

**Commissaire Enquêteur**  
Jean Pierre GAURY  
Désigné par le TA de Bordeaux  
Le 20/06/2016

**Maire de BLAYE**  
**7 cours Vauban**  
**33390 BLAYE**



**Projet de Plan Local d'Urbanisme**

**P.L.U. de BLAYE**

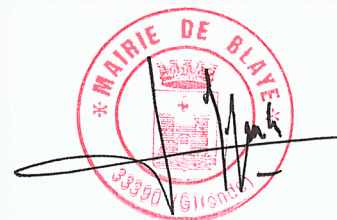
**Enquête publique**

**MEMOIRE EN REPONSE**

L'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaye a été clôturée le 9 novembre 2016.

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis par le commissaire-enquêteur à la mairie de Blaye le 16 novembre 2016.


Suite à la réception de ce document et conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, la mairie de Blaye formule ses observations éventuelles sous la forme de ce mémoire en réponse.



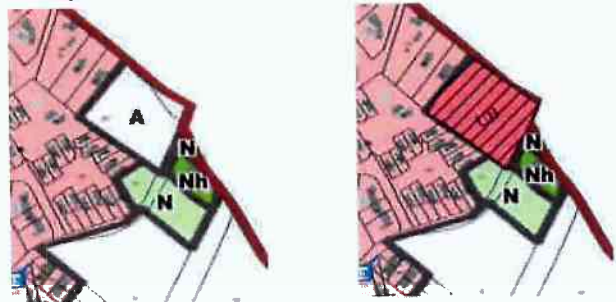
**- A - Observations formulées par le public**

**1. Observations formulées relatives à l'enquête projet PLU**

❖ **R : écrites sur registre d'enquête mis à disposition à Blaye**

N°	Observation	Réponse de la municipalité
R1	Mr et Mme MAROT sur secteur Ste Luce dont le zonage change entre le POS et le PLU ; souhait de conserver leur terrain AK176 en zone constructible et pas en zone A.	<p>Le PLU, et le PADD en particulier, ont clairement affiché la volonté de ne plus étendre l'urbanisation en direction des espaces agricoles. Il y a en effet déjà suffisamment de potentialité de réalisation de logements dans les parties agglomérées de la ville de Blaye. Nous sommes ici dans le cas d'une lisière d'urbanisation. Il y a lieu de conforter la potentialité des terres agricoles même si elles ne sont pas forcément cultivées à ce jour.</p> <p>De plus, cette parcelle n'est à ce jour pas desservie par le réseau d'assainissement.</p> <p>Déclaration préalable de séparation cadastrale déposée 6/05/2016 a fait l'objet d'un sursis à statuer (DP03305816J0022).</p>
R2	Liste des erratas déposée par l'adjoint au maire avec la correction proposée. Liste ainsi soumise au CE et au public dès le début de l'enquête. Cette liste comporte six erratas.	Voir question Q1.
R3	Mr SARAFINOF avec deux questions. - Les plans utilisés pas à jour ne font pas apparaître une maison d'habitation dans un secteur où elle serait interdite par le projet ; - les contours exacts de la zone UX. Deux suggestions sont proposées.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet de PLU avait prévu de permettre l'extension du Lidl. Cependant, l'extension ne s'est pas faite dans le périmètre initialement prévu. Il est proposé de calquer la zone UX sur le périmètre du projet réalisé.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>Comme indiqué dans la liste des errata déposée par l'adjoint au maire (voir R2), il conviendrait de réaliser une adaptation de la réglementation de cette zone pour permettre la gestion des habitations existantes.</li> </ul> <p>Pour rappel, voici les termes de la modification</p>



