

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie de Belin-Béliet
29 Avenue Aliénor
33830 Belin-Béliet

BELIN BELIET, le 24 octobre 2018

Objet : Demande du maintien du classement en zone U (en partie) des parcelles BL 33 et BL 36 pour un projet de lotissement

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la révision du PLU de BELIN BELIET, nous demandons le maintien du classement des parcelles BL 33 et BL 36 en zone U tel qu'il est actuellement en vigueur.

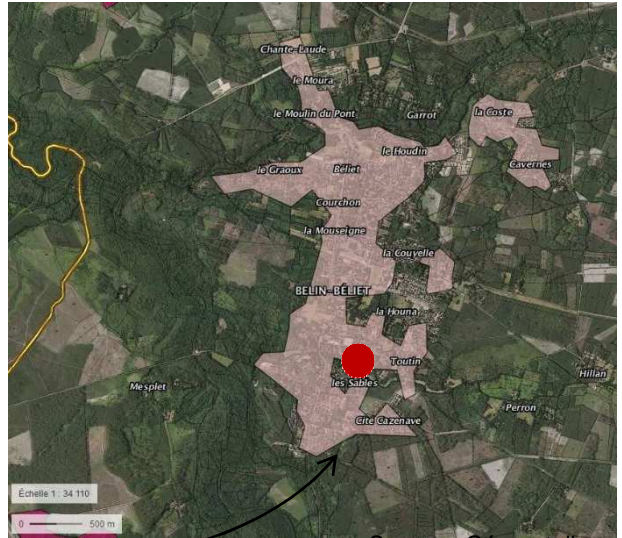
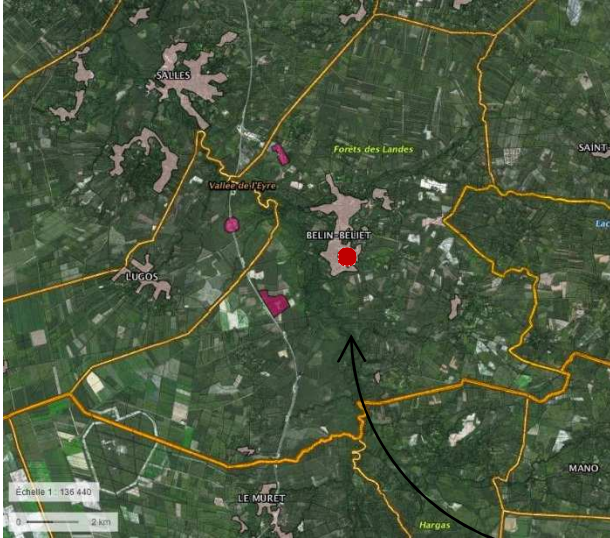
Le PLU approuvé le 03/04/2013 classe ces parcelles en zone U2 pour la majeure partie, et en zone N1 pour le reste du terrain.

Les zones urbaines correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le U2 indique qu'il s'agit d'une zone urbaine plutôt dense et en centre-ville.

La zone N1, zone naturelle, interdit toutes les occupations du sol (constructions, extensions, travaux, installations et aménagements) excepté les affouillements et exhaussements, sous conditions.

Des Espaces Boisés Classés sont également identifiés au plan de zonage sur ces deux parcelles.

