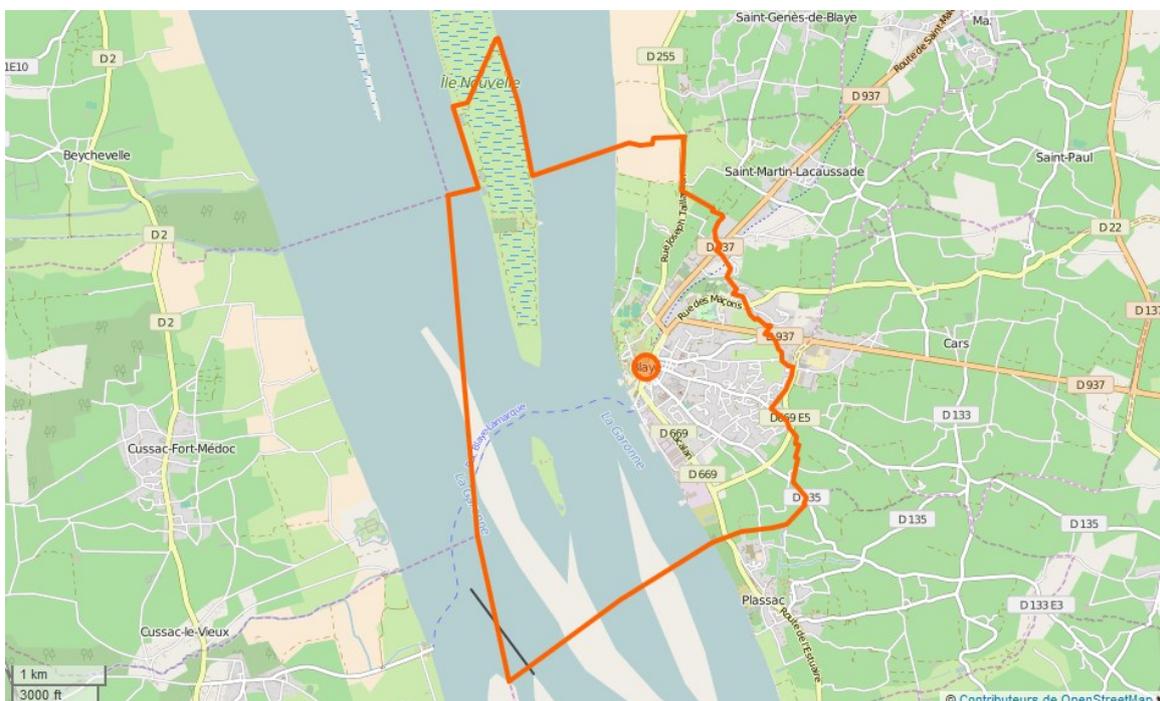


DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE BLAYE



ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet d'élaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME

- Du lundi 10 octobre au mercredi 9 novembre 2016 inclus
- Tribunal Administratif de Bordeaux
- Décision du 20/06/2016
- Enquête n° 16000103/33
- Arrêté du Maire de BLAYE du 31 août 2016

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire-Enquêteur : Mr Jean-Pierre GAURY

Bordeaux le 08/12/2016

SOMMAIRE

Du RAPPORT

1. Généralités

- 1.1. *Préambule : fondements de l'enquête et objet du rapport.....p3*
- 1.2. *Objet de la révision du POS de Blaye en vue de le transformer en PLU.....p3*
- 1.3. *Déroulement de la procédure.....p5*
- 1.4. *Périmètre de protection modifiée (PPM) autour de la citadelle & aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).....p6*
- 1.5. *Cadre juridique de l'enquête publique.....p6*
- 1.6. *Composition des dossiers présentés à l'enquête.....p7*

2. Organisation et déroulement de l'enquête

- 2.1. *Désignation du commissaire-enquêteur.....p9*
- 2.2. *Modalités de l'enquête.....p9*
- 2.3. *Information du public, Publicité.....p10*
- 2.4. *Préparation de l'enquête et visite des lieuxp11*
- 2.5. *Climat général de l'enquête, accueil du projet par le public.....p13*
- 2.6. *Déroulement et clôture de l'enquête.....p14*
- 2.7. *Communication des observations au maître d'ouvrage, PV de synthèse....p14*

3. Analyse des observations

- 3.1. *Bilan observations du public et courriers reçus : quantitatif et qualitatif....p14*
- 3.2. *Observations des Personnes Publiques Associées et Organismesp16*
- 3.3. *Bilan globalp17*
- 3.4. *Mémoire en réponse du pétitionnaire.....p18*
- 3.5. *PV de synthèse, réponses du pétitionnaire et commentaires du CE.....p18*
- 3.6. *Conclusion générale.....p40*

4. Annexesp41

5. CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....p42 relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme

Glossaire :

CE = commissaire enquêteur. **EP** = enquête publique. **PC** = permis de construire
PLU = Plan Local d'Urbanisme. **PADD** = Projet d'Aménagement et de Développement Durable
AVAP = Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
PPM = Périmètres de Protection Modifiés
OAP = Orientation d'aménagement et d'orientation

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. PRÉAMBULE

Par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX, il est prescrit au commissaire-enquêteur désigné, de conduire l'enquête publique ayant pour objet « le projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune de BLAYE ».

Cette enquête publique, effectuée entre le lundi 10 octobre et le mercredi 9 novembre 2016 inclus, conduit le commissaire-enquêteur à établir le rapport concernant le déroulement et l'analyse des observations recueillies.

Ce rapport est complété par un second document exposant la « conclusion motivée du commissaire-enquêteur », qui a pour objet d'énoncer son point de vue personnel et éventuellement, si besoin est, ses propositions, ses recommandations souhaitables, voire les réserves qu'il croirait devoir émettre à l'égard de ce projet.

Parallèlement, la commune devant annexer à son PLU une servitude d'utilité publique soumise à enquête publique qui est l'AVAP avec PPM, et au vu de la complémentarité du projet de PLU avec la procédure d'une Aire de Mise en Valeur de L'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et des Périmètres de Protection Modifiés (PPM), leurs enquêtes publiques respectives ont donc été menées aux mêmes dates.

Le Tribunal Administratif a nommé simultanément 2 commissaires enquêteurs pour les deux enquêtes, chaque commissaire enquêteur étant le suppléant de l'autre.

Chaque enquête est toutefois bien distincte par son arrêté, par son déroulement et son rapport de commissaire enquêteur.

1.2. OBJET DE LA REVISION DU POS DE BLAYE EN VUE DE LE TRANSFORMER EN PLU

N.B. : Ces différentes données sont extraites du dossier public du PLU.

1.2.1 Rappel des procédures antérieures

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en vigueur de Blaye a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **30 novembre 2001**.

Ce document a, par la suite, connu plusieurs modifications :

- Délibération du 27 septembre 2002
- Délibération du 19 décembre 2005
- Délibération du 24 octobre 2007

Par délibération du 28 avril 2009, le Conseil Municipal de Blaye a prescrit la révision du POS afin d'élaborer un PLU.

Les orientations reprises au PADD ont été débattues au Conseil municipal du 8 juillet 2014

1.2.2 Les motifs de la révision

N.B. : Ces différentes données sont extraites du dossier public du PLU.

La commune de Blaye appartient à l'arrondissement du Blayais, au Canton de Blaye et fait partie de la Communauté de communes du Canton de Blaye ainsi que du Syndicat Mixte du SCoT de la Haute Gironde.

La population de Blaye était de 4722 habitants, en 2011, sur une superficie de 1292 Hectares. La densité de population est d'environ 366 hab./km² pour un département de la Gironde dont la densité est de 150 environ et pour indication, 100 en France.

Toutefois il faut noter que la superficie de 1292 ha se répartit pour presque moitié (45%) sur l'eau de l'estuaire de la Gironde : la surface des terres est de l'ordre de 700 ha, ce qui amène la densité de population sur surfaces urbanisables à 670 habitants/km².

L'évolution démographique a été marquée par une forte baisse en années 1960-70. Un regain de population à partir de 1975-82 est lié au chantier d'implantation de la centrale nucléaire du Blayais (Braud St Louis). Cette évolution ponctuelle de 500 habitants de 1975 à 1982 est incluse dans celle de 700 habitants environ de 1975 à 2011, soit +16% (Gironde +40% sur les mêmes années).

Cette même période (1975 à 2011) voit le parc de logements passer de 1612 à 2864, (+ 77%) avec un taux de vacance de 21%, en augmentation de 167%. Le nombre moyen d'occupants par logement passe de 3.01 à 2.05 avec 42% de foyers à 1 personne faisant ainsi augmenter le nombre de ménages de 65%.

