

ANNEXE IV
Synthèse des observations du public

Observations faisant état d'aucune réponse de la part du maître d'ouvrage.

Références des interventions listées annexe II ¹	Synthèse du commissaire enquêteur.	Avis du maître d'ouvrage
R.3. – R.6. – R.7.	Ces observations ont reçu des réponses lors des permanences. Elles ne nécessitent a priori pas un avis spécifique de la part du maître d'ouvrage.	

Observations dans lesquelles sont exprimées des remarques à portée générale.

Références des interventions listées annexe II	Synthèse du commissaire enquêteur.	Avis du maître d'ouvrage
R.1. 1 ^{ère} partie	Remarque sur le plan de situation mis à la disposition du public qui ne tient pas compte des dernières constructions du village	Les plans de zonage ont été établis sur la base du dernier cadastre disponible à la date d'établissement (2016). La consultation du cadastre disponible au 26/10/2017 montre une mise à jour sensible avec le report des nouvelles constructions sur les secteurs du Moulin à Vent et du Puits Neuf notamment. Le plan de zonage du dossier de PLU approuvé sera établi sur la base de ce nouveau cadastre.
R.2	Demande qui consiste à savoir s'il est possible de construire en limite séparative et en limite de propriété en zone UC7. Souhait d'informations complémentaires sur l'article UC7 (page 38) du règlement.	Hors marges de recul éventuellement portées au plan de zonage du PLU, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance $L \geq H/2$, minimum 3 mètres. Par ailleurs, en limite d'Espaces Boisés Classés, les constructions nouvelles doivent être implantées en recul minimum de 10 m.

		Notons que la rédaction de l'article UC7 n'a pas été modifiée par la modification n°1 du PLU
R.5. 2 ^{ème} partie	L'observation concerne la circulation dans la rue des Clauses et Malarèdes qui ne supporterait que très difficilement le surcroît de circulation dû au débouché d'une voie accessoire secondaire liée à l'urbanisation de nouvelles zones.	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit que soient desservis par la Rue des Clauses et Malarèdes les deux secteurs IIAUb2p et IIAUb5p, engendrant ainsi un trafic qui restera mesuré. L'accès aux autres secteurs de ce quartier Sud se fera exclusivement (pour les secteurs IIAUa, IIAUb3p et IIAUb4p) voire principalement (pour le secteur IIAUb1p dont un bouclage avec l'opération de lotissement Est a toutefois été prévu) par la Route de Nîmes.
@ 2	Les principales observations contenues dans cette inscription sur le registre numérique traduisent essentiellement une certaine nostalgie devant l'évolution de la commune. Sous certains aspects, elles ne sont pas recevables au regard de la législation et de la réglementation (Obligation de densifier par exemple). A retenir néanmoins le risque d'inondation engendrée par l'urbanisation de cette zone IIAUa.	La modification n°1 du PLU n'a pas ouvert à la construction de nouvelles terres agricoles ; le secteur Les Clauses et La Malarède était déjà identifié comme une zone à urbaniser par le PLU approuvé le 14 février 2012. la modification n°1 du PLU n'a fait qu'adapter les modalités d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, en réponse à des blocages fonciers. La loi pose un principe de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles et d'optimisation foncière des parcelles incluses dans les limites de la tâche urbaine, ce qui est le cas du secteur des Clauses et Malarèdes. L'obligation de « densification » est un fait ; pour autant la commune a souhaité – et c'est un des objectifs de la modification du PLU – maîtriser cette densification en lien notamment avec les risques de ruissellement. Les COS ayant été supprimés par la Loi ALUR, la modification n°1 du PLU a introduit une emprise au sol maximum qui sur le secteur IIAUa est de 35% et a maintenu le pourcentage minimum d'espaces non imperméabilisés et plantés de 50% qui figurait au PLU approuvé. Il s'agit là de trouver un équilibre entre les exigences du législateurs, la prévention du ruissellement et le maintien de l'identité du village de Blauzac. Concernant spécifiquement la problématique du ruissellement, l'article 4 du règlement de l'ensemble des zones et secteurs IIAU

		<p>impose des mesures de compensation à l'imperméabilisation dimensionnées sur la base du ratio minimum imposé par les Services de l'Etat, à savoir 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ; sur les secteurs IIAUa, soumis à opération d'ensemble, et auquel fait référence la présente remarque, les volumes de compensation seront dimensionnés et conçus à l'échelle de l'opération.</p> <p>Concernant les murets, l'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur vise à traiter la RD 736 en avenue d'entre de village avec un alignement des façades, en symétrie de l'existant côté Ouest de la RD, des trottoirs, du stationnement latéral (qui fait aujourd'hui largement défaut), des plantations. L'élargissement de la voie qui ne pourra se faire que côté est (en raison des habitations existantes côté Ouest) devrait en effet avoir pour conséquence la démolition du muret de pierre.</p>
--	--	--

Observation liées à une demande individuelle hors zones IIAU.