Localisation du projet

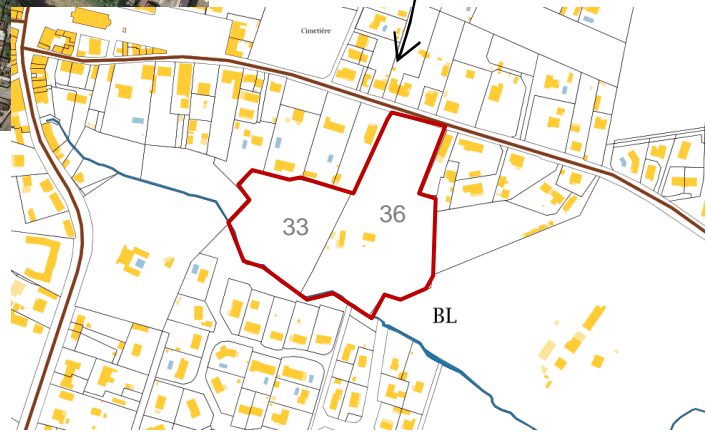


Source : Géoportail

PARCELLES

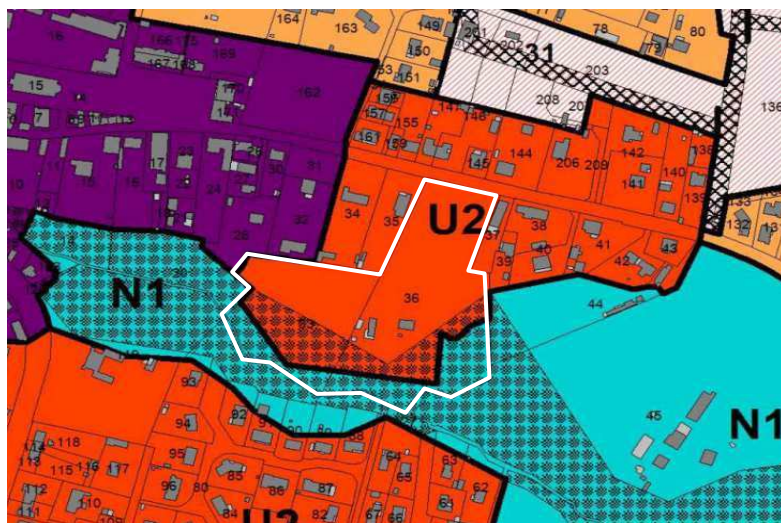


Source : Géoportail



Source : Cadastre.gouv

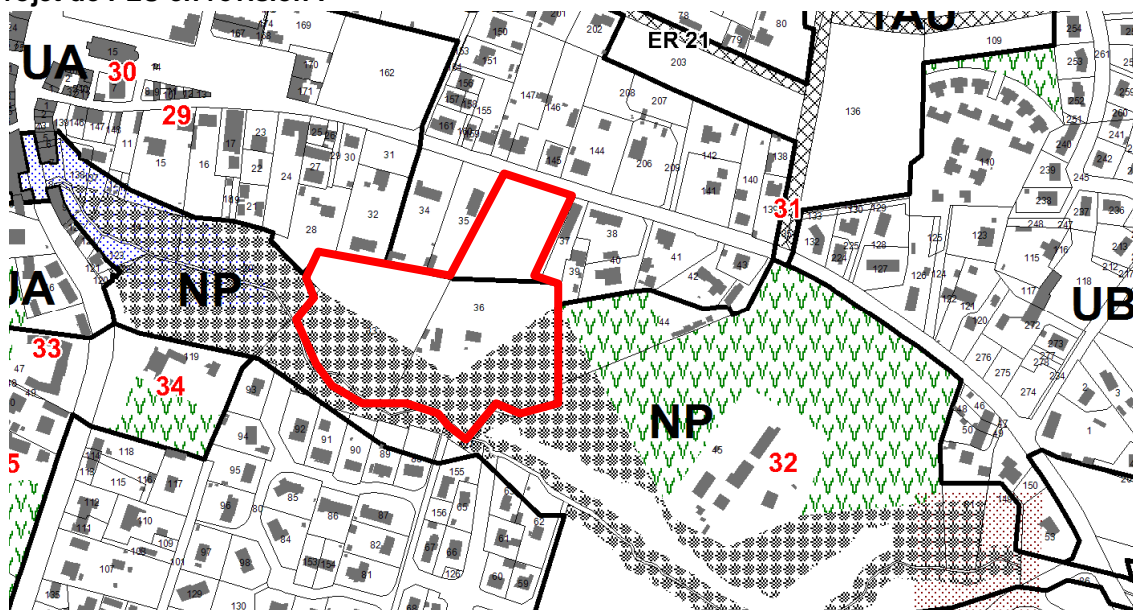
PLU actuellement en vigueur :



Surfaces PLU en vigueur :

- en zone U2 : 20 729 m², dont
 - 5 374 m² en EBC
 - 15 355 m² exploitables en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement
- en zone N1 : 5 813 m²

Projet de PLU en révision :



Surfaces PLU projeté :

- en zone UB : 5 090 m²
- en zone NP : 21 452 m²

Le projet de PLU agrandit considérablement l'emprise de la zone N, limitant fortement la constructibilité de la propriété.

En effet, la partie de la propriété pouvant faire l'objet d'un projet urbain est passée de 15355 m² à 5090 m², soit une diminution de 2/3.