		du POS de 2009 : « L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, existantes au moment de l'approbation de la modification du POS, dans la limite de 30% de la SHON et à condition de ne pas créer de logement nouveau ».
R4	Mme GAILLARD, qui demande que son terrain lot 2 Puybouffat reste en zone constructible afin de réaliser son projet déposé par PC.	<p>(Voir remarque AR1)</p> <p>La parcelle AE283, classée en zone A du projet de PLU, était en zone UC du POS. Elle était plantée de vignes qui ont depuis été arrachées. Ces parcelles ont fait l'objet d'une séparation cadastrale en 2015 (DP03305815J0025). La déclaration préalable a été accordée tacitement. Un permis de construire (PC03305816J0011) a été accordé en 2016 à Mme Gaillard sur le lot n°2. Article L.442-14 du Code de l'Urbanisme : maintien des droits à construire pendant 5 ans. Afin de tenir compte des droits en cours (déclaration préalable et permis de construire accordés), le maintien des droits à construire de la parcelle AE283 en zone UB pourra être étudié.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div>
R5	Mr CARREAU château Gontier, dont le projet d'hôtel d'œnotourisme connu des services de l'urbanisme ne figure pas au projet de PLU, conteste le classement en zone N qui ne tient pas compte de son projet.	<p>Ce projet d'ensemble hôtelier lié à l'exploitation viticole n'est pas suffisamment défini à ce jour. De plus, il demanderait une extension de réseaux conséquente.</p> <p>Il est proposé de laisser le PLU en l'état. Lorsque le projet sera plus abouti, des procédures évolutives du PLU pourront alors être envisagées.</p>




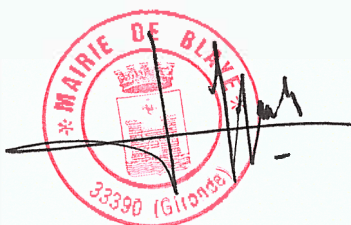


R6	<p>Mr KAMAL, pour l'association des musulmans de Blaye, qui souhaite le maintien des droits à construire sur ses parcelles avec le projet de centre culturel et cultuel.</p>	<p>La partie la plus proche de la rue de l'hôpital des parcelles AT67 et AT94 a fait l'objet d'un détachement d'un lot à bâtir en 2015 (DP03305815J0041). Le permis de construire (PC03305815J0017) a été accordé sur la parcelle séparée.</p> <p>Afin de tenir compte des droits en cours, le maintien des droits à construire en zone UB pourra être étudié.</p> <div data-bbox="794 546 1422 801"> </div>
R7	<p>Mr DUMAZEAU dont les questions portent sur la mixité et la densité urbaine. Demande les dates de poursuite du réseau d'assainissement. Question sur le maintien du projet de contournement de Blaye.</p>	<p>Dans un souci de compatibilité avec les objectifs nationaux en matière de modération de consommation des espaces par l'urbanisation, les OAP proposent des niveaux de densité plus importants que ceux observés dans les tissus urbains environnants. Les formes urbaines sont par ailleurs définies dans le règlement de la zone concernée et proposent généralement une plus grande compacité des constructions en favorisant en particulier la mitoyenneté sur au moins l'une des limites séparatives par exemple.</p> <p>Cf schéma directeur d'assainissement de 2001 (annexe 6.3 du projet de PLU).</p> <p>Pour le contournement de Blaye, l'emplacement réservé est levé depuis 2009. Le projet n'est plus d'actualité.</p>
R8	<p>Mr LAGARDE dont le courrier agrafé est relatif à son terrain de 10 000m<sup>2</sup> afin qu'il puisse être divisible en lots à construire.</p>	<p>Le PLU ne donne aucune surface minimale de parcelle : l'article 5 des règlements de PLU a été supprimé par la loi ALUR.</p> <p>La parcelle de M Lagarde a été repérée comme « Périmètre de protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° » afin de protéger la belle demeure et son parc et en limiter la division.</p> <p>La modification du rapport de présentation et du règlement pourra être modifiée pour préciser les modalités de l'application de cet article.</p>



R9	Mr MOULENE (Sté Mark Immo), comprenant 2 sujets. -1 ; demande la levée de l'ER N°16 sur la parcelle AO140, - 2 ; demande l'acquisition des parcelles en route par la commune pour intégration aux voiries communales. Voir courrier <b>C4</b>	<p>Une étude technique a révélé que la réalisation d'un bassin de rétention n'était pas opportune sur ce site. Ainsi, la levée de l'emplacement réservé n°14 pourra être étudiée.</p> <p>Pour les parcelles évoquées, la démarche de rétrocession est en cours.</p>
R10	Mme MARECHAL, 2 remarques : - sur l'ER N°12 qui ne va pas au bout de la rue ; - sur l'assainissement et le cours d'eau busé insuffisant, voir observation par Courrier <b>C2</b>	<p>Pour l'emplacement réservé n°12, les rétrocessions sont en cours jusqu'au bout de la rue.</p> <p>Le permis de construire accordé pour le lotissement à Frédignac a fait l'objet d'une étude hydraulique visant à démontrer sa neutralité sur la crue du Saugeron.</p> <p>La lyonnaise des eaux, délégataire du service public pour le réseau d'assainissement, peut renseigner sur tout questionnement relatif à ce réseau.</p>

