

PLASSAC



Révision du POS en PLU prescrite par D.C.M. du 15 juin 2009
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 16 mars 2015
Dossier soumis à Enquête publique du 22 juin au 4 juillet 2015 et du 16 novembre au 18 décembre 2015
PLU approuvé par D.C.M. du 13 juin 2016

PLAN LOCAL URBANISME

1.3 ENQUETE PUBLIQUE

METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX



LE MAIRE Céline, architecte dplg
10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES



GLOBAL Environnement Ingénierie
Rue Sainte Monique
33 000 BORDEAUX

Elaboration de P.L.U. de PLASSAC

Retour sur les remarques émises durant l'Enquête Publique

Pétitionnaire	Objet de la demande	Commentaire et avis du commissaire enquêteur	Avis du Conseil et du BE	Documents modifiés
REGISTRE 1 Mme et Mr Paul ADOLPHE	Les époux ADOLPHE émettent des doutes quant à la régularité des procédures administratives concernant la construction en cours de la maison de retraite. Cette construction les prive de la jouissance de la vue sur la Gironde et non Garonne dont ils bénéficiaient.	D'une part, ces considérations n'entrent pas dans le cadre de l'E.P. et il n'appartient pas au C.E. de vérifier la régularité des procédures concernant l'origine des terrains et la réalisation d'une construction autorisée par le conseil municipal bien avant ce projet de PLU. D'autre part, le bénéfice d'un panorama ne me semble pas un « droit acquis ».	Il ne s'agit pas d'une privatisation du paysage (vue sur l'Estuaire de Gironde) puisque le terrain sur lequel la maison de retraite en cours de construction s'implante est constructible dans le POS. Les demandeurs n'ont pas pris connaissance du POS en application et la constructibilité du terrain concerné les priverait de la vue sur la Gironde qui n'est pas leur exclusivité. De plus le Permis de construire est accordé, le recours des tiers est expiré. Enfin, la construction est sortie de terre.	
LETTRE 1 M. Yves BERTAUD REGISTRE 2	Mr Yves BERTAUD propriétaire des parcelles B1231 et B1233 conteste l'emplacement réservé n°12 (création d'une amorce de voirie entre la R669 et la zone 2AU de Sudre). Il propose de situer cet emplacement réservé au Sud de son terrain en évitant ainsi de diviser sa propriété en 2 parties	La réserve n°12 pour la réalisation d'une voirie pourrait être déplacée au Sud des terrains concernés. Il existe à cet emplacement une amorce de chemin qui pourrait être utilisée ; Mr Yves BERTAUD est favorable à cette solution.	Il s'agit de l'ER n°11 et non de l'ER n°12. Cet ER11 est nécessaire pour permettre à terme l'utilisation des terrains au Sudre. Cet ER doit aussi bénéficier au demandeur car l'ER permet de mutualiser les sorties sur la RD669 (et éviter la multiplication des sorties sur la RD) et optimise la constructibilité du terrain des demandeurs. Toutefois, cette question ne devrait plus se poser car la municipalité a décidé de diminuer la surface de la zone 2 AU du Sudre suite à une demande de l'Etat et de la CDPENAF de réduire les zones 2 AU.	
LETTRE 2 Mr Jacques DUBOURG REGISTRE 3	Mr Jacques DUBOURG demande que la parcelle A1641 qui longe la route de Montuzet fasse l'objet d'une protection renforcée temporaire afin de permettre des fouilles archéologiques. Si l'existence d'un patrimoine historique est révélée, cette parcelle devra alors faire l'objet d'une extension de cette mesure et d'une mise en valeur du site.	Favorable à une solution qui permette de vérifier l'existence de vestiges et, si c'est le cas, prendre les mesures de conservations adaptées.	La parcelle est inconstructible pour des constructions autres que celles nécessaires à l'activité agricole. Il peut être proposé une protection totale d'inconstructibilité même pour les constructions agricoles sur une partie de la parcelle A1461. Des travaux d'archéologie préventive seront effectués si des vestiges sont découverts lors de travaux agricoles par exemple. Une partie de la parcelle A1461 passe en zone Ap sur la partie la plus haute le long de la route de Montuzet et permet de préserver l'ouverture visuelle depuis de l'espace public. Avis favorable à la demande	zonage
REGISTRE 4 /LETTRE Mme Brigitte BOULIER	Mme Brigitte BOULIER est propriétaire d'une parcelle (1370) fort bien entretenue et arborée. Cette parcelle est classée dans le projet de PLU comme « Jardin à conserver ». Elle demande à ne pas perdre ses droits de propriétaire car elle envisage de réaliser une construction pour l'un de ses enfants.	La demande de Mme Brigitte BOULIER paraît légitime ; cette parcelle a été remarquée car elle est arborée et particulièrement bien entretenue. Puisque cette propriété lui appartient, il paraît abusif de la priver de la jouissance de ses droits de propriétaire. Je suis favorable à la suppression de ce classement «Jardin à conserver ».	La parcelle se situe en limite Nord de la zone urbaine de Lers. La parcelle méritait d'être préservée de toute constructibilité. Elle se situe en limite avec la zone viticole au nord de la parcelle. La municipalité confirme la constructibilité de la parcelle et décide de supprimer la servitude de jardin. Mais, un recul de constructibilité au nord de la parcelle de 5m par rapport à la parcelle de vigne en zone agricole est défini pour éviter de rapprocher la construction de la zone de traitement agricole et éviter les conflits d'usage. Avis favorable à la demande	Zonage et règlement

<p>REGISTRE 6 M Guy RIVIÈRE</p>	<p>M Guy RIVIÈRE demande : - que la zone 2AU (parcelle 79 et 80 zone 2AU secteur Grit – Mandraude) en face de sa propriété, soit déplacée vers le Sud. - Que cette zone soit classée zone Agricole. M Guy Rivière est persuadé que l'urbanisation de cette zone entrainerait une pollution de la nappe phréatique.</p>	<p>Les avis recueillis au cours de la consultation du public et les avis des PPA nous portent à reconsidérer l'opportunité des zones 2AU. Cette grande zone 2AU Sud, pourrait : - être maintenue constructible dans sa partie Nord car les réseaux existants sont accessibles par les côtés Est, Ouest et Nord. - classée A pour les parcelles 79 et 80 à cause de l'absence de réseau.</p>	<p>Suite aux observations de l'Etat et de la CDPENAF de réduire les zones 2 AU, la municipalité décide de réduire la surface de la zone 2AU du Sudre. Ainsi les parcelles 79 et 80 de zone 2AU (le Sudre).sont déclassées de la zone 2AU en zone agricole A. Avis favorable à la demande</p>	
<p>REGISTRE 7 Mme DARRICARRERE et M Jean-Louis BERNARD</p>	<p>Mme DARRICARRERE, propriétaire des parcelles A1136 et 1084 (plutôt B1136 1084) Chai 2-8 route de Montuzet demande que ces parcelles soient intégrées dans le prolongement de la zone UC attenante. En effet, un ancien chai existe en bordure de route et Mr Jean-Louis BERNARD, acheteur potentiel qui l'accompagne, a pour projet la réalisation de gîtes. Il envisage des aménagements : piscine, terrasse, local technique et de rangement, côté sud et opposé à la route.</p>	<p>Un bâtiment, ancien entrepôt, longe la route de Montuzet. La réhabilitation de cette construction ancienne et délabrée est souhaitable. Si cette demande ne remet pas en cause l'économie du PLU, ces aménagements de confort pourraient être autorisés sur les parcelles A1136 et 1084 tout en conservant le classement A de cette zone.</p>	<p>Le classement en zone Agricole est justifié par l'environnement agricole du secteur et la volonté de voir ce bâtiment maintenu à vocation agricole ou pour des usages complémentaires à l'activité agricole, c'est pour cette raison que le PLU a été arrêté avec la zone A sur le bâtiment de Montuzet (chai). La demande de DP de Monsieur BERNARD est postérieure à l'arrêt du PLU : comme le projet de monsieur Bernard modifie la façade du bâtiment, un PC aurait dû être déposé ! La demande est légitime car le changement de destination a été accordé sur la base du PLU arrêté. Toutefois, il est proposé de transformer la parcelle 1136 en zone UC afin de permettre une extension limitée de la construction mais avec toutefois une restriction par rapport à la hauteur qui ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant La parcelle 1084 est maintenu en zone agricole avec une identification du bâtiment existant comme patrimoine commun (L.123-1-5 III 2°) car il se trouve dans un cône de vue depuis la RD669 sur la commune de Gauriac (grand paysage). De plus, les zones A admettent, grâce à la Loi Macron, les annexes de surface limitée peuvent être autorisées, élément qui sera intégré dans le règlement du PLU, chose qui n'avait pas été possible car le PLU a été arrêté après l'application de la loi ALUR et avant la loi Macron. Enfin, un recul de constructibilité de 5m par rapport à la parcelle de vigne en zone agricole est défini pour éviter de rapprocher la construction de la zone de traitement agricole et éviter les conflits d'usage. Avis partiellement favorable à la demande</p>	<p>Zonage et Règlement</p>
<p>LETTRE 7bis Mr Jean-Louis BERNARD</p>	<p>Le PLU prévoit en alignement de la route une bande inconstructible. Cette restriction gêne le projet actuel de Mr Bernard. Il a l'intention de vendre ces parcelles.</p>	<p>À ce jour, M Jean-Louis Bernard a vendu les parcelles 1770 et 1330, lieu-dit Taillande et un permis de construire a été accordé au nouveau propriétaire dans le cadre des prescriptions du POS en vigueur.</p>	<p>La restriction dont parle le demandeur se situe le long de la RD669. Le terrain se situe à l'intérieur des panneaux d'agglomération, mais seule deux petites constructions anciennes sont implantées le long de la RD, bien avant que cette dernière ne devienne l'infrastructure de transit qu'elle est aujourd'hui entre Blaye et Bourg (3810 véhicules jour comptage CG33 2014). La contrainte de recul imposée par le PLU tient compte de la</p>	

