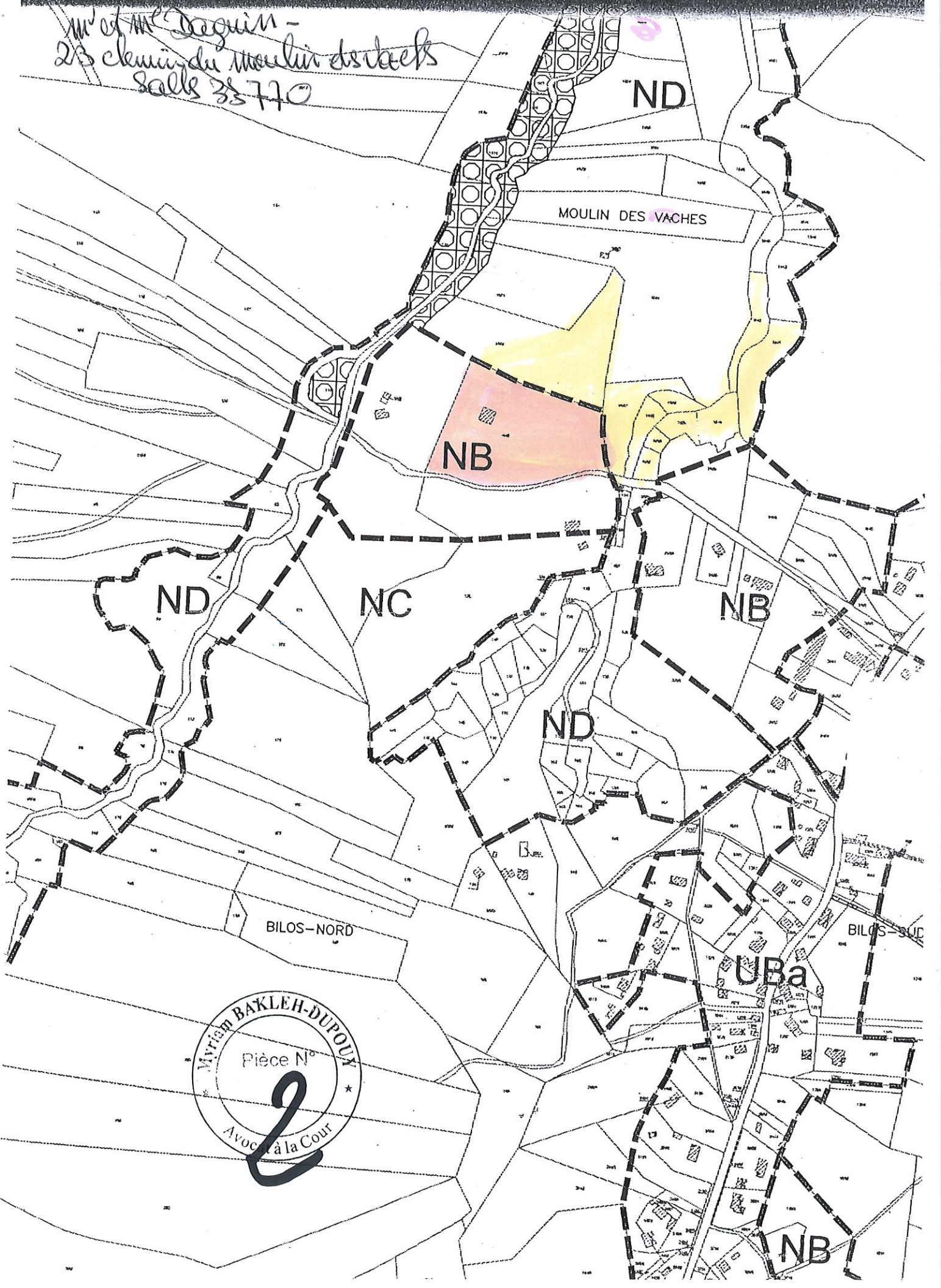
PJ :

1. Carte IGN,
2. Plan (parcelle colorée en orange),
3. Convention portant rétrocession d'un captage d'eau du 8 juillet 2010,
4. 6 Photographies des constructions déjà édifiées sur le site à proximité immédiate de la parcelle H 3294 ,
5. Plan de situation de la parcelle.

