

# ENQUÊTE PUBLIQUE

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

**Du Mardi 27 juin 2017 au Samedi 29 juillet 2017.**

Par décision du Tribunal Administratif de Bordeaux N° E17000082/33 en date du 12/05/2017 ,  
et prescrite par arrêté N° 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**



*La ville sur l'estuaire.* © P. Miramont

## RAPPORT

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

## SOMMAIRE

I – Cadre Général et réglementation	Page 04
1.1 - Objet de l'enquête	Page 04
1.2. - Présentation générale du projet	Page 04
1.2.1 – La commune de Pauillac	Page 04
- un peu d'histoire	Page 04
- La vigne et la ville	Page 06
- morphologie urbaine	Page 09
- démographie et emploi	Page 11
1.2.4 - Historique du projet	Page 14
1.2.5 - Cadre juridique et réglementaire	Page 17
II - Organisation et déroulement de l'enquête	Page 19
2.1 - Désignation du Commissaire enquêteur	Page 19
2.2 – Préparation de l'enquête	Page 19
2.2.1 - Liste des questions posées suite à l'étude du dossier	Page.19
2.2.2. - Compte-rendu de la réunion de prise de contact	Page 19
2.2.3 - Visite des lieux	Page 21
2.3 - Le dossier d'enquête	Page 21
2.3.1 - La composition du dossier	Page 21
2.3.2 – la notice de présentation	Page 21
2.3.3 – les modifications du règlement	Page 22
2.3.4 – la conclusion	Page 23
2.4 – les autres documents consultés par le Commissaire enquêteur	Page 23
2.4.1 – le Plan Local d'urbanisme de Pauillac	Page 24
2.4.2 – le Programme Local de l'habitat du Pays Médoc	Page 29
2.4.3.- Le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) du SMERSCOT	Page 29
2.5 - Déroulement de l'enquête	Page 29
2.5.1 - Organisation	Page 29
2.5.2. - Permanences	Page 31
2.5.3 - Publicité et information du public	Page 32
2.5.4 - Participation du public	Page 33
2.6 – Actions du Commissaire Enquêteur	Page 33
2.7 – Clôture du registre d'enquête	Page 33
III – Avis techniques	Page 34
3.1 – Avis de l'État	Page 34
3.2 – Avis des organisations viti-vinicoles	Page 34
3.3 – Non opposition des EPCI.	Page 34
3.4. - Avis de Orange-France-Télécom	Page 34
3.5 - Synthèse du Commissaire Enquêteur	Page 35
IV – Observations du Public : Analyse et synthèse des observations	Page 35
4.1 - Procès-verbal de remise des observations	Page 35
Clôture du dossier	Page 36
4.2 - Analyse des observations du public	Page 37
4.3 - Synthèse des observations du public	Page 37
4.4 - Réponse de Monsieur le Maire de Pauillac	Page 37
V – Ambiance de l'enquête et conclusion du rapport	Page 37
5. 1 – Ambiance de l'enquête	Page 37
5.2 – Conclusion du rapport	Page 38

## Listes des figures dans le texte

### Pages

### Figures

01	Image satellite de la ville, sur l'estuaire de la Gironde	04
02	Carte IGN au 1/25 000°	05
03	Plan de Pauillac	09
04	La Façade estuarienne	10
05	Histogramme de l'évolution de la population	12
06	Arrêté n°2017/169 prescrivant la modification n°3 du PLU	15-16
07	Les enjeux urbains et paysagers du PLU	24
08	Schéma synthétique des orientations d'aménagement du PLU	25
09	Le centre-ville : densifier et restructurer	26
10	La zone UCa dans le PLU et vue par satellite	28
11	Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	30-31
12	Avis d'ouverture de l'E.P.	32

## 1.1 - Objet de l'enquête

L'objet de l'Enquête Publique est *La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Pauillac*.

Selon la notice de présentation du projet : « *Aujourd'hui, la commune de Pauillac, souhaite apporter des modifications mineures à son document d'urbanisme, afin de prendre en compte de nouveaux besoins.* »

## 1.2 - Présentation générale du projet

### 1.2.1 la Commune de Pauillac

Pauillac est une commune de Gironde, capitale du Haut Médoc établie sur la rive gauche de l'estuaire de la Gironde à une cinquantaine de km de Bordeaux. Le site est ancien qui remonte à la préhistoire (âge du bronze,) et un établissement urbain gallo-romain est attesté sur cette grande voie de commerce que fut l'axe girondin.



**Figure 1 : Image satellite de la ville sur l'estuaire de la Gironde**

La commune appartient au Pays Médoc, participe au syndicat mixte du *SMERSCOT* en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale. Elle fut le moteur de la Communauté de Commune Centre Médoc, avant que l'application de la loi Notre ne conduise à sa fusion avec la CDC *Cœur de Médoc* de Lesparre, pour donner au 1<sup>er</sup> janvier 2017 la Communauté de Communes *Cœur de Presqu'île*, dont le siège est à Pauillac. (Annexe 1)

#### - Un peu d'histoire

*Paulhac*, en gascon, s'est développée en arrière des rives fangeuses et inondables de ce que l'on appelle ici avec vénération « *La Rivière* », sur les molles croupes de calcaires tertiaires nappées d'alluvions graveleuses qui arrivent pratiquement en bordure de l'estuaire.

