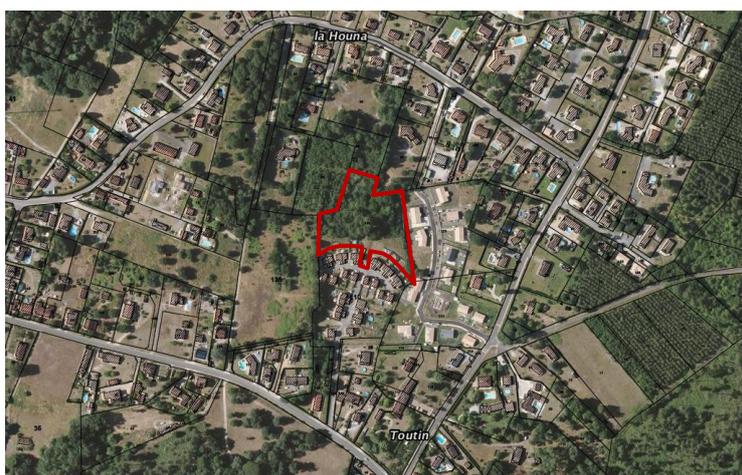
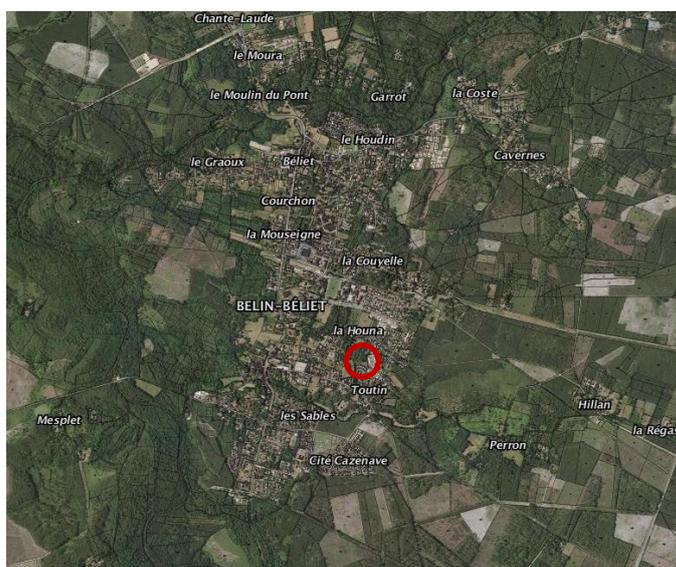


DEMANDE D'EVOLUTION DU ZONAGE CONCERNANT LA PARCELLE BH n°109

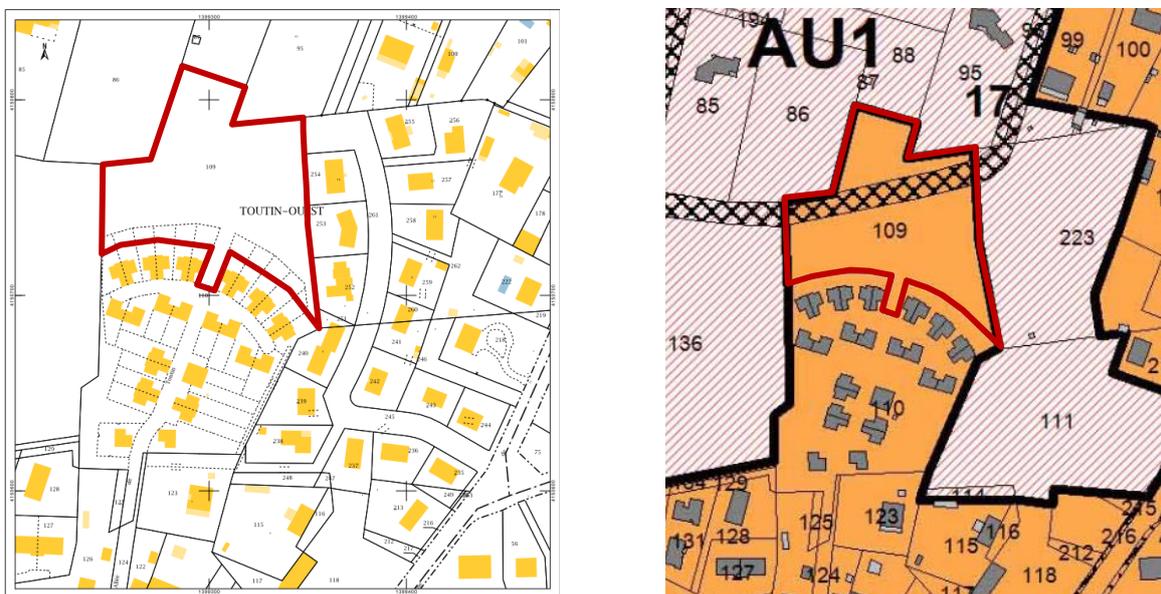
Dans le cadre de la révision du PLU de BELIN BELIET, il est demandé le maintien du classement de la parcelle BH n°109 partie en zone urbaine. A cela s'ajoute la suppression de l'Espace Vert Protégé sur cette même parcelle.

