

Modification n°1 du PLU de SAINT-BLAISE-DU-BUIS – Enquête publique du 19 avril 2022 au 20 mai 2022

Réponses au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

1/ Réponses de la commune aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°1 du PLU

Personnes Publiques Associées	Avis – observations des PPA	Réponses de la commune
Préfet de l'Isère 14 mars 2022	<p>Règlement écrit : Concernant la suppression des conditions spéciales d'inconstructibilité au titre de l'adduction en eau potable qui étaient justifiées par les problèmes de pression dans le réseau et la nécessité de la construction d'un réservoir, la notice de présentation mériterait d'être complétée par une description sommaire des travaux réalisés et notamment la période de réalisation et l'impact sur la distribution d'eau potable.</p>	<p>La réponse apportée par le Pays Voironnais, par mail du 7 juin, est la suivante :</p> <p>Le Pays Voironnais et l'ex-Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région d'Apprieu (SIERA) puis la CCBE avec la prise de compétence en 2018 gèrent la compétence d'alimentation en eau potable. Leur Territoire étant limitrophe, des interconnexions entre leurs réseaux existent et ce, afin de sécuriser et alimenter certains secteurs de leurs territoires.</p> <p>Suite à deux crises sanitaires majeures qui ont touché Apprieu et Colombe en 2002 et 2010, l'Agence Régionale de Santé (ARS) a demandé au SIERA la fermeture rapide et définitive de la ressource de Côte Gagère. Or, le SIERA ne disposait pas d'alternative à ce pompage, qui peut produire jusqu'à 1 500 m³/J en pointe. Après consultation de l'ensemble des collectivités voisines, il s'avère que le Pays Voironnais est la seule structure à disposer de ressources en eau suffisantes pour alimenter le SIERA.</p> <p>Parallèlement à cette problématique, le Pays Voironnais avait programmé sur 2012/2014, la construction d'un réservoir de 1.500 m³ sur la colline de Bavonne (La Murette) pour renforcer l'alimentation en eau de St Blaise du Buis, Réaumont et La Murette.</p> <p>Outre l'alimentation du SIERA, ce projet permet au Pays Voironnais de renforcer et de renouveler ses réseaux pour permettre le développement des communes de Saint Cassien, La Murette, Saint Baise du Buis, Réaumont, Charnècles, Rives.</p> <p>Le Pays Voironnais et le SIERA ont donc décidé de s'associer pour réaliser des travaux communs, avec le double objectif d'alimenter en eau le SIERA suite à l'arrêt du pompage de Côte Gagère, et de renforcer l'alimentation en eau de St</p>

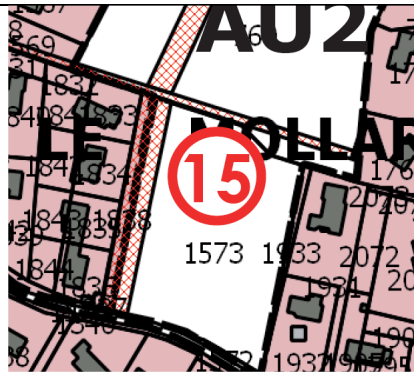
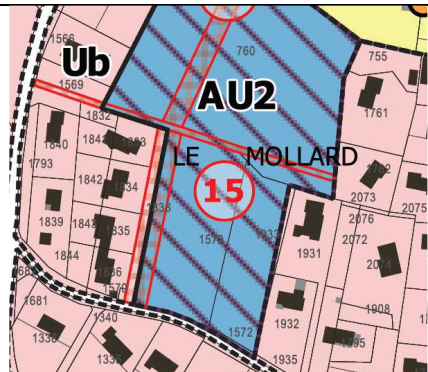
Personnes Publiques Associées	Avis – observations des PPA	Réponses de la commune
		<p>Blaise du Buis, Réaumont et La Murette. C'est donc en 2012 que les 2 collectivités ont signé une convention de co-maîtrise d'ouvrage fixant, entre autres, la charge financière au prorata des besoins journaliers propres à chaque collectivité. Le budget de cette opération était estimé à près de 5 700 000 € avec le soutien financier de l'Agence de l'Eau à hauteur de 1 770 000 € et 500 000 € du Département, restant à charge pour la CCBE près de 1 800 000 € HT et 1 600 000 € HT pour le Pays Voironnais.</p> <p>Concernant les travaux, une 1^{ère} tranche a été réalisée sur 2014 et 2015 avec la construction de la 1^{ère} cuve du réservoir de Bavonne sur la commune de La Murette (qui surplombe le site de la ZA Talamud) dont la capacité est de 1 500 m³, ainsi que la pose de 4,5 km de canalisations d'adduction et de distribution. Montant des travaux : 1 385 000 € HT</p> <p>Une 2^{ème} tranche a été réalisée en 2017 et 2018 avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de l'adduction entre le réseau structurant de Saint Joseph de Rivière et le réservoir du Mercuel sur la commune de Réaumont - Ainsi que le réseau de distribution entre le réservoir de Bavonne et le réseau de la commune d'Apprieu. - 6 km de conduite pour un montant de 1 695 000 € HT <p>Enfin la 3^{ème} tranche en 2019 ayant permis de satisfaire au besoin des 1 500 m³/J nécessaires à la CCBE en renforçant les ouvrages avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la création de la station d'interconnexion d'Apprieu - le redimensionnement de la station de reprise du Nantin sur la commune de Réaumont - la construction d'une 2^{ème} cuve de 1 500 m³ sur le réservoir de Bavonne - la construction d'une 3^{ème} cuve sur le réservoir de Mercuel, commune de Réaumont. <p>Les travaux sont aujourd'hui totalement terminés. La commune de St Blaise du Buis est alimentée prioritairement par le captage du Nantin et en complément par le captage de Saint Joseph. L'approvisionnement en eau de la commune est donc assuré.</p>