R11	<p>Familles SAINT-ANTONIN &amp; MARCHYME avec 2 sujets : - remarque sur étude d'impact incomplète concernant les nombres de propriétaires et valeurs patrimoniales préemptées, - souhait de conserver les parcelles AH48-49 et AH13-14 en zone constructible</p>	<p>Le PLU ne fait pas l'objet d'une étude d'impact mais d'une évaluation environnementale. Lors de la formalisation du dossier de PLU, toute l'évaluation environnementale n'a pas été intégrée au rapport de présentation pour ne pas alourdir un dossier déjà conséquent. Néanmoins, afin d'apporter toutes les informations nécessaires, l'intégralité de l'évaluation environnementale sera intégrée dans le dossier final.</p> <p>Un permis de construire (PC03305816J0013) est accordé sur la parcelle AH49. Elle avait préalablement fait l'objet d'une séparation cadastrale en 2013 (DP03305813J0027), qui a été accordée tacitement.</p> <p>Afin de tenir compte des droits à construire en cours, la modification de zonage en UB ou Nh de la parcelle AH49 pourra être étudiée.</p> <p>Pour les parcelles AH13, AH14 et AH 48, il est envisagé de maintenir le zonage arrêté. En effet, conformément aux politiques d'urbanisme actuelles, au Code de l'urbanisme et au projet de territoire qui en découle pour Blaye (PADD), ce projet de PLU s'attache à limiter la consommation d'espace, et à adapter l'offre de terrains constructibles au projet communal.</p> <div data-bbox="826 1171 1337 1491">  </div>
R12	<p>Famille HUBERT, en désaccord avec le projet de PLU et son impact sur l'avenir de terrains appartenant à des personnes âgées qui n'ont pas été prévenues</p>	<p>Conformément aux politiques d'urbanisme actuelles, au Code de l'urbanisme et au projet de territoire qui en découle pour Blaye (PADD), ce projet de PLU s'attache à limiter la consommation d'espace, et à adapter l'offre de terrains constructibles au projet communal.</p>

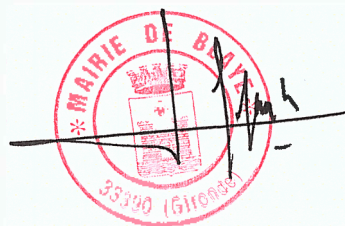


R13	<p>Mr HUBERT, trois sujets : - au nom de sa famille conteste le projet de route proche de la maison qui ferait double emploi avec la rue des Loges, - fait une remarque sur la vétusté avancée d'habitats du centre-ville, - regrette de ne pas avoir été prévenu</p>	<p>Dans un souci de compatibilité avec les objectifs nationaux en matière de modération de consommation des espaces par l'urbanisation, les OAP proposent des niveaux de densité plus importants que ceux observés dans les tissus urbains environnants. Les parcelles urbanisables pourront être de taille plus limitée ce qui peut nécessiter une recomposition des îlots pour favoriser une meilleure rationalisation de la desserte interne. Dans ce cadre, les OAP, qui restent des schémas de principe adaptables par les futurs aménageurs, proposent des éléments prescriptifs favorisant la meilleure intégration des projets urbains, tant du point de vue de la forme urbaine que de la fonctionnalité attendue.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP bénéficie d'une marge d'interprétation quant au positionnement exact et la surface exacte des différents éléments programmés.</p> <p>Le PLU a fait l'objet de divers supports de communication : magazine municipal, newsletter, affichage, site internet (le projet de PLU est en ligne depuis son arrêt).</p>
R14	<p>Mr HILAIRE Fabrice, concernant la zone 1AUa1 dont sa parcelle de vigne en production (quartier de l'école) serait coupée de la maison familiale par une route en projet et qui s'oppose à cet aménagement (OAP)</p>	<p>Dans un souci de compatibilité avec les objectifs nationaux en matière de modération de consommation des espaces par l'urbanisation, les OAP proposent des niveaux de densité plus importants que ceux observés dans les tissus urbains environnants. Les parcelles urbanisables pourront être de taille plus limitée ce qui peut nécessiter une recomposition des îlots pour favoriser une meilleure rationalisation de la desserte interne. Dans ce cadre, les OAP, qui restent des schémas de principe adaptables par les futurs aménageurs, proposent des éléments prescriptifs favorisant la meilleure intégration des projets urbains, tant du point de vue de la forme urbaine que de la fonctionnalité attendue.</p> <p>En ce qui concerne la parcelle de vigne en milieu urbain : les débats récents et fortement médiatisés remettent de plus en plus en cause la proximité entre espace agricole et espace résidentiel. Dans cette logique et dès le PADD, la commune de Blaye a fait le choix de recentrer son projet urbain là où les capacités sont encore importantes et donc dans sa partie agglomérée. En faisant ce choix, Blaye protège d'autant plus fortement tous les espaces agricoles situés hors agglomération : au nord et au sud.</p> <p>L'OAP est donc cohérente avec le projet communal dans sa recherche à conforter les espaces urbains dans le périmètre déjà aggloméré de la commune.</p>