Cette augmentation du nombre de logements, plus importante proportionnellement que celle de la population, est accompagnée d'une consommation des terres agricoles dont la SAU (Surface Agricole Utile) baisse de l'ordre de 27%, le nombre d'exploitations baissant de 80%.

Afin de tenir compte de la réalité locale et des évolutions législatives, dont l'objectif affiché par les lois Grenelle 1 et 2 est la réduction de la consommation des espaces et l'économie de l'espace, il est nécessaire de mettre en place un PLU avec un suivi au niveau de l'application des documents d'Urbanisme.

Le PADD élaboré en base du PLU est en outre décliné en 10 thèmes :

- Conforter Blaye dans son rôle de pôle urbain, administratif et économique de la Haute Gironde
- Stabiliser la population pour valoriser le potentiel de renouvellement urbain et la densification des espaces résiduels
- Contenir l'étalement urbain
- Revitaliser le centre ancien
- Tisser des liens entre quartiers
- Requalifier les entrées de ville
- Préserver les espaces agricoles et les paysages naturels
- Faire du patrimoine historique un vecteur de projet : la citadelle et la ville historique, symboles à se réapproprier
- Se tourner vers l'estuaire
- Amorcer un cycle vertueux : un cadre de vie et une attractivité à améliorer

Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU peuvent donc se résumer ainsi :

Elaborer un PLU sur l'ensemble du territoire communal avec les objectifs suivants :

- Conforter le rôle de pôle urbain, sans influencer sur les zones naturelles règlementées
- Préserver le patrimoine UNESCO et l'aire AVAP
- Stabiliser la population et densifier le centre historique, le revitaliser
- Contenir l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et paysages
- Définir un lien social entre les quartiers, démarche de « réparation » avec OAP
- Requalifier les espaces publics, les entrées de ville
- Sécuriser les déplacements et hiérarchiser les voies.

1.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DU PLU

1.3.1 Les démarches règlementaires menant au projet

Avant de faire l'objet d'un arrêté en séance du Conseil municipal du 9 décembre 2014, ce projet a fait l'objet d'une consultation des PPA (Personnes Publiques Associées) et de deux examens en CDNPS, Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, (28.04.2015 et 24.02.2016).

Les orientations du PLU ont été étudiées pendant l'élaboration du PADD, lequel représente le cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur de Blaye, sans faire abstraction de son rôle central à l'échelle intercommunale.

Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté.

La concertation avec le public s'est déroulée ; - en 2010 avec 4 réunions publiques par quartiers et 5 réunions publiques centrales avec ateliers ; - en 2011 avec 2 réunions publiques : une pour le PADD et une autre pour le présenter le projet de PLU.

Le PADD a fait l'objet d'un débat en conseil municipal du 8.07.2014.

Le projet de PLU a été arrêté en conseil municipal du 9.12.2014.

La délibération du conseil municipal du 22 mars 2016 autorise Monsieur le Maire de Blaye à organiser l'enquête publique sur le projet de PLU.

1.3.2 La consultation des Personnes Publiques Associées

Conformément au Code de l'Urbanisme, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ont été sollicités par consultations au titre des articles L123-8 et L123-9 CU, pendant une durée de trois mois.

Les PPA ont donné leurs avis, repris et rassemblés dans le dossier public de l'EP, dont ci-après exposé l'essentiel des conclusions au § 3.2.

1.3.3 L'Enquête Publique

Après la consultation des personnes publiques associées, le P.L.U., a été soumis en l'état à enquête publique par Monsieur le Maire, conformément aux dispositions réglementaires.

1.3.4 L'approbation

Le projet de P.L.U, modifié après prise en considération des avis des personnes publiques associées et des observations émises lors de l'enquête publique par la population et le Commissaire Enquêteur devra être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

1.4. PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE (P.P.M.) AUTOUR DE LA CITADELLE & AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

La ville de Blaye a deux particularités de localisation : située d'une part sur l'important estuaire de la Gironde et d'autre part, autour de sa citadelle fortifiée Vauban, élément du triptyque défensif assurant la protection de l'estuaire avec les forts Pâté et Médoc.

La citadelle, inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, est un ensemble immobilier historique qui est en train de faire l'objet d'une procédure d'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP du Verrou de l'Estuaire). Aucune nouvelle construction n'est envisagée mais le site doit être géré pour permettre l'accueil du public.

Un périmètre de protection modifié (PPM) autour de la citadelle est en cours de modification afin d'adapter ses limites avec le zonage du PLU en tenant compte du zonage, de la sensibilité des secteurs, des cônes de visibilité existant.

Le P.P.M. et l'AVAP sont aujourd'hui soumis à une enquête publique distincte, parallèlement avec le PLU et aux mêmes dates, mais avec deux arrêtés et deux CE interdépendants.

1.5. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision n° E16000103 / 33 du 20/06/2016 (annexe 1), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné :

- Monsieur Jean-Pierre GAURY, en qualité de commissaire-enquêteur,
- Monsieur Gilles FAURE, en qualité de suppléant,

pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour la commune de BLAYE.

A noter que ; l'enquête publique AVAP/PPM sur Blaye et Cussac Fort-Médoc ayant lieu en même temps, les deux commissaires enquêteurs titulaires sont suppléants l'un de l'autre. Cette interdépendance a nécessité une grande coopération d'organisation, des visites préalables conjointes et une synchronisation des dates de permanences permettant le remplacement éventuel.

L'enquête publique a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal A/2016/225 du 31 août 2016 « prescrivant l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BLAYE » signé par Monsieur le Maire en respect des textes en vigueur.

1.6. COMPOSITION DES DOSSIERS PRÉSENTÉS A L'ENQUÊTE

Partie technique : Le dossier d'enquête publique (>1000pages) concernant l'élaboration du PLU DE BLAYE comporte :

1.0 RAPPORT DE PRESENTATION - 306 pages comprenant ;

1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET REPERES HISTORIQUES
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
3. ANALYSE DES EVOLUTIONS URBAINES ET SOCIO-ECONOMIQUES
4. QUEL MODELE DE DEVELOPPEMENT POUR BLAYE DANS L'AVENIR ?
5. EXPLICATION DES ORIENTATIONS DU PLU
6. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DES ORIENTATIONS DU PLU ET MESURES D'EVITEMENT
7. EXPLICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT
8. INDICATEURS ET MESURES DE SUIVI
9. RESUME NON TECHNIQUE
10. ANNEXE

2.0 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

3.0 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 38 pages pour 8 secteurs :

1. SECTEUR DE CAVE
2. SECTEUR DE FREDIGNAC
3. SECTEUR DE FREDIGNAC NORD
4. SECTEUR DU MONTEIL EST
5. SECTEUR DU MONTEIL OUEST
6. SECTEUR AVENUE HAUSSMAN
7. SECTEUR SAINTE-LUCE OUEST
8. SECTEUR TERRIERE

4.1 & 2 PLANS DE ZONAGE

5.0 REGLEMENT

6.0 ANNEXES

- 6.1SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES
- 6.2LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES
- 6.3SCHEMAS DIRECTEURS D'ASSAINISSEMENT
- 6.4 RESEAUX

6.5RISQUES
6.6DROIT DE PREEMPTION URBAIN
6.7ZAC HAUSSMANN

AUTRES PIECES

- Bilan de la concertation PLU
- Délibération arrêt du projet – 9.12.2014
- Résumé non technique du projet
- Tables de correspondance
- Avis des Personnes Publiques Associées
- Deux avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et Sites
- Porter à Connaissance

Partie administrative du dossier :

- La décision n° E16000103 / 33 du 20/06/2016 du Tribunal administratif de BORDEAUX désignant le commissaire-enquêteur (**annexe 1**),
- L'arrêté du Maire de BLAYE A/2016/225 du 31/08/2016 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BLAYE (**annexe 2**).
- Les photocopies des insertions dans deux journaux de l'avis d'enquête publique (**annexes 4, 4 bis, 4 ter, 4 quarto**).
- Le certificat de publicité fait par la mairie de Blaye reprenant les affichages et publications de l'avis (**annexe 3**).
- Le registre d'enquête (**annexe 10**).

Documents complémentaires demandés mis à la disposition du commissaire enquêteur et/ou du public durant l'enquête publique :

Le commissaire enquêteur (CE), ayant constaté que les cartes-plans du zonage (pièces 4.1 et 4.2) et la carte-plan des servitudes (pièce 6.1) du dossier public ne comportaient aucune mention de repérage par N° de parcelles et/ou de noms de rues ou quartiers, a demandé qu'un système d'information géographique (SIG) soit mis à la disposition du public. Les outils montrés par le bureau d'étude ne le permettaient pas. Le CE a donc demandé que soient fournies les trois cartes papier avec rajout des noms de rues principales et de quartiers, lesquelles ont été mises à disposition du public et ont été très utiles pendant les permanences.