**1. Localisation de la parcelle**

*La parcelle BH0109 au cœur de l'enveloppe urbaine de BELIN BELIET*



## 2. Présentation de la parcelle au regard du PLU actuellement en vigueur (approuvé le 03/04/2013)



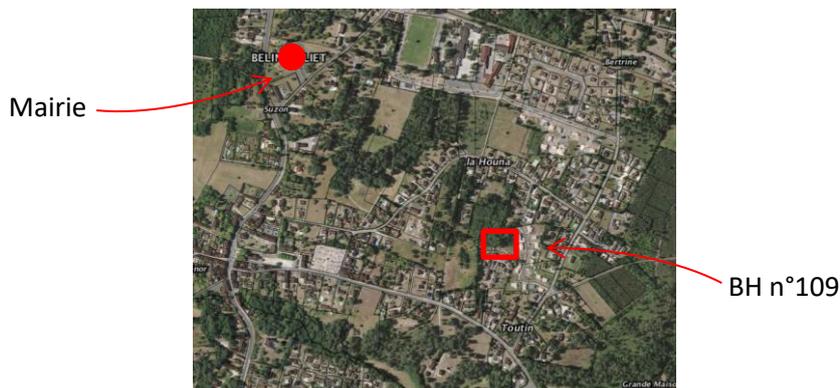
La parcelle BH n°109 est actuellement classée en zone U3. Les zones U englobent les parties urbanisées où les équipements publics sont existants ou en cours de réalisation et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le secteur U3 se caractérise par une densité de bâti moins élevée qu'en centre-bourg avec des implantations en semi-continu ou discontinu.

La parcelle est traversée par un emplacement réservé. Il s'agit de l'ER n°17 pour la création d'une voie de desserte interne au secteur de la Houna à partir de la route de la Houna, sur une emprise de 12,5m.

## 3. Demande de maintien de classement en zone U

La présente note a pour objet la demande du maintien de classement de la parcelle BH n°109 en zone U pour les motifs suivants :

La parcelle BH n°109 est située au cœur de l'urbanisation **au sein du périmètre aggloméré communal**.