		<p>Autre précision : ce n'est pas parce que le PLU définit des espaces constructibles, éventuellement accompagnés d'une OAP, qu'il y a obligation d'urbaniser.</p> <p>La route proposée dans l'OAP n'a d'objet que si la parcelle de vigne est arrachée et aménagée en vue de son urbanisation. Ces aménagements sont à l'initiative du propriétaire ou de l'aménageur concerné.</p>
R15	Mr et Mme BIRON, secteur Frédignac, anciens sur le terrain qui s'inquiètent des débits d'eaux créés par les zones étanchées des constructions en cours dans le Saugeron dont les murs de rives sont délabrés.	Le permis de construire accordé pour le lotissement à Frédignac a fait l'objet d'une étude hydraulique visant à démontrer sa neutralité sur la crue du ruisseau.





❖ **AR : observations du public annexées au registre d'enquête**

AR1	<p>GFA château Haut Sociondo avec dossier 15 pages, rappelle ses démarches entreprises, en ignorance du projet de PLU de 2014, de : -division parcellaire, - DP de 2015, - certificat de non-opposition à DP, - certificat de non-recours, démarches qui ont abouti à : - l'accord municipal de prise en charge de la défense incendie par le propriétaire, - vente d'un 1<sup>er</sup> lot, - vente d'un 2<sup>ème</sup> lot avec dépôt PC, - sous-seing signé sur 3<sup>ème</sup> lot. Demandent que la parcelle AE283 Croisette Est reste en totalité en zone urbaine justifié par l'arrêt de la vigne qui générerait des conflits d'usages riverains.</p>	<p>Même réponse qu'à la remarque R4.</p>
AR2	<p>Mr LAPEYRIE dont le dossier de 5 pages concerne les lots sur parcelles AK314 qui ne serait plus constructible et l'AK315 qui le resterait : souhait de rester constructible pour la totalité. Cette demande fait suite à des courriers échangés récemment avec les services urbanisme de Blaye</p>	<p>Parcelle en limite d'urbanisation desservie par l'ensemble des réseaux, notamment l'assainissement collectif par une canalisation passant par une servitude sur les terrains voisins mise en place lors de la séparation cadastrale.</p> <p>Un certificat d'urbanisme (n°CU03305816J0027) a été accordé en 2016.</p> <p>Afin de tenir compte des droits en cours, et parce que la parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux, le maintien des droits à construire sur la parcelle AK314 en zone UB pourra être étudié.</p> <div data-bbox="837 1361 1114 1691" data-label="Image">  </div> <div data-bbox="1177 1361 1453 1691" data-label="Image">  </div>
AR3	<p>Mr LIGNIER et Mr GUILLOT, relative à leur terrain aux Estages à Ste Luce aujourd'hui constructible, contestent le projet de classement en zone A dont ils n'ont pas été prévenus et qui va à l'encontre de leur projet : ouvert à la négociation</p>	<p>La parcelle concernée est située en limite d'urbanisation, sur un axe où les réseaux sont absents ou à renforcer.</p>

