

M.SPAGNESI Julien et Mme NOËL Gabriella
70 route du béguey
33770 SALLES
06.17.71.21.85

Monsieur le Président de la commission d'enquête
CDC du Val de l'Eyre
20 route de Suzon
33830 Belin-Beliet

Objet : Demande de modification du zonage de la parcelle AZ52 – Passage en UB

Monsieur,

Nous sollicitons le passage de notre terrain cadastré AZ52 sis au 70 route du béguey à Salles, en zone UB. Nous sommes actuellement propriétaire de la parcelle contigüe AZ53 où se trouve notre habitation. Nous avons sollicité un permis de construire pour une piscine l'année dernière qui a été refusé, car la piscine se trouvait à cheval sur le terrain constructible et non constructible (AZ52/AZ53).

Le terrain AZ52 constitue une dent creuse au sens du code de l'urbanisme, à savoir une parcelle non bâtie insérée dans un tissu construit. dans la zone UB constructible. Comme vous pouvez le voir sur la pièce N°1 : la parcelle AZ52 en zone UB, est entourée par les parcelles AZ53, AZ211, AZ172, AZ173. Ces parcelles sont toutes en zone constructible et comprennent des habitations.

La parcelle est donc comprise dans une partie déjà urbanisée et équipée en voies et réseaux publics.

Le changement de zone ne constituerait pas un agrandissement de la zone constructible au mépris de la zone naturelle et permettrait une mise en cohérence du pourtour de la zone UB.

Ce changement ne nuira pas aux projets de développement communal et ne comporte aucun risque ou nuisance majeurs pour l'environnement.

Sur l'ancienne parcelle AZ, accolée à notre terrain, il a même été accordé une division de terrain de 3000m² en trois parcelles (AZ209/AZ210/AZ211) comprenant désormais 4 constructions. Cela prouve le mouvement de densification nécessaire dans cette partie de la ville.

Par ailleurs, plusieurs terrains dans la même situation (dent creuse, accolés à la zone UB) ont subi une modification de leur zonage cette année.

Enfin, il a été affirmé, notamment par le Sénateur Michel Le Scouarnec (v. JO Sénat du 22/06/2016) que « l'inconstructibilité des « dents creuses » n'est pas conforme à l'objectif de densification et d'économies des terrains » de la loi ALUR et plus largement de l'article L. 102-2 du Code de l'urbanisme.

Pour ces motifs, nous vous prions de bien vouloir accepter la modification du zonage de la parcelle AZ52 en zone UB.

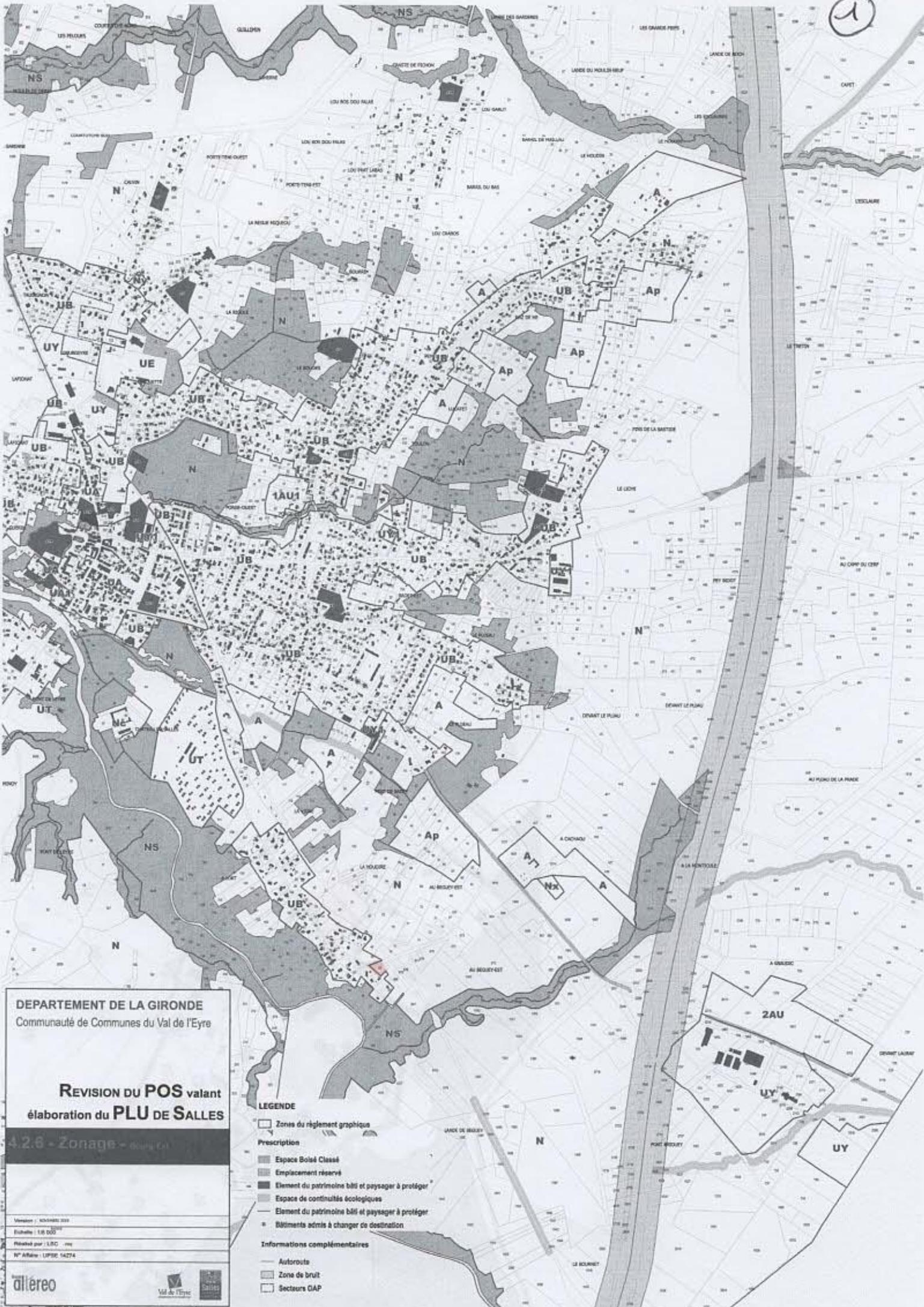
Veillez croire, Monsieur, à l'expression de notre parfaite considération.