C'est ainsi que l'enveloppe urbaine permet de distinguer une ville basse bâtie au pied des collines et sur les marais desséchés de l'estuaire, et en arrière, une ville haute, aux alentours de 27 m d'altitude, sur les croupes calcaires. De part et d'autre de la ville, et perpendiculaires à l'estuaire se sont développées d'anciennes rias, aujourd'hui colmatées, marécageuses et inondables, vers lesquelles confluent les anciennes vallées du plateau, bas-fonds hydromorphes parfois drainés par des chenaux artificiels comme celui du Gaët entre la ville et le hameau d'Artigues, ou encore à Trompeloup, celui du Lazaret en aval de la jalle du breuil. (cf. Fig. 2) Cet environnement impose un certain nombre de contraintes à l'urbanisation, comme en témoigne le Plan de Prévention des risques d'Inondation de la commune. (Annexe 2)

Très tôt la ville fut un port dynamique, point de rupture de charge des navires de haute mer, sur des embarcations adaptées à la remontée de la Rivière jusqu'à Bordeaux, mais son expansion vient du XVIII<sup>e</sup> siècle avec le commerce du vin et celui des îles, puis des colonies. C'est à Pauillac que Gilbert du Motier, Marquis de La Fayette embarqua pour participer à la guerre d'Indépendance des États Unis ; la ville en a gardé le souvenir et en fait un argument de tourisme.

« Le Haut-Médoc à sa petite capitale, Pauillac. Grande commune viticole, c'est aussi un noyau urbain [...] qui a vécu longtemps de son rôle d'avant-port de Bordeaux : les paquebots chargés de passagers et d'émigrants s'amarraient aux longs quais plantés d'arbres, des marchandises variées remplissaient le port. » - Ph. Roudié, Le vignoble Bordelais, 1978.



Figure 2 : Carte IGN au 1/25 0000



Les berges de l'estuaire © S.Morin



Les croupes et viticoles à l'ouest de la ville © S.Morin



Stèle de La Fayette sur le port By Maigurs Strikis



La Fayette à la capitainerie du port © S.Morin

Le siècle suivant est celui de l'essor, avec le développement du transport maritime, paquebots et cargos de haute mer à destination des colonies africaines et des Amériques, et un lazaret fut édifié en 1822 à Trompeloup afin de mettre en quarantaine les passagers venus des tropiques réputés malsains.

L'appontement de Trompeloup est alors créé pour accueillir les *sammies* américains lors de la première guerre mondiale, accueille les gros navires, de gros paquebots mais également les pilotes de Gironde. Passé la guerre, une base marine et aéronavale (hydravions) s'installe alors ici à la place du corps américain et de la patrouille aérienne de surveillance de la Gironde.

L'activité portuaire connaît son essor jusque dans les années 30, et se poursuit en déclinant jusque dans les années 60, avec un important cabotage de petits bateaux entre Pauillac, Bordeaux, et la rive droite de la *Rivière*. À partir de 1930, dragage et balisage de la Gironde permettent aux navires de tirant d'eau important de remonter jusqu'au Port de la Lune, et le service du Pilotage de Gironde est basé à Pauillac.

La seconde guerre mondiale marque une rupture dans l'activité du port, même si le XX<sup>e</sup> siècle est celui de l'industrialisation avec l'installation en 1975 de la raffinerie Shell à Trompeloup. L'appontement reçoit alors les grands tankers venant livrer leurs huiles brutes. Mais, en 1986 la raffinerie ferme, laissant plus de 800 employés désemparés.

« le départ de la Shell de Pauillac [...] n'a jamais été digéré et compensé par des activités aussi pourvoyeuses d'emploi. La fermeture en 1986 a entraîné la destruction de quelques 800 emplois de toutes catégories, que l'aménagement de nouvelles zones d'activités et le développement de l'économie résidentielle ne sont pas pour le moment parvenus à pallier ». ( Diagnostic du SMERSCOT)

Un traumatisme dont la ville ne s'est donc guère remise ; seul subsiste depuis un gros dépôt d'hydrocarbures. L'appontement de Trompeloup est désormais utilisé comme point de rupture de charge ou les pièces d'Airbus 380 venues par cargo d'Allemagne et d'Espagne via le « *Ville de Bordeaux* », sont ensuite acheminées sur la Garonne par barge *Breuil* jusqu'à Langon



*Le Terminal AIRBUS A380* © wikipédia



*Le Bourg, L'église saint Martin et la vigne* © wikipédia

Des activités portuaires, en dehors de Trompeloup, subsistent le slip de l'ancien bac, l'estacade-appontement qui porte la capitainerie, et un port de plaisance accompagné d'un port à sec pour les réparations et quelque stockage.

#### **- la ville et la vigne**

La ville dès le XVIII<sup>e</sup> siècle fut le centre d'une importante activité viti-vinicole, et de négoce, surtout lorsque se développa la monoculture d'excellence au siècle suivant, lorsque s'établirent les grands domaines et que se construisirent la majorité des Châteaux qui font la renommée du Haut Médoc. Tout alentour éparpillés dans les 16 500 ha de l'appellation, s'élèvent les prestigieux châteaux du classement de 1855

L'activité liée au vin se remarque partout en ville, du Lycée Agricole, à la maison de la MSA en passant par la Maison du vin et du Tourisme, jusqu'au centre Rothschild, en bordure de la ville, haute dont l'architecture montre bien la richesse de cette activité. Le vignoble s'étend sur près de 1 100 ha (sur 2274 ha) soit sur 48,4 % de la surface communale. Il a largement colonisé les basses croupes amollies du plateau calcaire et leur couverture de graves, surtout depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle.