Pendant l'étude du dossier le CE a noté une liste d'anomalies dont il a fait part au pétitionnaire qui les a regroupés dans sa liste d'erratas. Cette liste a été placée dans le registre des observations afin que le public y ait accès facilement, et placée aussi en page de garde du dossier public.

Après quoi, le dossier a paru suffisamment documenté au Commissaire-enquêteur et conforme à la législation en vigueur.

Ce dossier d'enquête publique, déposé conformément à la réglementation prévue par les textes, a été soumis à l'enquête conduite par le Commissaire-enquêteur et mis à la disposition du public avec le registre d'observations, en Mairie de BLAYE, où ils ont été consultables aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie du lundi 10 octobre au mercredi 9 novembre 2016 inclus, soit 31 jours.

Le Commissaire-enquêteur a disposé également de ce dossier d'enquête.

Le registre d'observation a été coté et paraphé par le Commissaire-enquêteur. Les documents des dossiers ont été paraphés par le Commissaire-enquêteur. L'ensemble des dossiers a bien ainsi été légalisé.

Le présent rapport traite de l'organisation de la procédure, des informations sur son déroulement et de l'analyse des observations correspondantes éventuelles. Les conclusions motivées du Commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR

Par décision n° E16000103 / 33 du 20/06/2016 (annexe 1), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné :

- Monsieur Jean-Pierre GAURY, en qualité de commissaire-enquêteur,
- Monsieur Gilles FAURE, en qualité de suppléant

pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour la commune de BLAYE.

2.2. MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

Dans son arrêté (annexe 2), en date du 31 août 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BLAYE, le Maire de BLAYE a indiqué les modalités de l'enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- La durée : 31 jours, du lundi 10 octobre 2016 au mercredi 9 novembre 2016 inclus,
- Le lieu et siège de l'enquête : la Mairie de BLAYE
- Le lieu de dépôt du dossier réglementaire et des registres d'enquête publique : la mairie de BLAYE avec rappel des horaires d'ouverture
- Les dates et horaires auxquels le commissaire-enquêteur recevra le public en mairie de BLAYE :
 - Lundi 10 octobre 2016, de 9h00 à 12h00, avec ouverture de l'EP
 - Samedi 22 octobre 2016, de 9h00 à 12h00
 - Vendredi 28 octobre 2016, de 14h00 à 17h00
 - Mercredi 9 novembre 2016, de 14h00 à 17h00, avec clôture de l'EP
- L'adresse du CE pour réception des observations par courriers
- La publicité faite à l'enquête

2.3. INFORMATION DU PUBLIC

En ce qui concerne l'élaboration du PLU,

l'arrêt de projet avec bilan de concertation, en date du 9 décembre 2014 (annexe 9) tire le bilan de la concertation, qui s'est effectuée en application de l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme tout au long de la procédure d'élaboration conformément à la délibération du 28 avril 2009 qui en fixait les modalités (annexe 8).

Cette concertation avec le public fait l'objet d'un document « Bilan de la concertation » inclus dans le dossier public. Cette concertation avec la population a donné lieu à 4 réunions publiques par quartiers auxquelles ont participé 166 personnes, 5 réunions publiques dont 3 ateliers thématiques auxquels ont participé 76 personnes.

En ce qui concerne l'enquête publique,

l'arrêté du Maire du 31.08.2016 prescrivait que la publicité de l'enquête devait être réalisée ainsi :

« les modalités ... seront portées à connaissance du public par voie d'affichage (en mairie et sur des panneaux officiels situés sur le territoire communal), et d'insertion dans la presse (journal SUD-OUEST et les ECHOS JUDICIAIRES Girondins), conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'Environnement ».

- Journaux : (en **annexes 4**)

1^{ère} parution dans : « Sud-Ouest », édition du 8 septembre 2016, et « Echos Judiciaires Girondins », édition du 9 septembre 2016.

2^{ème} parution dans : « Sud-Ouest », édition du 11 octobre 2016, et « Echos Judiciaires Girondins », édition du 13 octobre 2016.

- Les affiches, et la carte de lieux d'affichage public (**annexe 7**) :

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ARRÊTÉ
DE LA COMMUNE DE BLAYE

En vertu de l'arrêté en date du 31/08/2016 adopté au conseil de Mairie le 31/08/2016, le Maire de Blaye a procédé à l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Blaye.

Le lundi 10 octobre 2016 au mercredi 9 novembre 2016 inclus
(soit pendant 31 jours consécutifs).

Le PLU est un instrument de planification urbaine qui définit les orientations de développement du territoire communal, les zones d'habitat, les zones d'activités économiques et les zones de protection des espaces naturels ou agricoles. Pour tout projet d'urbanisme (construction, rénovation, extension...), l'urbanisme de Blaye est soumis à son approbation pour savoir s'il est compatible avec le PLU.

Les caractéristiques principales du projet de PLU de Blaye sont les suivantes :

- Définir l'habitat et les zones de protection des espaces naturels et agricoles.
- Repenser le centre ancien - ancien - ancien économiques et développement touristique.
- Repenser les zones d'activités économiques et développement touristique.
- Définir un plan d'urbanisme de Blaye.
- Définir les dispositions et modalités de vote.

L'enquête publique se déroule à :

Mairie de Blaye
7 rue de la République - 33120 Blaye
05 56 44 11 11

Aux heures d'ouverture habituelles :

- Lundi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Mercredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Le Tribunal Administratif de Bordeaux a nommé :

Monsieur Michel FAYET, Ingénieur en chef de l'urbanisme, en qualité de commissaire enquêteur titulaire.
Monsieur Gilles FAUPEL, Ingénieur en chef de l'urbanisme, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

La commune enquêteuse se trouve à la disposition du public et du Maire de Blaye aux heures suivantes :

Lundi 10 octobre 2016, de 9h00 à 12h00	Mardi 11 octobre 2016, de 9h00 à 12h00
Mardi 11 octobre 2016, de 14h00 à 17h00	Mercredi 9 novembre 2016, de 9h00 à 12h00

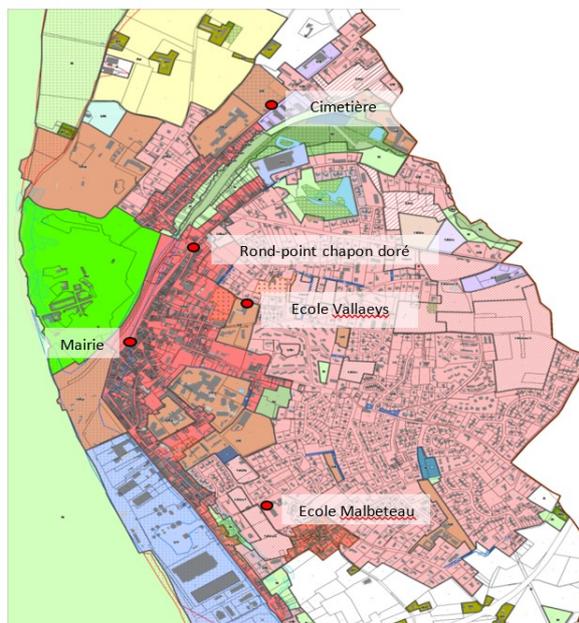
Organisation de l'enquête publique :

Après la mise en enquête, vous pouvez pour consulter le dossier d'enquête publique ou pour déposer vos observations, vous rendre au commissaire enquêteur titulaire ou suppléant, au domicile de Monsieur Michel FAYET, Ingénieur en chef de l'urbanisme, 7 rue de la République - 33120 Blaye ou au domicile de Monsieur Gilles FAUPEL, Ingénieur en chef de l'urbanisme, 7 rue de la République - 33120 Blaye.

A l'issue de l'enquête publique :

A l'issue de l'enquête publique, le Maire de Blaye a procédé à l'adoption du PLU. Le Maire de Blaye a procédé à l'adoption du PLU. Le Maire de Blaye a procédé à l'adoption du PLU.

Le Maire de Blaye a procédé à l'adoption du PLU. Le Maire de Blaye a procédé à l'adoption du PLU. Le Maire de Blaye a procédé à l'adoption du PLU.



