

Conclusions de l'Enquête publique unique du mardi 27 juin 2017 au samedi 29 juillet 2017

Au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme,

Par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux n° E17000082/33 en date du 12/05/2017,
et prescrite par arrêté 2017/239 de Monsieur le maire de Pauillac en date du 30/05/2017,

Au bénéfice de la Commune de Pauillac

Portant sur :

**La Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
(Modification du règlement)**



La ville sur l'estuaire © P. Miramont

Avis motivés sur :

La modification de l'article UC10, afin de porter la hauteur maximum des constructions de 7 à 14 m, dans la zone UCa du PLU

La modification de l'article UC11, afin de permettre la pose de panneaux solaires et photovoltaïques inclinés sur les toits terrasses

Commissaire Enquêteur : Serge Morin, Géographe, Professeur émérite des universités,

L'enquête publique unique a été réalisée conformément aux articles R123-1 à R123-21 du code de l'environnement, conformément à l'ordonnance n° 2013-du 3 août 2016 et au décret n°2017-626 du 25 avril 2017 et conformément aux articles L153-19, L153-36, L153-37, L153-40, L153-47, R141-4, R153-8, et R153-20, du Code de l'Urbanisme

Vu le Code de l'urbanisme :

- Partie Législative : Livre 1^{er}, Titre III, Chapitres et 2
- Titre V : Le Plan local d'Urbanisme
- Partie Règlementaire : Livre 1^{er}, Titre V : Le Plan Local d'Urbanisme

Vu la Loi du 3/01/1986 relative à l'Aménagement, la Protection et la mise en Valeur du Littoral, dite Loi Littoral,

Vu la Loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003,

Vu la Loi SRU du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, Titre 1^{er} : Renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales, Section 1, Article 1^{er}, qui précise que :

- *Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*
- *1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

Vu la Loi ENL relative à L'Engagement National pour l'Environnement du 12/02/2010, Dispositions relatives à l'Urbanisme, Article 12, alinéas 1 et 2 traitant de la production d'énergie renouvelable et de la bonne intégration architecturale des projets dans la bâti existant et dans l'environnement,

Vu la Loi du 17/08/2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte,

Vu le code de l'énergie article L100-2 alinéa 3, qui exige de : *Diversifier les sources d'approvisionnement énergétique, réduire le recours aux énergies fossiles, diversifier de manière équilibrée les sources de production d'énergie et augmenter la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale.*

Vu la Loi ALUR du 24/03/2014, pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, qui porte entre autre sur :

- *la clarification du règlement du Plan local d'urbanisme, Article 157,*
 - *la clarification et les mesures de densification en milieu urbain, par la production d'une analyse de la consommation foncière et d'une analyse de densification via l'exposé des dispositions favorisant la densification et la limitation de consommation des espaces naturels et agricoles,*
- et précise des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, ainsi qu'un volet paysager à intégrer dans les PADD des Plans locaux d'Urbanisme*

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pauillac, arrêté le 18/10/2007 et modifié en 2008, 2010, 2013, 2014, 2015,

Vu le Programme Local de l'Habitat du Pays, Médoc,

Vu le Plan Départemental de l'Habitat de la Gironde de 2013 (Annexe 20)

Vu le PADD du SMERSCOT et ses orientations,

Vu la décision E17000082/33 en date du 12 mai 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, désignant Monsieur Serge Morin en qualité de commissaire enquêteur.

Vu l'arrêté n°2017/169 de Monsieur le Maire de Pauillac, en date du 13 avril 2017 prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté n°2017/239 de Monsieur le Maire de Pauillac, en date du 30 mai 2017 portant mise à l'enquête publique du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu le Dossier d'enquête mis à la disposition du public,
Vu les observations reçues par le commissaire enquêteur,
Vu les avis des PPA reçus dans les délais de l'enquête publique,

**A – Avis motivé sur la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de pauillac :
Modification de l'article UC10 du règlement portant sur la hauteur des immeubles**

considérant l'article R 151-39 du code de l'urbanisme qui prévoit que le règlement d'un PLU : « *Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.* »

considérant les attendus du projet de territoire contenu dans le PLU de Pauillac et en particulier le choix de :

