

Indivision de SIGOYER
4, route de Bordeaux
33830 Belin Béliet
06 26 08 43 36

Belin Béliet le 05 Mars 2024

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 classement Npr maintenu par ce projet de P.L.U.I-H au regard des différents objectifs du PADD.

Ces terrains ont depuis toujours été constructibles, les enfants de cette indivision étaient trop jeunes pour exprimer leurs projets respectifs. C'est aujourd'hui que cette assiette foncière doit servir à l'aménagement de Belin Béliet dans les meilleures conditions.

Le contexte urbain :

Ces terrains de plein bourg et constituent une dent creuse dans un contexte urbain classé Zone urbaine mixité des fonctions renforcée (en rouge sur le plan de zonage du PLUI-H) ; et Zone urbaine mixité des fonctions sommaires (en violet sur le plan de zonage du PLUI-H)

- A l'Est, un terrain de même nature vient de recevoir la construction d'une grande surface Intermarché. (2020)

- Au Sud, sont situés un cabinet médical et une nouvelle maison de santé.

Un Garage automobile complète l'offre commerciale présente sur ce front Sud de nos terrains sus-cités.

- A l'Ouest, une maison d'habitation et un atelier d'ébénisterie.

- Au Nord le lotissement communal du Braou clôture ce tour d'horizon.



Le contexte général :

Ces terrains de plein bourg qui constituent une dent creuse dans le bâti du centre urbain représente une alternative intéressante au vu de l'Orientation 3. du PADD : Préserver la forêt de pin et la vallée de l'Eyre

- lutter contre l'étalement urbain. - maîtriser la progression de l'urbanisation résidentielle et des ZAE sur la forêt.

Les choix en matières de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUI-H 1.2.2.1 du PADD, démontre clairement que nos terrains correspondent aux secteurs de projets en extension de l'enveloppe urbaine de type 1AU. Voir pièces jointes dent creuse terrains et PADD modération de la consommation.



1.2.2.1. Les choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUI-H

De la même manière, l'analyse de la localisation des zones 1AU et 2AU a permis d'identifier clairement les secteurs de projets en densification et en extension des enveloppes urbaines constituées.



Les changements de classements proposés au PLUI-H

Le PLUI-H aujourd'hui soumis à enquête publique prévoit le retour en zone 2AU d'une parcelle Npr, identique à nos terrains, cadastrée 000 BE 13 à 200 mètres du Bourg de Belin.

Bénéficiant d'une situation similaire, nos parcelles se situent à 150 mètres du Bourg de Béliet.

Nous attirons l'attention de chacun sur le fait qu'à situation similaire, Beliet doit être traité sur le même pied d'égalité que Belin et bénéficier des mêmes chances de développement et d'équipements.

Nous demandons ici que nos parcelles soient en parties reclassées en Zone 2AU comme l'est la parcelle 000 BE 13 de Belin.



Classement Npr

Le maintien en zone naturel s'appuie sur la volonté du Parc Naturel de protéger les prairies comme éléments remarquables du paysage 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 incompatible avec la présence de riverains, résidents ou commerçants.

*Nous attirons également votre attention sur le fait que ces terrains n'étant pourvus d'aucun abris agricole permettant de mettre à l'abri un tracteur, du foin ou des animaux, ces terrains sont aujourd'hui ouvert à la pâture d'animaux de compagnies, un cheval et trois ânes, **uniquement parce que ces parcelles sont rattachées, du fait de leurs propriétaires indivis, aux prairies classées agricoles, situées autour du château de Béliet.***

Cet état de chose cessera avec la fin de l'indivision et les terrains sus-cités deviendront dès lors une friche en milieu urbain.

Orientation 3.1 du PADD : Assurer la protection stricte des espaces naturels constituant des habitats d'intérêt notable pour la biodiversité.

Notons que ces parcelles ne sont visées d'aucune protection au titre de la trame Verte et Bleue.

En cohérence avec le Principe n° 1 du PADD : Favoriser le développement économique afin de rapprocher le lieu de travail au lieu de vie.

- Orientation n°1 Pérenniser et multiplier l'emploi sur le territoire

- Orientation n°2 : Soutenir le tissu économique existant et permettre la diversification des activités du territoire.

- Optimiser la ressource Foncière.

- Renforcer l'offre de commerces de proximité.

- Préserver l'activité commerciale de proximité sur les noyaux urbains déjà organisés en favorisant le développement de cette offre.

*Ces terrains déjà entourés de commerces et services médicaux, sont idéalement situés pour participer efficacement au développement d'une proposition économique réalisable en centre bourg. Et, de fait, **nous sommes sollicités par les acteurs économiques riverains souhaitant pérenniser et développer leur activité.***

Aucun autre site ne réuni autant de potentiel :

- 1,5 Hectare disponibles d'un seul tenant

- Accès par la D3, à proximité immédiate de la D1010

- situé à 150 mètres du centre Bourg.

- présence à proximité immédiate, de plusieurs commerces, maisons de soins et services de santé.

Pour ces raisons, nous sollicitons votre attention à ne pas sous estimer l'opportunité que représentent ces terrains pour le développement du tissu économique de Belin-Béliet et demandons le classement de ces parcelles en zone 2AU.

Indivision de SIGOYER