Personnes Publiques Associées	Avis – observations des PPA	Réponses de la commune
	<p>OAP sur le secteur de l'Entrée Nord-Est du village : La programmation des tranches 2 et 3 de l'OAP (à savoir au plus tard 2035) va bien au-delà de l'échéance du dimensionnement du PLU. Le préfet invite la commune à revoir cette programmation pour rester dans des échéances compatibles avec la délibération du 8 avril 2015 instaurant un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) d'une durée maximale de 15 ans sur l'ensemble du secteur de l'Entrée Nord-Est du village, soit jusqu'en 2030.</p>	<p>Proposition de calendrier des tranches 2 et 3 pour rester dans les échéances compatibles avec la délibération du 8 avril 2015 : Tranche 2 : 2025-2027 Tranche 3 : 2028-2030</p>
	<p>OAP de l'Entrée Nord-Est du village : La modification met à jour les emplacements réservés n°3-7-8 et redessine l'emprise de l'ER n°4 calé sur la partie de la voie déjà réalisée dans la partie sud et nord de la zone. Ces espaces correspondent à l'assiette des équipements publics réalisés par la commune dans le cadre de l'aménagement de la tranche 1 de l'OAP « Secteur Entrée Nord-Est » : ils font partie du patrimoine de la commune et ils doivent être supprimés du document graphique.</p>	<p>La commune propose de supprimer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ER n°4 sur la partie réalisée de la voie - Les ER n°3-7- 8 acquis par la commune.
	<p>OAP de l'Entrée Nord-Est du village : Les emplacements réservés n°5 et 6 correspondent à la voie non réalisée en partie Est et Ouest et aux 2 placettes de retournement, espaces de rencontres de l'opération. Le code de l'urbanisme permet d'instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages à créer ou à modifier, en délimitant les terrains concernés par les équipements à réaliser, sans en définir l'exact positionnement. Il pourrait être intéressant d'utiliser la souplesse du dispositif ; le tracé et l'emprise exacts des infrastructures pouvant être affinés lors de la conception des projets des tranches 2 et 3 de l'OAP de l'entrée Nord-Est.</p>	<p>Il est proposé de supprimer les emplacements réservés n°5 et 6 et de les remplacer par des servitudes en application du dernier alinéa de l'article L151-41 du code de l'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des flèches indiqueront le principe des voies à réaliser à l'Est et à l'Ouest de la voie existante, en précisant leurs caractéristiques, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> • chaussée de 5,50 m • cheminement piéton de 1,5 m à réaliser le long de la chaussée - Des rectangles indiqueront les principes de : <ul style="list-style-type: none"> • Création d'une placette de retournement des véhicules à l'extrémité de la voie en partie Est de l'opération • Création d'une placette de retournement servant au phasage de l'opération, en partie ouest de l'opération