AR4	<p>Mme et Mr Bernard MOINET, sur parcelles AK361-362, - souhaitent conserver une servitude perpétuelle qui ne figure pas au PLU (voir plan) ; - conservation hors zone 1AUa2 (OAP) de la partie de jardin historiquement attachée à la maison (voir annexes) de leur demande.</p>	<p>(Voir remarques AR5, AR6 et AR10)</p> <p>La servitude de passage n'est empêchée ni par l'OAP, ni par le zonage.</p> <p>Une extension de la zone UB ou UAa à toute la zone de jardin historiquement rattachée à la maison 9 rue Ellias pourra être étudiée, moyennant les outils réglementaires de maîtrise de l'urbanisation future.</p> <p>La prise en compte de la gestion des deux entreprises situées au 7 bis rue Ellias dans le cadre du zonage actuel sera vérifiée. Le cas échéant, des modifications pourront être proposées.</p>
AR5	<p>Mme HINSINGER, formule trois observations : - demande que la parcelle AK360 ne soit pas incluse dans la zone 1AUa2, - demande qu'une servitude de passage actée soit maintenue ; - l'aménagement projeté au PLU ne correspond pas au projet réalisé récemment par géomètre sur les parcelles AK360-363 en 4 lots pourtant réalisé dans l'esprit des textes de la zone 1AUa2. (OAP)</p>	<p>(Voir remarque AR4, AR6 et AR10).</p> <p>Compte-tenu de la surface des parcelles considérées, il n'est pas envisageable que seulement 4 lots y soient réalisés. Cela irait à l'encontre des objectifs nationaux en matière de modération de la consommation des espaces.</p>

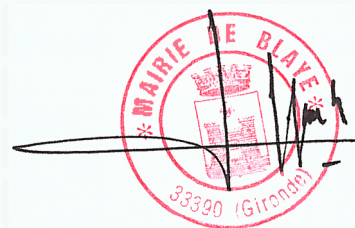


AR6	<p>Mme et Mr ABADIE et famille en accord, avec plusieurs demandes argumentées : - modification souhaitée du contour de la zone 1AUa2 avec plusieurs raisons ; - contestation argumentée sur espace public, espace vert, voirie, de la zone 1AUa2 non adaptée à la réelle demande invoquée au dossier (voir les annexes)</p> <p>Font état d'esprit d'ouverture pour revoir concrètement l'aménagement de cette zone. (OAP)</p>	<p>(Voir remarques AR4, AR5 et AR10).</p> <p>Dans un souci de compatibilité avec les objectifs nationaux en matière de modération de consommation des espaces par l'urbanisation, les OAP proposent des niveaux de densité plus importants que ceux observés dans les tissus urbains environnants. Les parcelles urbanisables pourront être de taille plus limitée, ce qui peut nécessiter une recomposition des ilots pour favoriser une meilleure rationalisation de la desserte interne. Dans ce cadre, les OAP, qui restent des schémas de principe adaptables par les futurs aménageurs, proposent des éléments prescriptifs favorisant la meilleure intégration des projets urbains, tant du point de vue de la forme urbaine que de la fonctionnalité attendue.</p> <p>L'OAP est cohérente avec le projet communal dans sa recherche à conforter les espaces urbains dans le périmètre déjà aggloméré de la commune.</p> <p>Autre précision : ce n'est pas parce que le PLU définit des espaces constructibles, éventuellement accompagnée d'une OAP, qu'il y a obligation d'urbaniser.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP bénéficie d'une marge d'interprétation quant au positionnement exact et la surface exacte des différents éléments programmés.</p> <p>La réalisation d'un espace public est nécessaire au regard de la surface du projet potentiel. Il faut rappeler que l'ouverture à l'urbanisation doit aussi se justifier au regard de l'intérêt public.</p> <p>Pour la voirie, l'OAP reste un schéma de principe. Ainsi, il existe une marge d'interprétation au regard de son emplacement exact, en fonction des arguments techniques qui seront apportés.</p> <p>C'est l'aménageur qui aura à charge la réalisation de cette voirie.</p>
AR7	Mr et Mme MASSEY, concernant l'OAP Ste Luce Ouest, contestent la zone 1AUa2 et demandent formellement le classement en Espace Boisé Classé	Malgré la valeur paysagère de ce parc, il ne semble pas que son caractère boisé soit suffisant pour en justifier le classement en Espace boisé classé.
AR8	Mme HILAIRE Annie, conteste l'orientation d'aménagement de la zone 1AUa1(OAP)	Même réponse qu'à la remarque R14.
AR9	Mme GAUTIER Florence, conteste l'orientation d'aménagement de la zone 1AUa1(OAP)	Même réponse qu'à la remarque R14.





