

Mme Jean Marie de SIGOYER
4, route de Bordeaux
33830 Belin Béliet
06 26 08 43 36

Belin Béliet le 20 Octobre 2018

Objet : révision du P.L.U
TERRAIN 041 AM n° 8, 111, 112, 114, 116, 122, 124 et 127

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire des parcelles cadastrées le bourg Ouest, 041 AM n° 8, 111, 112, 114, 116, 122, 124 et 127, je m'étonne du nouveau classement proposé par ce projet de P.L.U.

Ces parcelles situées dans le Bourg de Béliet (voir document graphique du PADD, Plan de zonage Centre du Projet de P.L.U et vue aérienne) sont classées en zone U2, AU1 et NI couvertes par un CUa 033 04218K0041 délivré le 28 Février 2018.

Pourtant, le règlement du nouveau projet de PLU prévoit de classer ces terrains en Zone Ap « espace spécifique des prairies »

Une première question est d'établir la cohérence d'un espace agricole enclavé en centre ville, dont les travaux agricoles et traitements sanitaires associés pourraient s'avérer nuisibles aux riverains.

*Monsieur le Commissaire Enquêteur, le PADD prévoit de : « Prioriser la densification de l'enveloppe urbaine existante avant de prévoir d'éventuelles extensions »(II.B.2)
Et de :« Limiter et encadrer les extensions urbaines à venir en privilégiant l'urbanisation en continuité des centralités pour structurer le développement de la Commune et limiter l'urbanisation en périphérie à la densification des zones déjà urbanisées. »II.C.3.*

Or le projet de classement en zone agricole Ap de ces parcelles est en contradiction avec l'ensemble des orientations du PADD relatives à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation des continuités écologiques, et les paysages. Nous relevons également des contradictions dans les Orientations en matière d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.

La confrontation des orientations du PADD avec le document graphique (planche centre) du projet de règlement du futur PLU révèle leur incohérence. Là où le PADD identifie des espaces en cœur de bourg à urbaniser et densifier, le document graphique du règlement classe notre terrain en zone agricole « Ap ».

Nous vous rappelons que le document graphique fait partie intégrante du règlement du PLU (art. R. 151-9 du Code de l'urbanisme) et que le règlement doit être cohérent avec les orientations et choix de politique urbaine du PADD (art. L. 151-8 du même Code).

Nous allons à présent reproduire des extraits du PADD révélant la contradiction entre ses orientations, tant pour la préservation de l'espace naturel et agricole que pour le développement de l'espace urbanisé :

Disposition I.A.1 du PADD :

Des continuités écologiques à préserver et renforcer.

Dans les espaces urbanisés du bourg, identifier les espaces prairiaux et les boisements de feuillus pouvant entrer dans la composition paysagère du bourg et des futures opérations d'urbanisation, afin de participer au maintien des corridors entre les cœurs de biodiversité importants notamment pour la Chevêche d'Athéna. »

En périphérie du bourg et sur le reste du territoire (y compris le quartier de Joué/ Larrouy/ La Huilade/ l'Amélie), préserver strictement les espaces prairiaux et les boisements de feuillus de toute nouvelle urbanisation »

Nous attirons votre attention sur le fait que le document graphique (planche centre) du projet de règlement du futur PLU ne révèle aucun classement de protection environnementale : Espaces boisés classés, Espaces verts à conserver.

Plus encore, le document graphique du PADD situe nos terrains en zone  « bourg de Belin et de Béliet » et excluent ceux-ci des zones de protections environnementales  « Protection des espaces naturels des vallées de la Leyre, de ses milieux associés et des zones de sensibilité environnementales » ;  « Principaux espaces agro-pastoraux à préserver. »

En ce qui concerne les corridors entre les cœurs de biodiversité importants notamment pour la Chevêche d'Athéna, ils sont repérés dans l'atlas cartographique de la trame verte et bleue de la commune de Belin Béliet CONTINUITÉS TERRESTRES édité par le Parc Naturel des Landes de Gascogne en décembre 2015, fait apparaître les continuités potentielles d'enjeux environnementaux et les zones de diversité à enjeux. Nos terrains ne sont pas situés à proximité de ces corridors.

Disposition I.E.2. du PADD :

**Conforter et renforcer l'identité paysagère du bourg, facteur de qualité de vie
Définir et mettre en œuvre le projet paysager du secteur central, en articulation avec la vallée de la Leyre préservée.**

Préserver et protéger, en interface entre la nouvelle centralité et le site naturel de la Vallée de la Leyre, un espace de nature, belvédère sur la Leyre.