Personnes Publiques Associées	Avis – observations des PPA	Réponses de la commune
<p>Le Pays Voironnais 29 mars 2022</p>	<p>Avis favorable après examen par la commission Transition Ecologique du Pays Voironnais el 7 mars 2022. Le projet de modification du PLU est compatible avec les documents cadres : le Schéma de secteur, le Programme Local de l’Habitat et le PCAET ainsi qu’avec l’ensemble des politiques intercommunales du Pays Voironnais.</p> <p>Il est toutefois demandé à la commune de veiller aux points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - S’assurer que l’évolution des zones UA et UB conduisant à l’interdiction des exploitations forestières ne nuit pas à l’installation d’une éventuelle exploitation en recherche d’emplacement, auquel cas il serait nécessaire d’étudier d’autres solutions réglementaires. - Etudier la possibilité de mettre en place un coefficient de biotope qui va plus loin qu’un coefficient de pleine terre et s’interroger sur la façon d’encadrer la couleur des toitures en s’aidant par exemple de la démarche « Boîte à outils » du Pays Voironnais. - Concernant les logements sociaux, la commission préconise d’étudier la solution de l’accession sociale au travers par exemple du Bail Réel Solidaire (BRS). 	<p>Concernant l’interdiction des exploitations forestières en zones UA et UB : La commune ne souhaite pas autoriser ce type de construction qui n’a pas sa place en zones urbaines à vocation résidentielle : UA et UB.</p> <p>Concernant la mise en place d’un coefficient de biotope (CBS) : Le coefficient de biotope (de 0 à 1) est le ratio entre la surface favorable à la biodiversité et la surface globale de la parcelle. Il s’agit d’une part minimale de surface non imperméables ou éco aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. Pour calculer le coefficient de la parcelle, celle-ci est découpée en différentes aires qui n’auront pas le même coefficient. Exemple : une surface imperméable a un ratio de 0, des surfaces semi-perméables un ratio de 0,3, des murs végétalisés un ratio de 0,4, une toiture végétalisée un ratio de 0,7, des surfaces semi-ouvertes un ratio de 0,5, des espaces verts sur dalles un ratio de 0,6 ou 0,8 selon la profondeur de la couche de terre sur dalle, des espaces verts de pleine terre un ratio de 1. Réponse de la commune : La commune ne souhaite pas introduire un coefficient de biotope mais rester sur un % de pleine terre comme au projet de règlement de la modification n°1 du PLU.</p> <p>Concernant l’encadrement de la couleur des toitures : La modification n°1 du PLU n’a pas apporté de changement dans les teintes déjà admises en toitures qui sont le rouge nuancé ou le rouge vieilli. La modification n°1 supprime juste le chapitre sur les matériaux de construction ; le PLU n’ayant pas le droit de réglementer les matériaux mais leur aspect extérieur.</p> <p>Concernant les logements sociaux : La modification remplace les 10 logements sociaux prévus dans l’OAP de l’Entrée Nord-Est par au moins 10 logements en résidence pour personnes âgées, éligibles à un financement en PLS (prêt locatif social). Ces logements sociaux remplacent les 10 logements sociaux prévus au PLU</p>

Personnes Publiques Associées	Avis – observations des PPA	Réponses de la commune
		<p>avant modification.</p> <p>La commune souhaite que ces logements soient destinés à des personnes âgées.</p> <p>Le projet n'est pas de favoriser l'accès sociale par un B.R.S. (Bail Réel Solidaire) dissociant la propriété du foncier (propriété d'organisme fonciers solidaires - OFS) de la propriété immobilière et permettant un accès facilité à la propriété immobilière.</p>