Et la vigne enserre serre au plus près la ville, et la pénètre quasiment jusqu'au cœur, par des sortes d'invasions qui viennent buter sur le bâti. Selon le Diagnostic du SMERSCOT : « *Le trait dominant de l'espace urbain de Pauillac semble être son incapacité à sortir du quadrilatère d'origine, cerné par les vignobles de grand prix.* »



*Le centre Rothschild de Pauillac* © S.Morin

La vigne cerne la ville en isolant les hameaux satellites comme Artigues, Mousset, le Pouyalet, ou encore Saint Lambert et Daubos au sud. Elle la pénètre même entre la boucle de la RD 206 (rue du Général Leclerc) et les rues Albert 1<sup>er</sup>, Jean-Jaurès et du maréchal Joffre par des parcelles discontinues intercalées entre des espaces non construits, des services Publics, Gendarmerie et CSI, École Hauteville, et un habitat pavillonnaire ou social lâche. Seules échappent à son emprise quelques auréoles autour de hameaux comme Artigues, et surtout les vallées des anciennes rias flandriennes restées marécageuses et inondables.

La commune compte près de 40 domaines viticoles, les châteaux, emblématiques du Bordelais et particulièrement du Haut Médoc, dont 18 « grands crus classés » en 1855. Ces exploitations mythiques se situent à proximité de la ville, tels les prestigieux Châteaux Laffite-Rothschild, Mouton-Rothschild au nord, Latour au sud, second crus Pichon Longueville, Pichon Longueville – Lalande. Mais des Châteaux tout aussi connus comme Pontet-Canet, Bataillet, Lynch Bages, Grand Puy-Ducasse, etc., sont établis quasiment aux portes de la ville.

Capitale du Haut Médoc, Pauillac est quelque part sa prisonnière ? Surtout depuis la fermeture de la raffinerie Shell en 1985.



*Zone UCa la vigne au pied des lotissement* © S.Morin



*Jusqu'à toucher les maisons* © S.Morin



*Au ras des HLM* © SMERSCOT



*L'École Hauteville* © S.Morin



**Urbanisation pavillonnaire vers le sud-est** © S.Morin



**Rue du maréchal Juin et Lycée Agricole** © S.Morin



**Un ancien mitage** © S.Morin



**Pavillons et vignoble** © S.Morin

Face à ce constat, et à cette situation propre à déclencher conflits d'usages et contentieux, le diagnostic du SMERSCOT est clair : « *La richesse du vin, économiquement et fiscalement, reste privée, rejaillissant très peu sur les communes ; les besoins d'extensions, d'équipements ou de services nouveaux sont contraints par la vigne, laissant peu de terrains disponibles.* »

Dans sa présentation publique Médoc 2033 d'octobre 2014, ce diagnostic constate que « *la vigne limite la croissance des villes et des villages* » que, « *les besoins d'extensions, d'équipement, ou de services nouveaux sont contraints par la vigne, laissant peu de terrains disponibles.* » Il attribue également le déclin de la façade estuarienne « *aux conflits d'usages et d'intérêts entre la vigne et l'habitat [...] le vignoble se substitue à l'habitat à mesure que sa rentabilité supplante la rentabilité immobilière.* »

C'est dire les contraintes foncières avec lesquelles la ville doit compter, alors que les prix de l'hectare de ce terroir d'exception ont atteint des sommets que la spéculation a fait s'envoler. (aux environs de deux millions l'hectare, pour certaines terres), même si pour reprendre Louis Papy (1982) : « *au cœur d'un grand vignoble, la ville [...] est un centre important du négoce et de la manutention des vins.* »<sup>1</sup>

Les affirmations du diagnostic du Scot ont évidemment suscité la réaction des ODG Médoc, Haut-Médoc et Listrac-Médoc, qui y ont répondu point par point par un manifeste appelant à la défense d'une trame pourpre, par l'application d'une méthodologie analogue à celle du SYSDAU et la reconnaissance précise des terroirs et de leurs limites. (Annexe n°3)

<sup>1</sup> Louis Papy, 1982, *Le Midi Atlantique. Coll. Atlas et géographie de la France Moderne. Flammarion*

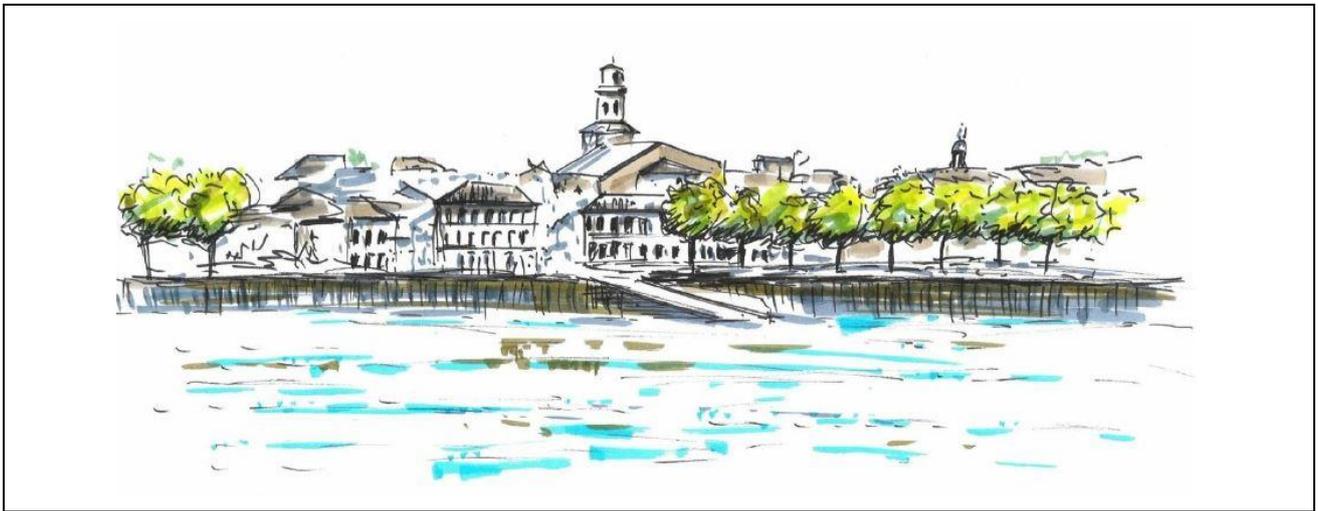
### – Morphologie urbaine

En ne considérant que le centre-ville, la partie la plus dense de la commune, on peut y distinguer divers types de paysages urbains :