ANNEXES :

- 1) plan de situation générale du terrain
- 2) plan de situation plus précise du terrain
- 3) plan du terrain AZ52 par rapport aux terrains l'entourant
- 4) photos du terrain montrant l'urbanisation environnante



1



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Communauté de Communes du Val de l'Eyre

**REVISION DU POS valant
élaboration du PLU DE SALLES**

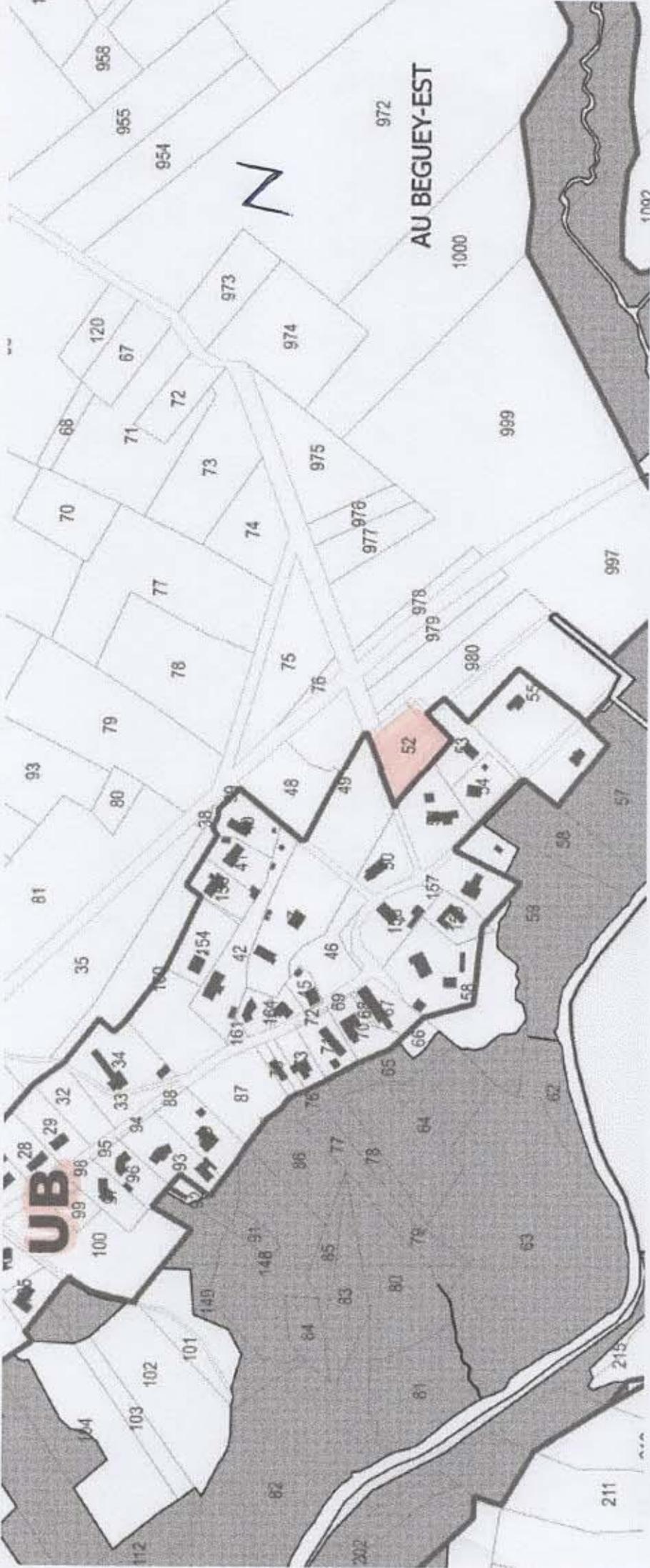
4.2.6 - Zonage - *document*

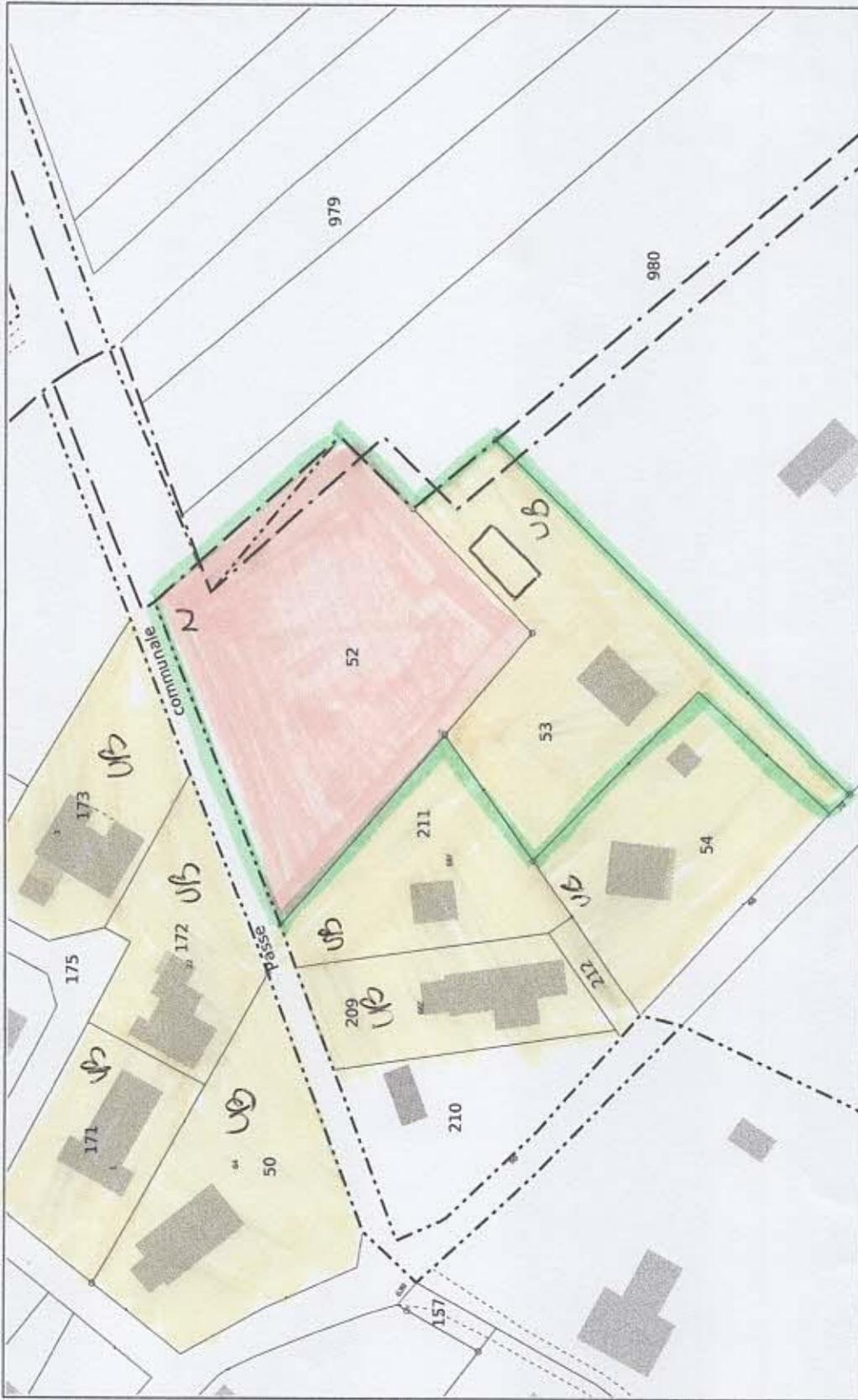
Membre : N°10493 000
Echelle : 1/8 000
Révisé par : S.R.C. / rsv
N° Affaire : LPISE 14274



LEGENDE

- Zones de règlement graphique
- Prescription**
- Espace Boisé Classé
- Emplacement réservé
- Element du patrimoine bâti et paysager à protéger
- Espace de continuités écologiques
- Element du patrimoine bâti et paysager à protéger
- Bâtiments admis à changer de destination
- Informations complémentaires**
- Autoroute
- Zone de bruit
- Secteurs OAP





AZ 52
AZ 53

Propriété de M. SFAAGNEBI et Mme NISEL

ZONE N

ZONE UB parcelles cadastrées

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral

4