Poursuivre l'aménagement du parc urbain au cœur de la nouvelle centralité, articulant les espaces naturels, les quartiers d'habitat et les pôles d'équipements le long de la piste cyclable départementale, de part et d'autre de l'avenue d'Aliénor. »

Nous attirons votre attention sur le fait que le document graphique du PADD prévoit cette interface entre la nouvelle centralité et le site naturel de la Vallée de la Leyre en zone  « Espaces verts tampons à préserver et à valoriser entre le bourg et la vallée de la Leyre. Nos parcelles ne sont pas concernées par ce zonage. »

Disposition I.E.2. du PADD :

Préserver et valoriser des espaces paysagers entrant dans la composition urbaine et participant à l'augmentation de la couverture végétale du bourg en prolongeant l'identité paysagère locale (parcs et jardins remarquables, airiaux, espaces naturels de vallées affluents de la Leyre, ...)

Nous attirons votre attention sur le fait que le document graphique du PADD situe nos terrains en zone  « bourg de Belin et de Béliet » et aucunement dans les zones de protections environnementales citées dans cette disposition  « Protection des espaces naturels des vallées de la Leyre, de ses milieux associés et des zones de sensibilité environnementales » ;  0 Airiaux traditionnels à préserver.

Disposition II.B.1 du PADD :

Le PLU affiche une volonté de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers »

Le document graphique du PADD repère les zones de protections environnementales :
 « Protection des espaces naturels des vallées de la Leyre, de ses milieux associés et des zones de sensibilité environnementales » ;  « Espaces forestiers à valoriser » ;
 « Principaux espaces agro-pastoraux à préserver. »

D'autre part, la carte des « zones de cultures déclarées par les exploitant de 2007 à 2016 », (en pièces jointes) utilisée par le CREHAM en mars 2018 dans le rapport de présentation du PLU, fait apparaître de nombreuses exploitations dans la commune, et ne montre pas que nos terrains relèvent du caractère agricole.

Disposition II.B. du PADD :

Préserver des coupures volontaires d'urbanisation, espaces « tampon » et espaces de nature dans et autour du bourg, en tenant compte des limites de sensibilité environnementale et paysagères au développement :

- au droit des espaces naturels majeurs, que sont la Vallée de la Leyre et le ruisseau de Béliet, en prenant appui sur les limites de la zone Natura 2000 et les bords de terrasse de la vallée
- de part et d'autre du ruisseau de Paillasse, et de la piste cyclable départementale
- en périphérie du bourg pour les espaces prairiaux associés à un patrimoine local (airial, fontaine..)
- au sein des espaces urbains pour les parcs et jardins associés au patrimoine local (airial, demeure..) »

- Nos terrains étant enclavés au sein du bâtis existant, voir photo aérienne en pièces jointes, ils ne sauraient être considérés comme une prolongation « au droit des espaces naturels majeurs » sus cités.

- Nous attirons également votre attention sur la contradiction entre le document graphique du PADD sur lequel nos terrains sont situés en plein bourg de Béliet d'une part et n'étant associés à aucun « patrimoine local (airial, demeure ou fontaine..) » d'autre part avec le document graphique du règlement qui classe notre terrain en zone agricole « Ap ».

Explication de notre demande de maintien dans le zonage urbanisable dans le PLU révisé.

Nous souhaitons dans le cadre de la concertation publique, que vous donniez suite à notre demande de constructibilité de ce secteur en dent creuse de l'urbanisation actuelle dans le Bourg de Béliet qui a fait l'objet d'investissements publics (assainissement, voirie).

Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de la préservation et remise en bon état des continuités écologiques :

Le terrain est actuellement occupé par un espace urbanisable IAU en herbe, avec trois arbres, situé en milieu urbain, en dehors de toute zone de protection ou de référencement au titre de la protection des espaces naturels. Les potentialités de cet habitat pour la faune sont relativement limitées en dehors des espèces communes et étant donné la position du site en zone urbanisée. L'artificialisation des parcelles n'entraînera pas d'effet significatif sur la biodiversité étant donné que celle-ci est déjà enclavée dans l'urbanisation.

Par ailleurs, le classement des terrains concernés n'affecte ou ne remet en cause aucune continuité écologique répertoriée.

Justification au regard d'une consommation excessive des espaces :

Les terrains concernés couvrent un périmètre de 1,5 ha, soit environ 2% des capacités à vocation d'habitat du PLU.