			<p>présence de la RD669 et d'éviter la création de nouvelles sorties de véhicules sur la RD669 sur le côté convexe de la courbe (qui présente le la moins bonne visibilité de la courbe). Le recul est maintenu car justifié pour une question de sécurité. Avis défavorable à la demande De plus, la municipalité va faire un fossé car dernièrement, suite aux travaux de terrassement de Monsieur BERNARD et les fortes précipitations de décembre 2015 et janvier 2016, l'eau se déversait chez le riverain mitoyen qui a alerté la mairie</p>	
REGISTRE 8 Mme Martine FARION	Mme Martine FARION demande que toute la zone bordant la route de Montuzet et Chante Alouette, au niveau des parcelles 357 et 499 à Beaumont, soit constructible sur une profondeur de 20 mètres en alignement des terrains constructibles limitrophes.	<p>Transformer cette zone en village rue ne me semble pas correspondre à l'esprit du PLU. Il me paraît plus raisonnable de conserver les espaces non bâtis des lieux dits : Beaumont et Montuzet afin de maintenir le caractère aéré le long de cette route de Montuzet et de Chante Alouette.</p>	<p>La demande reviendrait à proposer d'étendre la zone urbaine du POS. La volonté municipale est de recentrer le développement sur le bourg en fonction de la capacité des réseaux (eau potable, électricité, défense incendie...).</p> <p>Il s'agit d'un développement le long de la voie qui est contraire aux principes définis dans le code de l'urbanisme : extension linéaire la long de la voie, consommation d'espace agricole, privatisation des paysage</p> <p>De plus, les réseaux ne sont pas en capacité suffisante à Montuzet Beaumont pour assurer un développement de la constructibilité sur ce secteur. Avis défavorable à la demande</p>	
REGISTRE 9 Mme Suzy RENOU	Mme Suzy RENOU se déclare satisfaite des dispositions du PLU mais souhaiterait toutefois une prise en compte plus affirmée des sources, des puits et de la défense incendie.	<p>L'approvisionnement en eau de la commune de Plassac est assuré par le Syndicat intercommunal des eaux du Blayais et provient de ressources éloignées et extérieures au territoire communal. Toutes les ressources en eau de la commune se trouvent en terrains privés et non utilisées à la consommation. La commune ne peut exploiter ces ressources.</p>	<p>Un travail a été réalisé avec le SDIS sur la défense incendie à développer sur Plassac. La municipalité est obligée de mettre en place une défense incendie : reste à trouver l'emplacement idéal, d'autant que la Loi pourrait changer en étendant le périmètre (actuellement un rayon de 200 m et 120 m²).</p> <p>La préoccupation est légitime mais la municipalité ne souhaite pas intervenir sur les puits et les sources qui se situent sur le domaine privé.</p>	
REGISTRE 10 Mr Patrick PICARD	Mr Patrick PICARD souhaite que la parcelle 350 attenante à sa propriété, parcelles 351 et 352, soit constructible.	Une extension de la zone UB pourrait être envisageable à condition que cette parcelle ne soit pas en zone inondable et que l'accès aux réseaux d'alimentation en eau, électricité et assainissement soit possible.	<p>Quel est le projet du demandeur sur cette parcelle ? L'extension de la zone UA sur la parcelle permettrait la construction d'un logement le long de la voie de la Mandraude. Avis favorable à la demande car le terrain est en dehors de la zone inondable définie par le PPRI mais la construction devra être réalisée à minima dans la continuité de la construction existante sur la parcelle 352.</p>	Zonage
LETTRE 3 REGISTRE 11 Mme Marie-Claude et M. Jacques BARTHOU	La propriété de Mme et Mr Barthou (Parcelles 904 + 693 + 486) était entièrement constructible au POS. Le PLU restreint les surfaces constructibles au bâti existant. Est-il possible d'accorder une bande urbanisable pour la réalisation de 2 maisons destinées à leurs filles.	<p>En zone UC au POS, ces parcelles sont classées A dans le projet PLU. Une nouvelle construction sur cette parcelle 904, se trouverait en 3ème ligne par rapport à la route « Chante Alouette » mais en première ligne « Chemin Vigneau ». Les réseaux d'alimentation électricité et eau sont en limite de charge dans ce secteur. Il me semble contre-indiqué d'accéder à cette demande dans ces conditions.</p>	<p>La zone urbaine à Jauguille a été volontairement réduite par la contrainte de la capacité des réseaux sur le secteur Beaumont – Montuzet. Les réseaux ne seront volontairement pas renforcés dans ce secteur afin de ne pas renforcer l'urbanisation dans ce secteur mais de privilégier le développement du bourg. De plus, les terrains se trouvent en troisième rang depuis la voie. De plus, ce n'est pas le secteur de développement privilégié sur la commune. Avis défavorable à la demande</p>	

<p>LETTRE REGISTRE 12 M Philippe LABORDE</p>	<p>Voisin de la famille BARTHOU et dans la même situation, M Philippe LABORDE et ses 2 filles font la même demande.</p>	<p>Réponse identique à celles de Mme et M BARTHOU.</p>	<p>Idem demande précédente Avis défavorable à la demande</p>	
<p>REGISTRE 13 /LETTRE Mme Évelyne et M. Claude BERLOT</p>	<p>La réserve n°13 concerne l'élargissement côté Sud de la rue de la Mairie. Déjà réduite de la moitié de sa longueur, cette réserve a-t-elle toujours son utilité ? Si la commune n'a pas de projet d'agrandissement, peut-on supprimer cette servitude ? Un courrier doit être déposé en Mairie.</p>	<p>Il me paraît souhaitable de vérifier la situation exacte de cette réserve n°13 et celle de l'ancienne servitude entre la rue Boyer et l'allée de la mairie. Un entretien entre Mme et M Berlot et la Mairie de Plassac permettrait d'apporter une solution à cette situation.</p>	<p>L'allée de la Mairie est très étroite compte tenu des équipements qu'elle dessert. Un élargissement minime est nécessaire pour faciliter l'accès à la mairie et aux équipements, c'est pour cela que l'ER 13 est maintenu. Cet ER ne gêne pas la parcelle 908 compte tenue de la surface. Avis défavorable à la demande</p>	
<p>LETTRE 90 REGISTRE 14 M Cyril GRENIER</p>	<p>M Cyril GRENIER a pour projet la construction d'un garage. Les restrictions en zones naturelles autorisent, soit une extension limitée à 50 m² ou bien, si cela est plus favorable, 20% de la surface de la construction principale (Chapitre VIII article 2 du règlement). Les réseaux de traitement des eaux de pluie et d'assainissement sont implantés à cet emplacement. Dans ces conditions, il n'est pas possible de réaliser une extension à moins de 3m du bâtiment principal. M Cyril GRENIER demande une dérogation pour réaliser un garage décalé de 3m de son habitation ?</p>	<p>Décalé de 3m, le garage se trouverait toujours inclus dans la surface de 60m² autorisée en extension ; la surface habitable étant de 200m² selon les déclarations de M Grenier. Un rapprochement de l'intéressé avec la Mairie devrait permettre de trouver une solution.</p>	<p>Dans les zones A ou N, grâce à la Loi Macron, les annexes de surface limités peuvent être autorisées, élément qui sera intégré dans le règlement du PLU, chose qui n'avait pas été possible car le PLU a été arrêté après l'application de la loi ALUR et avant la loi Macron. L'implantation des annexes sera encadré dans le PLU. Le projet du demandeur sera alors possible.</p>	<p>Règlement</p>
<p>LETTRE 6 REGISTRE 15 Mme Katy et M Daniel BRILLAUD</p>	<p>Mme et M Daniel Brillaud demandent le maintien du classement UC de la parcelle 733 située 23 route de Lers. M Daniel Brillaud, se présentant comme ancien élu, demande un retour au POS avec « seulement quelques aménagements ».</p>	<p>- Classement de la parcelle 733 : La zone UB, doit pouvoir être étendue à toute cette parcelle 733. - Éléments de réflexions générales d'un ancien élu : Les accusations et les procès d'intention formulés dans cette note, sur fond de rivalité politique, incitent à la prudence pour la prise en considération de la bonne foi des arguments avancés.</p>	<p>De même que pour la demande n°4, La parcelle se situe en limite Nord de la zone urbaine. La parcelle méritait d'être préservée de toute constructibilité. Elle se situe en limite avec la zone viticole au nord de la parcelle. La municipalité confirme la constructibilité de la parcelle. Mais, un recul de constructibilité au nord de la parcelle de 5m par rapport à la parcelle de vigne en zone agricole est défini pour éviter de rapprocher la construction de la zone de traitement agricole et éviter les conflits d'usage. De plus, un recul de 15m le long de la RD669 est imposé comme pour les terrains immédiatement au sud le long de la RD669 et classés en zone UB. Enfin, aucune sortie supplémentaire ne sera accordée sur la RD669. Avis favorable à la demande</p>	

LETTRE 904 REGISTRE 16 Mme Évelyne et M. Claude BERLOT	Après une première visite, le lundi 16 novembre repère 13, Mme et M BERLOT déposent un courrier documenté n°904 afin d'obtenir la clarification de la situation de leur propriété avec le plan cadastral et aimeraient que la municipalité précise ses intentions.	M et Mme BERLOT sont ouverts à toute proposition pouvant clarifier la situation actuelle. Une entrevue avec la Mairie et leur voisin devrait apporter les solutions à ces préoccupations hors PLU.	L'allée de la Mairie est très étroite compte tenu des équipements qu'elle dessert. Un élargissement minime est nécessaire pour faciliter l'accès à la mairie et aux équipements, c'est pour cela que l'ER 13 est maintenu. Cet ER ne gêne pas la parcelle 908 compte tenue de la surface. Avis défavorable à la demande	
REGISTRE 17 M Maurice BELAUD	La propriété de M Maurice Belaud, classée au POS en zone constructible est maintenant classée en zone Agricole. Il demande une extension sur 20m de profondeur, au-delà de la limite Ouest de sa piscine, pour un aménagement futur. Il semblerait qu'il ait l'intention de construire des aménagements de confort destinés à l'usage de cette piscine. Il a déposé une déclaration de travaux à cet effet.	La commune doit pouvoir autoriser ces aménagements sans remettre en question le zonage retenu dans ce projet PLU. Un entretien avec M Maurice Belaud devrait aboutir à un accord.	Dans les zones A ou N, grâce à la Loi Macron, les annexes de surface limitées peuvent être autorisées, élément qui sera intégré dans le règlement du PLU, chose qui n'avait pas été possible car le PLU a été arrêté après l'application de la loi ALUR et avant la loi Macron. L'implantation des annexes sera encadré dans le PLU. Le projet du demandeur sera alors possible.	Règlement
LETTRE 908 M Guy RIVIÈRE	appuie la démarche n°6 du 30 juin 2015			
LETTRE 915 REGISTRE 20 Mme NEZEREAU- DEVIGNES	Mme NEZEREAU demande que la parcelle 1827, accessible route de la Taillande par les parcelles 1829 et 2074 situées « Le Port Nord », soit urbanisable. Elle a pour projet de vendre cette parcelle.	La consultation du public et les avis des PPA, orientent vers une suppression de la zone 2AU du lieu-dit « Guillou » voisine et un déplacement ou suppression de la zone « jardin à conserver » à cet endroit. Le terrain de Mme Nezereau-Devignes, ainsi libéré de toutes contraintes, pourrait alors être classé UA, mais à la condition que les parcelles 1829 et 2074 permettent de désenclaver cette parcelle 1827.	La parcelle est classée en zone UA avec jardin à préserver dans le PLU arrêté. La constructibilité se limite à une annexe ou une piscine. Avis défavorable à la demande, la municipalité souhaite maintenir l'esprit des jardins à l'arrière de la première ligne de construction. De plus, l'accès sur la voie public est très limité pour assurer une desserte de l'arrière de la parcelle 1827.	
REGISTRE 21 Mme ROUILLARD	Mme Rouillard demande que la parcelle A538 soit classée constructible, avec accès direct sur la route de Montuzet et l'autorisation de réaliser une entrée par le percement du mur en limite de propriété. Elle a l'intention de vendre cette propriété.	Comme pour Mme Farion, intervention repère 8, transformer cette zone en village rue ne me semble pas correspondre à l'esprit du PLU. Un mur remarquable borde la route de Montuzet à cet endroit ; il serait dénaturé par l'aménagement d'un portail. De plus, il est prévu de réaliser la reconstruction des parties écroulées de ce mur en bordure de ce chemin.	La demande reviendrait à proposer à étendre la zone urbaine du POS le long de la route de Montuzet. La volonté municipale est de recentrer le développement sur le bourg en fonction de la capacité des réseaux (eau potable, électricité, défense incendie ...). Il s'agirait d'un développement le long de la voie qui est contraire aux principes définis dans le code de l'urbanisme : extension linéaire la long de la voie, consommation d'espace agricole,	