AR10	Collectif de voisins du secteur Ste Luce Ouest (OAP), (Familles Massey, Hilaire, Hubert, Abadié). Contestation très argumentée en 8 thèmes des zones 1AUa1 et 1AUa2 et demandant le rétablissement du caractère urbain de la zone actuelle UB, avec propositions qui appellent des réponses.	<p>(Voir remarques AR4, AR5, AR6).</p> <p>La correspondance entre le périmètre de l'OAP Ste Luce Ouest et la zone 1AUa1 sera revue.</p> <p>Au sujet de la préservation des murets de clôture et de l'ancien moulin, elle est prise en compte dans le cadre de l'OAP.</p> <p>La réalisation de l'espace public et des espaces verts prévus dans l'OAP permettra de préserver un espace tampon paysager au droit des constructions, ainsi que le caractère de « promontoire » du site avec des cônes de visibilité vers l'estuaire.</p>
AR11	Mme BONNIN, conteste la Zac Haussmann (OAP) qui n'irait pas dans la bonne direction et dont les nouveaux commerces contribueraient à vider le centre-ville actuel et sans générer plus d'emplois.	La ZAC Haussmann (initée en 2005) est conservée, mais se réalisera en deux étapes (1AUzac1 et 1AUzac2), qui permettront d'adapter le projet à la demande pour l'installation d'activités commerciales ou artisanales.
AR12	Mme REAUD-THOMAS, souhaite, sur courrier circonstancié, conserver le caractère boisé-cultivé de son terrain (pacaniers) en bord de route, et donc retirer son terrain de la zone Zac Haussmann (OAP) en le classant terrain en espace boisé cultivé à protéger	<p>Les terrains ont été classés en 1AUzac2 qui prévoit un aménagement de la ZAC en deux phases. Ainsi, si aménagement il y a, il ne sera réalisé que dans un deuxième temps.</p> <p>Cette remarque sera étudiée lors de la réalisation de la 2e phase de la ZAC.</p> <p>La demande de classement en espace boisé classé pourra être étudiée.</p> <p>Au sujet du rond-point au croisement de l'avenue Hausmann, de la rue du Monteil et du Chemin de Frédignac, ce projet n'est effectivement plus d'actualité. Il pourra être envisagé d'enlever de l'annexe 6.7 du projet de PLU le dossier de DUP. L'OAP n°9 fait donc foi pour l'aménagement de cette zone.</p>







❖ **C : observations reçues par courriers ou déposées en mairie**

C1	<p>Mr et Mme FUSTER, contestent la prévision de l'OAP N°6 sur quartier Monteil Est, pour plusieurs raisons argumentées sur l'accès impactant leurs biens et ceux des voisins. Ils s'opposent mais en proposant trois solutions alternatives avec trois tracés (voir plans joints) justifiés par 5 bonnes raisons cohérentes.</p>	<p>(Voir remarques C5 et C8).</p> <p>La distribution proposée permet la desserte de toutes les parcelles de l'OAP.</p> <p>L'OAP permet le fonctionnement provisoire de la voie en impasse s'il y a nécessité d'un phasage de l'ouverture de l'urbanisation. Ainsi la voie reliant la route du Monteil à la zone urbanisée n'est nécessaire que si les parcelles appartenant à M. et Mme Fuster sont aménagées.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP bénéficie d'une marge d'interprétation quant au positionnement exact et la surface exacte des différents éléments programmés.</p> <p>Le maintien de la haie paraît compatible avec l'OAP.</p> <p>Les propositions d'emplacement de voirie pourront être étudiées.</p>
C2	<p>Mme MARECHAL (voir aussi <b>R10</b>), avec 3 observations : - ER N°12 qui serait incomplet ; - traitement des ruisseaux Saugeron et Cave dont les risques de débordement seraient majeurs au regard d'une part, de l'assainissement qui serait insuffisant et d'autre part des constructions de 19 maisons en cours ; - voie ferrée et piste cyclable dont le cheminement doux serait à dissocier entre piétons et cycles dès le projet de PLU ; - rappelle le besoin de poches vertes malgré le besoin de résoudre les « dents creuses »</p>	<p>(Voir la réponse à la remarque R10).</p> <p>Le permis de construire accordé pour le lotissement à Frédignac a fait l'objet d'une étude hydraulique visant à démontrer sa neutralité sur la crue du ruisseau.</p> <p>Cf schéma directeur d'assainissement de 2001 (annexe 6.3 du projet de PLU).</p>
C3	<p>Mme REAUD-THOMAS (voir aussi <b>AR12</b>), courrier avec photos jointes de la plantation de pacaniers. Souhaite conserver le caractère boisé-cultivé de son terrain (pacaniers) en bord de route, et donc retirer son terrain de la zone Zac Haussmann (OAP) en le classant terrain en espace boisé cultivé à protéger</p>	<p>Même réponse qu'à la remarque AR12.</p>
C4	<p>Sté Mark Immo, (voir aussi <b>R9</b>) par</p>	<p>Même réponse qu'à la remarque R9.</p>