Les informations relatives à l'enquête publique ont été également communiquées dans :

- le magazine municipal
- le site internet de la commune de Blaye, avec possibilité d'y télécharger la totalité du dossier public.
- La newsletter de la ville
- Le profil Facebook de Blaye

Le pétitionnaire a regroupé toutes les informations publiques dans un « bilan de la communication » (**Annexe 7**) signé du Maire complétant le certificat de publicité. (**Annexe 3**)

La publicité faite à l'enquête a été diffusée bien au-delà du minimum légal.

2.4. PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE ET VISITE DES LIEUX

Le Commissaire Enquêteur a été désigné par ordonnance n° E16000103 / 33 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux pour conduire l'Enquête Publique ayant pour objet :

« Projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaye ».

Parallèlement, il a été demandé au CE d'être le suppléant de l'enquête concomitante menée à Blaye et Cussac ayant pour objet :

« Projets de création de périmètres de protection modifiés des monuments historiques et de création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine du Verrou de l'estuaire pour les communes de Blaye et de Cussac Fort Médoc »

A la réception de sa désignation, le Commissaire-enquêteur a pris contact avec :

- Son confrère Gille Faure, CE de l'EP sur AVAP/PPM, et à la fois suppléant de l'EP sur le PLU, afin de coordonner les actions et les rendez-vous de préparations et d'organisation des deux EP concomitantes et interdépendantes.
- Monsieur Denis Baldès, maire de Blaye, et Monsieur Guichoux, adjoint au maire de Cussac pour examiner le même jour en un même lieu les modalités pratiques des deux EP et leur coordination.

Deux rendez-vous pour les deux CE ensemble ont été nécessaires : le 12.07.2016 à Blaye le matin et à Cussac l'après-midi avec jonction par le bac fluvial entre les deux communes, et le 27.07.2016 à Blaye le matin pour présentation du PLU par Mr WINTERSHEIM, adjoint à l'urbanisme, et l'après-midi pour visite de la commune et des principaux points chauds du projet de PLU.

Le Commissaire-enquêteur a participé à l'organisation de l'enquête : détermination des dates de départ et de fin, dates et durée des permanences, publicités : une attention a été portée sur les dates de permanences afin que les deux CE puissent assurer leurs propres dates avec l'obligation d'être disponibles sur les dates du suppléant éventuel.

La visite des sites, cartes en mains et avec prise de photos, a permis ainsi de bien visualiser les espaces concernés par le projet ainsi que leur environnement établi sur les deux communes à cheval sur le grand estuaire de la Gironde.

De plus, le commissaire enquêteur a été amené à visiter durant l'enquête, soit en venant soit en repartant des permanences, l'ensemble des terrains sujets à demande, de manière à constater leurs configurations exactes.

Par arrêté en date du 31.08.2016 (copie en annexe 2), Monsieur le Maire de BLAYE a prescrit la conduite de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Blaye, cette enquête devant se dérouler du 10 octobre 2016 au 9 novembre 2016 inclus.

Nous avons porté une attention particulière aux jours de permanences (dont samedi matin jour de marché) afin de se rendre disponible au mieux pour le public.

Le dossier d'enquête nous ayant été remis le 27.07.2016, son étude par le CE a pu commencer en août. Les anomalies ou erreurs constatées ont été rassemblées dans un document que le CE a communiqué au pétitionnaire.

Une rencontre a eu lieu le 22.09.2016 au siège de Bègles (33) de Métropolis, bureau d'étude ayant rédigé le dossier. Réponse a été donnée aux deux CE pour les deux dossiers d'EP.

Une réponse écrite a été remise au CE pour chaque question avec commentaires durant cette réunion. La décision de faire une liste d'erratas a aussi été prise.

Après vérification du règlement, cette liste d'erratas (six) a été placée dans le dossier public et dans le registre des observations par le maire adjoint le jour de l'ouverture de l'EP.

D'autre part, le CE, ayant constaté que les cartes de zonage du PLU ne permettaient pas de géo localisation par références de rues ou de cadastre, a demandé que lui soit fourni un système d'information géographique, typa SIG, ou à minima des cartes sur lesquelles apparaissent les noms des principaux quartiers et rues principales. Le projet n'étant pas raccordé à un SIG, trois cartes ont été fournies afin que pendant les permanences les temps de localisation des biens et des personnes soit facilité.

2.5. CLIMAT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein.

Chaque permanence était attendue par des visiteurs, souvent venus en famille ou entre voisins. Chacune des 4 permanences a été totalement occupée par les visites.

L'accueil du public à la Mairie de BLAYE a été courtois avec une salle d'attente isolée et confortable. Mr le Maire ainsi que son Adjoint à l'urbanisme ont été souvent présents en mairie pendant les heures de permanences mais sans interférence sur les visiteurs dans la salle du CE.

L'adjoint à l'urbanisme s'est entretenu régulièrement avec le commissaire-enquêteur pour lui exposer le contexte des projets soumis à l'enquête.

Le public a pu accéder sans problème aux dossiers d'enquêtes publiques et exposer ses remarques.

Quelques personnes (11) sont venues en mairie hors des permanences pour consulter le dossier ou laisser des observations écrites.

Pour recevoir le public, le commissaire-enquêteur disposait lors des quatre permanences de la grande salle du conseil, dont les grandes tables ont permis d'étaler les cartes du projet, et de recevoir des groupes de 3 à 4 personnes d'un même quartier qui souhaitent s'exprimer ensemble au CE. Les conditions matérielles étaient bonnes.

Durant les 4 permanences, 55 personnes ont été accueillies par le CE, avec une inflation du nombre de personnes : 7 en permanence N°1, 10 en N°2, 19 en N°3, 19 en N°4.

Au total, le registre d'enquête publique relatif à l'élaboration du PLU a recueilli 37 observations.

Il s'agit principalement de demandes personnelles et individuelles.

Aucune annotation n'a été consignée dans le registre d'enquête concernant l'autre enquête AVAP/PPM (Périmètre de Protection Modifié autour de la Citadelle).

2.6.CLOTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est achevée le mercredi 9.11.2016 à 17h30. Les registres d'enquête ont été clos le même jour par le maire et le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a récupéré l'ensemble des pièces du dossier ainsi que le registre des observations le soir même, après copie en mairie.

Le CE a collationné les observations écrites ou agrafées aux registres afin d'établir les PV des observations.

Le CE a aussi fait ses propres observations ou questions qui ont été reportées sur le même PV à la suite.

Rendez-vous a été pris pour la remise officielle du PV de synthèse.

2.7.COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le PV des observations, en **annexe 5**, a été remis le 16.11.2016 à 15 h au pétitionnaire lors d'une réunion, il comporte :

- 37 observations du public dont les principaux thèmes sont :
 - 17 observations concernant les zones en OAP
 - 6 observations relatives aux ER (emplacements réservés)
 - 25 observations suscitées par le projet de PLU contenant, pour parties, une dizaine d'observations hors enquête PLU mais concernant bien l'habitat ou la constructibilité.

- 7 observations ou questions du CE, dont :
 - 2 questions d'ordre général
 - 5 questions sur le PLU

Lors de cette réunion de remise du PV il a été convenu avec monsieur le Maire et son équipe que nous aurions ses réponses pour le 23.11.2016, sous forme de mémoire.

Grâce aux éléments de réponse et aux précisions fournies, la prise de position du commissaire-enquêteur se trouve facilitée en regard des questions posées et demandes formulées par le public. Ainsi, les conclusions générales du rapport du commissaire-enquêteur peuvent-elles se former sur ces précisions participant à la motivation de son avis final.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 : BILAN OBSERVATIONS DU PUBLIC ET COURRIERS REÇUS : QUANTITATIF ET QUALITATIF

Quantitatif :

Chaque observation porte un numéro d'ordre sur le registre : R pour écrites directes au registre, AR pour les annexées, C pour les courriers reçus ou remis en mairie.

Cette numérotation au PV figure de même sur le registre.

- Au total :

- 66 personnes se sont déplacées, vers le lieu de dossier public (mairie) pendant les 31 jours d'enquête, dont 55 visites pendant les 4 permanences du CE.

- 37 observations ont été recueillies sur le registre, dont 9 sont le résultat de 2 visites au moins.

- 19 visiteurs ont consulté le CE avec questions sur le dossier qui ont été satisfaites sans observation écrite.

- Les 37 observations ont été soit écrites (15 R) ou annexées (12 AR) au registre par le CE soit arrivées par courriers (10 C) déposés en mairie puis remis au CE qui les a inclus au registre.

L'ensemble a été reporté dans le PV de synthèse remis au pétitionnaire le 16/11/2016.

Qualitatif :

La synthèse faite au PV regroupe les observations telles que formulées par le public, les unes après les autres.