		<p>Il me paraît plus raisonnable de conserver les espaces non bâtis des lieux dits : Beaumont et Montuzet afin de maintenir le caractère aéré le long de cette route de Montuzet et de Chante Alouette. Toutefois, cette demande sera examinée avec attention après la période de consultation du public.</p>	<p>privatisation des paysage De plus, les réseaux ne sont pas en capacité suffisante à Montuzet Beaumont pour assurer un développement de la constructibilité sur ce secteur. Enfin, le mur même si nous ne sommes pas en zone Bâtiment de France, est remarquable et il n'est pas envisageable de le percer pour faire une entrée.</p> <p>Avis défavorable à la demande</p>	
<p>REGISTRE 23 M Jean-Michel BOUCHER</p>	<p>M Jean-Michel Boucher demande que la parcelle B342 soit autorisée à la construction en partie haute. Au POS, cette parcelle, située entre « Près, Mandraude et Grit » était constructible en partie basse bien que cette zone soit classée humide.</p>	<p>Cette parcelle est en partie inondable, elle est isolée en zone classée A et sans possibilité de raccordement aux réseaux. il ne paraît pas opportun de donner satisfaction à cette demande.</p>	<p>La parcelle se situe pour partie en zone inondable. De plus, elle n'est pas contiguë à la zone constructible. Répondre favorablement entrainerait une extension de la zone urbaine le long de la voie et augmenterait la capacité d'accueil. De plus, la parcelle se situe loin de réseaux.</p> <p>Avis défavorable à la demande</p>	
<p>REMISE D'UNE DEMANDE DE RECOURS GRACIEUX : Signataires : Jean- Luc Hilarion (0557423191) + Jean-Louis Bernard + Francis Broussard + Daniel Brillaud + Jacques Dubourg + Jean- Noël Gaborit + Maryse Héraud + Michel Marena + Christian Michel + Daniel Migliorini + André Odin + Philippe Pontacq.</p>		<p>La finalité de cette demande ne m'apparaît pas clairement. Les 19 interventions précédemment enregistrées, après retrait des doublons, sur les 24 entretiens, portent uniquement sur des demandes de classement de parcelles anciennement UC au POS et déclassées en zone A dans ce projet PLU. Les administrés ne se sont intéressés qu'à leur « pré-carré » et aucun d'entre eux ne s'est préoccupé de l'économie et de la philosophie de ce projet. Manifestement, le public n'a pas cherché à s'approprier le document, préoccupé uniquement par l'intérêt personnel immédiat. Le dossier d'E.P., malgré les erreurs incontestables et regrettables dénoncées par cette demande de recours gracieux et les PPA, n'a pas, dans ces conditions « porté préjudice aux intérêts de la population ». Seuls, les 12 signataires de cette demande de recours gracieux, sont en capacité de comprendre les orientations proposées : - Ils se présentent, comme membres de l'ancien conseil municipal. - Ils déclarent tous avoir participé à l'élaboration du POS toujours en vigueur ou avoir été informés des évolutions des projets d'urbanisme de la commune. - Ils demandent à revenir à un « POS légèrement modifié » or, les nouvelles dispositions en matière d'urbanisme et en particulier l'application des objectifs de modération chiffrés imposés par la loi A.L.U.R. ne le permettent pas. Manifestement, leur connaissance de la commune et du dossier d'urbanisme ne pouvait leur permettre une</p>	<p>Cette demande émane des anciens élus, qui ont été battu aux élections municipales en mars 2014. Ces personnes restent persuadées que le P.L.U. sur lequel ils avaient travaillé est leur propriété. La nouvelle équipe s'est appropriée le document d'urbanisme et a modifié en travaillant avec le Cabinet METROPOLIS.</p> <p>Le but du P.L.U. est d'avancer, de revoir la donne et non comme il le demande de modifier légèrement le P.O.S.</p>	

		<p>lecture erronée de ce document ; ils étaient tous en capacité d'effectuer une lecture avisée, critique et constructive.</p> <p>En conclusion, je pense que ce dossier n'a pas nui au bon déroulement de la consultation, malgré ses erreurs et contradictions, car ignoré par la population dont l'intérêt se limite à des considérations très individuelles.</p> <p>Ce dossier, actuellement en cours de correction, sera finalisé par l'apport de la consultation du public, des avis des PPA, du rapport d'enquête et par les conclusions du CE.</p>		
<p>REGISTRE 25 M Jean-Luc HILARION</p>	<p>M Jean-Luc Hilarion remet un document reprenant les orientations du PLU et en y ajoutant des commentaires personnels et constructifs concernant :</p> <p>- Le PADD (projet d'Aménagement et de développement Durable) :</p> <p>- Page 4 : Concernant la cote du Paradis, il déplore que seul un emplacement bénéficie d'une protection en zone Ap (secteur agricole protégé).</p> <p>- Page 5 : Donner plus de place aux piétons et aux cyclistes. Il dénonce l'absence d'un signalisation de cette option sur le plan.</p> <p>- Pages 5/6 : Patrimoine Historique : Ces considérations font aussi l'objet de l'intervention de M Jacques Dubourg, président des Amis du vieux Plassac.</p>	<p>Transformer cette zone en village rue ne me semble pas correspondre à l'esprit du PLU.</p> <p>Il me paraît plus raisonnable de conserver les espaces non bâtis des lieux dits : Paradis, Beaumont et Montuzet afin de maintenir le caractère aéré le long de cette route de Montuzet et de Chante Alouette. Les parcelles non construites devraient être l'objet d'une protection dans ce sens.</p> <p>Ce projet de piste cyclable et de chemin de randonnées, empruntant en grande partie les digues en très mauvais état, est un projet dépassant les possibilités financières de la commune. La réhabilitation des digues et même leur reconstruction sont du niveau de la communauté de communes. Néanmoins, ces chemins pourraient figurer sur le plan.</p> <p>- Rapport de présentation Les corrections seront apportées à ce document.</p>	<p>Quelques corrections seront étudiées et corrigées si nécessaires.</p>	

	<p>La situation des parcelles 764, 1154 et 1841 sera examinée.</p> <p>- Pages 6/7 : Village tourné vers l'estuaire : Remarque sur la piste cyclable à rapprocher de la remarque page 5.</p> <p>- Page 8 : Renouveaulement Urbain : Ces réserves foncières sont simplement abordées en prévision d'aménagements à venir mais elles ne correspondent pas à un besoin immédiat et n'ont pas lieu à figurer sur le plan.</p> <p>- Page 9/10 : Gestion différenciée des hameaux : Même remarque que pour les pages 5/6.</p> <p>- Page 11/12 : Plans Même remarque que pour la page 5.</p> <p>- OAP (Orientation d'Aménagement et d'Orientation : - Secteur de Lers-Piron : Ces réalisations réalisées, en cours et à venir font partie d'un ensemble qu'il est bon de rappeler.</p> <p>- Secteur de la rue de la Taillande : Cette remarque fera l'objet d'une correction.</p> <p>- Secteur de Le Grit : Cette remarque fera l'objet d'une correction.</p> <p>- Dans le règlement : - 1AU : 5 zones sont citées dans le texte, une seule figure sur le plan de zonage. Une correction sera apportée.</p> <p>- 2AU : Pas de remarque</p>			
<p>LETTRE 917 REGISTRE 26 M Yves BERTAUD</p>	<p>M Yves Bertaud dénonce les réserves 2AU et rejoint les préoccupations de M Rivière (courrier 908) concernant les sources et écoulement des eaux.</p>		<p>Idem observation REGISTRE 6</p>	

<p>LETTRE 916 REGISTRE 27 M Maurice BELAUD</p>	<p>M Maurice Belaud renouvelle l'objet de son intervention du 24 novembre et s'étonne des limites de la zone naturelle sur les parcelles 781 et 782. Il propose d'étendre cette zone aux parcelles 781b et 782b.</p>	<p>La zone N pourrait être étendue à toute la surface des parcelles citées.</p>	<p>Modification du tracé de la zone N qui est au bout de sa parcelle. Nous acceptons de suivre les limites de parcelle A 504 jusqu'à la parcelle 781</p>	
<p>REGISTRE 28 Mme Évelyne SEGUIN</p>	<p>Mme Évelyne SEGUIN demande le classement de la parcelle A1164 en zone constructible. Elle avance son intention de réaliser une construction et dénonce le classement zone boisée qui n'est pas justifié, ces parcelles étant en friche. Mme Évelyne SEGUIN propose de prendre la réalisation des réseaux à sa charge.</p>	<p>Les déclarations de Mme Évelyne Seguin demandent à faire l'objet d'une vérification et le coût des réseaux évalué et porté à sa connaissance. Isolée dans une zone classée A ou N, cette parcelle éloignée des réseaux n'a pas vocation à être constructible dans l'immédiat.</p>	<p>Le groupe de travail suit l'avis de du commissaire enquêteur. Avis défavorable à la demande</p>	
<p>REGISTRE 29 M Geoffrey NAZELLI</p>	<p>M Geoffrey Nazelli s'est engagé dans l'achat de la propriété de M Jean-Louis Bernard en ignorant la réserve de retrait de 15m au droit de « la route de l'estuaire ». Il accuse la Mairie et son vendeur de ne pas l'avoir informé avant l'achat.</p>	<p>Cette intervention est hors compétence de l'EP PLU.</p>	<p>Idem observation REGISTRE 7 Bis La restriction dont parle le demandeur se situe le long de la RD669. Le terrain se situe à l'intérieur des panneaux d'agglomération, mais seule deux petites constructions anciennes sont implantées le long de la RD, bien avant que cette dernière ne devienne l'infrastructure de transit qu'elle est aujourd'hui entre Blaye et Bourg (3810 véhicules jour comptage CG33 2014). La contrainte de recul imposée par le PLU tient compte de la présence de la RD669 et d'éviter la création de nouvelles sorties de véhicules sur la RD669 sur le côté convexe de la courbe (qui présente le la moins bonne visibilité de la courbe). Le recul est maintenu car justifié pour une question de sécurité. Avis défavorable à la demande</p>	
<p>LETTRE 918 REGISTRE 30 Mme Éliane BOULAY</p>	<p>Mme Éliane Boulay s'insurge contre le classement en zone N de la partie Nord de sa propriété car elle se trouve maintenant dans l'impossibilité de doter de façon équitable ses 2 filles. En effet, elle a déjà octroyé la partie Sud, constructible à l'une de ses filles et la partie Nord qui était destinée à la seconde est maintenant en zone N.</p>	<p>Un examen de la situation sur le terrain pourrait peut-être apporter une solution.</p>	<p>La parcelle se situe en second rang de la rue de la Métairie où les réseaux sont en capacité suffisante (eau potable, électricité, assainissement, ...). Le raccordement aux réseaux et l'accès de la parcelle devra être réalisé sur le domaine privé par le propriétaire Avis favorable à la demande</p>	