	<p>courrier de 7 pages en RAR, avec rappel de courriers échangés avec la mairie depuis 2006, rappelant la nécessité pour eux de : - la levée de l'ER N°16 sur la parcelle AO140 ; - demande l'acquisition, convenue avec la mairie des parcelles utilisées actuellement en route, par la commune pour intégration aux voiries communales. Voir plans annexés.</p>	
C5	<p>Mr FIGANEAU, conteste le bienfondé de l'ER N°4 qui a un impact sur leur parcelle alors que le terrain voisin qui est vierge pourrait convenir pour cela.</p>	<p>(Voir remarques C1 et C8).</p> <p>La proposition d'emplacement de voirie pourra être étudiée.</p> <p>Si cette suggestion était prise en compte, cela pourrait engendrer les modifications suivantes : la redéfinition du périmètre de la zone 1AUc, la suppression de l'emplacement réservé n°4, et le maintien en espace arboré du fond de parcelle n°18.</p>
C6	<p>Mr et Mme BERNARD Pierre, concernant leurs parcelles AL256-257-258 à la Terrière, sont ouverts à l'aménagement de l'OAP voisine et à la zone 1AUb mais en tenant compte de leur souhait de : - vendre leurs terres trop grandes pour eux, - revoir les dispositions envisagées dans l'OAP avec nombre de logements réduits et suppression de la voirie projetée pour ne pas entacher leurs biens</p>	<p>Dans un souci de compatibilité avec les objectifs nationaux en matière de modération de consommation des espaces par l'urbanisation, les OAP proposent des niveaux de densité plus importants que ceux observés dans les tissus urbains environnants. Les parcelles urbanisables pourront être de taille plus limitée, ce qui peut nécessiter une recomposition des îlots pour favoriser une meilleure rationalisation de la desserte interne. Dans ce cadre, les OAP, qui restent des schémas de principe adaptables par les futurs aménageurs, proposent des éléments prescriptifs favorisant la meilleure intégration des projets urbains, tant du point de vue de la forme urbaine que de la fonctionnalité attendue.</p> <p>La réduction du périmètre de la zone 1AUb (et ainsi le nombre associé de logements minimaux à réaliser) pourra être étudiée afin de maintenir les dépendances autour de la construction principale présente sur le site.</p> <p>En ce qui concerne la voirie, elle a pour objectif de raccorder la cité EDF à la rue Jauffré Rudel.</p>

C7	Mme BERNARD Emilienne et Mme FRETILLERE Colette, avec dossier de 11 pages et 1 plan, concernant leur parcelle AL257 à la Terrière : contestent l'ER N°5 qui les impacte alors qu'une demande de CU et une DP sont en sursis. Souhaitent vendre leur terrain, soit à la commune soit à leurs deux acquéreurs en attente. Ouverts à rencontrer les services pour négocier.	L'achat de la parcelle par la commune pourra être étudié, puisque l'emplacement réservé a été mis en place pour réaliser un équipement public.
C8	Mme CAZABLON et enfants, observation relative à l'ER de Monteil Est dans l'OAP N°6 : - contestent le schéma du chemin présenté au projet de PLU qui est trop impactant en proposant sur plan un autre schéma ; - contestent le nombre de logements en proposant 4 à 5 maisons type pavillonnaires.	(Voir remarques C1 et C5).  La proposition d'emplacement de voirie pourra être étudiée.  Dans un souci de compatibilité avec les objectifs nationaux en matière de modération de consommation des espaces par l'urbanisation, les OAP proposent des niveaux de densité plus importants que ceux observés dans les tissus urbains environnants. Les parcelles urbanisables pourront être de taille plus limitée, ce qui peut nécessiter une recomposition des îlots pour favoriser une meilleure rationalisation de la desserte interne. Dans ce cadre, les OAP, qui restent des schémas de principe adaptables par les futurs aménageurs, proposent des éléments prescriptifs favorisant la meilleure intégration des projets urbains, tant du point de vue de la forme urbaine que de la fonctionnalité attendue.
C9	Mr & Mme ORLIANGES, demandent à ne pas être classé dans le secteur zone protégée qui leur créerait des contraintes budgétaires supplémentaires et les pénaliseraient dans la valeur de vente totale ou partielle.	(voir remarque R8).  Il s'agit d'une contrainte moins importante qu'un Espace Boisé Classé, mais qui prend en compte la valeur patrimoniale. Il ne s'agit pas d'interdire mais simplement d'avoir une attention particulière sur les demandes éventuelles futures autorisations d'urbanisme.
C10	« artisan anonyme » travaillant sur le projet d'aire d'accueil des camping-cars. Fait des remarques et des suggestions concrètes au nombre de 7 : voir point par point dont les articles UK12 et 13 qui seraient à adapter aux bonnes pratiques.	Ces propositions seront étudiées.