2/ Réponses de la commune aux observations du public

Observations du public	Réponses de la commune de SAINT BLAISE DU BUIS	
Consignées sur le registre d'enquête publique mis à disposition du 19 avril au 20 mai 2022		
<p>Alain et Madeleine BLANCHARD : Font état du déclassement en 2000 de la parcelle n°B 497 constructible en zone verte qui comprend leur maison. Ils demandent le reclassement de leur parcelle en zone constructible.</p>	<p>La parcelle est située secteur « Nh » du PLU, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle « N » du PLU (Article L.151-12 du Code de l'urbanisme). En application de l'Article L.152-31, la procédure de modification de PLU ne peut pas réduire une zone naturelle et forestière. En conséquence, la commune ne peut donner une suite favorable à cette demande.</p>	
<p>M. et Mme ALFIERI : Souhaitent rencontrer le commissaire enquêteur pour savoir si le plan de zonage a été modifié, en particulier le cheminement piéton n°15 (AU2).</p>	<p>L'ER n°15 en zone Ub et AU2 n'est pas modifié par la procédure en cours.</p>	
	<p>Emplacement réservé avant modification</p>  <p>Détail d'un plan cadastral montrant un emplacement réservé n°15 (cercle rouge) sur une parcelle hachurée en zone AU2. Des parcelles adjacentes sont numérotées (1573, 1933, 2072, etc.).</p>	<p>Emplacement réservé après modification</p>  <p>Détail d'un plan cadastral montrant le même emplacement réservé n°15 (cercle rouge) maintenant en zone Ub (bleue). Les parcelles adjacentes sont numérotées (1568, 1569, 1832, etc.).</p>
<p>M. et Mme ALFIERI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'opposent à l'emplacement réservé porté sur la parcelle n° 1838 du lotissement Les Vignes - OAP Secteur Prés du Cimetière (zone AU2). • Ils souhaitent que les parcelles n°15-16 et 17 de la zone AU2 restent agricoles. • Si l'OAP est maintenue, ils souhaitent des bâtiments uniquement en RDC par respect des pavillons environnants en RDC. • Grande vigilance aux eaux pluviales et à la gestion des sols car c'est une cuvette et nous sommes en bas de pente. • Pour la densité, nous souhaitons si l'OAP est maintenue, une faible 	<ul style="list-style-type: none"> • La modification n°1 n'a pas pour objet de modifier l'emplacement réservé n°15 porté sur la parcelle B1838 au règlement graphique du PLU avant modification n°1 (voir les extraits de plans ci-dessus en réponse à la demande de M. et Mme ALFIERI). Elle est sans effet sur l'emplacement réservé maintenu au règlement graphique du PLU. • La modification n°1 du PLU n'a pas pour objet de modifier les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP du secteur « Prés du cimetière » classée en zone AU2 du PLU. <p>En conséquence, les demandes de M. et Mme ALFIERI ne peuvent être examinées dans le cadre de la présente procédure. Elles pourront être réexaminées à l'occasion</p>	

Observations du public	Réponses de la commune de SAINT BLAISE DU BUIS
Consignées sur le registre d'enquête publique mis à disposition du 19 avril au 20 mai 2022	
densité 4 maisons par parcelle n°15.	d'une nouvelle procédure de modification voire de révision du PLU si la commune souhaite modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, notamment en matière d'habitat, d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Mme Marie-Noëlle DURAND : Demande le reclassement de ses parcelles n° 1470 et 1471 en zone constructible suite à leur déclassement dans le PLU approuvé en 2014.	Les parcelles n° B 1470 et 1471 sont classées en zone agricole « A » du PLU. La réduction d'une zone agricole n'est possible que par révision du PLU (Article L153-31 du code de l'urbanisme). En conséquence, la commune ne peut pas donner une suite favorable à la demande dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU en cours.
Mme Yvette JACQUIN : Pour l'indivision DEVOISE Demande que la parcelle B 1433 au lieudit Grand Voye classée en zone Nh soit reclassée en zone UB compte tenu de sa situation entourée d'habitations.	La parcelle est située secteur « Nh », secteur de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle « N » du PLU (Article L.151-12 du Code de l'urbanisme). En application de l'Article L.152-31, la procédure de modification de PLU ne peut pas réduire une zone naturelle et forestière. En conséquence, la commune ne peut donner une suite favorable à cette demande.
Y PERRIN : <ul style="list-style-type: none"> • St Blaise a perdu et continue de perdre son aspect village rural harmonieux pour devenir une forteresse dortoir. • Non aux murs de 1,80 m dans les carrefours. • Ok pour des haies mais taillées et entretenues pour ne pas occulter la visibilité, les panneaux de signalisation • Pourquoi interdire les brise-vues type panneaux Alu ou PVC et préférer des murs de 1,80 m ? • Ok pour ne pas autoriser tous ces matériaux qui se détruisent au fil des ans (canisses, haies artificielles, ...) • Dans les zones hyper denses, les boîtes aux lettres doivent être regroupées, idem poubelles • Une zone UB est censée être équipée (assainissement) avec densité moyenne : je pense que cela n'est pas respecté. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le terme de forteresse dortoir pour qualifier St Blaise du Buis est une appréciation que la commune ne souhaite pas commenter. • Concernant les murs de clôtures d'une hauteur de 1,80 m maximum, la commune précise qu'ils ne sont admis que dans la zone UA du centre-village. • Pour répondre à la demande, la commune propose d'introduire la disposition suivante au règlement écrit au chapitre des Portails et clôtures de l'article 11 de l'ensemble des zones : « <i>L'implantation de la clôture ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies</i> ». • Le règlement n'interdit pas les brise-vues type panneaux Alu comme le mentionne Y. Perrin, mais les pare-vues plastiques rigides et panneaux PVC, car peu qualitatifs. • Il n'y a pas de zones hyper denses à St Blaise du Buis ! Le règlement prévoit que les boîtes aux lettres respectent les prescriptions du distributeur de courrier, qui peut notamment demander le regroupement des boîtes aux lettres. En conséquence, la commune ne souhaite pas modifier les dispositions prévues pour les boîtes aux lettres. • Concernant les poubelles, le règlement prévoit déjà à l'article 4.7 du règlement