<p>LETTRE 919 REGISTRE 32 M Jacques PLAUD</p>	<p>M Jacques PLAUD demande le déclassement en zone N de la partie Est de sa propriété constituée des parcelles 93 + 94 + 969 et 911 prévues au PLU en zone UB. Il semblerait que M Jacques PLAUD craint d'être assujéti à l'impôt sur les terrains non bâtis. Le 9 janvier 2014 il demandait le classement en zone constructible de toute sa propriété.</p>	<p>Côte Paradis, Montuzet et Chante Alouette, la saturation de la capacité des réseaux appelle à éviter le classement en zone urbanisable avant leur renforcement et une mise à niveau. De plus, compte tenu de la qualité des constructions et des points de vue remarquables, il est souhaitable de protéger cet environnement autant que faire se peut.</p>	<p>Les parcelles 93 + 94 + 969 et 911 font partie de la zone urbaine. Le classement en zone urbaine n'impose pas au propriétaire de construire. L'OAP garantit une cohérence de construction sur sa parcelle et de raccordement à la voirie afin d'optimiser les terrains en zone UC. Le demandeur n'est pas obligé de construire s'il ne le souhaite pas mais il était demandeur que ses terrains restent constructible. Le classement de ces terrains en zone naturelle n'est pas cohérent avec les réseaux qui passent au droit de l'unité foncière, dans le bourg de Plassac. Avis défavorable à la demande</p>	
<p>LETTRE 920 REGISTRE 33 M Jean-Louis BERNARD</p>	<p>Remise d'un courrier n°920 au nom de Christophe BONNEAU et Jean-Louis BERNARD M Jean-Louis Bernard renouvelle sa demande objet de l'intervention repaire 7 du lundi 22 juin.</p>		<p>Idem observation REGISTRE 7 Le classement en zone Agricole est justifié par l'environnement agricole du secteur et la volonté de voir ce bâtiment maintenu à vocation agricole ou pour des usages complémentaires à l'activité agricole, c'est pour cette raison que le PLU a été arrêté avec la zone A sur le bâtiment de Montuzet (chai). La demande de DP de Monsieur BERNARD est postérieure à l'arrêt du PLU : comme le projet de monsieur Bernard modifie la façade du bâtiment, un PC aurait dû être déposé ! La demande est légitime car le changement de destination a été accordé sur la base du PLU arrêté.</p> <p>Toutefois, il est proposé de transformé la parcelle 1136 en zone UC afin de permettre une extension limitée de la construction mais avec toutefois une restriction par rapport à la hauteur qui ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant</p> <p>La parcelle 1084 est maintenu en zone agricole avec une identification du bâtiment existant comme patrimoine commun (L.123-1-5 III 2°) car il se trouve dans un cône de vue depuis la RD669 sur la commune de Gauriac (grand paysage).</p> <p>De plus, les zones A admettent, grâce à la Loi Macron, les annexes de surface limités peuvent être autorisées, élément qui sera intégré dans le règlement du PLU, chose qui n'avait pas été possible car le PLU a été arrêté après l'application de la loi ALUR et avant la loi Macron.</p> <p>Enfin, un recul de constructibilité de 5m par rapport à la parcelle de vigne en zone agricole est défini pour éviter de rapprocher la construction de la zone de traitement agricole et éviter les conflits d'usage. Avis partiellement favorable à la demande</p>	<p>Zonage et règlement</p>

<p>LETTRE 921 REGISTRE 34 Mary-Pierre de BOISSERON</p>	<p>Mary-Pierre de Boisseson renouvelle la demande du 27 février 2012 concernant le classement en zone urbanisable de sa parcelle n°564.</p>	<p>Cette parcelle se situe en zone agricole et n'a pas vocation à être urbanisable dans l'immédiat. Les réseaux dans cette zone sont insuffisamment développés.</p>	<p>Les réseaux (eau potable, électricité, voirie, assainissement, défense incendie) ne sont pas en capacité suffisante pour classer les terrains en zone constructible. Il s'agit d'une extension linéaire nécessitant l'extension et le renforcement des réseaux De plus la demande se situe dans un espace agricole Construire sur cette parcelle entraînerait un rapprochement des habitations des zones de traitement et engendrerait des conflits d'usage par rapport aux traitements viticoles, ... et diminuerait la surface agricole. (qui nécessiterait une nouvelle consultation de la CDPENAF). Avis défavorable à la demande</p>	
<p>LETTRE 922 REGISTRE 35 Bernard BERNAUD</p>	<p>M Bernard Bernaud s'oppose à la présence de la réserve n°19 concernant une bâche à eau, située après vérification, sur la parcelle 1154 et demande un classement UA pour la parcelle 1156 à côté de la chapelle de verdure.</p>	<p>Il me semble dommageable d'autoriser des nouvelles constructions sur ces parcelles voisines de la chapelle de verdure. Il me paraît plus pertinent de conserver les espaces non bâtis pour préserver les vues et ne pas transformer la route de Montuzet et la route de Chante Alouette en village rue. De plus, les réseaux dans ce secteur sont à saturation. Dans l'immédiat, il est donc important d'en limiter l'urbanisation. Je suis favorable au classement en zone non constructible de ces 2 parcelles. Même remarque pour la parcelle 484 (parcelle identifiée, 424 certainement par erreur par M Bernaud).</p>	<p>L'emplacement réservé est implanté sur la parcelle 1154 car la localisation de cette parcelle et de l'emplacement permet de créer un point d'eau permettant d'assurer la défense incendie du secteur de Montuzet Faux-Cœur qui pour l'instant est dépourvu de défense incendie. La définition de cet emplacement réservé sur la parcelle est d'intérêt public et collectif. L'emplacement réservé est maintenu sur la parcelle 1154. Avis défavorable à la demande De plus, les réseaux n'ont pas vocation à être développé sur ce secteur urbain, hormis la défense incendie. Ainsi, la protection au titre du III 2° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme est étendu à la parcelle 1154</p>	
<p>REGISTRE 36 Mme Aude BIGEARD et M Olivier RAYMOND</p>	<p>Mme Aude Bigeard et M Olivier Raymond ont acheté, il y a 3 ans, la maison située en face de « la Chapelle de Verdure ». M Bernard Bernaud, ancien propriétaire, leur a assuré que cette parcelle ne serait jamais autorisée à l'urbanisation. Ils dénoncent le classement en UC de cette parcelle au motif qu'une construction à cet emplacement serait un obstacle à la sauvegarde des paysages. Toute construction nouvelle, à cet emplacement, dépareillerait au milieu d'un bâti ancien remarquable.</p>	<p>Dans ce secteur, le PLU s'engage à respecter et protéger le patrimoine et les sites remarquables ainsi que les dégagements offrant des points de vue exceptionnels. Le charme de la route de Montuzet, avec ses constructions anciennes et la Chapelle de Verdure, serait amoindri par toute construction nouvelle. Une augmentation de la population dans ce secteur entraînerait irrémédiablement une saturation des réseaux urbains. De plus, le renforcement ou la réalisation de ces réseaux occasionneraient une charge supplémentaire que la commune de Plassac aurait du mal à assumer. Je suis favorable au maintien en zone non constructible de cette parcelle.</p>	<p>La municipalité a souhaité maintenir le classement en espace boisé classé comme il l'était dans le P.O.S. sur la chapelle de verdure. L'emplacement de la bâche est d'intérêt public pour assurer la défense incendie du secteur de Montuzet Faux-Cœur mais vu que nous ne sommes propriétaire d'aucun terrain dans ce secteur et que la défense incendie est OBLIGATOIRE et d'intérêt COLLECTIF, la municipalité est obligée de trouver un emplacement, d'où la réserve à cet endroit. D'autre part, le boisement classé peut être étendu sur cette zone.</p>	

ENQUÊTE PUBLIQUE

Lundi 22 juin au vendredi 24 juillet 2015



Vue sur la Gironde

ÉLABORATION du PLU de PLASSAC



Maison Gallo-Romaine

Commissaire Enquêteur Titulaire :

Joseph PICO

Commissaire Enquêteur Suppléant :

Jean-Pierre CHARLES

RAPPORT

Sommaire

- I - Généralités :

- 11 – Historique et cadre du projet.
- 12 – Cadre juridique de cette enquête publique.
- 13 – Composition du dossier d'Enquête.
- 14 – Accueil du public

- II - Organisation et déroulement de l'enquête :

- 21 – Désignation du commissaire enquêteur.
- 22 – Concertations en cours d'enquête publique.
- 23 – Calendrier des permanences.
- 24 - Visite des lieux.
- 25 – Information du Public.
- 26 – Clôture de l'enquête, remise des dossiers et des registres d'enquête.
- 27 – Incidents relevés au cours de l'E.P..
- 28 – Déroulement de l'enquête.

- III – Avis des P.P.A. :

- IV – Impact sur l'environnement :

- V - Analyse du projet P.L.U. -

- VI – Recensement et analyse des observations formulées dans le registre d'enquête et auprès du C.E. :

- 60) Demandes formulées par écrit dans le registre d'E.P. :
- 61) interventions en mairie :
- 62) Interventions de la presse locale :
Néant à l'exception de la publicité obligatoire.
- 63) Contre-Propositions :

- VII – Déroulement de la Période de Consultation du Public :

- VIII – Conclusions du commissaire enquêteur :

- IX – liste des pièces jointes :

- I -
- Généralités -

11 – Historique et cadre du projet.

La commune de Plassac se situe sur la rive droite de l'estuaire de la Gironde, à environ 50km au Nord de Bordeaux et à 3km au Sud de Blaye dont elle est limitrophe.

Elle fait partie, avec 13 communes voisines, de la Communauté De Communes du Canton de Blaye. Elle possède un patrimoine archéologique exceptionnel comme en témoigne la Villa Gallo-Romaine classée au « Patrimoine de l'Humanité ».

Avec 870 habitants recensés en 2011, elle représente 5,9% de la population de la C.D.C.

Entre 2006 et 2011, elle accuse une diminution de la population de 1,72% par an.

La municipalité de Plassac a décidé : de stopper la tendance déflationniste de sa population, de contenir l'activité actuelle et de donner une impulsion économique et sociale nouvelle.

Pour cela, disposant des nouvelles législations, elle entend réviser le POS actuel en PLU.

12 – Cadre juridique de cette enquête publique.

- Code de l'Urbanisme art L121-1 et suivants et L123-1 et suivants.
- Code de l'Environnement art 123-1 et suivant et R123-1 et suivants.
- Loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordres administratives, social et fiscal.
- Loi n°83-630 du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.
- Décret n°85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la Loi du 12 juillet 1983 susvisée.
- Décret n°211-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-1 du code de l'Environnement.
- Délibération en date du 12 avril 2010 proposant d'engager l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- Débat d'orientation du Plan Local d'Urbanisme organisé au sein du Conseil Municipal le 17 novembre 2014.
- Délibération en date du 16 mars 2015 du conseil municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.
- Ordonnance du 16 mars 2015 du conseil municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.
- Ordonnance en date du 20 mai 2015 de M le Président du tribunal Administratif de Bordeaux désignant les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant.
- Pièces du dossier soumis à l'enquête publique et notifiées aux personnes publiques associées dans les conditions définies à l'article L123-13.
- 04/06/15 – Arrêté de Mme le Maire de Plassac prescrivant la mise à l'enquête publique du PLU en cours d'élaboration.
- 01/07/15 - Arrêté portant suspension de l'Enquête Publique du PLU en cours d'élaboration.
- 27/10/15 Arrêté portant la reprise de l'Enquête Publique du PLU en cours d'élaboration.

13 – Composition du dossier d’Enquête.

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.0 - Rapport de Présentation.

2. PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

4. PLANS DE ZONAGE

4.1 – Plan de zonage, Ensemble du territoire communal : échelle 1/5500°

84.2 Plan de zonage, Partie terrestre : échelle 1/4000°

5. REGLEMENT

6. ANNEXES

6.1 Liste des emplacements réservés.

6.2 Servitudes d’Utilité Publique.

6.3 PPRI.

6.4 Réseaux.

+

6.5 Une annexe en réponse aux avis des PPA, réalisée par le bureau d’études « Métropolis », a été rajoutée au dossier d’enquête à la reprise de la consultation du public le 16 novembre 2015.

14 – Accueil du public :

L’accueil du public s’est déroulé dans de bonnes conditions, la salle de réunion du Conseil municipal disponible à chaque permanence permettait une consultation aisée des documents en toute confidentialité.

Le secrétariat de la mairie de Plassac s’est montré particulièrement disponible et compétent durant toute la durée de l’E.P..

Toutes les personnes, qui l’ont réclamée, ont obtenu une copie du dossier d’enquête sur support numérique.

Les interventions écrites et orales font l’objet du procès verbal, du déroulement de la période de consultation du public, remis en mairie le lundi 20 décembre 2015.