- la façade estuarienne aligne de beaux immeubles de pierre blonde qui portent la facture de l'opulence de la ville au XIX<sup>e</sup> siècle. Cette façade sur le fleuve, n'est pas sans rappeler celle de Bordeaux. Et comme là, bien des maisons possèdent un petit jardin en arrière. On y trouve la mairie, quelques maisons viticoles, le cinéma et dans le centre même y voisinent banques commerces et cafés restaurants. C'est le centre névralgique de la ville, particulièrement lors des grandes périodes touristiques et festives, (Fête de l'agneau de Pauillac, départ de la Solitaire du Figaro, festival international du fil, Marathon du Médoc, etc.)
- Vers le rivage ce front de rivière se double d'un véritable mail ombragé et d'un chemin de promenade aménagé.



Fig. 3 : Plan de Pauillac © Le Bon Plan



*Fig.4 la façade estuarienne (croquis SMERSCOT)*



*Les quais et le mail au Nord © SMERSCOT*



*Le Mail vers la mairie*



*Au centre, le tourisme*

- de la rue Chauvet à la rue Dieuzède, le centre dense s'organise à partir de cette façade par des rues perpendiculaires, ou obliques, étroites et assez pentues, qui conduisent vers la ville haute. Les immeubles sont toujours en pierre blonde, mais plus ou moins bien entretenus. Et malgré les efforts communaux pour rénover les rues commerçantes s'en dégage comme un air triste, voire d'abandon dans certains secteurs. On y ressent comme une migration des activités vers les quais d'accès plus facile.
- À partir de ce vieux centre on peut rapidement distinguer
- Au nord un secteur peu dense entre les allées marines, et la rue du Maréchal Joffre, dans lequel des équipements : stade, tennis, centre culturel, collège voisinent avec des espaces quais vides. (La

gendarmerie et la Cave Coopérative de l'autre côté de la rue du Mal Joffre peuvent leur être rattachées). Du fait de la nature de ces équipements peu d'espace sont ici disponibles



*Rue commerçante A. Briand* © S.Morin



*Immeubles du centre-ville* © S.Morin

- Dans ce que l'on peut appeler la proximité sud du centre, entre les rues de Dieuzède, Rabié et Clémenceau s'est développé un quartier moins dense que celui du vieux centre mais qui en présente certains caractères. Des espaces verts et des bâtiments à usage professionnel y existent, rompant l'harmonie du bâti urbain
- Au Sud, entre les rues Rabié, Mandavy et Ouides, se sont développés de grands équipements, parmi lesquels, le Lycée O. Redon, la piscine, le centre Omnisport, la RPA ainsi que de l'autre côté du quai Doumer, la Maison du Tourisme et du Vin de Pauillac, et la Cyber Base.
- Au sud-ouest le triangle avenue de Gaulle, rue Jules Verne rues Ouides-Clemenceau, est occupé par de lotissements dont les voies portent des noms de fleurs ou d'arbres. On y trouve cependant un collège privé, et un EHPAD, rue des Acacias.
- L'extrême sud est le domaine des lotissements, dont certains s'étirent jusqu'aux Gabarreys le long de la Rivière, et les autres linéairement le long des routes, jusqu'au hameau de Dauprat. Ici l'interpénétration vigne-habitat est très forte.
- Enfin à l'ouest la zone UCa dans sa partie méridionale offre la même interpénétration, mais dans du pavillonnaire distant, alors que dans sa partie médiane et nord, la vigne vient côtoyer de grands équipement cimetièrre, lycée agricole, MSA, et des lotissements comme des immeubles collectifs.