Observations du public	Réponses de la commune de SAINT BLAISE DU BUIS
Consignées sur le registre d'enquête publique mis à disposition du 19 avril au 20 mai 2022	
	<p>écrit des zones UA, UB, UI, AU du PLU, des locaux et/ou des aires spécialisées des conteneurs d'ordures ménagères pour toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'ensemble des zones UB du PLU sont situées en zones d'assainissement collectif du zonage d'assainissement du Pays Voironnais applicable à St Blaise du Buis. La commune ne comprend pas ce qui n'est pas respecté selon Y Perrin. S'agit-il d'une simple remarque, auquel cas elle n'appelle pas de décision en matière de modification du document d'urbanisme.
<p>M. et Mme MALLERIN : L'OAP « Prés du Cimetière » en zone AU2 du PLU prévoit un projet de construction d'un quartier sur le terrain actuellement agricole (champ et noyers). Nous sommes très inquiets vis-à-vis de la densité prévue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Combien d'habitants / m² ? • Combien de maisons jumelées ? • Mettre 3 ou 20 maisons, les conséquences ne sont pas les mêmes : nuisances sonores, plus de véhicules à stationner et à faire circuler, nuisances visuelles (éclairages supplémentaires). <p>Ce terrain nous surplombe, il est en pente. Nous sommes en bas de cette cuvette : s'il y a plus de bétonnage, comment vont s'évacuer les eaux de pluie actuellement absorbée ? Sans compter la hauteur des logements prévues. Nous ne voulons pas de logement à 9 m de hauteur qui visuellement nous fait un mur de béton. Enfin notre impasse est privée. Nous ne voulons pas qu'elle soit prise pour y faire une route publique, aussi bien à sens unique qu'à double sens. Le plan projeté prévoit de faire un carrefour à créer à l'endroit de nos boîtes aux lettres. On n'est pas d'accord avec ce projet. Au prix de constructions écologiquement plus modernes, ce projet supprime</p>	<p>Concernant l'opposition au projet d'urbanisation de la zone « AU2 » Prés du Cimetière, elle ne peut être examinée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU en cours.</p> <p>De plus la zone AU2 est une zone à urbaniser à vocation d'habitat et non une zone agricole comme le notent M et Mme Mallerin.</p> <p>La modification n°1 n'a pas pour objet de revoir les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP « Prés du Cimetière », ni de modifier en profondeur les dispositions réglementaires de la zone « AU2 ».</p> <p>Les modifications apportées au règlement de la zone AU2 sont des modifications à la marge, qui ont permis de supprimer du règlement, les dispositions contradictoires, les doublons, les redites. Elles n'ont pas pour objectif de modifier en profondeur les règles générales de la zone AU2.</p> <p>Par conséquent, la commune ne peut donner une suite favorable à la demande de suppression de tout ou partie du projet sur la zone AU2 ou à la demande de modification en profondeur des règles applicables à cette zone.</p> <p>Ces demandes ne peuvent être examinées que dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU, une modification du PLU, voire une procédure de révision du PLU en cas de suppression de la zone AU2, laquelle conduirait à modifier les orientations de développement, d'aménagement et d'habitat fixées au PADD du PLU.</p>