- II -

- **Organisation et déroulement de l'enquête** -

21 – Désignation du commissaire enquêteur.

- 04/05/15 – Extrait du registre de délibération du Conseil Municipal de Plassac.
- 12/05/15 – Demande de désignation d'un commissaire enquêteur de la mairie de Plassac au Tribunal Administratif.
- 20/05/2015 – Décision E15000072/33 de désignation des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant par le Tribunal Administratif de Bordeaux.
- 04/06/15 – Arrêté de Mme le Maire de Plassac prescrivant la mise à l'enquête publique du PLU en cours d'élaboration.
- 01/07/15 - Arrêté portant suspension de l'Enquête Publique du PLU en cours d'élaboration.
- 27/10/15 Arrêté portant la reprise de l'Enquête Publique du PLU en cours d'élaboration.
- 22/12/2015 – Certificat d'affichage (annexe 95).
- 22/12/15 – Courrier de la Mairie de Plassac afin de signaler un retard pour la remise du mémoire en réponse au procès verbal de synthèse de la période de consultation du public (annexe 100).

22 – Concertations en cours d'enquête publique.

221) Mardi 26 mai 2015 de 14h00 à 15H50 :

Lieu : Mairie de Plassac

Présents :

- Mme Martine GOUTTE Maire de la commune de Plassac
- Mme Yenny DUQUE 3ème adjoint en charge de l'urbanisme
- M. Joseph PICO Commissaire enquêteur Titulaire
- M. Jean-Pierre CHARLES Commissaire enquêteur Suppléant

Ordre du jour : Contact et organisation de l'EP ;

- Mme Martine GOUTTE, Maire de la commune de Plassac, présente la commune et l'objet de l'EP, les objectifs de la commune et l'évolution en retrait des surfaces retenues en zone constructibles du PLU par rapport au POS.
- Mme GOUTTE détermine la période de consultation du public et décide que les permanences se tiendront salle du Conseil Municipal en mairie.
- M. Joseph PICO propose les dates et les heures des permanences et rappelle les modalités de l'organisation de la consultation du public et de publicité de cette E.P.
- Un calendrier est arrêté pour les permanences, la publicité dans la presse locale et pour l'affichage.

222) Mercredi 1 juillet 2015 de 8H50 à 9H50 :

Lieu : Mairie de Plassac

Présents :

- Mme Martine GOUTTE Maire de la commune de Plassac
- M. Joseph PICO Commissaire enquêteur Titulaire

Ordre du jour : Suspension de l'E.P.

- Mme le Maire a remis le 19 mars un premier dossier à la DREAL
- Le bureau Mission Connaissance et Évaluation de La DREAL, a abusivement exigé et obtenu le 30 avril la remise d'un second dossier, soit un mois et 12 jours après la remise d'un premier dossier à la DREAL le 19 mars.
- L'enquête publique débutant le lundi 22 juin 2015, le délai de réponse devient alors insuffisant pour ce service.

Décision : Afin d'éviter les risques d'annulation de cette EP et les procédures éventuelles de recours, il a été décidé de suspendre la consultation du public pour une période inférieure à 6 mois.

Un arrêté de la mairie a été aussitôt publié le mercredi 1^{er} juillet en ce sens et adressé à M. le Sous-Préfet de Blaye, M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, aux commissaires enquêteurs titulaire et suppléant.

223) Mardi 14 septembre 2015 de 9H30 à 10H30 :

Lieu : Mairie de Plassac

Présents :

- | | |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| - Mme Martine GOUTTE | Maire de la commune de Plassac |
| - Mme Yenny DUQUE | 3 ^{ÈME} Adjoint en Charge de l'urbanisme. |
| - Mme | Secrétariat urbanisme. |
| - M. Pierre DUPUY | Bureau d'Étude Métropolis Urbanisme. |
| - M. Joseph PICO | Commissaire enquêteur Titulaire |

Ordre du jour :

Reprise de l'E.P.

- Mme le Maire fait un rappel de la situation, énumère rapidement les observations de l'avis de l'A.E. ainsi que les risques de recours contre ce PLU.

- M Joseph PICO propose de reprendre le dossier d'enquête publique en y intégrant les observations des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité Environnementale.

- M Pierre DUPUY est pour la réalisation d'une lettre d'intention, jointe au dossier d'E.P et reprenant point par point les observations des P.P.A. et de l'A.E..

Cette lettre d'intention doit, à la fois répondre aux remarques des P.P.A. et de l'A.E. et autant que faire se peut, apporter plus de clarté aux solutions retenues pour l'élaboration de ce PLU.

Décision :

Tous les intervenants se rangent à la proposition de M. Pierre DUPUY (Métropolis) et un calendrier de reprise des permanences du 16 novembre au 18 décembre est établi.

224) Vendredi 18 décembre 2015 à 10H00 :

Lieu : Mairie de Plassac

Présents :

- | | |
|-------------------------|----------------------------------------------------|
| - Mme Yenny DUQUE | 3 ^{ÈME} Adjoint en Charge de l'urbanisme. |
| - M Jean-Michel VENANCY | Commissions voirie + communication + Associations. |

Ordre du jour :

Analyse et bilan des interventions et du déroulement de la période de consultation du public.

225) Lundi 21 décembre 2015 à 10H00 :

Lieu : Mairie de Plassac

Ordre du jour : Remise du Procès Verbal de la période de consultation du public.

226) Mardi 22 décembre 2015 :

Par courrier (annexes 97), Mme Le Maire de Plassac fait savoir au C.E. qu'il sera impossible à la municipalité de fournir un mémoire en réponse dans les délais réglementaires compte tenu de la période de fêtes.

Par message le même jour (annexes 98), le C.E. répond qu'il remettra son Rapport d'Enquête, au plus tard, dans les 8 jours qui suivront la réception de ce document.

227) Jeudi 04 février 2016 :

Réception par message du mémoire en réponse au procès verbal de déroulement de la période de consultation du public.

228) Mardi 9 février 2016 à 14H00 :

Remise de 2 exemplaires du rapport d'enquête en mairie de Plassac.

23 – Calendrier des permanences :

juin-2015

Lundi 22	14H00 à 17H00
Mardi 30	9h00 à 12H00

04/07/15 Samedi **Suspension de l'EP**
Nov 2015 **Reprise de l'E.P.**

Lundi 16	14H30 à 17H30
Mardi 24	9h00 à 12H00

Déc-2015

Mercredi 2	14H30 à 17H30
Jeudi 10	9h00 à 12H00
Vendredi 18	14H30 à 17H30

24 - Visite des lieux :

Le commissaire enquêteur a effectué plusieurs visites des lieux.

Une visite générale de la commune, le mardi 26 mai, à l'occasion de la prise de contact avec la mairie de Plassac, puis avant ou après chaque permanence afin de découvrir les parcelles ou les problématiques soulevées par les intervenants.

25 – Information du Public :

L'information du public a été réalisée conformément à la législation.

- 251) Information dans le bulletin communal.

Une publication a été réalisée dans le bulletin d'information de la commune de Plassac n°94 de juin 2015 page 7.

L'article développe les grands enjeux de l'urbanisme, rappelle la composition de la Commission d'Urbanisme et une copie de l'avis d'enquête publique y est insérée.

- 252) Publicité dans la presse locale.

Cette enquête a fait l'objet de plusieurs publicités :

- Sud Ouest : 5/06/15 + 12/06/15 + 26/06/15 + 20/11/15 + Reprise 31/10/15
- Haute Gironde : 5/06/15 + 12/06/15 + 26/06/15 + 20/11/15 + Reprise 31/10/15.

- 253) Affichage réglementaire (annexe 95).

Une affiche, modèle joint en annexe 104 a été apposée sur les lieux suivants :

- Mairie.
- Site internet de la commune.
- Salle polyvalente.
- Agence Postale.
- École.

26 – Clôture de l'enquête, remise des courriers et du registre d'enquête.

A la fin de la dernière permanence, le vendredi 18 décembre 2015 à 18H00, le Commissaire Enquêteur a clôturé la période de consultation du public et le Registre d'Enquête.

Une copie des interventions portées au Registre d'Enquête et des courriers a été réalisée et conservée par le commissaire enquêteur ; les documents originaux et le dossier d'enquête publique ont été remis au secrétariat de la mairie pour consultation éventuelle par les administrés.

27 – Incidents relevés au cours de l'E.P. :

- 271) Suspension de l'Enquête Publique (Voir §223) -

- Mme le Maire a remis le jeudi 19 mars un premier dossier à la DREAL
- Le bureau Mission Connaissance et Évaluation de La DREAL, a abusivement exigé et obtenu le 30 avril la remise d'un second dossier, soit un mois et 12 jours après la remise d'un premier dossier le 19 mars et 1 mois et 22 jours avant le début de l'E.P. le 22 juin.
- L'EP débutant le 22 juin 2015, le délai de réponse devient alors insuffisant pour ce service, délai de 1 mois et 23 jours ; un délai de 3 mois est fixé par la législation.

- Décision -

Afin d'éviter les risques d'annulation de cette E.P. et des procédures éventuelles de recours, il a été décidé de suspendre la consultation du public pour une durée inférieure à 6 mois.

Un arrêté de la mairie a été aussitôt publié le mercredi 1^{er} juillet en ce sens et adressé à M. le Sous-Préfet de Blaye et à M. le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

- 272) Reprise de l'E.P. :

Le mardi 27 octobre 2015, Mme Martine Goutte, Maire de Plassac, décide la reprise de l'Enquête Publique du P.L.U. en cours d'élaboration et un nouveau calendrier est arrêté avec les commissaires enquêteurs.

L'enquête publique reprendra dans les mêmes conditions du lundi 16 novembre au vendredi 18 décembre 2015.

- 273) Recours gracieux déposé à l'attention de Mme Le Maire :

Au cours de la permanence du mercredi 2 décembre 2015, un recours gracieux adressé à Mme Le Maire de la commune de Plassac est déposé en mairie et une copie remise au CE par M Jean-Luc Hillarion accompagné de M Daniel Brillaud, M Jean-Noël Gabori et de M Philippe Pontacq.

Ce recours gracieux est signé par 12 anciens membres du conseil municipal de l'ancienne majorité qui demandent :

- 1) Une nouvelle interruption de l'E.P.

Cette demande concernant la suspension de la consultation du public n'est pas recevable ; en effet, cette disposition ne peut être appliquée qu'une seule fois ; or, une suspension de la consultation du public a déjà été utilisée du 4 juillet au 16 novembre 2015 (§271 et §222).

- 2) La correction du dossier d'enquête en y incluant les remarques des avis des P.P.A. et de l'A.E..

Au cours de la réunion du mardi 14 septembre 2015, (§223) le choix, d'une seule correction après la remise du rapport d'enquête publique, a été décidé. Cette correction doit intégrer les remarques retenues des P.P.A. et de l'A.E. et les observations contenues dans le rapport d'Enquête. Une « lettre d'intention » a été jointe au dossier d'enquête publique avant la reprise de la consultation du public.

- 3) Ils demandent aussi une nouvelle écriture du P.L.U. sur le modèle du « POS légèrement remanié ».

Les nouvelles législations en matière d'urbanisme imposent des dispositions et des obligations bien plus restrictives que pour le P.O.S. objet d'une législation bien plus ancienne.

- 274) Demande de transmission du Procès Verbal du déroulement de la période de consultation du public (annexe 99).

Renseigné par Mme le Maire de Plassac, le C.E. s'étonne de la démarche de Mme Isabelle Jouannet, DDTM 33/SAR/Aménagement de Haute Gironde, qui réclame et obtient le Procès Verbal de la période de consultation du public et surtout des critiques formulées dans son message du 28/12/2015 adressé à Mme Le Maire de Plassac.