Les observations sont en général bien écrites et documentées par des plans, copies de documents officiels : au total plus de 100 pages ont été produites par le public.

Le dossier public en mairie a été peu ou pas consulté par les habitants avant de se rendre aux permanences : le dossier dématérialisé sur le site internet de Blaye peu consulté aussi par difficulté de recherche ou de chargement.

Les consultations ont donc souvent commencé par un repérage sur plans, puis par une lecture de partie de dossier dont copies ont été fournies payantes par la mairie.

Quelques familles ont toutefois bien étudié le projet pour évaluer leur propre intérêt mais, sauf pour deux personnes ex-élues, aucune n'a porté un regard d'intérêt général sur le projet de PLU.

Majoritairement, les observations portent sur les zones dites O.A.P. (orientations d'aménagement et de programmation) qui ont été interprétées comme étant des plans de réalisation et non des schémas de principe.

La très grande majorité des observations concernent le caractère constructible des terrains. Il s'agit de demandes essentiellement individuelles comportant des remarques supplémentaires ne concernant pas directement le projet de PLU.

Le CE ayant souvent demandé si les personnes avaient des contre-propositions à faire, quelques observations critiques sont suivies de propositions constructives d'intérêt.

Toutes ont été consignées dans le PV des observations afin que soit fourni au CE les réponses sous forme de Mémoire (**annexe 6**).

3.2.- OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ORGANISMES

Les avis des personnes publiques associées ont été annexés au dossier présenté à l'enquête publique, dès le début de la procédure. Le public y a donc eu accès au même titre que tous les autres documents.

Ces avis sont présentés ici et n'amènent pas de commentaire particulier de ma part.

A mon sens, aucun avis n'est de nature à remettre en question l'économie générale du plan, même si des adaptations y sont préconisées. Le groupe de travail et le Conseil Municipal auront à se prononcer sur ces avis, et à modifier le projet de PLU en conséquence, le cas échéant.

Etat :...

En conséquence, je vous invite à prendre en considération les présentes observations en complétant le rapport de présentation des éléments d'analyse manquants et en y apportant les justifications du projet notamment en matière de développement économique. J'attire tout particulièrement votre attention sur la nécessité de veiller à porter le présent avis à la connaissance du public conformément aux dispositions de l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme.

...

Communauté de communes de Blaye :

...

Pour ces raisons, il est proposé au Conseil Communautaire, après débat, d'émettre un avis favorable avec observations sur le projet de PLU de la ville de Blaye.

...

Autorité Environnementale-DREAL : ...

Le projet de PLU de Blaye a pour ambition d'augmenter la population communale d'environ 250 habitants supplémentaires puis de la stabiliser autour de 5 000 habitants à l'horizon 2025. Toutefois, les éléments d'explication du projet mériteraient d'être mieux explicités au regard des choix faits par la municipalité. En effet, même si les choix des zones de développement de l'habitat participent à une meilleure utilisation du foncier encore disponible au sein de la trame urbaine existante, les projections sur l'augmentation de population envisagée et de besoins en logements engendrés mériteraient d'être mieux justifiées au regard des éléments issus du diagnostic.

En outre, le projet communal aurait gagné à s'engager dans une démarche de réutilisation des logements vacants, qui représentent plus de 20 % du parc et dont l'augmentation est particulièrement importante sur la dernière décennie. Les problématiques soulevées au sein du rapport de présentation ne peuvent qu'appuyer le constat de la nécessité d'une réflexion intercommunale en la matière, que ce soit par le biais de l'élaboration d'un PLU ou d'un Programme Local de l'Habitat de dimension intercommunale.

L'autorité environnementale souligne que le PLU de la commune de Blaye n'a pas fait l'objet d'une véritable évaluation environnementale et qu'il conviendrait de compléter le rapport de présentation avec des informations plus précises et proportionnées aux enjeux, afin de s'assurer de la mise en œuvre d'une démarche d'évaluation environnementale et du moindre impact environnemental du PLU, qui n'est pas garanti en l'état.

...

Port Autonome de Bordeaux : ... Je constate que vous avez zoné le plan d'eau et que conformément à notre porter à connaissance, vous avez intégré les missions du Port de Bordeaux dans les zones UY, UA, UE et N. La rédaction des articles 2 de chacune de ces zones nous permettra d'exercer nos missions. ...

CDCEA 33 :

...

Conclusion

La commission considère que le projet de PLU présenté par la commune est relativement économe en consommation d'espaces même si l'ambition d'accueil affichée semble encore importante au regard de la réalité constatée au cours des dernières années. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont en net recul par rapport au Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur sur le territoire.

...

Conseil Général 33 : ...

Le projet de PLU affiche un enjeu prioritaire de revitalisation du centre ancien. Il se concentre ainsi sur les services équipement et l'enjeu de requalification des espaces publics (Citadelle, centre et port). Il peut donc aussi être l'occasion de développer la question de la réhabilitation par une analyse plus précise des potentialités de mobilisation du bâti existant et vacant, une analyse du parc social, etc. afin de donner les éléments permettant d'engager une réflexion vers la définition et la mise en place d'une stratégie de revitalisation et notamment de réhabilitation de l'habitat et de remobilisation du parc.

...

Commission Locale de l'Eau, SAGE :

... sous réserve que votre projet de PLU...votre projet de PLU pourra être jugé compatible avec le SAGE Nappes profondes de Gironde...

Mairie de Cussac Fort-Médoc :

... J'ai l'honneur de vous faire savoir, que les informations que vous nous avez adressées n'appellent pas de remarque particulière de notre part.

...

INAO :

...

Au vu de ces éléments, je vous informe que l'INAO n'a pas d'opposition à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC concernées.

...

SDIS 33 : ...il conviendra d'implanter un ou plusieurs hydrants de façon à ce que toute construction puisse bénéficier d'une protection incendie à moins de 200 mètres des accès aux bâtiments qui devront fournir chacun un débit de 60 m³/h ...

La mairie de Blaye a ensuite donné réponse aux PPA, réponses regroupées en un document figurant au dossier public.

3.3. BILAN GLOBAL

Globalement, cette enquête publique s'est très bien déroulée avec un projet qui est connu depuis plusieurs années et dont les principaux habitants concernés ont déjà eu des contacts avec le pétitionnaire

Aucune association environnementale, ou du tissu associatif local ne s'est déplacé pour consultation du CE. A noter que plusieurs familles d'un même secteur Ste Luce Ouest se sont rassemblées en collectif de voisins avec des demandes individuelles et une demande collective avec proposition.

Les moyens de publicité ont donc été nombreux et, étant donné l'évolution des techniques d'informations et de communications vers le numérique, les autorités organisatrices devront se poser la question de l'efficacité de certains moyens au regard des coûts, comme la presse papier locale ou régionale réglementaire.

Globalement nous n'avons pas senti un mauvais climat durant cette enquête publique. Nous avons plutôt ressenti :

- Une bonne compréhension du besoin d'arrêter la consommation des surfaces agricoles utiles : à noter qu'aucun propriétaire exploitant agricole ne s'est manifesté.
- Une assez bonne intégration du besoin de réduire les dents creuses à proximité du centre, sauf pour les personnes directement impactées
- Une saine curiosité avec demande de précisions sur les OAP du projet.
- Une bonne participation des PPA.

3.4.MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

. Le mémoire en réponse du pétitionnaire est arrivé par courriel le 28.11.2016 : toutes les observations ont eu leurs réponses dans un tableau intégrant le PV de synthèse avec les observations numérotées. Voir **annexe 6**.

Ce mémoire a été utilisé comme support aux appréciations du CE

3.5.PV DE SYNTHESE, REPONSES DU PETITIONNAIRE ET COMMENTAIRES DU CE

. L'ensemble « PV de synthèse + Mémoire + Appréciations du CE » fait l'objet de ce paragraphe qui regroupe ainsi les observations du public classées avec chacune leur réponse du pétitionnaire ainsi que commentaires et appréciations de CE.