CC : Madame la Préfète de la Gironde Fabienne BUCCIO



M^r et M^{lle} Deguin -
23 chemin du moulin des vaches
Salle 35770

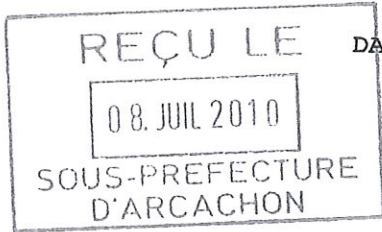


Myriem BAKLEH-DUPOUY
Pièce N°
2
Avocat à la Cour



Salles, le 19 juillet 2010

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE FONCIER
ET RETROCESSION D'UN CAPTAGE D'EAU
DANS LE CADRE DE LA DEFENSE DE L'HABITAT
CONTRE L'INCENDIE



ENTRE :

- La COMMUNE de SALLES représentée par son Maire en exercice, Monsieur Vincent NUCHY, habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 5 Juillet 2010,
Ci-après désigné : la Ville

D'UNE PART

ET

- Madame Maïté DAQUIN, Domiciliée 23, Chemin du Moulin des Vaches 33770 SALLES,
Ci-après désignés : le Propriétaire

D'AUTRE PART

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Mme Maïté DAQUIN est propriétaire d'une parcelle cadastrée section H n° 1965, sise 23 chemin du Moulin des Vaches à SALLES.
Le propriétaire rétrocède gracieusement à la Ville qui l'accepte, l'ouvrage permettant la constitution d'une réserve d'eau par captage d'une capacité équivalente à 120 m3 sur un plan d'eau de 1 400 m2 qu'il a installée, à ses frais, sur la parcelle H n° 1965, pour assurer la protection de l'habitat contre l'incendie dans ce secteur.

Article 2 : ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

Le Propriétaire s'engage à mettre à disposition, gracieusement, le foncier sur lequel se trouve l'ouvrage rétrocédé, pour une durée de 30 ans, renouvelable, tant que la Ville le jugera nécessaire, à charge pour lui d'en faire acte dans les documents notariés en cas de vente de sa propriété, avec obligation du respect de cette clause par les acheteurs.

Le propriétaire s'engage à laisser libre l'accès à cette installation par le chemin aménagé sur la parcelle n° 1967 commençant Chemin du Moulin des Vaches et finissant à la parcelle H n° 1965, sur sa propriété (tel que présenté dans le plan du géomètre en annexe).

Article 3 : ENGAGEMENT DE LA VILLE

La Ville s'engage à réaliser le travail nécessaire à la stabilisation du chemin d'accès, en utilisant les matériaux fournis par le propriétaire, et à prendre en charge la maintenance des installations.

.../...

110 VN

.../...

Article 4 :

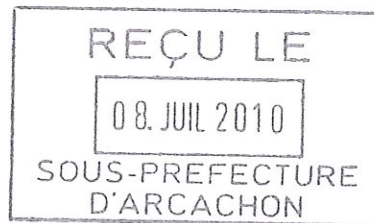
La présente convention n'est acceptée par les parties qu'en fonction du respect des clauses et conditions susvisées, auxquelles les parties déclarent se référer expressément.

Fait en 2 exemplaires à Salles, le
Faire précéder les signatures de la mention « Lu et approuvé »

