

N° 22  
P22 M<sup>me</sup> NOËL Gaucilla et Monsieur SPAGNES Julien  
70 route des Béguays 33790 SALLES  
Parcelle AZ53

Nous avons acheté cette parcelle située entièrement en zone constructible. Le projet de PLU fait passer une partie du terrain en zone N.  
Nous avons obtenu un certificat d'urbanisme en date du 15/07/2019 pour construire sur ce terrain. Le permis de construire est déjà en cours de dépôt.

Nous souhaitons que le PLU tienne en compte notre parcelle en totalité en zone UB.

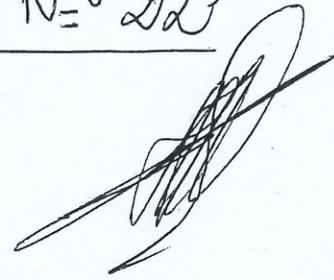
Vous en remerciant par avance,

le 14/09/19

M<sup>me</sup> NOËL

Annexe à l'observation

N° 22



Mme NOËL Gabriella et Monsieur SPAGNESI Julien  
70 route du béguey  
33770 SALLES  
Téléphone : ~~06 56 10 03 44~~

**Observations à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur  
Concernant le projet de révision du PLU de la ville de SALLES  
Contestation du zonage d'une partie de la parcelle AZ53 en zone N  
Demande de maintien de la totalité en zone UB**

Monsieur le commissaire enquêteur,

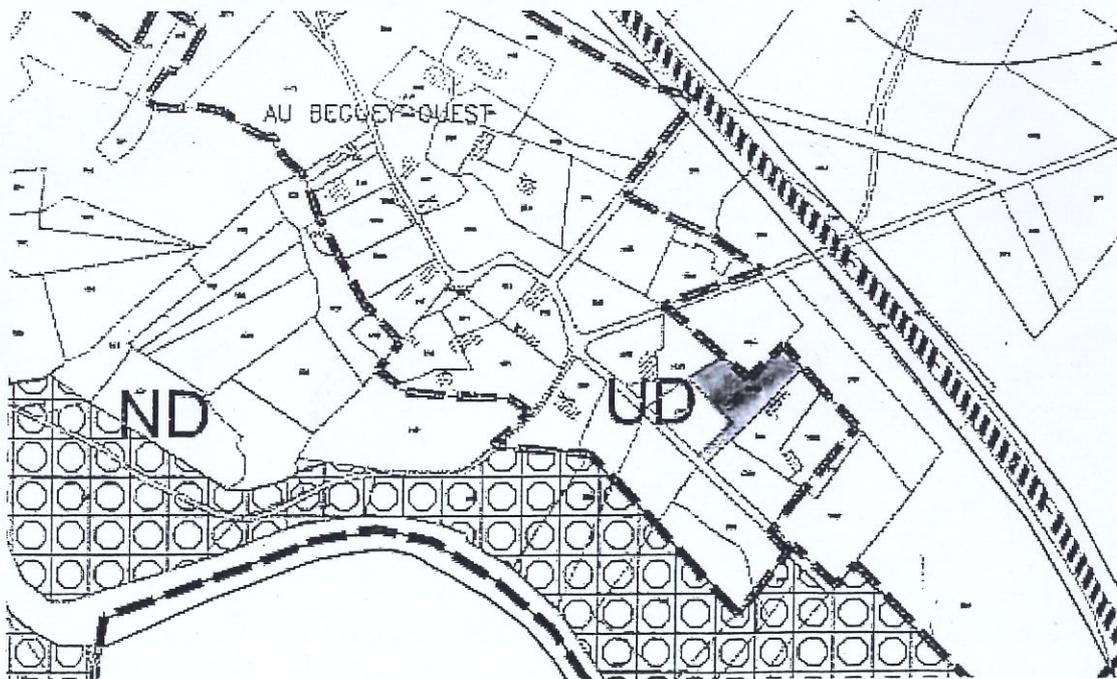
Nous nous adressons à vous pour solliciter le maintien de la totalité de notre parcelle AZ53 en zone constructible.

En effet, nous avons acheté un terrain en zone constructible UD du POS, comprenant une petite maison. Nous avons un projet familial, qui consistait à rénover la petite maison existante pour la donner aux parents de mon mari et construire une seconde maison à côté pour nous et nos enfants.

Dans le cadre du POS, notre parcelle se situait entièrement en zone UD donc constructible. Cependant, le projet de PLU propose de passer la moitié de notre terrain en zone N naturelle donc inconstructible. Je pense qu'il s'agit d'une erreur de zonage puisqu'il s'agit de zones construites avec des maisons en voisinage de la parcelle, et sur la parcelle.