N°	Observation du public	Réponse du pétitionnaire	Commentaire et/ou appréciation du CE
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.	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. De plus, cette parcelle n'est à ce jour pas desservie par le réseau d'assainissement. Déclaration préalable de séparation cadastrale déposée 6/05/2016 a fait l'objet d'un sursis à statuer (DP03305816J0022).	Ce terrain AK 176 est à la limite mais bien en zone A. Cette demande n'est pas dans l'objectif que s'est fixé la commune dans son projet de PLU qui doit arrêter l'étalement urbain et regarnir d'abord son centre. Le CE comprend et approuve la réponse de la municipalité.
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.	Cf 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.	<p>-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.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p>-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. Pour rappel, voici les termes de la modification 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 ».</p>	<p>-La question posée à juste titre va permettre d'adapter les plans du projet de PLU à la réalité du terrain. Le CE approuve la réponse.</p> <p>-Le CE trouve opportun d'adapter le règlement de la zone UX afin que l'habitation existante puisse conserver sa destination d'origine.</p>

R4	<p>Mme GAILLARD, qui demande que son terrain lot 2 Puybouffat reste en zone constructible afin de réaliser son projet déposé par PC.</p>	<p><i>(Voir remarque AR1)</i></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.</p> <p>Article L.442-14 du Code de l'Urbanisme : maintien des droits à construire pendant 5 ans.</p> <p>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; align-items: center;">  </div>	<p>Etant donné la perte du caractère A (agricole) par l'arrachage de la vigne et l'antériorité des procédures (DP et PC), le CE estime que ce terrain en limite des zones UB et N peut appartenir à l'une ou l'autre, UB ou N.</p> <p>Le CE rappelle au pétitionnaire que l'étude proposée devra intégrer les objectifs du projet dont celui de la réduction de l'étalement urbain.</p> <p>Le CE prend acte de l'étude nécessaire</p>

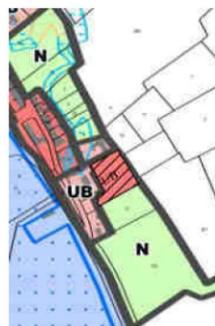
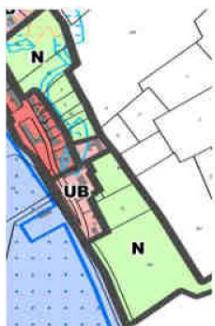
R5	Mr CARREAU château Gontier, dont le projet d'hôtel d'œnotourisme connu des services de l'urbanisme ne figure pas au projet de PLU, conteste le classement en zone N qui ne tient pas compte de son projet.	Ce projet d'ensemble hôtelier lié à l'exploitation viticole n'est pas suffisamment défini à ce jour. De plus, il demanderait une extension de réseaux conséquente. 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.	Le projet privé est certes bien dans l'esprit du développement œnotouristique souhaité par la commune mais n'étant prêt il devra être représenté lors des mises à jour ultérieures du PLU. Le CE approuve la proposition de la municipalité.
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 cultuel.	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. Afin de tenir compte des droits en cours, le maintien des droits à construire en zone UB pourra être étudié.	Le CE prend acte de la proposition d'étude.



R7	<p>Mr DUMAIZEAU 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>	<p>-La densité urbaine de la commune étant très hétérogène il serait difficile de donner la même densité aux différentes OAP dont les situations géographiques ne sont pas homogènes. Le CE comprend et approuve la réponse du pétitionnaire.</p> <p>-Dont acte.</p>
R8	<p>Mr LAGARDE dont le courrier agrafé est relatif à son terrain de 10 000m2 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>	 <p>Quoique proche du centre cet habitat de qualité avec parc mérite une préservation de son intégrité. Le CE prend acte de la proposition.</p>

R9	<p>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 C4</p>	<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>	<p>-Le CE prend note de la démarche de la commune avec étude à l'appui pour libérer cet ER n°14</p> <p>-dont acte</p>
R10	<p>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</p>	<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>	<p>-Le CE pense que c'est rationnel et approuve.</p> <p>-L'étude hydraulique attachée au PC du lotissement doit rester accessible au public.</p> <p>-Le réseau d'assainissement et le réseau pluvial doivent rester en régime séparatif lors des orages : un SGEP permettrait de le vérifier</p>

R11	<p>Familles SAINT-ANTONIN & MARCHYME avec 2 sujets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>-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. 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>	<p>-Avis du CE : la valeur foncière et patrimoniale globale de la commune, avant et après projet du PLU, n'est pas une donnée demandée au volet socio-économique du projet. A l'échelle privée cette valeur n'est qu'indicative et peut subir les influences des orientations d'urbanisme prises dans l'intérêt public.</p> <p>-La parcelle AH49 bénéficiant d'un PC le CE prend acte de l'étude proposée.</p> <p>-Cette demande n'étant pas dans l'objectif que s'est fixé la commune, (projet de PLU qui doit arrêter l'étalement urbain et regarnir d'abord son centre), le CE approuve la réponse du pétitionnaire.</p>
-----	---	---	--



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	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.	Le CE valide la position de la commune.
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	<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>	<p>-L'OAP est au stade de schéma : pour devenir projet il devra faire l'objet d'un plan à élaborer en concertation avec les riverains.</p> <p>-Le CE est d'accord là-dessus.</p> <p>-Le CE a pu constater au dossier public que le projet de PLU s'est déroulé avec les habitants sur plusieurs années avec de nombreuses publications et/ou informations publiques.</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>	<p>Parcelle de vigne au centre :</p>  <p>Le terrain de vigne est entouré d'habitations et fait face en angle Est à l'école primaire Ste Luce-Malbeteau</p> <p>Le CE n'a rien à ajouter à cette réponse et confirme.</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.	L'expérience de ces riverains du ruisseau Le Saugeron devra être prise en compte lors du projet de Schéma de Gestion des Eaux Pluviales. Le CE conseille à ces riverains de consulter l'étude hydraulique du PC public du lotissement Frédignac voisin.
-----	---	--	--

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 ^{er} lot, - vente d'un 2 ^{ème} lot avec dépôt PC, - sous-seing signé sur 3 ^{ème} lot. Demandent que la parcelle AE283 Croisette Est reste en totalité en zone urbaine justifié par l'arrêt de la vigne qui génèrait des conflits d'usages riverains.	Même réponse qu'à la remarque R4.	Voir observation R4
-----	--	-----------------------------------	----------------------------

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> 	<p>-le CE approuve la démarche d'étude préalable sur ce cas précis.</p>
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>	<p>Quand une limite est définie par un critère précis comme insuffisance de réseaux elle doit être respectée. Le CE approuve pour ce motif.</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>	<p>-voir AR5, 6 et 10</p> <p>-information</p> <p>-le CE prend note de l'étude proposée</p> <p>-le résultat de la vérification proposée devra être communiqué au public concerné</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>	<p>-voir AR4, 6 et 10</p> <p>-l'OAP Ste Luce-Belvédère se situe sur 9500 m2 en « dent creuse ». Le CE approuve la suite donnée à cette requête.</p>

<p>AR6</p>	<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) 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 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>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>-Voir AR4, 5 et 10.</p>  <p>Ce secteur affiche une densité liée au caractère du hameau ancien de Ste Luce qui a été intégré à la commune de Blaye-Sainte-Luce. Ce hameau mérite une revitalisation par OAP qui est à l'état de projet schématique présenté avec celui du PLU.</p> <p>La densification du centre est ici possible et rejoint l'objectif parallèle de ne plus consommer par ailleurs les surfaces agricoles utiles (SAU) en forte baisse à Blaye.</p> <p>Le CE approuve cette orientation qui reste à concrétiser en concertation avec ses riverains.</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>	<p>-le CE émet le souhait que l'aménagement sur plan soit mené en concertation avec les riverains</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.	<p>-au vu du parc arboré le CE recommande la consultation des services environnementaux pour apprécier si le caractère EBC est justifié</p> 
AR8	Mme HILAIRE Annie, conteste l'orientation d'aménagement de la zone 1AUa1(OAP)	Même réponse qu'à la remarque R14.	Voir R14
AR9	Mme GAUTIER Florence, conteste l'orientation d'aménagement de la zone 1AUa1(OAP)	Même réponse qu'à la remarque R14.	Voir 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>	<p>-Voir AR4, 5 et 6</p> <p>-dont acte, en concertation autant que possible.</p> <p>-dont acte</p> <p>-le CE pense que ce secteur ayant des co-visibilités paysagères d'estuaire mérite des aménagements préservant autant que possible ce caractère de paysage remarquable.</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 (initiée 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.	Le CE n'approuve pas la réponse donnée. Cette observation soulève la place du « petit » dans la cité (petit enfant, petit vieux, petit handicap...) qui a besoin de petits commerces dans son lieu de vie qui est souvent le centre bourg lequel fait ici corps avec le lieu touristique et marchand de la citadelle. Or la Zac Haussmann vient en opposition d'une part, de la zone des commerces des Leclerc-McDo située sur Cars et St Martin et d'autre part, du développement du centre bourg situé à plus de 1 km de la Zac. Le succès animé du centre bourg constatée le samedi matin (jour de marché) témoigne bien du besoin de petit commerce au centre.