A l'échelle du PLU de la Commune, la réduction globale des capacités d'urbanisation à vocation d'habitat multifonctionnel s'élève à plus de 60% par rapport au document de PLU actuel, recentrant ces capacités dans l'enveloppe urbaine du bourg identifiée au PADD. Les terrains concernés se situent dans cette enveloppe.

Justification au regard d'impact excessif sur les flux de déplacements :

L'impact de l'aménagement des terrains concernés sur les flux de déplacements apparaît faible, la route départementale 3 étant déjà aménagée.

De plus la route de Bordeaux (RD1010) fait l'objet d'un aménagement en cours intégrant l'aménagement d'une voie de déplacement cyclable protégée et d'un arrêt de bus.

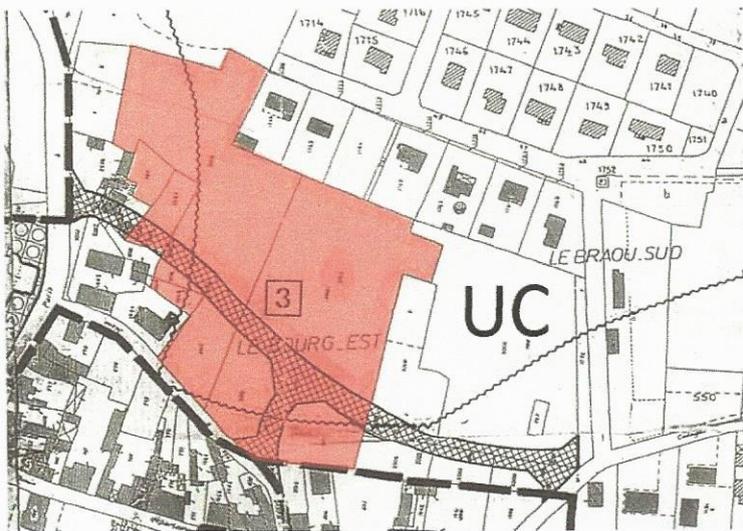
Justification au regard d'une répartition équilibrée entre emploi, commerces et services :

Les terrains concernés visent à privilégier le développement des zones d'habitat de centre bourg et des commerces et services associés.

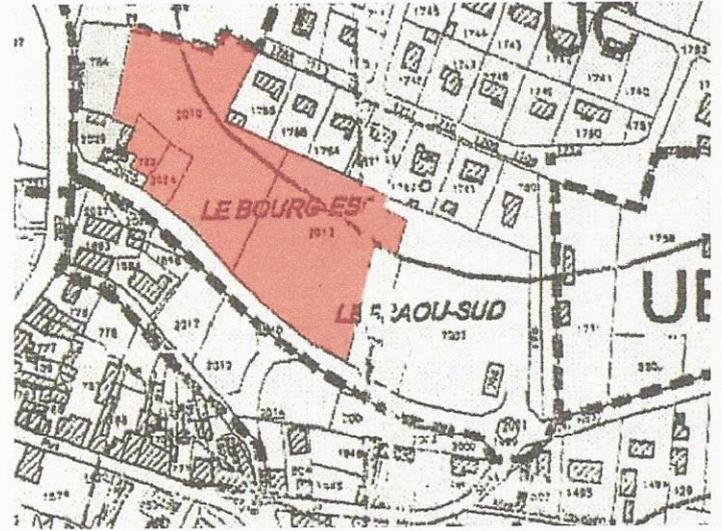
Les terrains concernés se situent dans le bourg de Béliet.

Pour toutes ces raisons, nous demandons le maintien de ces parcelles en zones urbanisables, ci dessus établies par le CUa 033 04218K0041

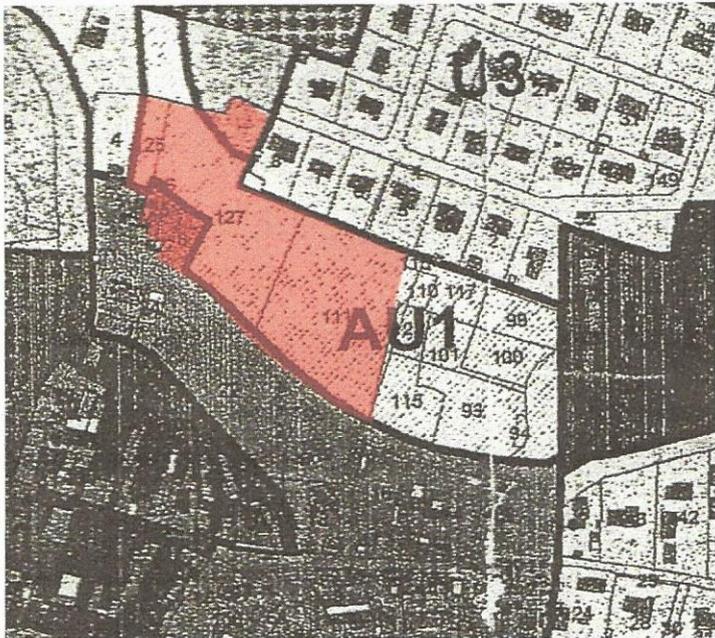
Veillez agréer Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de notre considération la meilleure.