En effet, ce document est réservé au pétitionnaire, dans l'attente d'un « mémoire en réponse » et contrairement aux allégations de cette dame, le CE n'est pas obligé d'y faire figurer son avis et encore moins de le justifier à ce stade de l'enquête publique.

De plus, dans cette démarche et ces échanges, il y a une confusion étonnante entre Rapport d'Enquête, Compte Rendu et Procès Verbal.

Le CE est aussi surpris que ces observations soient transmises en Cc à M Philippe Lemièrre et Mme Sylvie Rech.

28 – Déroulement de l'enquête.

281) Intervention du public :

- 37 personnes se sont déplacées pour consulter le dossier d'enquête publique et ont noté leurs passages et leurs observations dans le registre d'enquête publique.

- 22 interventions ont été enregistrées dans le registre d'enquête publique.

- 7 personnes se sont présentées par 2 fois, une personne s'est présentée 3 fois.

- Une demande de recours gracieux a été déposée en mairie par un groupe de l'opposition municipale.

Toutes les demandes de copie du dossier d'enquête sur support numérique ont été satisfaites.

Le détail de ces interventions fait l'objet du §61 et du Procès Verbal de la consultation du public.

282) Suspension de la consultation du public :

- Mme Martine GOUTTE, Maire de la commune de Plassac, a pris la décision de suspendre la consultation du public du samedi 4 juillet au lundi 16 novembre 2015. Le détail et les raisons de cette suspension sont précisés §271 ci-dessus.

283) Demande de recours gracieux :

- Un recours gracieux a été déposé le mercredi 2 décembre 2015 par 12 anciens élus de la municipalité de Plassac. Le détail de cette intervention est précisé §273 ci-dessus.

284) Mémoire en réponse au procès verbal de la période de consultation du public :

Remis le jeudi 4 février 2016.

Ce mémoire reprend point par point les observations recueillies au cours de la période de consultation du public et consignées dans le procès verbal remis le lundi 21 décembre 2015.

11 demandes obtiennent satisfaction et 13 ne peuvent être satisfaites car elles n'entrent pas dans les critères arrêtés pour ce projet PLU.

Concernant la demande de M Bernard Bernaud (intervention 35 du P.V.), il importe d'associer à cette décision la parcelle 434 située au droit de la chapelle de verdure en la classant en zone A.

- III –
- Avis des P.P.A. -

SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA PLU de la commune de Plassac.

Demande d'AVIS au PPA : dossiers d'EP déposés le jeudi 19 mars 2015.

31) Réponses aux demandes d'avis des P.P.A. ; dossiers d'E.P. déposés le jeudi 19 mars 2015 :

311) ARS (Agence Régionale de la Santé) (annexe 942) - 103 bis rue Belleville - CS 91704

° Réponse reçue le 30 mars 2015.

L'ARS signale :

- Que la commune de Plassac ne dispose pas de forage destiné à l'alimentation humaine.
- Que le développement de l'urbanisme doit être réalisé en fonction de la capacité du réseau existant ou bien faire l'objet de projet de mise à niveau ou de réalisations adaptées.
- L'ARS demande que la commune s'engage à s'assurer avant tout projet, de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site.

Aucune conclusion générale et aucun avis global sur le projet d'élaboration du PLU ne sont formulés.

312) SDIS de la Gironde (annexe 943)

(Service Départemental d'Incendie et de Secours) - 22 boulevard Pierre 1^{er}-

° Réponse le 13 avril 2015.

Le SDIS dans sa réponse énumère les secteurs bâtis insuffisamment pourvus en « défense incendie » et rappelle les mesures et les dispositions préconisées en matière de protection incendie.

313) Rte (Réseau de Transport d'Electricité) (annexe 944) :

° Réponse reçue le 13 avril 2015.

Le service Rte demande la prise en compte plus spécifique de la ligne à haute et très haute tension (50 000 volts et +) ; en particulier, un classement adapté sur une largeur de 30m de part et d'autre de l'axe des lignes 63kV doit être retenu pour permettre les interventions d'entretien.

Un rappel du règlement concernant ces installations complète les remarques ainsi qu'une carte précisant le tracé de ces ouvrages.

314) TIGF (annexe 945) : (Transport et Infrastructure Gaz France)

° Réponse reçue le 27 avril 2015.

Cet avis rappelle, pour la commune de Plassac, la situation du réseau de canalisations de transport de gaz naturel à haute pression et les obligations réglementaires et techniques. Un rappel de la réglementation et un plan de localisation du réseau accompagnent ce document.

+ **Unité Planification Energie Climat** (annexe 945 Bis) :

Tableau des servitudes d'utilité publique.

315) CAUE de la Gironde (annexe 946).

(Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) - 140 avenue de la Marne.

° Réponse le 17 juin 2015 par message mail.

La CAUE signale, dans sa réponse, des erreurs et propose des corrections avant de conclure par un avis favorable. La CAUE propose à la commune de Plassac, une collaboration de ses services dans le domaine de ses compétences.

316) iNao délégation de Bordeaux (annexe 947) - 1 quai du Président Wilson

° Réponse le 18 juin 2015 ;

L'iNao regrette que l'enjeu viticole ne fasse pas l'objet d'un PLU intercommunal.

L'iNao constate aussi l'absence d'une analyse et d'une quantification de l'impact du projet d'urbanisation sur l'activité agricole dont 667 hectares concernent les AOC pour 342 hectares exploités et en diminution d'une cinquantaine d'hectares depuis le début des années 2000.

En conclusion, l'iNao déclare qu'elle ne s'opposera pas à ce projet PLU sous réserve que les remarques formulées dans sa réponse soient prises en considération.

317) CDCEA (Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles) (Annexe 948) :

La CDCEA regrette l'absence d'un diagnostic agricole et estime, qu'au regard de l'évolution démographique constatée, les réserves foncières 2AU ne sont pas justifiées.

Elle conclut par un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observations.

318) Service Aménagement Rural (annexe 949) :

Réponse reçue le 24 juin 2015 avec 4 jours de retard mais prise en compte.

La réponse du Service Aménagement Rural de la DDTM souligne l'obligation pour le PLU d'obtenir l'accord du gestionnaire du SCOT de la Haute Gironde.

Or, le SCOT est en cours d'étude ; cette corrélation entre PLU et SCOT pourra faire l'objet d'un rapprochement à l'occasion d'une modification ultérieure de ce PLU.

Un nombre important de remarques est formulé dans cet avis qui en conclusion, constate que le PLU apporte une avancée par rapport au POS en ce qui concerne la gestion économe de l'espace.

Cet avis est accompagné d'une note technique à prendre en considération dans la version définitive du PLU.

32) Demandes d'avis des PPA sans réponse :

- 1) Centre Régional de la Propriété Forestière - 6 parvis des Chartrons.
- 2) DREAL (1^{ère} demande d'avis du 20/03/15) - Cité Administrative 19 rue Jules Ferry.
- 3) DRAC - 54 rue Magendie
- 4) DDAF de la Gironde - Cité Administrative BP 50
- 5) Conseil Général de la Gironde - 1 Esplanade Charles de Gaulle CS 71223
- 6) Conseil Régional d'Aquitaine - Hôtel de Région - 14 rue François de Sourdis

- | | | | |
|-----|--------------------------------------------|---------------------------------|----------|
| 7) | Chambre d'Agriculture | - 17 cours Xavier Arnozan | CS 71305 |
| 8) | Chambre de Commerce et de l'Industrie | - 17 place de la Bource | CS 61274 |
| 9) | Chambre des Métiers et de l'Artisanat | - 46 ave du général de Larminat | |
| 10) | Syndicat Mixte du SCOT de la Haute Gironde | - 32 rue des Maçons | BP 134 |
| 11) | Communauté de Communes du Canton de Blaye | - 32 rue des Maçons | BP 34 |
| 12) | Commune de Blaye | - 7 cours Vauban | BP 125 |
| 13) | Commune de Cars | - 1 Le Bourg | |
| 14) | Commune de Berson | - 11 ave de la libération | |
| 15) | Commune de St-Ciers de Canesse | - 2 Berbillot | |
| 16) | Commune de Villeneuve | - 21 Le Bourg | |
| 17) | Commune de Soussans | - 16 route de Pauillac | |
| 18) | Commune d'Arcins | - 4 route de Pauillac | |
| 19) | Commune de Lamarques | - 28 rue Principale | |
| 20) | Préfecture de la Gironde | - 2 Esplanade Charles de Gaulle | CS 41 |

33) Autorité Environnementale :

- **331) DREAL - AE - (annexe 961)** Cité Administrative BP 90 tour A 22^{ème}

Un premier dossier a été remis à la DREAL le jeudi 19 mars 2015 par Mme Le Maire.

Alertée le mardi 28 avril 2015, par un service de la DDTM, de l'absence de demande d'avis du service de la DREAL, chargé de rédiger l'avis de l'Autorité Environnementale, la mairie, après contact avec ce service, adresse immédiatement un nouveau dossier.

Cet incident a entraîné la suspension de la période de consultation du public du samedi 4 juillet au lundi 16 novembre 2015.

L'avis de l'Autorité Environnementale, en réponse à la seconde remise de dossier, a été reçu par la mairie de Plassac le 30 juillet 2015.

- Erreurs relevées dans le dossier d'E.P. :

Dans un premier temps, l'avis de l'A.E. rappelle le rôle d'un P.L.U. et dénonce les erreurs constatées dans ce document pour conclure « qu'il n'est pas possible pour le public de se prononcer sur le dossier » et « estime que ce dossier doit être repris avant de pouvoir être présenté à l'enquête publique ».

- Avis du Commissaire Enquêteur :

Le mardi 14 septembre 2015, (§223 ci-dessus) le choix de réaliser une seule correction du dossier d'E.P. en fin d'E.P. a certainement été retenu à tort.

A défaut, il a été décidé de rédiger une « lettre d'intention » reprenant les observations des P.P.A. et de l'A.E. et de la joindre au dossier d'enquête avant la reprise de l'E.P.

Or, Le déroulement de la consultation du public a montré, que les 27 intervenants à titre individuel, se sont intéressés uniquement à leur problématique et non pas « à comprendre les enjeux environnementaux du territoire, le projet de la collectivité et l'articulation du projet avec la prise en compte de ces enjeux ».

Seuls, d'anciens élus ayant, pour certains, déjà participé à l'élaboration du POS mais aussi à l'élaboration de ce projet P.L.U. étaient en capacité d'apporter un avis et une réflexion sur les propositions de ce dossier.

Concernant l'économie du P.L.U., 2 interventions individuelles et une collective ont été consignées par ces anciens élus et portent sur des considérations déjà prises en compte par ce projet P.L.U..

Il paraît donc évident que les erreurs regrettables constatées dans ce dossier d'E.P. n'ont pu être de nature à troubler la compréhension d'un public qui ne s'en est nullement préoccupé.

Au besoin, un éclairage était possible en consultant la lettre d'intention, les avis des PPA et l'avis de l'A.E..

- Remarques :

Toutes les erreurs relevées par l'A.E. et les P.P.A. sont actuellement prises en compte, quand elles sont justifiées, dans la rédaction en cours du dossier d'enquête définitif concernant le projet de PLU de la commune de Plassac.

- IV –

- Impact sur l'environnement -

Ce projet PLU est en retrait important par rapport aux dispositions du POS encore en cours. Les possibilités de construction sont limitées par l'existence des réseaux d'assainissement existant et les possibilités de raccordement.