Observations du public	Réponses de la commune de SAINT BLAISE DU BUIS
Consignées sur le registre d'enquête publique mis à disposition du 19 avril au 20 mai 2022	
<p>l'environnement et ajoute de la pollution sur l'existant. C'est bien dommage et contre-productif. Sur la parcelle 15 de la zone AU2, pas de logements !!</p>	<p><i>M. et Mme MALLERIN font référence à la parcelle 15. En réalité il ne s'agit pas de la parcelle n°15 mais de la parcelle n° B1573. L'emplacement réservé n°15 qui figure en gros caractère au règlement graphique a été considéré à tort par le demandeur comme le numéro de la parcelle.</i></p>
<p>Mme Annie MOREL-BIRON Dans le respect du bien-vivre et éviter les conflits, pensons bien les nouvelles constructions et les emplacements de stationnement. Réglementons la bétonisation et la bitumisation et évitons la coupe des arbres en place qui permettent de la fraîcheur instantanée. Changement climatique oblige. (montée des Essarts de Bonjean, Route de Deveze, etc...)</p>	<p>La modification n°1 tient compte de ces points. Elle augmente les normes de stationnement du PLU avant modification Elle ne supprime aucune des protections en matière d'espaces boisés classés ou d'éléments paysagers à protéger. Elle introduit la notion d'espaces verts de pleine terre et elle ne modifie pas la part de ces espaces dans les projets de construction.</p>
<p>Fabrice GILL – Lyna GILL : Idem remarques de la famille MALLERIN ci-dessus. Le lotissement des Vignes a un chemin privé. Nous ne voulons pas que ce chemin donne un accès au centre du village.</p>	<p>Voir la réponse ci-dessus faite à M. et Mme MALLERIN</p>
<p>Personnes présentes lors de la permanence du commissaire enquêteur le 20 mai : M et Mme MALLERIN, M. et Mme ALFIERI, M. et Mme GILL Elles souhaitent la prise en compte et la protection de toutes les sources du village. Le SCoT du village est-il atteint ?</p>	<p><u>Concernant la demande de protection de l'ensemble des sources du village</u>, la commune prend note de cette demande qui pourra être examinée lors d'une nouvelle procédure d'évolution de son Plan Local d'Urbanisme. Cet objectif n'est pas prévu dans la procédure de la modification n°1 du PLU.</p> <p><u>Le SCoT du village est-il atteint ? :</u> La question posée est mal posée et imprécise. Si elle concerne la réalisation des objectifs de logements fixés par le SCoT, la réponse est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le SCoT de la région urbaine de Grenoble fixe à St Blaise du Buis identifié dans le SCoT comme un pôle local, un objectif de production de 5,5 logements maximum par an pour 1000 habitants sur 12 ans, soit 71 logements maximum autorisés sur la période 2013 à 2024 (6 logements par an). • Le PADD du PLU fixait un objectif de 88 logements à réaliser sur la période 2014 – 2025 comprenant l'effet de desserrement des ménages.

