

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

16/11/2016

**Maire de BLAYE**  
**Service de l'Urbanisme**  
**7 cours Vauban**  
**33390 BLAYE**

**Projet de Plan Local d'Urbanisme**

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

**Enquête publique**

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

Ce procès-verbal de synthèse des observations est établi en deux exemplaires en application des dispositions de l'article R214-8 du code de l'environnement ; il est signé conjointement par le commissaire enquêteur et le pétitionnaire.

“Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles sous la forme d'un mémoire en réponse” : article R123-18

Suite à la clôture le 9 novembre 2016 de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et avec ce PV reprenant toutes les observations du public, je vous serai reconnaissant de bien vouloir m'adresser un mémoire en réponse aux observations et questions synthétisées ci-après.

NB : les observations, (37 au total) ont été classées en trois séries :

- Séries **R** (15) écrites ou agrafées sur registre
- Séries **AR** (12) annexées au registre
- Séries **C** (10) courriers et dossiers reçus ou déposés en mairie, puis regroupées en fin de registre

## **- 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**

- **Observation 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.
- **Observation 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.
- **Observation 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.
- **Observation R4 :** Mme GAILLARD, qui demande que son terrain lot 2 Puybouffat reste en zone constructible afin de réaliser son projet déposé par PC.
- **Observation R5 :** Mr CARREAU château Gontier, dont le projet d'hôtel d'enotourisme 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.
- **Observation R6 :** 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 culturel.
- **Observation R7 :** 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.
- **Observation R8 :** 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.
- **Observation 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 au voiries communales. Voir courrier **C4**

- **Observation 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 **C2**
- **Observation R11 :** Familles SAINT-ANTONIN & 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
- **Observation R12 :** 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
- **Observation R13 :** 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
- **Observation R14 :** 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)
- **Observation 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.

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

- **Observation AR1 :** 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.
- **Observation AR2 :** Mr LAPEYRIE dont le dossier de 5 pages concerne les lots sur parcelles AK 314 qui ne serait plus constructible et l'AK 315 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

- **Observation AR3 :** 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
- **Observation AR4 :** 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.
- **Observation AR5 :** 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)
- **Observation AR6 :** 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)  
Font état d'esprit d'ouverture pour revoir concrètement l'aménagement de cette zone. (OAP)
- **Observation AR7 :** Mr et Mme MASSEY, concernant l'OAP Ste Luce Ouest, contestent la zone 1AUa2 et demandent formellement le classement en Espace Boisé Classé
- **Observation AR8 :** Mme HILAIRE Annie, conteste l'orientation d'aménagement de la zone 1AUa1(OAP)
- **Observation AR9 :** Mme GAUTIER Florence, conteste l'orientation d'aménagement de la zone 1AUa1(OAP)
- **Observation 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.
- **Observation 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.

- **Observation 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

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

- **Observation C1 :** 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.
- **Observation C2 :** Mme MARECHAL (voir aussi **R10**), 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 »
- **Observation C3 :** Mme REAUD-THOMAS (voir aussi **AR12**), 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
- **Observation C4 :** Sté Mark Immo, (voir aussi **R9**) par 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 au voiries communales. Voir plans annexés.
- **Observation C5 :** Mr PIGANEAU, 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.
- **Observation C6 :** 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

- **Observation 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.
- **Observation 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.
- **Observation 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.
- **Observation 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.

## **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**

**Question N°1 :** 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.

**Question N°2 :** 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 ?

**Question N°3 :** 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 ?

**Question N°4 :** 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 ?

**Question N°5 :** 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 ?

## **2. Questions d'ordre général**

**Question N° 1 :** 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 ?

**Question N°2 :** le dossier public est entaché de fautes ou de coquilles diverses. Sera-t-il relu et corrigé avant version finale présentée ?

Nous vous invitons, dans votre mémoire, à **répondre point à point\*** à ces observations et questions.

A Blaye, le 16/11/2016  
Le commissaire enquêteur  
J.P. GAURY

Un exemplaire du document remis à :  
NOM, Prénom ;

Mairie de BLAYE