- « *densifier le centre-ville et structurer l'urbanisation autour des hameaux,*
- *sauvegarder les patrimoines naturels, agricoles et viticoles,* »

considérant que, dans ce PLU,

- **la zone UCa**, est identifiée comme « *destinée à des constructions à usage d'habitation individuelle et collective, elle appartient à la catégorie des zones urbaines, définies comme résidentielles mixtes, destinées en priorité à l'habitat mais pouvant également accueillir des constructions professionnelles avec la proximité d'habitations (telles que des commerces et services, des bureaux, des bâtiments liés à l'artisanat...)* »
- la zone UCa correspond à une « *zone où existe le réseau collectif d'évacuation* »

considérant que dans l'optique de densification du PLU, « *le quartier situé entre les rues du Général Leclerc, Albert 1^{er} et du Maréchal Joffre offre de nombreuses possibilités de densification, notamment par la suppression de certaines parcelles de vignes, déjà classées en zone urbaine dans leur majorité* ».

considérant que ce quartier correspond bien à la zone UCa, objet géographique de la modification des règles de hauteur des bâtiments de l'article UC10

considérant que cet ensemble est nettement localisé et cartographié comme secteur à densifier et à restructurer, et identifié comme « *la véritable zone de développement de la ville* »,

considérant que dans ce même document il est déjà noté page 87 : « *la densification du noyau central sera réalisée en intégrant des règles de hauteur plus importantes pour les façades sur rues* », anticipant ainsi la modification proposé,

considérant les contraintes foncières de la ville, au cœur d'un territoire viticole de prestige, et de ce fait ses disponibilités foncières réduites,

considérant que le Programme Local de l'Habitat du Pays Médoc reconnaît Pauillac comme un des pôles urbains structurants du Médoc,

- et qu'il reconnaît le caractère stratégique de certains terrains afin « *d'assurer les continuités urbaines, structure le développement des communes, et faire face aux besoins d'équipements* ».
- et qu'il convient de « *consolider l'armature urbaine du territoire et à revenir sur ses points de fragilité.* »

considérant le Plan départemental de l'Habitat qui reconnaît Pauillac comme pôle de référence au cœur d'une armature de bourgs plus ou moins vulnérables

considérant le vieillissement de la population constaté dans le rapport d'enquête, et considérant le développement d'une précarité, liée au chômage et à la pauvreté

considérant le besoin en logements adaptés à ces populations, vieillissantes et fragiles, mais également jeunes et fragiles, tel qu'il ressort des divers diagnostics consultés, (PLU, PLH, Scot, PLH départemental, données INSEE,)

considérant le Projet Logéa, d'édifier en zone UCa, un EHPAD accompagné d'une résidence pour personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, qui viendrait en remplacement de l'EHPAD actuel sis rue des Acacias,

considérant que ce projet est d'importance essentielle pour la commune qui compléterait ainsi les services au public offerts par la ville, et lui permettrait d'envisager d'autres projets immobiliers,

considérant l'avis favorable de la DDTM

considérant l'absence de remarques de l'INAO

considérant l'absence d'avis formulé par les autres PPA contactées,

considérant qu'aucune objection directe à la modification de hauteur des bâtiments en zone UCa n'a été formulée par la population pendant les permanences du commissaire enquêteur, ni reçue en mairie dans les délais légaux, sous forme écrite, dématérialisée, ou par courriel,

considérant, considérant que la seule objection formulée alors porte sur des problèmes de voisinage et de cadre de vie, liés à la proximité immédiate d'un futur bâtiment d'EHPAD sur trois niveaux (dont un en rez-de-jardin),

considérant que l'article 12 de la Loi ENL et l'article L111-16 du code de l'urbanisme donnent des « prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant »,

considérant que le maître d'ouvrage de ce projet a fourni une réponse qui est de nature à rassurer les riverains,

considérant, l'absence de réponse de Monsieur le Maire au procès-verbal des observations transmis par le commissaire enquêteur le 31 juillet, 2017,