L'urbanisation est donc contenue dans le bourg existant et les zones Agricoles et Naturelles ont retrouvé leur légitimité.

Une protection renforcée est envisagée pour protéger les espaces remarquables comme le secteur de Montuzet et en conserver tout son charme.

- V –

- Analyse du projet P.L.U. -

L'application des prescriptions de la Loi ALUR et de la nouvelle Loi Macron a pour résultat une diminution importante des surfaces urbanisables et une plus grande protection des zones naturelles et agricoles.

Une réduction de 6 ha des zones urbanisables est constatée par rapport au POS.

Le projet PLU de la commune de Plassac limite donc l'urbanisation aux parcelles dont le raccordement est possible aux réseaux existants : distribution d'électricité, distribution de l'eau et réseau d'assainissement.

Le projet s'attache à exploiter au mieux les dents creuses, desservies par les réseaux existant et offrant des possibilités de raccordement, et à inciter la réhabilitation des logements vacants. L'urbanisation permise est concentrée dans les limites du bourg actuel.

Par rapport au POS, ces dispositions devraient permettre une extension des zones A (Agricoles) et N (Naturelles). Ces possibilités nouvelles mériteraient d'être mieux exploitées dans ce projet PLU.

La réhabilitation de l'offre, représentée par le secteur des logements vacants, devrait participer fortement à cette dynamique. Cet apport est néanmoins assujéti uniquement à la volonté et aux possibilités financières des propriétaires privés.

Plassac accuse une diminution de la population de 1,72% par an, entre 2006 et 2011, alors que le taux de croissance de la Communauté de Communes de Blaye est de 0,59% par an.

La commune, exprime l'ambition de contenir cette tendance déflationniste de sa population afin de pérenniser l'école mais aussi de dynamiser la création d'activités commerciales et touristiques génératrices d'un apport de populations nouvelles indispensables à la concrétisation du développement souhaité.

- VI -

- Recensement et analyse des -

- observations formulées dans le registre d'enquête et auprès du C.E. -

- **60) Demandes formulées par écrit :**

22 écrits ont été reçus ou déposés au secrétariat de la mairie ou au cours des permanences du commissaire enquêteur et ont tous fait l'objet d'une prise en compte dans le procès verbal du déroulement de la consultation du public et joints en annexe 90.

Parmi ces 22 courriers, 3 courriers, annexes 907, 912, 914, ayant pour origine des élus de l'ancienne majorité municipale, reprennent les remarques des PPA et de l'Autorité

Environnementale tout en prescrivant un retour « légèrement revu » au POS en vigueur.

L'analyse de ces remarques figurent dans les interventions 15, 24 et 25 du PV de déroulement de la consultation du public (annexe 99) et dans le mémoire en réponse (annexe 103).

- **61) interventions en mairie :**

Toutes les interventions ont fait l'objet d'une réponse dans le P.V. de la période de consultation du public (annexe 99) et dans le mémoire en réponse (annexe 103).

- **37** interventions ont été enregistrées dans le registre d'enquête publique :

- 7 personnes se sont présentées par 2 fois, une 3 fois.

- 2 interventions de l'opposition municipale

- (1 demande de recours gracieux et de 1 demande de corrections du dossier d'EP).

- Une Intervention ne concerne pas le PLU.

- Une intervention est du ressort de la commune

- 3 interventions trouvent réponse dans l'existence de la Loi Macron

- 7 interventions concernent les chemins Montuzet, Chante Alouette et Beaumont :

- 5 Interventions concernent des parcelles situées dans des zones où la connexion aux réseaux existants est possible.

- 2 Intervenants sont opposés à l'urbanisation de certaines zones.

- 3 Interventions en faveur de ce PLU.

- 2 demandes de construction en zone A.

- 1 Intervention de M Geoffrey Nazelli (intervention 29 du PV annexe 99).

- Une demande de protection renforcée de la zone de Montuzet

- 1 intervention sur la protection renforcée d'un site archéologique à Montuzet.

- **610) Une** intervention ne concerne pas le PLU ; il s'agit de l'intervention de Mme et M Adolphe qui émettent un doute quant à la régularité des procédures d'acquisition du terrain de la construction de la maison de retraite et se déclarent lésés par la perte de la vue sur la Gironde. Cette intervention ne concerne pas le PLU.

- **611) Une intervention** est du ressort de la commune :

Il s'agit de Mme Évelyne et M Claude Berlot (interventions 13 et 16) qui ont une double préoccupation :

- ° la réserve n°13 : cette réserve est-elle toujours justifiée ?

- Un entretien avec la mairie doit apporter la réponse et une solution à l'existence de cette réserve n°13.

- ° La mise à jour du cadastre en limite côté fleuve de leur propriété.

- Une démarche commune avec leurs voisins auprès du cadastre doit permettre une prise en compte de la « réalité du terrain ».

- 612) 3 interventions trouvent réponses dans l'existence de la Loi Macron publiée après que le PLU a été arrêté ; les prescriptions de cette Loi seront ajoutées au PLU corrigé :

- M Cyril Grenier (Intervention 14).
- M Jean-Louis Bernard (Intervention 7 et 33).
- M Maurice Belot (Intervention 17 et 27).

Ces 2 dernières interventions ont déjà trouvé satisfaction au titre du POS en cours et les déclarations de constructions acceptées par la mairie, et prises en compte dans le mémoire.

- 613) 7 interventions concernent les chemins Montuzet, Chante Alouette et Beaumont :

Cette zone est remarquable par ses points de vue et la qualité de ses constructions du XVIII^{ème} et du XIX^{ème} siècles. La chapelle de verdure en particulier doit être préservée et son environnement protégé. De plus, un patrimoine archéologique est signalé dans cette zone qui ne dispose pas de réseau d'assainissement et dont les réseaux de distribution de l'eau et de l'électricité, sont à saturation. Cette remarque concerne les interventions de :

Mme Martine Farion (intervention 8) + Mme Marie-Claude et M Jacques Barthou (intervention 11) + M Philippe Laborde (intervention 12) + Mme Rouillard (intervention 21) + Mme Mary-Pierre Boisseron (intervention 34) + M Bernard Bernaud (intervention 35) + M Jacques Plaud (intervention 32). Ces 7 demandes ne peuvent obtenir satisfaction, pour les raisons citées ci-dessus.

- Remarque concernant la demande de M Jacques Plaud :

Dans un premier temps, M Jacques Plaud a demandé le classement en zone urbanisable de la totalité de sa propriété. Il demande maintenant que la moitié, côté fleuve seulement, soit classée urbanisable ; apparemment, il craint d'être assujéti à l'impôt sur les terrains non bâtis. Le mémoire en réponse de la mairie reprend ces arguments pour toutes ces interventions.

- 614) 5 Interventions concernent des parcelles situées dans des zones où la connexion aux réseaux existants est possible :

Il s'agit des demandes de Mme Brigitte Boulier (intervention 4 et 22), M Patrick Picard (en limite de zone inondable - intervention 10 et 19), Mme katy et M Daniel Brillaud (intervention 15) + Mme Nezereau-Desvignes (intervention 20) + Mme Éliane Boulay (intervention 30).

Ces demandes peuvent être prises en considération car ces terrains se situent en zone urbaine et sont desservies par tous les réseaux et servitudes.

- 615) 2 Intervenants sont opposés à l'urbanisation de certaines zones :

M Guy Rivière (interventions 6 et 18) et M Yves Bertaud (intervention 26) demandent la suppression de la zone 2AU lieu dit « Sudre-Le Grit », au prétexte qu'une urbanisation serait responsable de la pollution de la nappe phréatique.

M Yves Bertaud (intervention 2) demande que la réserve n°12 soit déplacée sur le tracé d'un chemin déjà existant, au sud des parcelles (1231 et 1232). Le retrait partiel envisagé de la zone 2AU du GRIT rendra inutile le maintien de cette réserve. Position suivie dans le « mémoire en réponse » de la commune.

- 616) 3 Interventions en faveur de ce PLU.

Après s'être assurés que le classement de leurs parcelles correspondait bien à leur attente, Mme France Fonteyne (intervention 5) + Mme Suzy Renou (intervention 9) + Mme Michèle Marcerou (intervention 31), se déclarent satisfaites par les dispositions de ce projet.

Elles demandent aussi de veiller à la protection des nappes phréatiques (voir annexe 942 - avis de l'AR - Agence Régionale de la Santé)).

- 617) 2 demandes de construction en zone A.

M Jean-Michel Boucher (intervention 23) + Mme Évelyne Seguin (intervention 28).

Ces demandes de classement en zone constructible ne peuvent être accordées car elles sont situées en zone A. De plus, elles ne sont pas desservies par les réseaux eau, électricité, gaz, assainissement et la parcelle de M Jean-Michel Boucher se trouve en partie en zone inondable. Position suivie par le « mémoire en réponse » de la commune.

- 619) M Geoffrey Nazelli.

M Geoffrey Nazelli (Intervention 29), déclare avoir acheté, le terrain de M Jean-Louis Bernard, parcelles 1770+1330+1772, en ignorant la contrainte des 15m de recul par rapport à la RC669. Le permis de construire qu'il vient d'obtenir de la commune reste soumis à cette contrainte voulue par le centre Routier Départemental.

- 618) Une demande de protection renforcée de la zone de Montuzet :

Mlle Aude Girard et M Olivier Raymond propriétaire au n° 25 de la route de Montuzet (intervention 36), demandent la non constructibilité des parcelles 1154 et 1156 , appartenant à M Bernard Bernaud, en face de leur propriété, parcelles voisines de la chapelle de verdure. Ils demandent aussi la protection renforcée de toute cette zone remarquable. Cette protection est prise en compte dans le cadre de ce projet PLU.

- 620) Une intervention porte sur la protection renforcée d'un site archéologique :

M Jacques Dubourg, Président « des amis du vieux Plassac » (intervention 3), demande que la parcelle A1641, route de Montuzet, fasse l'objet d'une protection renforcée temporaire afin de permettre des fouilles archéologiques. Si l'existence d'un patrimoine historique est révélée, cette parcelle devra alors faire l'objet d'une extension de cette mesure et d'une mise en valeur du site. Requête validée par le « mémoire en Réponse » de la commune.

- 62) Interventions de la presse locale :

Le 27 juin un article a été publié en 2 parties par Sud Ouest (annexe 97) et intitulé :

« Le projet de PLU de Plassac critiqué par d'anciens élus ».

○ 1^{ère} partie : Une critique des dispositions du PLU par Daniel Brillaud, Jean-Luc Hilarion, Jean-Noël Gaborit et Jean-Jacques Dubourg qui se déclarent anciens élus et parler au nom d'une quinzaine d'anciens élus.

○ Seconde partie : Une réponse de Mme Martine Goutte, Maire actuel de Plassac.

- 63) Contre-Proposition :

La remise en cause du PLU a été avancée par des élus de l'ancienne majorité qui demandent un retour au POS toujours en vigueur « avec quelques modifications ».

Cette proposition ne tient pas compte des dispositions de la Loi ALUR et de la Loi Macron en application depuis la fin de leurs mandats et intégrées au projet P.L.U..

- 631) « Éléments de réflexions relatifs à l'E.P. sur le projet PLU de la commune de Plassac » par M Daniel Brillaud ancien élu (annexe 907).

Ce document, remis par un ancien élu, reprend certaines observations des PPA et de l'AE concernant des erreurs qui font l'objet de corrections en cours dans la version définitive du dossier P.L.U.

- Concernant le reclassement ou le déclassement des parcelles constructibles :

Le projet de la commune de Plassac propose d'exploiter les dents creuses et de conditionner l'urbanisation à la possibilité de raccordement aux réseaux existants.