AR12	<p>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>	<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. 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>	<p>-Cette observation sera à prendre en compte lors du lancement éventuel de la phase 2 de la Zac Haussmann.</p> <p>- Le CE admet que la culture présente (pacaniers) présente le caractère « formes végétales et arbres remarquables, notamment dans les zones urbaines ». A ce titre cet espace boisé serait à protéger.</p> <p>-dont acte</p>
------	---	---	---

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>	<p>-Voir C5 et 8</p> <p>-L'OAP n°6, comme les autres, nécessitera de la concertation avec les riverains pour passer du schéma, présenté au dossier de projet, au plan de réalisation éventuelle.</p> <p>-le CE prend acte de toutes les propositions formulées ici.</p>
C2	<p>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 »</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>	<p>-voir R10</p> <p>-l'étude hydraulique attachée à ce PC est donc rendue publique et peut être consultée.</p> <p>-le CE suggère ici que ces études hydrauliques servent de base au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP) qu'il serait bon de prévoir sur la commune</p>

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	Même réponse qu'à la remarque AR12.	-voir AR12
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 aux voiries communales. Voir plans annexés.	Même réponse qu'à la remarque R9.	-voir R9
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.	(Voir remarques C1 et C8). La proposition d'emplacement de voirie pourra être étudiée. 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.	-voir C1 et 8 -le CE prend note de la proposition ici formulée

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 recombinaison 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>	<p>Photo des parcelles</p>  <p>-L'OAP n°8 nécessitera, comme les autres, de la concertation avec les riverains pour passer du schéma présenté au public au plan de réalisation éventuelle.</p> <p>-le CE prend note de la proposition</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.	Les démarches en cours entre ces riverains et les services d'urbanisme montrent un processus engagé, lequel doit avoir une issue. Le CE prend note de la proposition
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.	<p>-(Voir remarques C1 et C5).</p> <p>-La proposition d'emplacement de voirie pourra être étudiée.</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>-Voir C1 et 5</p> <p>-Le CE prend bonne note de la proposition de voirie</p> <p>- Le CE approuve cette orientation qui reste à concrétiser en concertation avec ses riverains.</p>

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.	-Voir R8 -le classement envisagé offre une protection pour mise en valeur du patrimoine. Le CE approuve cette réponse.
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.	Il est souhaitable que les études de ces propositions soient communiquées.

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.	-le CE en prend note
----	--	---	-----------------------------

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 les 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.	-dont acte
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.	-le SGEP pourrait s'intégrer au projet de PLUi ou bien à la mise à jour du PLU. Le CE se permet d'insister sur sa nécessité étant donné que le milieu récepteur des eaux est très imperméabilisé car urbain et de plus soumis au phénomène des marées de l'estuaire.
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.	-dont acte
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.	-le CE souhaite que les ICPE, citées dans le POS, soient citées au PLU pour ne pas que les ICPE existantes perdent le bénéfice de l'antériorité.

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).	-Seule l'étude sociodémographique et économique, y est traitée : manque l'étude socio-économique du projet avec le bilan coûts/avantages qui permet de monétiser une action publique de projet et ainsi permettre aux habitants de quantifier le bénéfice global et donc l'intérêt public chiffré du PLU. Le CE regrette que ce volet qui aide à l'acceptabilité sociale du PLU ne soit pas traité.
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.	-dont acte

3.6.CONCLUSION GENERALE

Au vu de :

- L'analyse des dossiers soumis à l'enquête,
- le déroulement régulier de celle-ci,
- l'analyse des observations enregistrées,
- les renseignements d'enquête recueillis,
- les reconnaissances effectuées par le Commissaire-enquêteur,
- la connaissance de la consultation qu'en avaient le public et les personnes plus directement concernées,

il apparaît que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public. Il n'a pas paru nécessaire au Commissaire-enquêteur de faire ajouter, sauf pour trois cartes enrichies et une liste d'errata, des pièces complémentaires au dossier d'enquête.

Il apparaît encore que :

- les règles de forme,
- de publication de l'avis d'enquête,
- de tenue à la disposition du public des dossiers et du registre d'enquête,
- de présence du Commissaire-enquêteur en Mairie aux heures et jours prescrits,
- d'ouverture et de clôture des registres d'enquête,
- de recueil des remarques du public avec observation des délais de la période d'enquête

ont été scrupuleusement respectés. Ceci est vérifiable.

Dans ces conditions, le Commissaire-enquêteur estime avoir agi dans le respect de la Loi et ainsi pouvoir émettre sur le projet d'élaboration d'un plan local d'urbanisme pour la commune de BLAYE un avis fondé qui fait l'objet des "Conclusions motivées et avis du Commissaire-enquêteur", joint à la suite du présent rapport.

Le Commissaire-enquêteur tient aussi à souligner la qualité des relations entretenues avec Monsieur le Maire et Adjoint ainsi que le personnel municipal et à remercier les uns et les autres

Fait à BORDEAUX, le 8.12.2016

Jean-Pierre GAURY
Commissaire- Enquêteur



4. LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Décision n° E16000103/33 du 20/06/16 prise par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de BORDEAUX désignant le commissaire- enquêteur.(3p)

Annexe 2 : Arrêté du Maire de BLAYE du 31.08.2016 prescrivant l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BLAYE.(3p)

Annexe 3 : Certificat d'affichage.(2p)

Annexe 4, 4 bis, 4 ter, 4 quarto : Journaux Sud-Ouest et Echos judiciaires avec les 4 insertions de l'avis d'enquête publique.(4p)

Annexe 5 : PV de synthèse des observations.(7p)

Annexe 6 : Mémoire en réponse.(18p)

Annexe 7 : Bilan de la communication municipale.(14p)

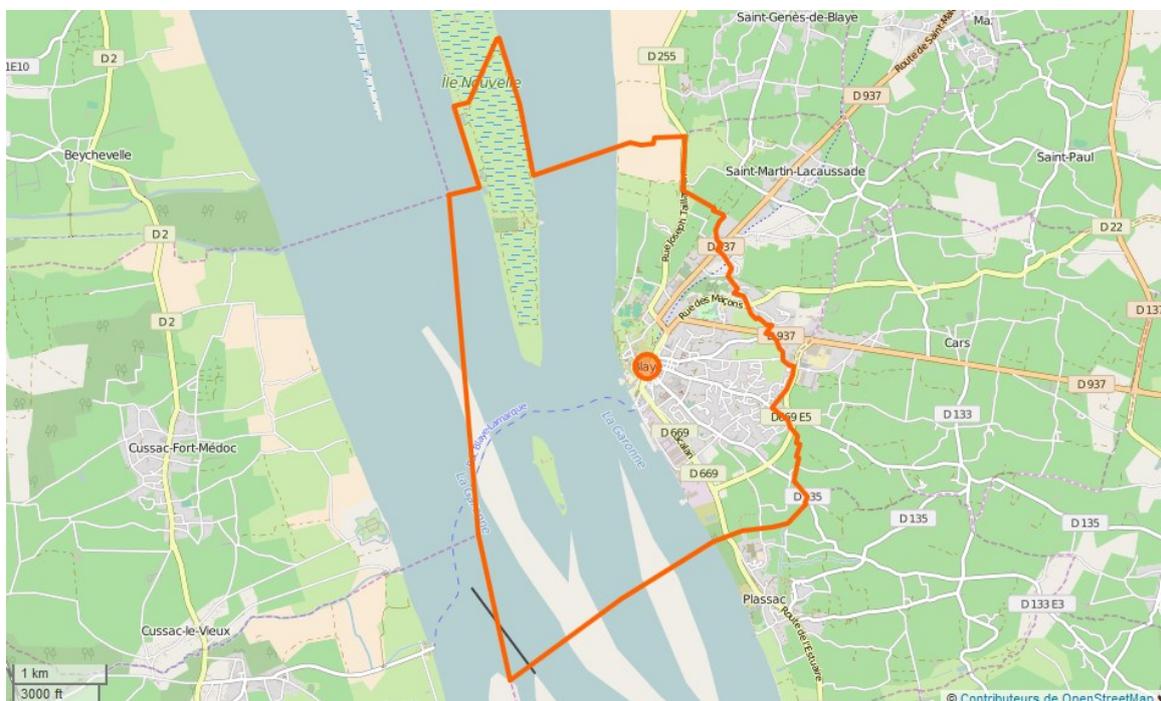
Annexe 8 : Délibération du 22.03.2016 dont mention de la délibération du 28.04.2009.(2p)

Annexe 9 : Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation en date du 09.12.2014.(3p)

Annexe 10 : Registre d'enquête original clos et signé comportant toutes les observations et auxquels sont joints les 10 courriers et les 12 annexes portant sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de BLAYE et ses annexes

DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE BLAYE



ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet d'élaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME

- Du lundi 10 octobre au mercredi 9 novembre 2016 inclus
- Tribunal Administratif de Bordeaux
- Décision du 20/06/2016
- Enquête n° 16000103/33
- Arrêté du Maire de BLAYE du 31 août 2016

5. CONCLUSION ET AVIS du CE

Commissaire-Enquêteur : Jean-Pierre GAURY

08.12.2016

CONCLUSIONS MOTIVÉES du CE **relatives au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Par décision n° E16000103 / 33 du 20/06/2016 (annexe 1), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux a désigné monsieur Jean-Pierre GAURY en qualité de commissaire-enquêteur, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour la commune de BLAYE. Celui-ci a implicitement déclaré n'être aucunement intéressée à titre personnel, sous quelque forme que ce soit, à l'opération et a accepté cette mission pour la remplir en toute impartialité et indépendance.