Observations du public	Réponses de la commune de SAINT BLAISE DU BUIS
Consignées sur le registre d'enquête publique mis à disposition du 19 avril au 20 mai 2022	
	<ul style="list-style-type: none"> Depuis l'entrée en application du SCoT le 21 mars 2013, la commune recense 55 nouveaux logements réalisés à St Blaise. Le rythme de développement de la commune est de 6 logements par an en moyenne, respectant les orientations du SCoT.
<p>PEURIERE Gérémie : Mêmes observations que la famille MALLERIN. Contre le projet d'urbanisation de la zone AU2 (15-16-17).</p>	<p>Même réponse que ci-dessus à la famille MALLERIN. Les numéros cités par M. PEURIERE ne sont pas des numéros de parcelles mais les emplacements réservés n°15-16-17 figurant en rouge au règlement graphique du PLU. Les parcelles concernées par la zone AU2 sont les parcelles B0794, B0760 et B1573.</p>
Deux courriers annexés au registre d'enquête publique (11/05 et 20/05/2022)	
<p>ROLLAND Bruno, J. Noël, Catherine :</p> <p><u>Pièce n°4 du dossier d'enquête publique</u> : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> Merci pour ces avancées qui vont certainement permettre d'aboutir rapidement à la fin du PUP 1. Page 35 : Explications plus détaillée des traits jaunes sur le plan : circulation piétonne, espaces privés,... Page 39 : précision sur le terme « perméabilité » Page 42 : du côté du bas de la route, on voit des maisons « enterrées » avec le garage au niveau de la chaussée. Il est plus agréable de vivre dans la partie haute du logement (vue, énergie, confort...) et reléguer la voiture dans la partie enterrée. Optimisation des caractéristiques bioclimatiques pour qui ? Voitures ou personnes ? Page 43 : un stationnement non clos : est-ce une place devant le portail comme il se fait actuellement ? 	<p>A propos des explications demandées par la famille ROLLAND sur l'OAP Entrée Nord-Est du village :</p> <ul style="list-style-type: none"> Page 35 du dossier des OAP : le schéma est issu de l'OAP du PLU avant modification. Il est maintenu dans l'OAP modifiée car les « principes de base » du schéma restent des principes à préserver. Le plan n'est toutefois pas légendé. Les traits jaunes représentent les principes du maillage piétonnier. Page 39 du dossier des OAP : précision du terme « perméabilité » Le terme fait référence à la phrase suivante : « <i>Préserver des conditions favorables à la biodiversité et la perméabilité des espaces pour le déplacement de la petite faune (clôtures perméables)</i> ». Il s'applique à l'espace paysager à protéger en application de l'Art L.151-23 du code de l'urbanisme, représenté au règlement graphique par une trame hachurée verte. Dans cet espace, le règlement de l'article « AU 11 - point 11.6.2. », précise que les clôtures doivent rester perméables à la petite faune et que les clôtures maçonnées sont interdites. Cette perméabilité peut être assurée par des haies, des grillages à grosses mailles, des grillages à petites mailles dans lesquels des passages pour la petite faune (type hérissons) sont réservés - voir les photos ci-après.

Observations du public

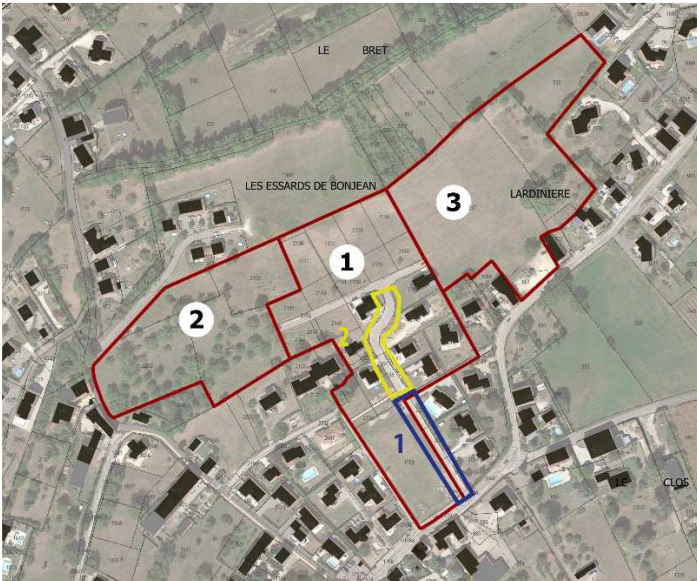
Réponses de la commune de SAINT BLAISE DU BUIS

Consignées sur le registre d'enquête publique mis à disposition du 19 avril au 20 mai 2022

- Page 44 : Liaison piétonne dans le coteau : le sentier privé actuel (largeur 0,60 m). La mairie va-t-elle l'acheter ? Délimitation haute ?
- Types de surfaces aménageables sur le schéma de synthèse : nous souhaitons que les parcelles B2145, B2146, B2148, B2149 (voir plan ci-dessous) soient sorties de la zone marron (habitat intermédiaire) et reviennent en zone d'habitat individuel isolé comme c'était prévu en 2015 (voir plan cadastral vérifié et numéroté du 04/12/2015, voir plan PRP page 6).