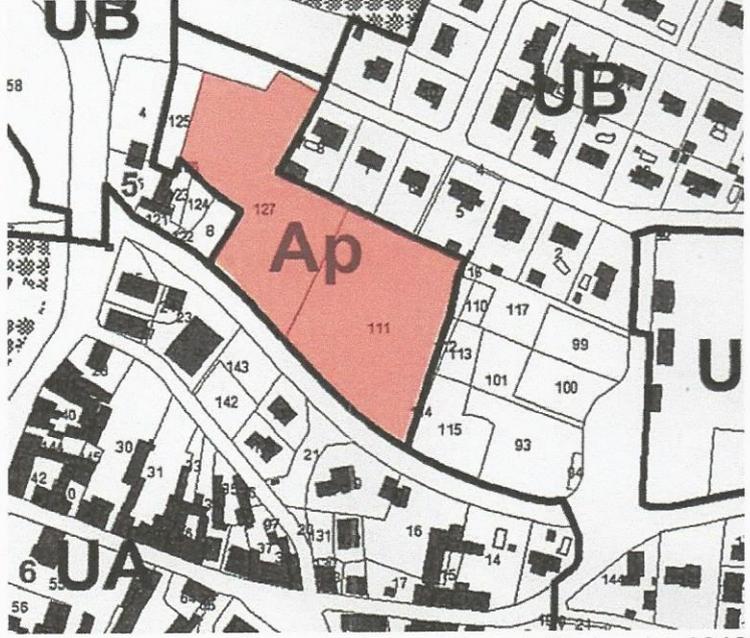
Terrain avec projet de la route des Prés



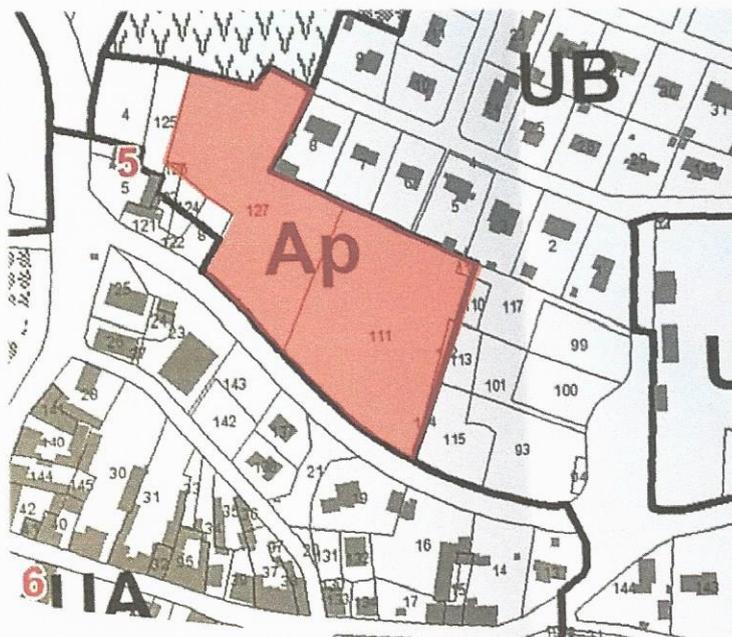
POS 2001



PLU 2013

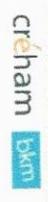


Projet présenté en réunion publique le 25 Janvier 2018



Projet présenté aux PPA PLU 2018

03.1. DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT - CENTRE
 Dossier d'arrêt



Prendre en compte	Prendre en compte	Appliquer	Appliquer
Évaluation des UO	03/04/2014	14/04/2014	13/04/2014
Validation de projet avec mise en conformité du PLU	28/07/2016		23/07/2015
Revisé	07/04/2017		