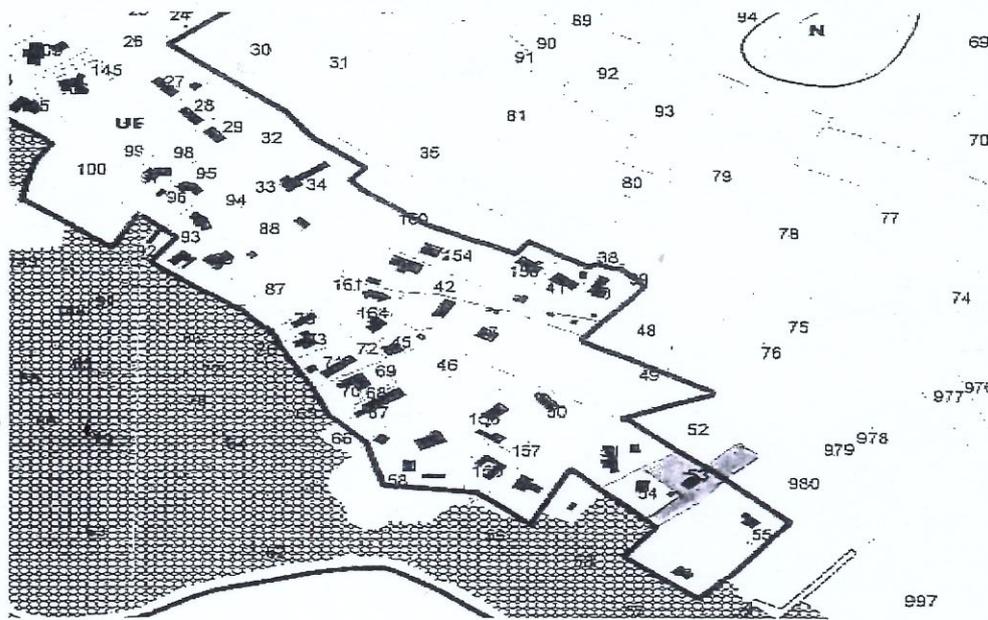
Par ailleurs, le terrain est raccordé à l'assainissement.

Voici notre parcelle sur le POS :



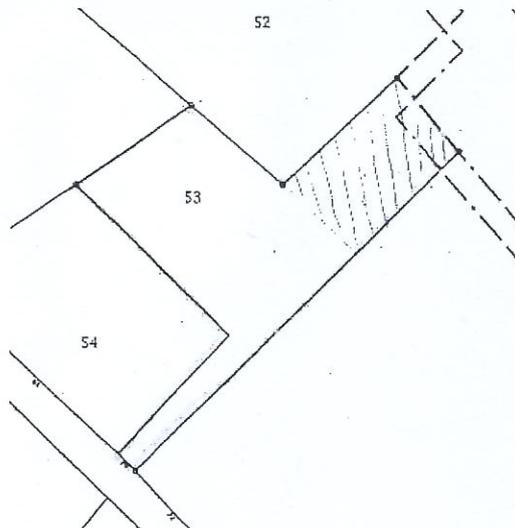
La parcelle est entièrement en zone UD donc constructible.

Et voici notre parcelle sur le projet de PLU :



Vous constaterez que seule une petite partie de notre terrain a changé de zone.

Pour plus de précision, voici sur un plan du cadastre, ce que donne le projet de PLU déclassant une partie de la parcelle en zone N :



En tirant un trait droit sur le plan de zonage du PLU, un morceau de notre parcelle a été rogné sans raison apparente, cela a porté atteinte à notre droit de propriété et met à mal notre projet de construction familiale.

**Plusieurs éléments nous permettent de penser qu'il y a une erreur manifeste d'appréciation concernant le classement de notre parcelle : le précédent zonage était cohérent, le nouveau zonage est irrégulier.**

Concernant le précédent classement en zone « constructible » :

Comme indiqué, la précédente parcelle était entièrement en zone UD du POS. Cela était cohérent avec les caractères de la parcelle. Il s'agit d'un terrain situé en proximité continue du centre ville, dans un quartier urbanisé avec zones pavillonnaires environnantes. Ces dernières constructions très récentes n'apparaissent d'ailleurs pas sur le projet de PLU. La parcelle est contigue sur deux côtés à des zones constructibles, au sud la parcelle comprenant notre maison, à l'est une parcelle comprenant une immense grange en limite de propriété (non affichée sur le PLU). Par ailleurs, à l'ouest du terrain, le propriétaire nous a indiqué que la parcelle deviendrait constructible dès l'approbation du PLU avec un projet de vente par lot ! Le forestier propriétaire de ce terrain jouxtant notre parcelle litigieuse va donc vendre au moins 4 lots à pris d'or ?