- Page 42 du dossier des OAP : ce sont des schémas illustratifs des principes d'accès aux constructions et de stationnement dans les terrains en pente. A l'architecte, au constructeur de mettre en œuvre le principe avec le meilleur projet architectural possible ! Dans les terrains en forte pente, une composition inversée comme celle illustrée n'est pas exclue.
- Page 43 du dossier des OAP : le stationnement non clos est effectivement une place privative non close en prise directe avec la voie. Elle peut être devant le portail, à côté de la maison,...
- Page 44 du dossier des OAP : liaison piétonne dans le coteau. Un sentier est déjà cadastré (B2153, B2136) mais sa largeur est de 60 cm. La commune souhaite acheter une emprise d'environ 2 m pour réaliser cette liaison piétonne. **Elle sera portée au PLU en servitude de pré localisation.**
- Concernant la demande de la famille Rolland consistant à **remettre sur le schéma de synthèse de l'OAP les parcelles B2145, B2146, B2148, B2149 en zone d'habitat individuel isolé :**
La commune donne une suite favorable à cette demande ; ces parcelles faisant partie du PUP 1 ; elles ont été équipées de 4 coffrets de desserte des futures constructions.
Le schéma de synthèse de l'OAP est repris en conséquence (voir le nouveau schéma de synthèse de l'OAP joint au PV en réponse).
Le nombre de logements figurant dans chacun des secteurs de l'OAP est reventilé de la manière suivante :
 - 19 logements individuels isolés au lieu des 15 initiaux

Observations du public	Réponses de la commune de SAINT BLAISE DU BUIS
Consignées sur le registre d'enquête publique mis à disposition du 19 avril au 20 mai 2022	
<ul style="list-style-type: none"> • Page 43 (45) : <ul style="list-style-type: none"> - 1/ Reprise de la voie de desserte du lotissement actuel : c'est où ? - 2/ Création de la rampe d'accès à la partie haute du coteau : c'est où ? - 3/ Création d'un bassin de rétention : pour qui ? Il y en a déjà un grand pour tous ? - 4/ Explication : reprise de la rue de la Source... 	<ul style="list-style-type: none"> - 15 logements en résidence pour personnes âgées à la place de 10 prévus initialement (un projet en cours d'étude fait état d'un projet de 15 logements) - 9 logements intermédiaires <ul style="list-style-type: none"> • Page 43 (45) du dossier de l'OAP : Programme d'opération <p>Voir les réponses aux questions 1 à 2 localisées sur le schéma ci-après.</p>  <p>Question 3 : le bassin de rétention a été réalisé</p> <p>Question 4 sur la reprise de la Rue de la Source : c'était initialement un chemin enherbé qui a été réaménagé. La reprise a consisté à transformer ce chemin en route bitumée. Il reste une dernière couche de finition à réaliser une fois l'opération terminée.</p>

Observations du public	Réponses de la commune de SAINT BLAISE DU BUIS
Consignées sur le registre d'enquête publique mis à disposition du 19 avril au 20 mai 2022	
<ul style="list-style-type: none"> • Page 44 (46) : calendrier de réalisation Pourquoi sur la tranche n°1, il y a la date de 2024 ? Cette tranche aurait dû être achevée en 2018. Le PUP aurait dû être soldé aussi... Rappeler que la taxe d'aménagement a été supprimée sur la tranche 1. • Quand déposer la division parcellaire du haut et comment ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Page 44 (46) du dossier de l'OAP : calendrier de réalisation Au vu de la complexité du dossier et des changements de municipalité, et notamment le renouvellement partiel qui a eu lieu en décembre 2015, le calendrier de ce dossier n'a malheureusement pas pu être respecté. • Quand déposer la division parcellaire du haut et comment ? : Réponse de la commune : Elle pourra être posée après l'approbation de la modification n°1 du PLU.
<p>PILOT Michel : Souhaite que le terrain du Devez (parcelle n° B711) devienne constructible et que les terrains B 1224 et 1226 leur soit accordé une extension pour construction.</p>	<p><u>La parcelle A711</u> est située en zone agricole « A » du PLU de St Blaise du Buis. La procédure de modification ne peut réduire une zone agricole. En conséquence, la commune ne peut donner une suite favorable à la demande.</p> <p><u>Parcelles B 1224 et 1226</u> : ces deux parcelles sont classées en zone agricole « Ap » du PLU, secteurs à protéger de toute construction, y compris agricole, en raison des fortes sensibilités paysagères en présence et des cônes de vue à respecter en direction du centre-bourg.</p> <p>La procédure de modification ne peut réduire une zone agricole. En conséquence, la commune ne peut donner une suite favorable à la demande.</p>