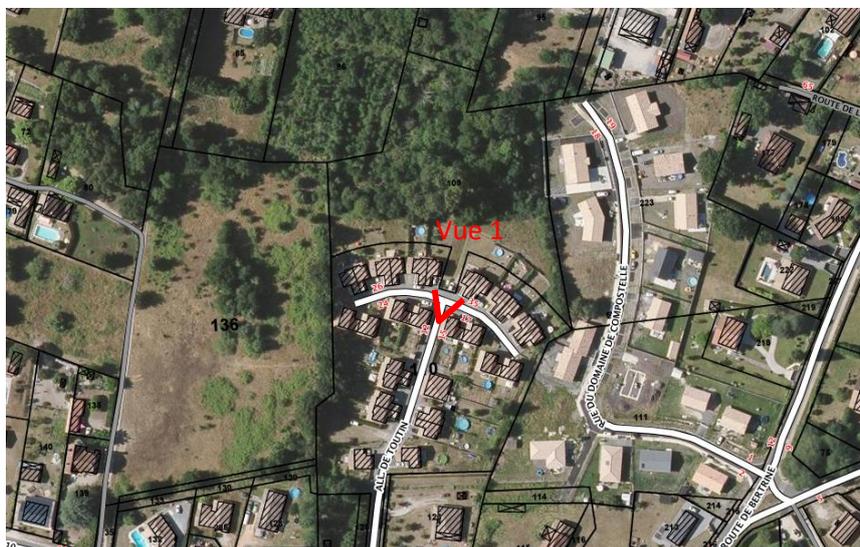


Elle est donc propice au développement urbain grâce à sa localisation à proximité du centre-bourg, en **limitant l'étalement urbain**.

Ce secteur est **très dynamique**, car de nouvelles constructions, notamment des lotissements, s'intègrent au fur et à mesure des années dans le quartier. La parcelle se situe **au sein d'un tissu urbain habité**. En effet, la parcelle BH 109 est directement bordée au Sud et à l'Est par des habitations pavillonnaires :

- Au Sud par une opération d'habitat social, sous forme de maisons individuelles groupées 2 par 2.
- A l'Est, par un lotissement d'habitat individuel réalisé il y a moins de 10 ans.

La parcelle est desservie par l'allée de Toutin. Lors de sa prochaine urbanisation, une nouvelle **desserte viaire** verra le jour. Cela participera notamment à la **préservation du maillage** communal grâce à une localisation de voirie pertinente, dans l'esprit de l'emplacement réservé.



*Entrée du futur projet, Allée de Toutin, vue 1 depuis le lotissement Sud*



Le classement de la parcelle en zone U se justifie aisément au regard de sa bonne accessibilité et de sa localisation centrale. Ce terrain propice à l'urbanisation participe à proscrire le mitage urbain. Le PLU révisé est d'ailleurs en accord avec ces arguments puisqu'il classe la parcelle en zone à urbaniser.

Par ailleurs, la parcelle est **entièrement viabilisée** (compteur d'eau, compteur électrique, tout à l'égout...). En effet, les terrains en zone U étant obligatoirement desservis au droit de la parcelle.

**CONCLUSION :** Ainsi, pour ces différents motifs, la parcelle est un secteur stratégique pour poursuivre un développement urbain à court terme de la commune de BELIN-BELIET, au vu de sa localisation et de sa desserte en réseaux largement suffisante. C'est pourquoi elle a tout intérêt à être maintenue en zone U, dans la continuité du tissu existant.

#### 4. Demande de suppression de l'EVP

Le PLU révisé envisage de classer une partie de la parcelle BH n°109 en Espace Vert Protégé : cet EVP est localisé en bordure Sud de la parcelle à l'arrière du bâti existant. Cela ne se justifie pas au regard du contexte urbain.

En effet, comme évoqué précédemment, le secteur est **stratégique** pour le développement communal.

Ainsi, il n'est pas nécessaire de proposer cet EVP pour être **respectueux de l'environnement** : il convient que le futur projet propose un **aménagement paysagé qualitatif**, agrémenté par des **espaces verts** avec le **maintien d'arbres de qualité**.

Il n'est donc **pas optimal de contenir l'urbanisation** sur cette partie de parcelle.

Le rôle **d'espace tampon et d'interface verte** proposé par l'EVP pourra être largement compensé par la présence d'espaces verts arborés aménagés et de jardins privés. Il convient **d'allier qualité, respect de l'environnement et stratégie urbaine**.

*Vue du lotissement Sud et de la parcelle à vocation urbaine*



## 5. Principe d'aménagement de la parcelle : un projet raisonnable et respectueux de l'environnement arboré

Un principe d'aménagement de cette propriété est présenté ci-dessous :



Le projet présenté a pour objectif de proposer la réalisation d'une opération immobilière sociale, en continuité avec l'opération existante au Sud. L'opérateur social ayant développé l'opération existante est également propriétaire de la parcelle 109. Aussi il s'agit de considérer le projet ci-dessous comme une extension de la première opération, sur le même modèle urbain.