Le POS, je cite, « devait permettre d'examiner avec bienveillance tout projet ponctuel de construction dans les coulées vertes ».

Le projet PLU, est en continuité avec l'esprit du POS dans cette zone en décidant de l'ouvrir clairement à l'urbanisation ; c'est pourquoi ces zones vertes ont disparu du projet PLU actuel pour des raisons de cohérence ; en effet l'accès aux réseaux est possible dans ces zones.

- Concernant la protection du patrimoine naturel et historique :

Ces observations sont reprises dans le projet actuel et la demande du M Jacques Dubourg, Président « des amis du vieux Plassac » (intervention 3) est actuellement prise en compte.

- Concernant le village de Montuzet : Là encore, le projet de PLU reprend à son compte la volonté de préserver ce site remarquable et de le conserver en l'état.

- Concernant les digues et la voie piétonne : L'ampleur du chantier de remise en état des digues n'entre pas dans les possibilités financières de la commune de Plassac. Cette problématique concerne toutes les communes littorales de la Gironde ; ce chantier doit être pris en compte par la Communauté de Communes.

En conclusion, sauf pour les digues, les remarques et observations formulées par ces contre-propositions figurent déjà dans ce projet PLU de la commune de Plassac.

- **632) « Document remis par M Jean-Luc Hillarion »** (annexe 914).

Ce document fait l'objet du §25 du PV de déroulement de la consultation du public.

Mr Jean-Luc Hillarion propose des corrections au dossier PLU et des précisions concernant certaines observations déjà signalées par les PPA. Ces remarques, quand elles sont justifiées et retenues, font actuellement l'objet de la mise à jour du dossier définitif en cours d'élaboration.

- VII -

- Déroulement de la Période de Consultation du Public -

La consultation du public s'est déroulée dans de bonnes conditions du lundi 22 juin au vendredi 3 juillet puis du lundi 16 novembre au vendredi 18 décembre 2015.

Une suspension a du être décidée pour des questions administratives par Mme Le maire du 4 juillet au 15 novembre 2015 (voir §222 ci-dessus).

Les intervenants, accueillis par le secrétariat, disposaient du hall d'accueil avant d'être reçus par le commissaire enquêteur.

La salle du Conseil Municipal a été mise à disposition du commissaire enquêteur pour assurer les permanences et la confidentialité des entretiens a ainsi été assurée.

Les équipements mobiliers de cette salle (grandes tables de travail) permettaient d'étendre la carte du projet et de la consulter facilement.

Le secrétariat s'est montré particulièrement compétent et disponible afin d'assurer le meilleur accueil possible aux intervenants, leur procurer des copies sur supports numériques et au besoin, des photocopies.

- VIII -

- Conclusions du commissaire enquêteur -

La commune de Plassac se situe sur la rive droite de l'estuaire de la Gironde, à environ 50km au Nord de Bordeaux et à 3km au Sud de Blaye dont elle est limitrophe.

Elle fait partie, avec 13 communes voisines, de la communauté de Communes du canton de Blaye. Elle possède un patrimoine archéologique exceptionnel comme en témoigne la Villa Gallo-Romaine classée au « Patrimoine de l'Humanité ».

Avec 870 habitants recensés en 2011, elle représente 5,9% de la population de la Communauté de Communes. Elle accuse une diminution de la population de 1,72% par an, entre 2006 et 2011, alors que le taux de croissance de la Communauté de Communes de Blaye est de 0,59% par an.

C'est pourquoi, la municipalité de Plassac, a décidé de stopper : la tendance déflationniste de sa population, de contenir l'activité actuelle et de donner une impulsion économique et sociale nouvelle. Avant tout, elle entend pérenniser l'existence de l'école compromise par le vieillissement de la population.

Pour cela, elle encourage l'ouverture de commerces de proximité et l'implantation d'un artisanat lié à l'activité touristique et associé à l'exploitation du site archéologique de la Villa Gallo-Romaine et du Port de Plaisance.

Disposant des nouvelles législations, elle engage donc la révision du POS actuel, approuvé en 1993, en PLU.

- 81) Projet PLU :

Le projet PLU élaboré, concentre l'urbanisation dans les limites du bourg actuel et dans la mesure où le raccordement aux réseaux existants est possible.

Ces dispositions ont pour conséquences de restreindre les surfaces réservées à l'urbanisation qui accusent ainsi un recul important par rapport au POS et permettant une extension des surfaces agricoles. L'évolution du zonage entre le POS et le PLU, montre une volonté de recentrage de l'urbanisation et accuse une réduction de 6 ha au profit des zones A et N.

Un secteur remarquable, lieu dit « Montuzet » fait l'objet de mesures de protection ainsi que les parcelles connues pour la présence possible de vestiges archéologiques dont la mise en valeur est soumise aux résultats de recherches et de fouilles à venir.

Les grands principes de la réalisation du projet Plan Local d'Urbanisme sont donc respectés.

- 82) La commune dispose-t-elle des moyens pour accompagner ses engagements ?

- Extension de l'urbanisation :

Le développement de l'urbanisation dépend de la volonté des particuliers, propriétaires des parcelles dont l'urbanisation est possible, de construire à leur profit ou bien pour la location.

La commune ne détient pas de patrimoine immobilier.

- Activation du secteur des logements vacants :

Là encore, la réactivation de ce secteur de logements est dépendante de la volonté et des possibilités financières des propriétaires de ce patrimoine souvent délabré et dont la réhabilitation nécessite des investissements importants.

La commune pourrait envisager des incitations de toutes natures : mesures fiscales, subventions, etc ... afin d'encourager les propriétaires à restaurer leurs biens afin de les occuper ou à les proposer à la location.

La commune exprime un besoin de 61 logements pour son projet, les logements vacants étant estimés au nombre de 53 actuellement.

- Exploitation du patrimoine archéologique existant :

Les ressources de l'exploitation de la Villa Gallo-Romaine reviennent à « l'Association des Amis de Plassac, ceux du Port de Plaisance, à la commune.

De fortes présomptions sur l'existence d'un ancien couvent mériteraient d'être exploitées.

Une découverte dans ce domaine apporterait un plus au patrimoine archéologique de Plassac.

- 83) Les erreurs relevés dans le dossier d'Enquête Publique ont-elles perturbé la compréhension de l'économie du PLU ?

Les PPA et l'AE ont relevé des erreurs de rédaction et de retranscription dans la rédaction du dossier d'Enquête Publique dont la correction est en cours.

Durant la période de consultation du public, les intervenants ne se sont préoccupés que du classement de leurs parcelles et non pas par de l'économie générale du projet.

Les seuls intervenants qui se sont intéressés aux dispositions retenus dans ce projet sont d'anciens élus qui ont non seulement, pour certains, participé à l'élaboration du POS mais aussi à celui de ce projet PLU.

La compréhension de l'orientation qui a guidé la rédaction du dossier d'enquête n'a donc pas pu être perturbée par les erreurs relevées ; au besoin, il était possible de prendre connaissance des remarques des avis de l'AE, des PPA et de la lettre d'intention qui y apportaient les corrections éventuelles.

- 84) Contre proposition :

Tous les points signalés dans la contre proposition sont déjà intégrés à ce projet PLU.

La remarque concernant les digues et la piste cyclable concerne surtout la C.d.C. mais pourra être signalée dans le dossier définitif.

Au cours de cette enquête, les élus ont montré leur détermination à trouver des solutions pour réaliser les engagements concernant la maîtrise de l'évolution de la population.

Considérant les éléments ci-dessus, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

En demandant, la correction du dossier d'enquête, en y intégrant les observations des avis des Personnes Publiques Associées, de l'Autorité Environnementale, les remarques et demandes du commissaire enquêteur et des intervenants quand elles sont justifiées et retenues.

Mardi 9 février 2016

Le commissaire enquêteur titulaire : Joseph PICO



- IX -
- liste des pièces jointes -

90-91-92) – LISTE des COURRIER REÇUS et REMIS en MAIRIE –

- 901) -19/06/15 – Yves Bertaud - intervention n°2 le 22/06/15
902) - 22/06/15 - M Jacques Dubourg - Intervention n°3 registre d'E.P. - 22 juin 2015.
903) - 20/9/15 - Mme et M Jacques Barthou – Intervention n°11 du 16 novembre 2015
904) - 24/09/15 - Mme et M Claude Berlot – intervention n°13 du 16/09 et le24/09/15.
905) - 30/06/15 – M Jean-Louis Bernard - intervention n°7bis du 16/09 et le 30/06/15.
906) - 24/06/15 – Mme et M Brillaud – intervention n°15 le 14/09/15.
907) - 24/06/15 - M Brillaud – Éléments de réflexion relatifs à l'E.P. sur le projet PLU de la commune de Plassac.
908) - 30/06/15 – M Guy Rivière - intervention n°6 le 30/06/15 et le 02/12/15.
909) - 02/12/15 – Mme et M André Boulier - intervention n°22 le 02/12/15.
910) - 02/12/15 – M Cyril Grenier - intervention n°14 le 16/09/15.
911) - 02/12/15 – Mme Ginette Rouillard - intervention n°21 le 02/12/15.
912) - 02/12/15 – M Jean-Luc Hilarion dépose copie du recours gracieux adressé à Mme le Maire de la commune de Plassac.
913) - 02/12/15 – Mme Mezereau-Devisignes intrevension n°20. – Extrait du plan Cadastral –
914) - 10/12/15 – M Jean-Luc Hilarion dépose une étude du dossier d'EP.
915) - 08/12/15 – Mme Devignes-Nezereau intervention du 02/12/15 n°20 réception d'un courrier –
916) - 10/12/15 – M Maurice Belaud un courrier et un plan du secteur Beaumont Sud.
917) - 10/12/15 – M Yves Bertaud dépose un courrier.
918) - 18/12/15 – Mme Éliane BOULAY – intervention n°30
919) - 18/12/15 – M Jacques PLAUD – intervention n°32 remise d'un courrier daté du 09/02/2014.
920) - 18/12/15 – M Jean-Louis BERNARD – remise d'un courrier au nom de Christophe BONNEAU et Jean-Louis BERNARD – Intervention 33 et 7bis.
921) - 18/12/15 – Mme Mary-Pierre BOISSERON intervention n°34 - remise du courrier au nom de Mme Pascale LORTEAU-DEBABY et Mme Mary-Pierre BOISSERON.
922) - 18/12/15 – M Bernard BERNAUD – intervention n°35 – Remise d'un courrier daté du 15/12/15.

Vendredi 18 décembre 2015 à 18H00 : Fin de la consultation du public.



Mairie de Plassac.

-PLU de PLASSAC-

- liste des pièces jointes 93 à 103 –



Vue sur la Gironde.

93) - Avis de l'A.E.

94) – Avis PPA :

- 941) Liste des PPA consultés PLU de Plassac
- 942) ARS (Agence Régionale de la Santé) -
- 943) SDIS de la Gironde
- 944) Rte (Réseau de Transport d'électricité) –
- 945) TIGF -
- 946) CAUE de la Gironde
- 947) iNao délégation de Bordeaux -
- 948) CDCEA (Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricole.
- 949) SAR (Service Aménagement Rural).

95) Certificat d’Affichage.

96) Affiche EP.

97) Article dans la Presse.

98) Lettre d’intention ajoutée au dossier d’enquête publique avant la reprise de la consultation.

99) Procès Verbal de synthèse du déroulement de la consultation du Public.

100) Courrier de Mme le Maire de Plassac à CE - PB délais.

101) Réponse PB délais du CE PLU Plassac.

102) Échange SMS CE-Mairie-DTTM.

103) Mémoire en réponse de la commune de Plassac.