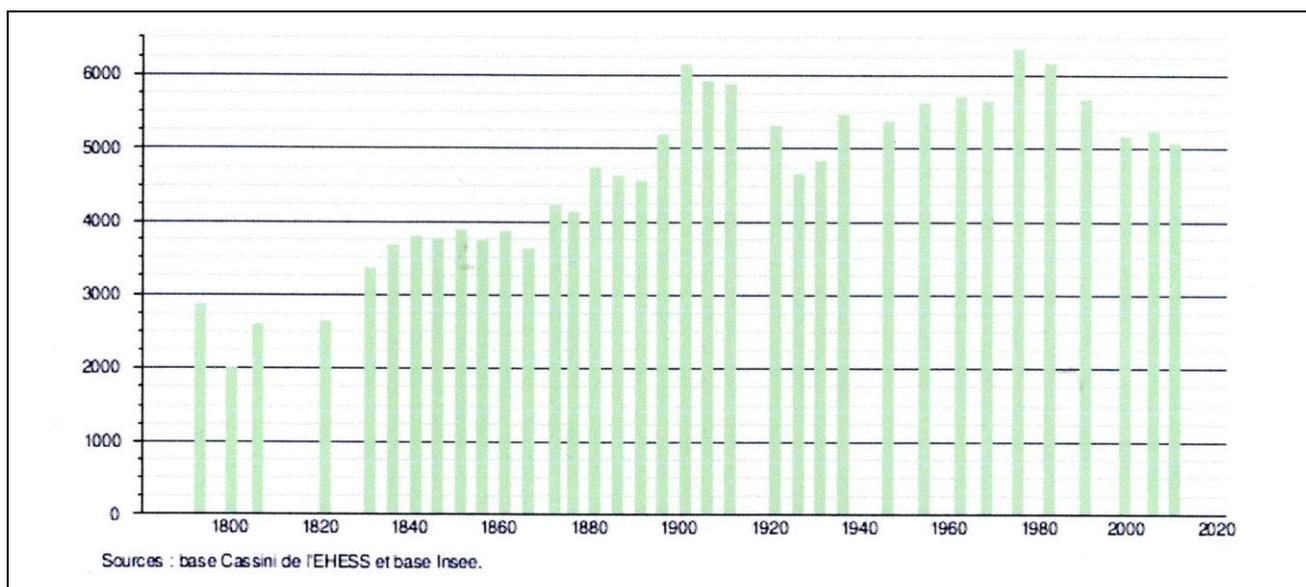
On l'aura compris la disponibilité en terrains constructibles est rare dans Pauillac, du fait d'une urbanisation ancienne mal maîtrisée, d'un mitage de bordures ici, de développement linéaire là, et d'héritages immobiliers contraignants.

À Pauillac l'espace disponible est rare, et les contraintes fortes

#### – Démographie et emploi

Au dernier recensement de 2014, Pauillac comptait 4 924 habitants, soit une perte de population de plus de 4% par rapport à 2009 (4986 hab.). La ville traverse une de ces phases de décroissance démographique qui marquent son évolution (Fig. 5). Elle a ainsi connu deux maxima, en 1901 du temps de sa splendeur, avec 6125 hab., et à partir de 1965 où la population culmine à 6365 hab. en 1982. La fermeture de la raffinerie Shell, vient brutalement interrompre cet élan, et plonge la ville dans une régression démographique qui dure depuis, malgré un sursaut dans les années 2000 sur lequel se sont appuyées les projections des divers plans d'urbanisme, PLU, PLH et Scot. Les minima de population ont toujours été les conséquences de conjonctures extérieures défavorables à la ville, que ce soit le blocus napoléonien et les années 1800 où la population n'était plus que de 2 000 hab. ou les conséquences de la première guerre mondiale qui se traduisent par une chute aux alentours de 4 600 hab. La ville est sensible à ces aléas nationaux, et même la défaite de 1870 apparaît sur sa courbe de population. Ce comportement

démographique semble lié à ses activités portuaires et au commerce international du vin, produit de luxe qui ne supporte pas les incertitudes et les crises politiques ou financières (comme la crise de 1929).



**Fig. 5 Histogramme de l'évolution de la Population (source Wikipédia)**

Les données INSEE<sup>2</sup> montrent qu'en 2013, cette population comporte plus de femmes (51,6%) que d'hommes et qu'elle est vieillissante : 29,4% des résidents ont plus de 60 ans, contre 17%, moins de 17 ans ; les trentenaires et quadragénaires représentent 37,9 % du total.

Depuis la fin des années 1960, les taux de natalité évoluent à la baisse, bas entre 1968 et 1975 (18,9 ‰) ils se sont effondrés à 9,9 ‰ en 2013 ! Or, jusque dans les années 75, le solde de population restait positif du fait des nouveaux arrivants en ville, un flux aux alentours de 1% par an. Ce flux s'est renversé, a même atteint -1,5% dans les années de la fin de Shell, et évolue maintenant entre - 0,2 et - 0,6% l'an. Ce qui révèle la perte d'attractivité de Pauillac, d'autant plus que dans les mêmes temps le taux de mortalité restait quasi stable entre 10 et 11,5‰.

La composition des ménages témoigne de ces constats chiffrés. Ceux ne comportant qu'une personne représentent 35,9% du total (et le nombre de femmes seules ne fait que croître), alors que les couples sans enfants sont 26,6%, et ceux avec enfants seulement 23,2%. Les familles monoparentales représentent 10,7% du total. Le nombre d'enfants par ménage est faible, 22% en ont 1, 17,2 % deux, et 8,2% plus de trois.

Ces ménages habitent dans 2798 logements, logements dont le nombre a connu une forte croissance dans les années 70 à 80, et depuis, progresse lentement. Seul le nombre des logements vacants augmente, passant de 181 en 1982 à 445 en 2013, soit près de 16% du total. L'âge de ce parc immobilier est d'ailleurs ancien puisque 62% du bâti date d'avant 1970, dont 26% d'avant 1919. Il s'agit de maisons individuelles relativement spacieuses de plus de 4 pièces en moyenne, et d'appartements plus petits, autour de trois pièces en moyenne, qui semblent peu adaptés à la population des ménages telle que présentée ci-dessus. 51,4% des occupants sont propriétaires et 5,2% locataires (dont 1,3% de HLM vides).

Cette population résidente est marquée par un taux de pauvreté de 19,5%, qui frappe à 26,6% les actifs quadragénaires (au chômage ?) ; plus de 31,5% de locataires sont en situation de pauvreté. Seuls 46,3% des ménages fiscaux sont imposés, ce qui diminue les rentrées de la commune, dans un contexte de faiblesse générale des revenus provenant à 62% d'activités et de 34% de pensions et de retraites.