Il est envisagé l'aménagement de 15 lots à bâtir pour des logements individuels en mitoyenneté. La moyenne parcellaire (valeur indicative) serait d'environ 300 m<sup>2</sup>.

L'offre en logements sociaux proposée présente un intérêt général pour la commune, voire l'intercommunalité, permettrait de participer à un parcours résidentiel optimal tout en répondant aux besoins communaux. La mixité sociale, enjeu essentiel à un territoire attractif et performant, sera mis en avant par l'opération présentée.

L'opération sera desservie depuis l'Allée de Toutin au Sud via le passage existant qui avait été préservé dans le cadre de l'opération sociale antérieure. Une voirie interne permettra de desservir l'ensemble des logements projetés. Son tracé permet l'aménagement d'une partie de l'ER identifié au PLU. Le maillage de cette voie avec le lotissement limitrophe d'Est n'apparaît pas pertinent (volonté de préserver le lotissement existant) ; le raccordement à l'Ouest est préservé.

La présence des jardins, des espaces communs et d'une bande tampon permettraient au projet de s'inscrire pleinement dans l'environnement du quartier, soucieux de respecter le cadre de vie qualitatif. Cela participera également à une bonne urbanité au sein du quartier.

La volumétrie et l'implantation du bâti respecteront celles du quartier. Ainsi, la silhouette urbaine prendra soin d'être en harmonie avec le tissu urbain et paysagé du secteur.



## **PROPRIETE CLAIRSIENNE**

Parcelle cadastrée section BH n°109  
Secteur de la Houna

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

A la suite de la visite de M. VIZERIE de la société CLAIRSIENNE le 26 octobre dernier, veuillez trouver ci-dessous une note complémentaire concernant leur propriété située dans le secteur de la Houna, parcelle cadastrée section BH n°109.

Tel que présenté dans la note qui a été versée au dossier d'enquête publique, la société Clairsienne souhaite poursuivre le développement de l'opération sociale existante Allée de Toutin (réalisée sur la parcelle cadastrée BH 110).

Vous avez alerté M. Vizerie sur l'existence d'une Orientation d'Aménagement sur le secteur, suite à quoi la société Clairsienne a décidé de se rapprocher des propriétaires des parcelles BH n°88 et 89 afin d'envisager une opération d'ensemble.

Dans ce cadre, nous proposons la création d'un maillage viaire depuis l'Allée de Toutin vers la Route de la Houna au Nord.

Ce maillage viendrait remplacer la liaison envisagée par l'Emplacement Réservé n°11. Ayant eu l'opportunité de travailler sur le lotissement "*Le Domaine de Compostelle*" situé à l'Est de l'opération sociale, nous savons par expérience que la liaison projetée est compromise.

Nous proposons de substituer le maillage envisagé dans le futur PLU par la création d'une voirie, accompagnée de cheminement doux, connectant :

- la Rue de la Houna au Nord via les parcelles 88 et 89 (la parcelle 89 possédant un accès sur la voie publique). La connexion à la Rue de la Houna se situe non loin de l'entrée du lotissement "*Le Clos de la Briqueterie*", opération en cours de réalisation située au Nord de la Rue de la Houna.
- la rue de l'Abbé Gaillard au Sud via l'Allée de Toutin.

(Voir schéma ci-joint)

Par ailleurs, la mise en place d'un Emplacement Réservé pour la réalisation des voiries nous paraît être un outil inadapté dans les secteurs classés en zone 1AU, au sein desquels des orientations d'aménagement et notamment de desserte sont exprimés.

L'emplacement réservé fige la localisation des voiries et ne permet pas à la Collectivité de faire porter ces aménagements viaires à la charge des aménageurs. Nous avons eu l'occasion de travailler sur des secteurs en zone 1AU, dotés d'une orientation d'aménagement et d'emplacements réservés. Dans le cadre du projet urbain présenté, et dans le souci de proposer un aménagement urbain qualitatif, nous avons été contraint de faire lever les ER, avec toutes les démarches et contraintes temporelles que cela peut engendrer.