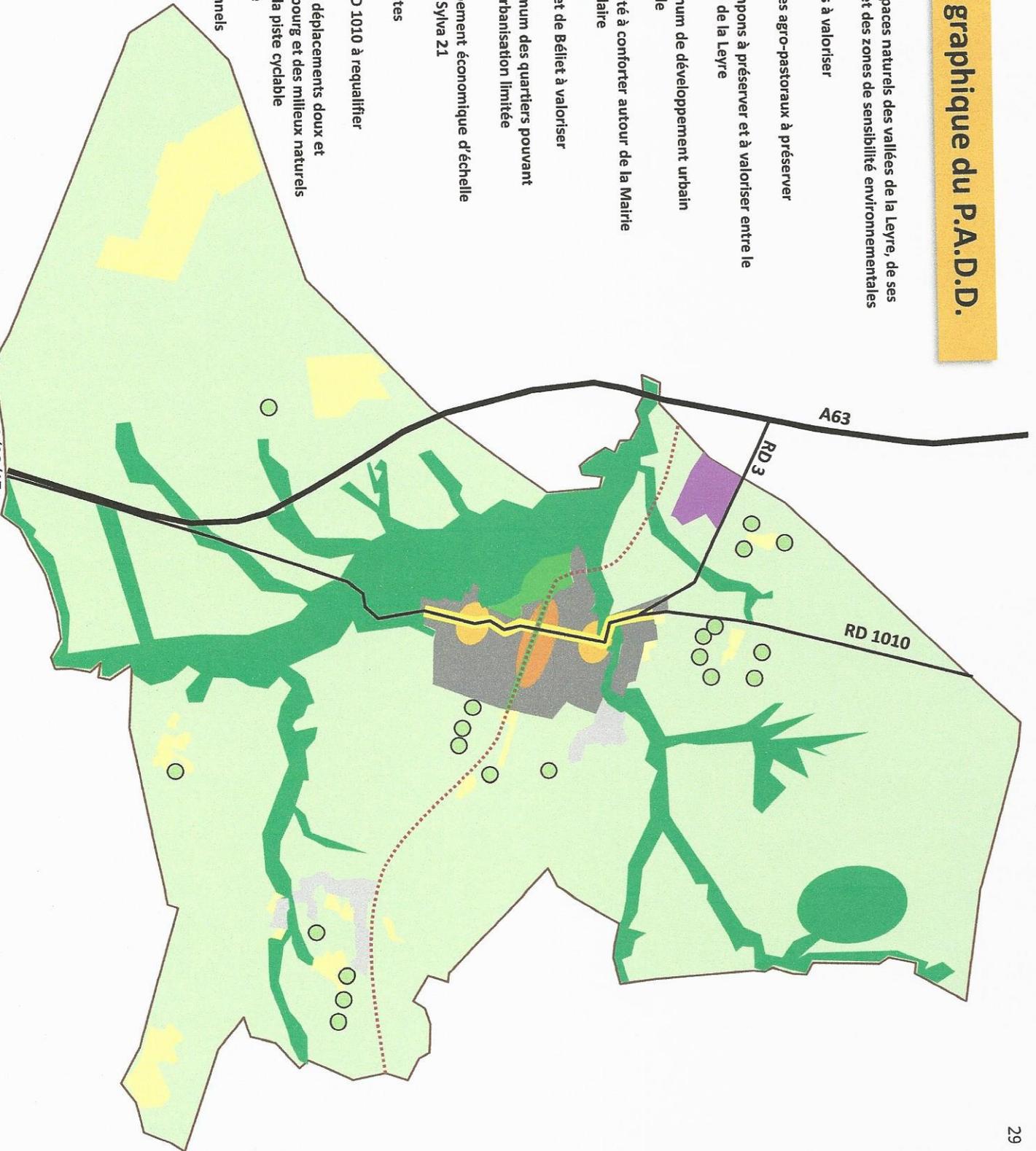
La présente notice est destinée à être consultée en complément de la réglementation en vigueur.