La présente note a pour objet la demande de maintien du classement de ces parcelles (BL 33 et BL 36) en zone U2 et N1 tel que figuré actuellement au plan de zonage, aux motifs suivants :

- **Une localisation stratégique dans l'enveloppe urbaine**

Situé au cœur de la tâche urbaine centrale de la commune de BELIN BELIET, le secteur de TOUTIN Ouest est propice au développement urbain, puisque ce site participe pleinement à la densification communale, en limitant le mitage urbain.

La Rue de l'Abbé Gaillard draine chaque jour de nombreux usagers des services de transport de personnes Transgironde (il s'agit de la RD 10) et la circulation routière y est importante du fait de l'urbanisation de secteurs limitrophes du bourg ou de secteurs plus éloignés. Cet axe constitue un lien direct avec le centre-bourg et ses services.

La Ville a d'ailleurs délibéré dans le cadre du conseil municipal du 19 juin 2018 sur la création d'une voie mixte piétons/cycles sur la Rue de l'Abbé Gaillard, garantissant la sécurité des piétons jusqu'au centre-ville. Cette réflexion s'inscrit dans une vision plus large des aménagements de voirie communale, à l'heure de la mise en place de la Convention d'Aménagement de Bourg (CAB).

La position stratégique de notre propriété, desservie directement par un axe majeur de la commune (RD110) et située à moins de 400m du bourg de Beliet, est un atout majeur pour tout projet urbain.

- **Un terrain inséré dans un tissu urbain habité**

Notre propriété est bordée à l'Est, au Nord et à l'Ouest par de l'habitat individuel (pavillonnaire). Au Sud, la rivière du Toutin et sa ripisylve créent une trame vert/bleu qui parcourt la commune d'Est en Ouest. Le terrain bénéficie ainsi d'un environnement naturel qualitatif.

Les parcelles BL 33 et BL 36 sont donc pleinement insérées dans un tissu construit, ce qui fait de ce terrain une dent creuse, non justifiée, dans un contexte où l'étalement urbain est à proscrire.

Le fait de combler cette dent creuse urbaine tout en s'appuyant sur les particularités physiques de ce site (topographie marquée en partie Sud, boisement existant...) permettra de valoriser le secteur.

- **Une desserte par les infrastructures viaires existantes et les réseaux**

Tel que présenté ci-dessus, le terrain est desservi par le RD110 au Nord. C'est le seul accès au terrain.

Le secteur étant actuellement en zone U, ***la propriété est desservie par les différents réseaux (électricité, assainissement en eaux usées, adduction en eau potable...)***. ***La qualité de la desserte par ces différents réseaux est jugée "bonne" par la collectivité.***

- **Une propriété aujourd'hui déjà bâtie**

La propriété est actuellement occupée par une habitation, une grange ainsi qu'un chai, tous 3 situés dans la future zone NP du projet de PLU ; la présence de ce bâti induit de fait une artificialisation du sol que l'on peut observer à ce jour.

En complément des motifs présentés ci-dessus, nous paraissant justifier pleinement du maintien du zonage actuel, nous attirons votre attention, Monsieur le Commissaire Enquêteur, sur le fait que nous avons autorisé le Groupe PICHET à procéder au dépôt d'une demande de permis d'aménager sur notre propriété, pour le projet présenté ci-dessous.

Il est projeté la réalisation d'un lotissement de 21 lots à bâtir et 1 lot déjà bâti, d'une surface moyenne de 523 m² (allant de 394m² à 767m²).

La densité proposée dans le cadre de ce projet permet de répondre à la densité aujourd'hui demandée dans le PLU en vigueur.

Les lots seront desservis par une voirie interne à créer, ainsi que de l'ensemble des réseaux secs, humides et d'assainissement, connectés au Nord à la Rue de l'Abbé Gaillard.

COMPOSITION ET ORGANISATION DES AMENAGEMENTS NOUVEAUX :

Desserte viaire

Les lots de l'opération seront desservis par une voirie interne à créer, qui se raccorde à la voirie existante, c'est-à-dire la rue de l'Abbé Gaillard.

L'aménagement projeté prévoit la création d'une voie principale aménagée en impasse et dotée dans sa partie terminale d'une aire de retournement. Les dimensions de l'aire de retournement permettent le demi-tour des engins de défense incendie et de collecte des ordures ménagères.