Les principaux objectifs du projet peuvent se résumer ainsi :

La population de Blaye était de 4722 habitants, en 2011, sur une superficie de 1292 Hectares. La densité de population est d'environ 366 hab./km² pour un département de la Gironde dont la densité est de 150 environ.

De plus il faut noter que la superficie de 1292 ha se répartit à 45% sur l'eau ou îles de l'estuaire de la Gironde et la surface des terres est de l'ordre de 700 ha.

La densité de population corrigée sur surfaces urbanisables est de l'ordre de 670 habitants/km².

L'évolution démographique a été marquée par une forte baisse en années 1960-70 puis par un regain de population (+500 habitants) sur la période de 1975-82 lié au chantier de la centrale nucléaire du Blayais (Braud St Louis).

De 1975 à 2011 c'est un gain global de 700 habitants soit +16% (Gironde +40% sur les mêmes années), et c'est un accroissement 1252 logements (+ 77%) avec un taux de vacance de 21%, en augmentation de 167%.

Cette augmentation du nombre de logements, proportionnellement beaucoup plus importante que celle de la population, s'est accompagnée d'une consommation des terres agricoles dont la SAU (Surface Agricole Utile) baisse de l'ordre de 27%, le nombre d'exploitations baissant de 80%.

Afin de stopper voire d'inverser cette tendance lourde de l'étalement urbain Blayais, et afin d'intégrer les évolutions législatives dont l'objectif affiché par les lois Grenelle 1 et 2 est la réduction de la consommation des espaces, il est devenu nécessaire de mettre en place un PLU avec un suivi au niveau des effets d'applications des documents d'Urbanisme.

Elaboré en base du PLU, le PADD a été décliné en 10 thèmes qui ont été retenus comme objectifs d'élaboration du PLU qui peuvent se résumer ainsi :

- Conforter le rôle de pôle urbain, sans influencer sur les zones naturelles réglementées
- Préserver le patrimoine UNESCO et l'aire AVAP
- Stabiliser la population et densifier le centre historique, le revitaliser
- Contenir l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et paysages
- Définir un lien social entre les quartiers, démarche de « réparation » avec OAP
- Requalifier les espaces publics, les entrées de ville
- Sécuriser les déplacements et hiérarchiser les voies.

Il convenait de procéder à une enquête publique dans le but de consulter les habitants au sujet du projet d'élaboration du PLU de la commune de BLAYE. Le déroulement de l'enquête a été conforme et l'aspect réglementaire respecté.

Il ressort de l'examen des observations ;

- une répartition assez homogène des observations sur les zones urbanisées mais absence de participation du public des secteurs A (agricole)
- une saine curiosité avec demande de précisions sur les OAP qui sont des opérations de « réparations » des dents creuses proches du centre
- une très forte proportion de réclamations et d'opposition personnelles, mais aussi quelques propositions d'aménagements, sur les secteurs en OAP dont les schémas ont trop souvent été pris pour des plans
- une quantité remarquable d'observations sur les ER (Emplacements Réservés) qui sont quelque fois pertinentes
- beaucoup de demandes et remarques, complémentaires aux observations, portant sur le caractère individuel de constructibilité des terrains.

Il ressort de l'étude du dossier public, de plusieurs semaines d'écoute et d'observation avec visites, **cinq recommandations** du CE, aussi je conseille:

- La prise en compte de l'avis de l'Ae (Autorité environnementale) notamment par la mise en œuvre d'une démarche d'évaluation environnementale et du moindre impact environnemental du PLU
- L'engagement de la démarche de réutilisation des logements vacants (>20%) en priorité en s'appuyant sur l'intercommunalité
- Un schéma de gestion des eaux pluviales (SGEP) sera à prévoir avec la mise en place du PLU afin de prévenir d'inondation le centre bas du bourg rendue possible par l'étanchéisation de surfaces proches du centre aujourd'hui perméables
- Une révision du schéma directeur d'assainissement, datant de juin 2000, avec stricte application réglementaire du régime séparatif des eaux, sera nécessaire
- Une mise en place de mesures de suivis des effets du PLU avec critères définis et mesurés avant lancement sera nécessaire

Ceci ne remet, cependant, pas en question la validité globale des zonages urbains et de la politique réparatrice de l'habitat affichée par la commune de BLAYE.

Le public a été présent tout au long de la procédure d'élaboration et a manifesté un vif intérêt au cours de l'enquête publique (plusieurs permanences ont été prolongées, nombreux courriers). Les préoccupations principales relevées sont globalement dictées par les intérêts privés de chacun ; il n'y a eu que très peu de considérations générales sur le PLU et aucune ne visait une remise en question fondamentale du plan.

Ceci me conduit à estimer que, au regard de l'intérêt général qui doit guider ce projet, l'acceptabilité socio-économique et environnementale du PLU est plutôt bonne.

Ainsi,

- la présentation globale du projet et de son contexte par Mr BALDES, maire, pour le CE titulaire et son suppléant du 12 juillet 2016
- la visite des 2 communes à cheval sur l'estuaire de la Gironde (Blaye et Cussac) concernées par le projet d'AVAP interdépendant du projet de PLU
- l'exposé fait par Mr WINTERSHEIM, élu et adjoint chargé de l'urbanisme et du patrimoine, du contenu précis du Plan Local d'Urbanisme, en préalable de l'enquête publique,
- la visite de la commune du 27 juillet 2016
- l'étude du dossier et des divers documents mis à ma disposition,
- l'examen des observations formulées par le public et les personnes publiques associées,
- les vérifications ponctuelles sur le terrain par le CE pour l'analyse des requêtes,
- l'entretien du 16.11.2016 avec Mr le Maire, son adjoint à l'urbanisme, et de la responsable du développement du patrimoine, lors de la remise du PV des observations du public,

me permettent de prendre une position motivée sur ce projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme de la commune de BLAYE.

Considérant que :

- l'enquête s'est déroulée selon les conditions que la législation et la réglementation en vigueur imposent, y compris pour la publicité et l'affichage,
- l'information du public a été réalisée de manière satisfaisante par un affichage plusieurs fois contrôlé de l'avis d'enquête publique sur les panneaux d'affichage en mairie de Blaye et sur les panneaux d'affichage administratifs extérieurs répartis sur le territoire,
- les deux insertions de l'avis d'enquête publique ont été diffusées dans deux journaux du département comme la loi l'exige,
- le dossier soumis à enquête publique a pu être consulté dans des conditions globalement satisfaisantes et que son contenu était conforme à la législation,
- les observations du public sont nombreuses et circonstanciées,
- les avis des PPA sur le projet sont nombreux,
- le projet se maintient dans l'esprit et dans l'application du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement,

Attendu que :

- le projet semble répondre à un réel besoin de la collectivité,
 - le projet présenté répond pleinement à l'objectif central de politique communale en termes :
 - De renfort du rôle de pôle urbain, sans influencer sur les zones naturelles règlementées
 - De préservation du patrimoine UNESCO et de l'aire AVAP

 - De stabilisation de la population et de densification par revitalisation du centre historique,
 - De frein de l'étalement urbain pour préserver les espaces agricoles et les paysages
 - D'amélioration du lien social entre les quartiers, avec les créations d'OAP en démarche de « réparation »
 - De requalification des espaces publics, des entrées de ville
 - De sécurisation des déplacements avec hiérarchisation des voies
- Et que mes 5 recommandations doivent être prises en compte,

AVIS DU CE

J'émet un **avis favorable** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BLAYE

Fait à BORDEAUX, le 8 décembre 2016

Jean-Pierre GAURY
Commissaire- Enquêteur