Le Maire de Salles
Vincent NUCHY



Le Propriétaire
Mme Maité DAQUIN



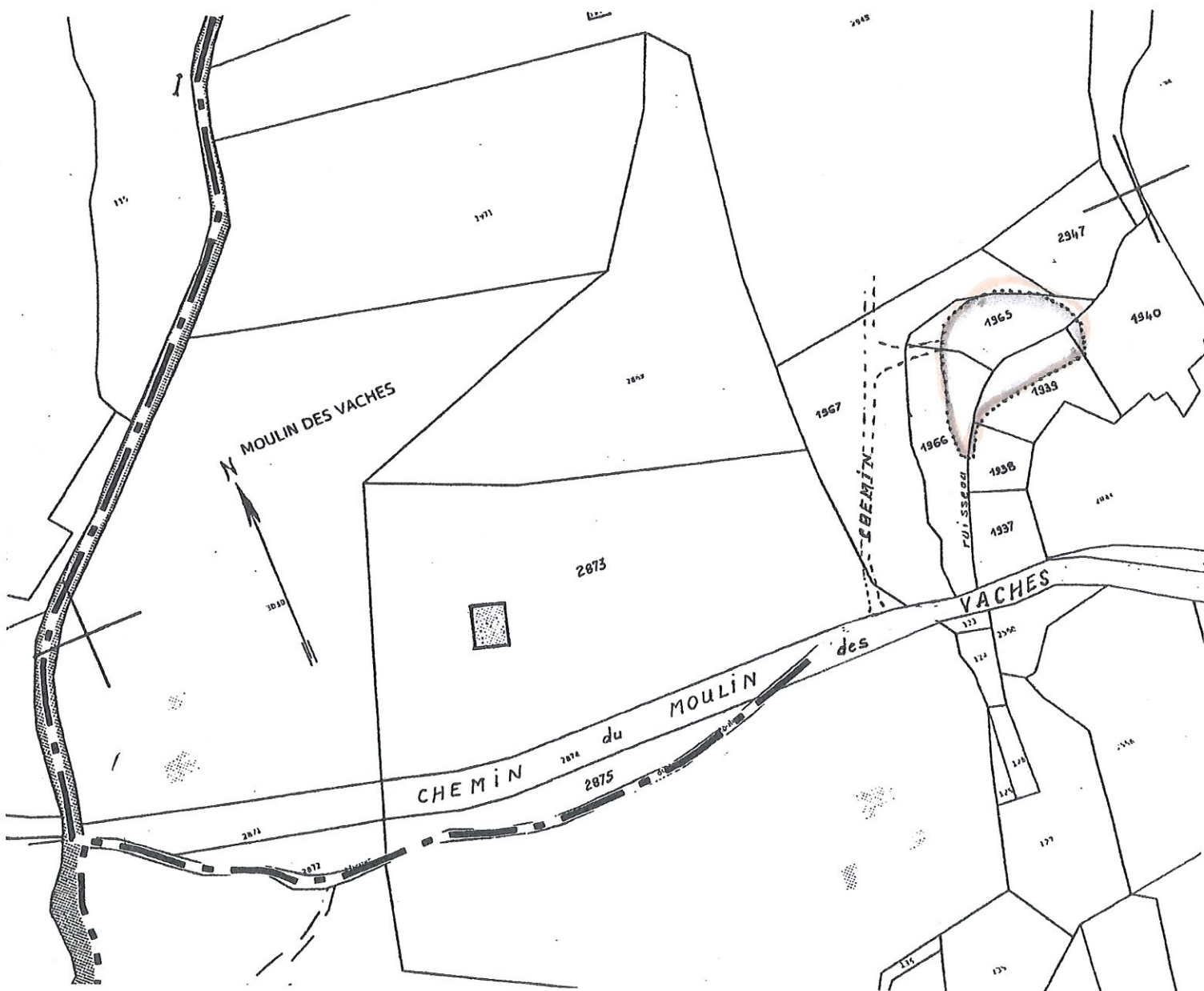
COMMUNE de SALLES

Lieudit " Au Moulin des Vaches "
Section H

PROPRIETE de Mme. DAQUIN

PLAN de SITUATION

Echelle: 1 / 2 000





(1)



(2)