<sup>2</sup> Les chiffres qui suivent sont issus du dossier Unité urbaine de Pauillac de l'Insee : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=UU2010-33201>

Ceci s'explique en partie par la répartition de la population selon les catégories socio-professionnelles :

Catégorie socio-professionnelle	Population en%	Ménages en %
Agriculteurs, exploitant	1,6	2,3
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1,9	3,0
Cadres, Professions intellectuelles supérieures	3,1	4,1
Professions intermédiaires	6,5	5,8
Employés	15,3	12,5
Ouvriers	22,4	24,8
Retraités	32,4	40
Autres sans activités professionnelle	16,9	7,5

***Répartition de la population et des ménages selon la catégorie socio-professionnelle***

Ce tableau montre une très forte proportion d'inactifs 49,3 % de la population, et également une forte proportion, d'ouvriers et employés, respectivement 22,4 et 15,3%.

Cependant pour l'INSEE, les actifs représenteraient près de 70% de la population totale, dont seulement 56% auraient un emploi. Le taux de chômage est élevé : 13,7%, très fort chez les femmes où il peut atteindre les 23%. Le taux d'activité varie selon la classe d'âge, faible pour les 15-24 ans (45,4% dont seulement 27% ont un emploi), maximum entre 25 et 54 ans (86,8% dont 72% ont un emploi, et retombant ensuite à 47%. 91,5% des personnes ayant un emploi sont des salariés, dont 13,3% à temps partiel.

À noter la bonne proportion de diplômés de l'enseignement supérieur : 13,9% et paradoxalement le faible nombre de possesseurs du baccalauréat : 13,3%, alors que prédominent les personnes sans aucun diplôme (46%) et que les possesseurs d'un CAP ou BEP, ne sont que 26,2%.

Malgré la prégnance de l'activité viti-vinicole, seulement 28% des personnes travaillent dans cette branche, et le commerce et l'artisanat représentent le plus gros gisement d'emploi de Pauillac :37,5% juste devant l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale qui totalisent 25,4% des emplois. De ville industrielle et portuaire, Pauillac est devenu un centre de services grâce à des équipements importants pour une ville de cette taille.

De la sorte, elle conserve encore une certaine attractivité à ce niveau puisque sur les 3054 emplois sur zone, seulement 1732 sont occupés par des actifs résidents, c'est-à-dire que chaque jour plus de 43% des travailleurs viennent travailler à Pauillac depuis d'autres communes, et l'indicateur de concentration d'emploi de l'INSEE ne fait que croître et a atteint 176,3 en 2014. Cela se traduit également par une certaine mobilité de la population puisque à cette date, 9,7% des ménages habitaient un logement à Pauillac depuis moins d'un an.

Pauillac compterait plus de 504 établissements ou entreprises, surtout des PME et TPE, dont 60,7% n'emploient aucun personnel et 28% moins de 9 personnes, surtout dans le commerce, les services et les transports (plus de 75% des entreprises). Ce tissu n'est pas atone puisque 2015 a enregistré la création de 42 nouveaux établissements.

Et Pauillac rayonne sur un bassin d'emploi fort d'une population de près de 50 000 personnes, hélas elle aussi vieillissante, qui s'étend jusqu'à Saint Laurent-de-Médoc, et dont l'activité est nettement plus tournée vers l'agriculture. Dans ce bassin frappé par un taux de chômage voisin de 16%, 61,4% de la population ayant un emploi travaille dans une commune autre que celle de leur résidence. La mobilité est nécessaire, et si à Pauillac 80% des ménages possédaient au moins une voiture, dans ce bassin ce sont 85% qui vont au travail ou se déplacent en automobile. Le taux de mobilité dans les logements est du même ordre de grandeur que celui relevé à Pauillac.

### 1.2.2- Historique du projet

Le Plan local d'Urbanisme de Pauillac résulte de la révision de l'ancien Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) de 1986, modifié en 1989 puis en 1996, lancée par une délibération du Conseil municipal en date du 19/12/2001. Le Projet de PLU a été arrêté le 14/09/2006 et approuvé le 18/10/2007.

Depuis, ce PLU a connu des modifications clairement explicitées dans le Préambule de la Notice de Présentation du projet :

Suite à l'approbation du PLU le 18 octobre 2007, la commune de Pauillac a réalisé une première modification de son PLU approuvée en conseil municipal le 26 juin 2008 (emprise de l'emplacement réservé n°4).

Une deuxième procédure de modification de droit commun a été menée et a été entérinée par délibération en date du 29 avril 2010 (modification du plan de zonage consistant à ouvrir une zone 2AUxp vouée à accueillir des activités industrielles en zone 1AUxp, rectification d'une erreur matérielle et modifications réglementaires ponctuelles visant à intégrer in extenso les dispositions de la loi Littoral).

Par la suite une première modification simplifiée a été approuvée par délibération en date du 21 mars 2013 (suppression, pour les Etablissements Recevant du Public, de l'obligation de créer des aires de stationnement ainsi que de supprimer la participation pour leur non réalisation ; coefficient d'occupation des sols de la zone UA).

Une deuxième modification simplifiée a été approuvée par délibération en date du 11 juillet 2014 (rectification d'une erreur matérielle dans le règlement d'urbanisme concernant la zone UD).

Une troisième modification simplifiée a été approuvée par délibération en date du 30 mars 2015 (modification des articles 1 et 2 de la zone N).

Enfin, une quatrième modification simplifiée a été approuvée par délibération du 27 juin 2016 (suppression de deux emplacements réservés).

Aujourd'hui, la commune de Pauillac souhaite apporter des modifications mineures à son document d'urbanisme, afin de prendre en compte de nouveaux besoins. Le maire a donc décidé d'engager une procédure de modification de son PLU.