Concernant le projet de classement en zone N :

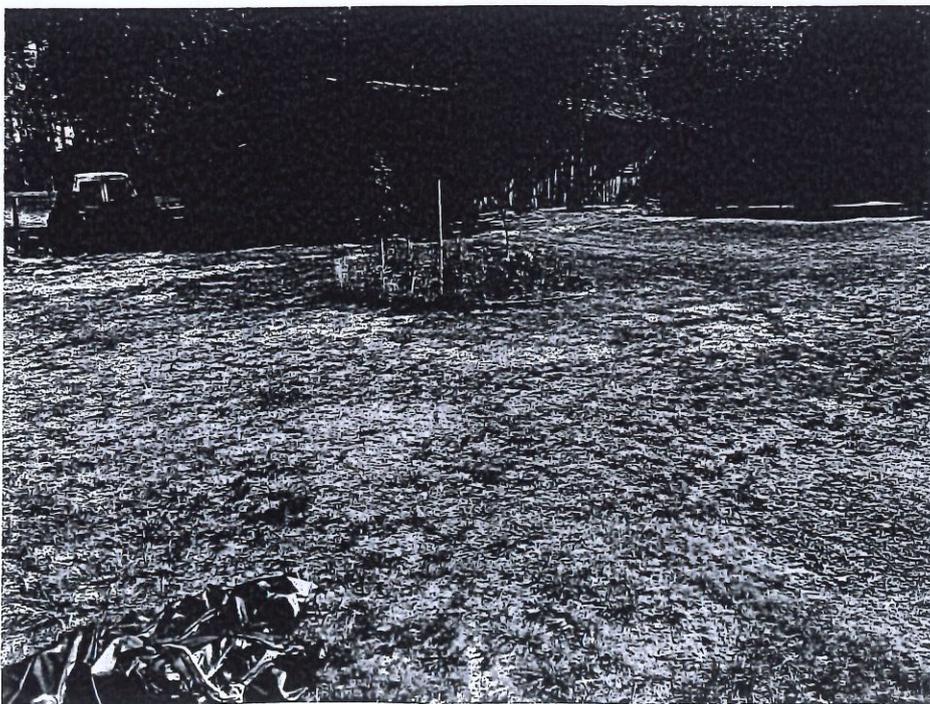
Le classement d'une partie de notre parcelle en zone N est tout à fait irrégulière et injustifiée. L'article R. 123- 8 du code de l'urbanisme prévoit que les parcelles peuvent être classées en zone N en raison : « soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

En l'espèce, la parcelle en question ne remplit pas ces conditions, il s'agit d'un bout de jardin comprenant un cabanon, sans présence d'arbres, ni de point d'eau, et sans exploitation forestière. Elle se trouve dans un espace entouré de nombreuses constructions récentes.

La Cour administrative d'appel de Nantes a déjà jugé illégal le reclassement de parcelles terrain en zone N alors que celles ci faisaient « partie intégrante d'un espace densément construit, de part et d'autre de la route départementale [...] » et étaient « contiguës [...] à une zone à urbaniser à court ou moyen terme, prévoyant notamment un programme de petits habitats collectifs avec une densité minimum de quinze logements par hectare. » (CAA NANTES, 13/10/2016),

Le classement en zone N est injustifié puisqu'il est manifestement impossible de considérer que la parcelle en question, mérite d'être protégée.

Voici une photo de la partie concernée de notre parcelle :



Concernant les erreurs relevées sur le POS et le PLU (habitations non référencées) :

De nombreuses habitations n'apparaissent pas sur le POS ni sur le PLU ce qui a pu légitimement induire en erreur les agents chargés du découpage des zones du nouveau PLU.

En effet, sur la parcelle 55 à droite de notre parcelle se trouve une immense grange non référencée, que vous pouvez voir sur la photo de notre parcelle.

Sur la parcelle 49 en haut de notre parcelle, se trouvent plusieurs habitations récentes (lots vendus par un promoteur) qui ne sont pas référencées sur le POS ni sur PLU.

Sur notre terrain existent deux cabanes dont une se trouve au fond de la parcelle litigieuse.

Nous ne sommes pas des promoteurs immobiliers ou des forestiers voulant faire augmenter les prix du foncier, mais seulement une grande famille installée pour longtemps à Salles. Nos parents sont âgés et il est important pour nous d'être proche d'eux, afin de faciliter le quotidien de chacun.

C'est pourquoi nous espérons que vous comprendrez l'absolue nécessité pour nous de conserver la constructibilité de ce terrain et donc obtenir un zonage conforme au précédent zonage, nous permettant de construire notre domicile familial. Par ailleurs, nous avons déjà obtenu un crédit et le permis de construire est déjà déposé.

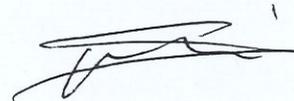
Ainsi, nous sollicitons la modification du Plu afin de conserver la totalité de la parcelle AZ53 en UB.

Espérant que notre requête retiendra toute votre attention,

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Mme NOËL GABRIELLA

M.SPAGNESI JULIEN



PS: CU obtenu le 15/07/2019 "zone UD"