L'aménagement viaire se décompose en :

- une chaussée à double sens de 5m de large,

- un cheminement piéton de minimum 1,5m de large,
- un espace vert de 2,5m de large minimum, au sein duquel s'intercalent quelques places de stationnement visiteurs (6 places).

Traitement paysager

La trame paysagère de l'opération s'appuie sur différents éléments :

- *Les espaces verts communs.* Le périmètre de projet propose de nombreux espaces verts, notamment du fait de la présence des Espaces Boisés Classés au sud du projet. Le lotissement est ouvert à ces espaces boisés, par l'aménagement d'espaces verts pénétrants du Nord au Sud. ***Les éléments physiques majeurs du site ont été intégrés à la réflexion de l'aménagement : talus et boisement dense ont été conservés autant que possible en partie commune.***
- *L'accompagnement viaire.* Au sein du projet, la nouvelle voirie et cheminements doux sont accompagnés par un accotement vert arboré et engazonné. Ces espaces venant se raccrocher à la voirie ainsi qu'aux stationnements et accès permettent de souligner le tracé de la voirie. ***Cela permet de donner un cadre de vie plaisant ainsi qu'un espace végétalisé dynamique.*** Cela participe également au ralentissement des véhicules par l'effet visuel de zone résidentielle.

Forme urbaine :

Afin d'insérer au mieux l'opération dans son environnement, le lotissement respectera le tissu urbain et paysagé environnant.

Ainsi, au Nord du projet, il est projeté la création de lots de petite taille (environ 400 m²), induisant des implantations en ordre semi-continu qui permettent de souligner un front urbain en façade de voie.

La partie Sud du projet dévoile un tissu moins dense avec des lots plus grands (environ 700 m²), permettant l'implantation de pavillons individuels et leurs jardins entourant le bâti. Des espaces verts viendront alimenter les contours des parcelles afin de créer un périmètre verdoyant, en lien avec les espaces naturels présents au Sud.

Ce gradient de densité décroissant, induisant une densité plus forte au Nord qu'au Sud, permet d'accompagner le passage d'une zone urbaine à une zone naturelle, en proposant une densité moindre au Sud et des espaces verts (privés ou publics) plus généreux à mesure que l'on s'approche du ruisseau et de son écosystème.

TRAITEMENT DES LIMITES

L'opération est bordée :

- A l'Est et à l'Ouest, par des habitations ou par des espaces naturels. Ainsi il est important de prendre soin des limites entre deux terrains d'habitation afin de respecter l'intimité de chaque usager. Cela passera par la présence des clôtures. Celles-ci jouent un rôle essentiel dans le traitement des limites, autant en limite de voirie qu'en limite séparative. Elles sont donc travaillées afin de proposer des espaces privés, tout en proposant un quartier accueillant. La présence des

jardins en fond de parcelles permet également de jouer le rôle d'espace tampon. Par ailleurs, afin de proposer une interface harmonieuse entre les espaces bâtis et les espaces naturels, les clôtures donnant sur les limites du projet, et plus particulièrement celles qui borderont les espaces naturels, au Sud du projet, devront privilégier la transparence et le végétal.

- Au Nord, par la rue de l'Abbé Gaillard. Le recul de l'implantation des bâtiments par rapport à la voirie, la présence des clôtures et des jardins permettent de traiter la limite entre la voirie et le lotissement.
- Au Sud, par un important espace vert jouant le rôle d'espace tampon entre les nouvelles habitations et le milieu naturel entourant le cours d'eau, classé en N. Ainsi, cet espace de transition permettra de conforter la trame verte et bleue initiées par le ruisseau et sa ripisylve.

Le projet de révision du PLU nous porte donc doublement atteinte, tant au niveau de l'importante diminution de la surface pouvant faire l'objet d'un projet (entraînant le risque d'une diminution de la qualité du projet) que de nos démarches avec le Groupe PICHET que nous avons engagées depuis de longs mois.

En espérant que ces éléments vous permettront d'appréhender la problématique relative à nos terrains, nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de nos salutations distinguées.

Madame Billet

Monsieur et Madame Gomes Serrao

PJ : plan masse de l'opération projetée

PROPOSITION D'AMENAGEMENT

des parties de parcelles BL33 et 36 situées en zone U2 du PLU actuellement en vigueur sur la commune de BELIN BELIET