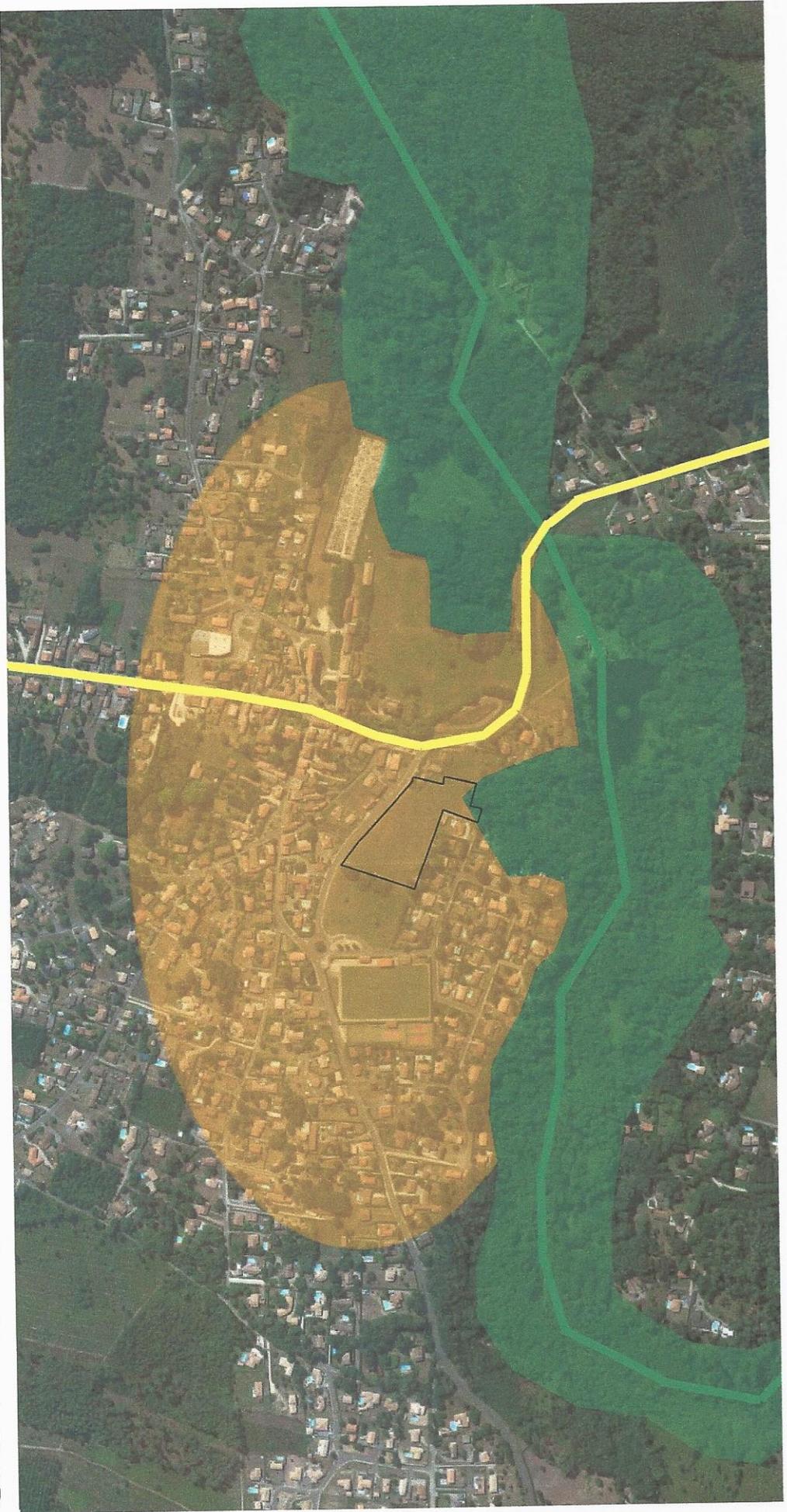


Atlas des zones inondables du Bassin Versant de l'Eyre
 Risque inondation par remontées de nappes (sensibilités élevées et fortes)

Document graphique du P.A.D.D.

-  Protection des espaces naturels des vallées de la Leyre, de ses milieux associés et des zones de sensibilité environnementales
-  Espaces forestiers à valoriser
-  Principaux espaces agro-pastoraux à préserver
-  Espaces verts tampons à préserver et à valoriser entre le bourg et la vallée de la Leyre
-  Enveloppe maximum de développement urbain multifonctionnelle
-  Nouvelle centralité à conforter autour de la Mairie et du groupe scolaire
-  Bourgs de Belin et de Béliet à valoriser
-  Enveloppe maximum des quartiers pouvant permettre une urbanisation limitée
-  Site de développement économique d'échelle communautaire Sylva 21
-  Voies structurantes
-  Sections de la RD 1010 à requalifier
-  Articulation des déplacements doux et valorisation du bourg et des milieux naturels à articuler avec la piste cyclable départementale
-  Airiaux traditionnels à préserver





Document graphique du PADD
Zoom sur bourg de Bélilet

Zones de cultures déclarées par les exploitants en 2012