#### *Détail des modifications antérieures du PLU dans le préambule de la notice de présentation du projet*

Le règlement objet de la modification est en vigueur depuis le 30 mars 2015 et intègre les modifications simplifiées 1, 2, et 3.

**La décision de lancer la procédure de modification n°3 portant sur deux articles du règlement a été prise par l'arrêté 2017/169 de Monsieur le Maire en date 13 avril 2017.**



# MAIRIE DE PAUILLAC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de Pauillac  
Boite Postale 109  
33250 Pauillac  
Tél : 05.56.73.30.50

Envoyé en préfecture le 20/04/2017  
Reçu en préfecture le 20/04/2017  
Affiché le   
ID : 033-213303142-20170413-2017\_169\_1-AR

**6 - Libertés publiques et  
pouvoirs de police**

## **ARRETE N°2017/169 PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Maire de la Commune de Pauillac,

**VU** le Code général des collectivités territoriales;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et les articles L.153-41;

**VU** la délibération n°68/07 en date du 18 octobre 2007 portant approbation du plan local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n°71/08 en date du 26 juin 2008 portant approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n°40/10 en date du 29 avril 2010 portant approbation de la modification n°2 du plan local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n°2013/028 en date du 21 mars 2013 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n°2014/102 en date du 11 juillet 2017 portant approbation de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n°2015/035 en date du 30 mars 2015 portant approbation de la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n°2016/083 en date du 27 juin 2016 portant approbation de la modification simplifiée n°4 du plan local d'urbanisme ;

**CONSIDÉRANT** que la commune de Pauillac souhaite mettre en œuvre une procédure de modification, en vue de modifier le règlement de son plan local d'urbanisme, en application des articles L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**CONSIDÉRANT** que la commune envisage en effet de modifier l'article UC10 qui régleme la hauteur des constructions dans la zone UC afin d'augmenter la hauteur maximale des constructions en zone UCa et de la porter à 14 m ;

**CONSIDÉRANT** que la commune envisage par ailleurs de modifier l'article UC11 qui régleme l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et plus précisément les dispositions qui concernent l'implantation de panneaux solaires sur les toitures terrasses ;

**CONSIDÉRANT** que les modifications envisagées ci-dessus n'auront pas pour conséquence de:

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

#### **ARRETE**

##### **ARTICLE 1 :**

Il est prescrit une procédure de modification du plan local d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune de Pauillac, en application des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Elle a pour objet de modifier certaines dispositions du règlement du plan local d'urbanisme, et plus précisément :

- l'article UC10 relatif à la hauteur des constructions en zone UC : il s'agit d'augmenter la hauteur maximale des constructions dans la zone UCa et de la porter à 14 m,
- l'article UC11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords : il s'agit de permettre la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques inclinés sur les toitures terrasses uniquement.

##### **ARTICLE 2 :**

Le projet de modification sera transmis à Monsieur le préfet de la Gironde, Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Lesparre-Médoc et aux personnes publiques associées pour avis avant la mise à disposition au public, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

##### **ARTICLE 3 :**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme auquel sera joint, le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

##### **ARTICLE 4 :**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé, pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil municipal.

##### **ARTICLE 5 :**

Une concertation sera mise en œuvre, en mairie, par le biais de la mise à disposition du public d'un registre pour y consigner des observations.

##### **ARTICLE 6 :**

Conformément aux articles R.153- 20 et suivants du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

Il sera en outre publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à Pauillac, le 13 avril 2017

Le Maire,

Florent FATIN



Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de sa publication par voie d'affichage.

**Fig.6 : Arrêté N° 2017/169 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme**

Cet Arrêté a fait l'objet de l'affichage réglementaire en mairie du 20 avril au 9 juin 2017 et de publication dans la presse le 28 avril 2017 (*Les Échos Judiciaires Girondins*) (Annexe 10).

Par courrier du 9 mai 2017 Monsieur le Maire sollicitait Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux afin que celui-ci désigne un commissaire enquêteur pour conduire l'Enquête publique nécessaire entre les dates du 27 juin et du 29 juillet 2017.

Par décision N° E17000082/33 du 12 mai 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif a désigné Monsieur Serge Morin comme commissaire enquêteur pour conduire la dite enquête.

Le projet a été notifié à MM. Le Préfet, le Président du Conseil Régional, le Président du Conseil Départemental, aux présidents des Établissements de Coopération Intercommunale, ainsi qu'aux PPA mentionnées dans l'article L 132-7 du code de l'environnement, avant l'ouverture de l'Enquête Publique.

### **1.2.3. - Cadre juridique et réglementaire**

**Monsieur le Maire de Pauillac, par arrêté N02017/169 en date du 13 avril 2017, a décidé de diligenter une Enquête Publique portant sur la Modification n°3 du PLU de la commune**

L'article L153-37 du code de l'urbanisme prévoit que : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.* »

Cette procédure a donc été engagée à l'initiative du Maire, le code de l'urbanisme ne stipulant pas la nécessité d'une délibération prescriptive du Conseil Municipal, et la jurisprudence reconnaissant la légalité de cette démarche : Conseil d'État, séance du 4 juin 2014 req. N0 360950, Commune de Magland appel de la décision du T.A. de Lyon. (Annexe n°6)

**L'enquête publique porte sur, la modification de deux articles du règlement actuel du Plan Local d'urbanisme de la commune :**

- ***Modification de l'article UC10 qui régleme la hauteur des constructions dans la zone UC de manière à porter la hauteur maximum des constructions en zone UCa de 7 à 14 m.***
- ***Modification de l'article UC11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords afin d'autoriser la pose de panneaux solaires et photovoltaïques inclinés sur les toitures terrasses uniquement.***

**Au bénéfice de la commune de Pauillac**

La démarche de la commune s'appuie sur les textes suivants explicités dans la notice de présentation.