Le commissaire enquêteur considère in fine

- que dans le contexte actuel, la commune de Pauillac, dispose avec cette zone UCa, d'un espace lui permettant de dynamiser cette partie de la ville,
- que le fait de porter la hauteur des immeubles dans l'article UC10 du règlement, favoriserait la densification du secteur, conformément aux textes d'urbanisme récents,
- que cette modification n'est en rien contraire au code de l'urbanisme, au code de l'environnement et autres textes légaux en vigueur,
- que cette mesure ne modifie pas l'économie générale du PLU dont elle est une déclinaison directe,
- que cette modification fournit ainsi un levier opérationnel à la commune, pour répondre aux besoins nouveaux d'une population fragile,
- que le futur projet d'EHPAD conforterait bien le pôle de service qu'est devenu Pauillac, tertiarisée depuis la fermeture de la raffinerie

Le commissaire enquêteur Émet un avis favorable à la modification de l'article UC10 du règlement du plan d'urbanisme de Pauillac qui s'inscrit ainsi :

« La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures terrasses est fixée à 14 m en UCa »

B – Avis motivé sur la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Pauillac :
Modification de l'article UC11 du règlement portant sur l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toitures terrasses

considérant que l'article UC11 qui porte sur toutes les zones urbaines de la commune, autorise déjà l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques « *dès lors qu'ils sont intégrés dans le plan de la toiture (pose semblable aux fenêtres de toits.* »

considérant que l'absence de référence aux toitures terrasses dans cet article fait l'objet d'une lacune, au regard des constructions modernes, tant immobilières que professionnelles,

considérant l'article 12 de la loi ENL et l'article L 111-16 du code de l'urbanisme qui stipule qu'une autorisation d'urbanisme : « *ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.* »

considérant, le code de l'urbanisme, article L101-2, : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (7°) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.* »

considérant le code de l'urbanisme, article L151-18 portant sur l'aspect extérieur des constructions,

considérant le code de l'urbanisme, article L151-21 portant sur les énergies renouvelables,

considérant le code de l'énergie :

- Article L100-1 portant sur la politique énergétique,
- Article L100-2, sur la diversification des sources d'approvisionnement énergétique,
- Article L712-1 sur le développement des énergies renouvelables,

considérant le code de la construction,

- Article R*131-38 portant sur la maîtrise et la sobriété énergétique des constructions,
- Article R134-4-1 sur les obligations énergétiques des bâtiments publics ou accueillant du public,

considérant l'avis favorable de la DDTM à ce sujet,

considérant l'absence de remarques de l'INAO,

considérant, l'absence d'avis des autres PPA à la date de clôture de l'enquête,

Considérant l'absence d'observations du public à ce sujet pendant la durée de l'enquête,

considérant en l'absence de réponse de Monsieur le Maire au procès-verbal des observations transmis par le commissaire enquêteur le 31 juillet, 2017

Considérant au total que cette modification revient à respecter les textes en vigueur et à adapter le règlement à un type de bâtiment usuel dans le cadre d'immeubles abritant des services public ou au public, comme des activités professionnelles, commerciales ou autres. Le code de l'urbanisme exigeant par ailleurs une intégration environnementale et architecturale.

Le Commissaire enquêteur émet un Avis Favorable à la modification de l'article UC11 du règlement du PLU qui s'inscrit ainsi :

« Toutefois, l'implantation de façon inclinée de panneaux solaires ou photovoltaïques est permise sur les toitures terrasses uniquement. Dans ce cas, la hauteur de l'acrotère devra permettre de masquer à la vue depuis le sol. »

Dans ces conditions

**Le Commissaire enquêteur émet un avis favorable à la Modification n°3 du Plan Local
d'Urbanisme de la Commune de Pauillac.**

Gradignan le 18 août 2017
Le Commissaire enquêteur



Serge Morin
Professeur émérite des Universités