SELARL Aménagement Urbanisme Ingénierie Géomètre Expert Ordre des Géomètres Experts n° 2016C200012



Certification ISO 9001 & ISO 14001 par l'Organisme Français de Certification  
Pour la maîtrise du Système de Management de la Qualité et de l'Environnement dans les domaines d'Activités de l'Entreprise

**La Teste de Buch :**  
57 rue du Port  
33260 LA TESTE DE BUCH  
Tél. : 05.57.52.77.52 / Fax : 05.57.52.77.53  
Email : [p.lafon@auige.fr](mailto:p.lafon@auige.fr)

**Talence :**  
220 Cours Gambetta  
33400 TALENCE  
Tél. : 05.57.35.35.80 / Fax : 05.56.80.82.28  
Email : [contact.talence@auige.fr](mailto:contact.talence@auige.fr)

**Bordeaux :**  
11bis rue du Palais Gallien  
Appt 214  
33000 BORDEAUX  
Tél. : 05.57.81.62.90

**Belin Beliet :**  
Rés. Aliénor Bat A Appt 11  
6 Av. Plantagenet  
33830 BELIN BELIET  
Tél. : 05.56.88.50.33

**Vanves :**  
6 rue Auguste Comte  
92175 - CS 60009 Vanves Cedex  
Tél. : 01.73.07.18.17  
Email : [p.lafon@auige.fr](mailto:p.lafon@auige.fr)



## Aménagement Urbanisme Ingénierie Géomètre-Expert

**Philippe LAFON** Géomètre Expert Foncier DPLG Urbaniste qualifié OPQU  
**Fabien MARQUETTE** Géomètre Expert Foncier DPLG - Associé

La "rigidité" de l'outil de l'emplacement réservé ne nous paraît pas compatible avec le caractère des OA qui renvoient à une notion de compatibilité vis à vis des schémas d'orientation et non à une notion de conformité.

Nous attirons également l'attention sur le fait que le projet de PLU prévoit la réservation en "espaces verts à conserver" d'une partie de la parcelle BH n°109. Cette emprise est cependant la seule surface non boisée de la parcelle et est à ce jour en l'état de prairie.

Nous proposons de compenser l'urbanisation de cette zone et donc la suppression de cet espace végétal par la protection et la mise en valeur du fossé existant en limite Est de la propriété. Ce fossé pourrait être le support d'une trame verte, amenée à se poursuivre au sein du projet global sur les parcelles 109 / 88 / 89 jusqu'à la Rue de la Houna.

Espérant que ces quelques lignes auront su retenir votre attention, nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

**SELARL Aménagement Urbanisme Ingénierie Géomètre Expert Ordre des Géomètres Experts n° 2016C200012**



Certification ISO 9001 & ISO 14001 par l'Organisme Français de Certification

Pour la maîtrise du Système de Management de la Qualité et de l'Environnement dans les domaines d'Activités de l'Entreprise

**La Teste de Buch :**  
57 rue du Port  
33260 LA TESTE DE BUCH  
Tél. : 05.57.52.77.52 / Fax : 05.57.52.77.53  
Email : [p.lafon@auige.fr](mailto:p.lafon@auige.fr)

**Talence :**  
220 Cours Gambetta  
33400 TALENCE  
Tél. : 05.57.35.35.80 / Fax : 05.56.80.82.28  
Email : [contact.talence@auige.fr](mailto:contact.talence@auige.fr)

**Bordeaux :**  
11bis rue du Palais Gallien  
Appt 214  
33000 BORDEAUX  
Tél. : 05.57.81.62.90

**Belin Beliet :**  
Rés. Aliénor Bat A Appt 11  
6 Av. Plantagenet  
33830 BELIN BELIET  
Tél. : 05.56.88.50.33

**Vanves :**  
6 rue Auguste Comte  
92175 - CS 60009 Vanves Cedex  
Tél. : 01.73.07.18.17  
Email : [p.lafon@auige.fr](mailto:p.lafon@auige.fr)

[www.auige.fr](http://www.auige.fr)

# PROPOSITION d'adaptation de l'Orientation d'Aménagement - secteur La Houna