MYRIAM BAKLEH-DUPOUY
Pièce N°
4
Associé

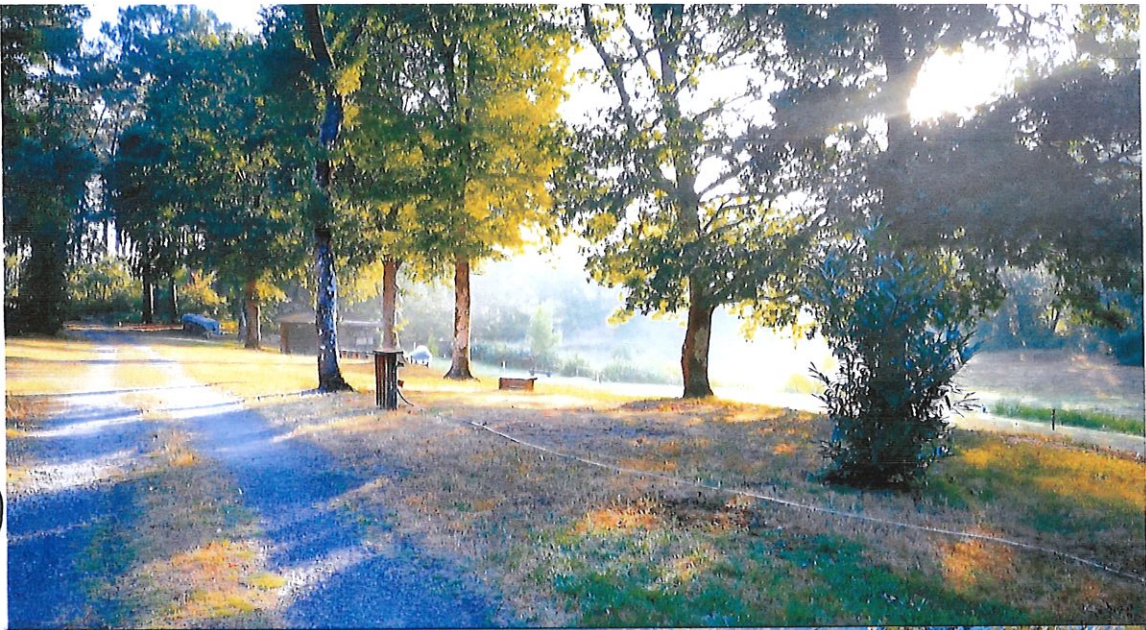
③



④



MYRTLE BEACH
★ Piece
4

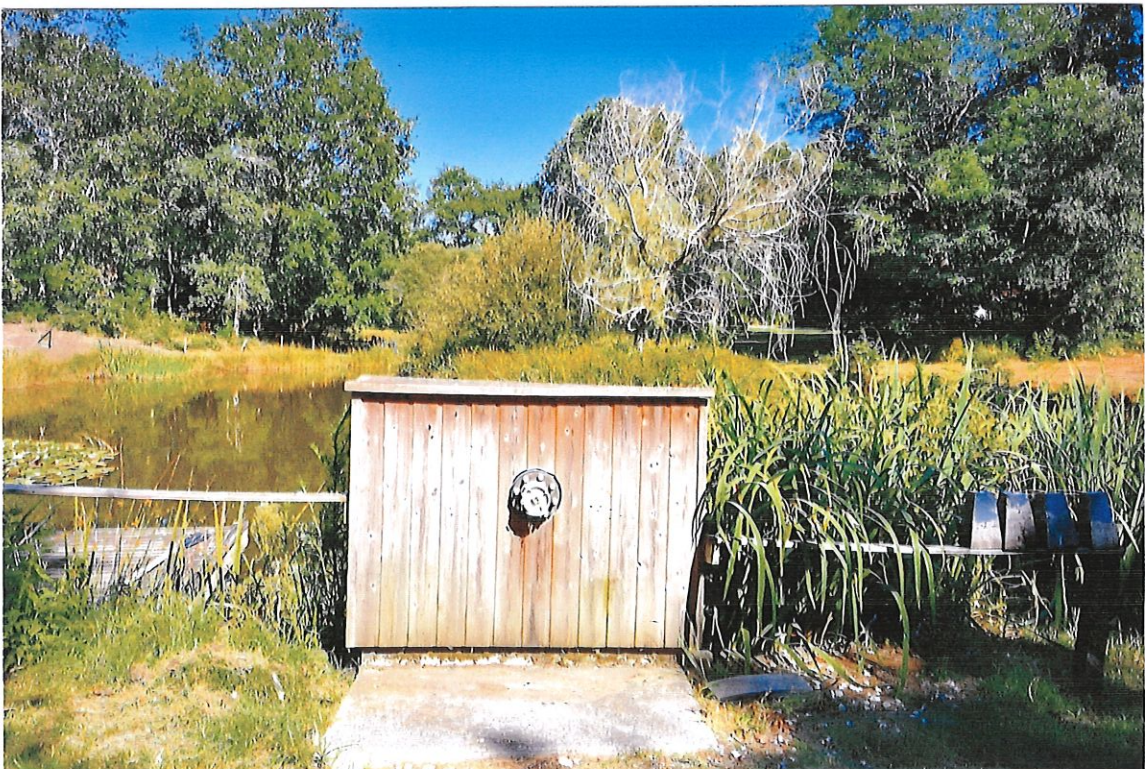


5



6

7



CU 1 - Plan de Situation

Adresse : 23 Chemin du Moulin des
Vaches, Lieu-dit "Moulin des Vaches"
Parcelle : 3294
Dossier : 19.131

Département :
GIRONDE

Commune :
SALLES

Section : H
Feuille : 000 H 10

Échelle d'origine : 1/4000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 13/06/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC045

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
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