## **2. Observations du public sans objet avec le projet PLU**

Dans les 37 observations précédentes quelques remarques sont hors projet PLU mais méritent une attention et réponse du pétitionnaire.

### **- B -Questions ou observations du commissaire enquêteur.**

#### **1. Questions concernant l'enquête sur projet PLU**

Q1	la liste des erratas, déposée au registre et au dossier, propose six modifications à apporter au dossier. Cette liste n'a pas été portée à connaissance, via internet, du public qui ne serait pas venu voir le dossier ou registre en mairie. Je suggère que les noms de propriétaires concernés par les 6 modifications soient spécifiés en réponse dans le mémoire et qu'un courrier soit éventuellement adressé à ces propriétaires par la mairie.	La question de l'envoi de courriers à ces propriétaires sera étudiée.
Q2	l'âge moyen des visiteurs est en moyenne élevé et rares ont été les jeunes. Qu'a prévu la commune comme plan d'action avec mesures de suivi pour l'attractivité des jeunes ménages et revitaliser le centre ancien pour primo-accédants ?	Une étude « sites et projet(s) de revalorisation du centre-ville » est engagée avec le CAUE avec pour objectif de disposer d'un accompagnement méthodologique et technique pour déterminer les pistes opérationnelles de revalorisation du centre-ville.
Q3	le réseau d'assainissement eaux pluviales, présenté au dossier SDAC de 2001, semble insuffisant (témoignages de riverains). Or l'aménagement des OAP va contribuer à étancher des surfaces aujourd'hui perméables. De plus les ruisseaux Saugeron et Cave en partie busés sont (témoignages de riverains) insuffisants lors des phénomènes pluvieux d'orages. Un SGEP serait à envisager dès que possible et avant réalisation des OAP. Est-ce prévu par la commune ou par la communauté de communes au prochain PLUi ?	La réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales avec les syndicats en charge des cours d'eau serait effectivement souhaitable.
Q4	Le projet de PLU prévoit des mesures de suivis des impacts du nouveau zonage PLU : étant donné l'absence d'étude environnementale préalable pour point zéro, quels seront les critères de suivis retenus, quand et par qui ?	Tous les éléments de suivi seront incorporés dans la version approuvée du PLU.





Q5	au POS les ICPE étaient bien présentes en zone UC1. Dans le projet du PLU l'existence possible des ICPE en zone UY n'est pas mentionnée : sera-t-elle ajoutée sur la version corrigée ?	Les ICPE relèvent du Code de l'environnement, pas celui de l'urbanisme. Les demandes d'urbanisme qui les concernent relèvent de la DREAL.
----	---	---

## **2. Questions d'ordre général**

Q1	le caractère socio-économique n'a pas été traité dans l'étude du projet quant à la mise en valeur foncière globale de la commune. Il est souhaitable de faire ajouter au projet définitif une estimation de l'évolution de la valeur foncière globale de la commune : est-ce une baisse ou une hausse ?	Le caractère socio-économique a été traité dans le rapport de présentation (pages 128 à 148).
Q2	le dossier public est entaché de fautes ou de coquilles diverses. Sera-t-il relu et corrigé avant version finale présentée ?	Ces éléments seront repris dans la version approuvée du PLU.

Fait à Blaye, le 28 NOV. 2016

*Maire de Blaye*  
*Président de la Communauté*  
*de Communes du Canton de Blaye*

Pour le Maire empêché  
Francis RIMARK  
Adjoint au Maire  
Denis BALDES