Références des interventions listées annexe II	Synthèse du commissaire enquêteur.	Avis du maître d'ouvrage
R.4. 1 ^{ère} partie	Les parcelles AN 67, AN 68 et AN 69 sont dans une zone inconstructible alors qu'ils existent des maisons construites à droite et à gauche de ces parcelles. Le propriétaire demande à ce qu'elles soient considérées en dent creuse selon les termes de la loi Alur.	Les parcelles AN 67 et AN 68 sont classées en zone agricole Ap au PLU approuvé pour des raisons de préservation de la silhouette du village ; en tout état de cause, la procédure de modification ne peut être utilisées pour réduire une zone agricole (articles L. 153-36 et L. 153-31 du Code de l'Urbanisme)

Observation concernant l'aménagement des réseaux sur la zone IIAUep.

Références des interventions listées annexe II	Synthèse du commissaire enquêteur.	Avis du maître d'ouvrage
R.4 2 ^{ème} partie	Demande concernant la zone IIAUep qui devrait faire au sens du demandeur l'objet d'une étude complémentaire concernant les voiries etc...	La zone IIAUep du Moulin à vent fait l'objet d'une OAP qui n'a pas été modifiée par la modification n°1 du PLU ; cette OAP définit un principe de liaison entre le Chemin du Moulin à vent et le Chemin d'Aubarne. Cette OAP n'a pas été modifiée par la modification n°1 du PLU

Observation concernant la zone AP parcelle N°234.

Références des interventions listées annexe II	Synthèse du commissaire enquêteur.	Avis du maître d'ouvrage
R.4. 3 ^{ème} partie	Le propriétaire de la maison zone AP (parcelle N° 234) affirme qu'elle ne devrait pas se trouver dans cette zone car elle est desservie par l'eau, l'électricité, le tout à l'égout. Il demande un rattachement à une autre zone.	La procédure de modification ne peut être utilisées pour réduire une zone agricole (articles L. 153-36 et L. 153-31 du Code de l'Urbanisme)

Observations concernant les risques d'inondation par ruissellement.

Références des interventions listées annexe II	Synthèse du commissaire enquêteur.	Avis du maître d'ouvrage
R.1. 2 ^{ème} partie	La zone IIAUB2P devrait comporter un bassin de rétention vu le risque important d'inondation.	Réponse commune aux remarques émises sur le problématique du ruissellement.

R.5. 1 ^{ère} partie	Il est demandé l'aménagement d'un réseau pluvial pour les parcelles IIAUb3p et surtout IIAUb4p, IIAUb5Au car le secteur sud de la rue des Clauses et Malarèdes est fortement impacté par les épisodes cévenoles.	L'article 4 du règlement de l'ensemble des zones et secteurs IIAU impose des mesures de compensation à l'imperméabilisation dimensionnées sur la base du ratio minimum imposé par les Services de l'Etat, à savoir 100 l/m ² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha.
@.1	Cette observation attire l'attention sur la problématique des eaux pluviales qui sera engendrée suite à l'urbanisation des différentes zones au sud du centre du village et au risque d'inondation pour les riverains situés en aval de ces zones.	Par ailleurs l'article IIAU13 en imposant un pourcentage minimum d'espaces non imperméabilisés et plantés relativement important vise à limiter l'imperméabilisation et en conséquence les ruissellements ; pour rappel, 60% de la superficie de chaque lot devront être maintenus en espaces non imperméabilisés et plantés en secteur IIAUa, 60% en secteurs IIAUb1p, IIAUb2p, IIAUb3p, IIAUb4p et IIAUb5p.

¹ R = Registre ouvert au public

C = Courrier

@ = Fichier dématérialisé (Internet)