Les dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme ( *Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme*) stipulent : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Le Plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification lorsque la modification envisagée n'a pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le PADD, (Projet d'Aménagement et de développement durable
- réduire une espace boisé classé, une zone agricole, naturelle et forestière
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation, ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la

part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

La modification mise à l'enquête publique n'est pas concernée par ce dernier texte.

Elle entre dans le cadre l'article L123-13 de la Loi SRU : « *Un plan local d'urbanisme peut également être modifié par délibération du conseil municipal après enquête publique à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale* »

L'enquête publique sera réalisée conformément aux articles R123-1 à R123-7 du code de l'environnement

**Elle ressortit aux :**

- **Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016** portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- **Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017** relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.
- **Code de l'environnement**
  - Articles L123-1 et suivants relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique,
  - Articles L123-2, L123-3 et L123-5 – R123-3 et suivants relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête,
  - Article R 123-9, L123-10 sur l'organisation de l'enquête,
  - Article L 123-9 traitant de la durée de l'enquête,
  - Articles L 123-10 et L123-11 et R123-11 sur l'information du public et la publicité de l'enquête, Article R123-13 portant sur les observations et propositions du public,
  - Articles L 123-12 et R123-8 sur le contenu du dossier d'enquête,
  - Articles L 123-13 et suivants, R 123-14 à R123-17, sur l'organisation du travail du Commissaire enquêteur,
  - Articles R123-18 à R123-21 sur la clôture et le rapport d'enquête
- **Code de l'urbanisme**
  - Articles L132-7 et 132-9 relatifs à la consultation des PPA,
  - Article L153-19 relatif à la mise à l'Enquête publique des PLU,
  - Articles L153-8 et R141-4 sur la composition du dossier d'enquête,
  - Article L153-20 sur la publicité de actes relatifs aux PLU,
  - Article L 153-36 portant sur la révision et la modification des PLU
  - Article 153-37 sur l'initiative de la procédure de modification du PLU,
  - Article L153-40 sur la notification du projet aux PPA,
  - Article 153-47 portant sur la mise à disposition du public du dossier et des avis divers,
  - Articles L126-1 et R126-2 pour ce qui concerne les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, -
  - Articles L. 54 à L. 56-1 et R. 21 à R. 26-1 du code des postes et des communications électroniques relatifs aux servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles;
  - Articles L. 57 à L. 62-1 et R. 27 à R. 39 du code des postes et des communications électroniques relatifs aux servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
  - Articles L.45-1 et L. 48 du code des postes et des communications électroniques relatives aux servitudes attachées aux réseaux de télécommunications instituées
  - Article L153-60 relatif au plan de prévention des risques annexé aux PLU (cf. article L562-4 du code de l'environnement ;

**Loi SRU - loi 2000-1208 du 13/12/2000** relative à la solidarité et au renouvellement urbain (NOR : EQUX9900145L)

**Loi urbanisme et habitat** – Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (NOR: EQUX0306674L)

**Loi n° 2004-809** du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (NOR: INTX0300078L)

**Loi ENL** - loi 2010-788 du 12-07/2010 portant Engagement National Pour l'environnement (NOR: DEVX082225L)

**Loi ALUR** – loi 2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (NOR: ETLX1313501L)

**Loi Littoral** - Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

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

### **2.1 - Désignation du Commissaire enquêteur**

Suite au courrier de Monsieur le Maire de Pauillac en date du 9 mai 2017, demandant la désignation d'un commissaire-enquêteur chargé de mener l'enquête publique nécessaire à la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux, par décision n° E17000082/33 du 12/05/2017, a désigné : Monsieur Serge Morin en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ci-dessus désignée. (Annexe 5)

### **2.2 – Préparation de l'enquête**

#### **2.2.1 - liste des questions posées suite à l'étude du dossier**

Le dossier de consultation, fourni au commissaire-enquêteur se compose de 12 pièces.

Après consultation de ces documents, et particulièrement de l'arrêté du maire prescrivant la modification de la Notice de Présentation, du PLU disponible sur internet, et de son règlement, le commissaire enquêteur a demandé un entretien avec Monsieur le Maire et Madame la responsable du projet. Le rendez- vous a été fixé le 24 mai 2107, en mairie à 16 h 30.

#### **2.2.2. - COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DE PRISE DE CONTACT DU 24 MAI 2017 (16 h 30 – 17 h 30)**

**Lieu de la réunion** : Hôtel de ville de Pauillac

**Participants** : Monsieur le Maire, Madame la Directrice Générale des services, Madame la Chargée de l'Urbanisme, M. Le Commissaire Enquêteur.

Après s'être présenté, le commissaire enquêteur, a rappelé l'objet de l'entretien, à savoir : connaître les motivations et objectifs de la commune pour le projet de modification du PLU mis à l'enquête publique, tel que proposé dans la notice de présentation.

#### **Dates et horaires des permanences :**

La première question réglée fut celle des dates et horaires des permanences du Commissaire enquêteur : quatre dates ont été retenues :

- **Le mardi 27 juin 2017 de 9 h à 12 h**
- **Le mercredi 5 juillet 2017 de 14 h à 17 h**
- **Le mardi 18 juillet 2017 de 14 h à 17 h**
- **Le samedi 29 juillet 2017 de 9 h 12 h.**

#### **Information et participation du Public**

Monsieur le Maire prendra l'arrêté afférent à l'ouverture de l'Enquête, Madame Bos le transmettra au commissaire enquêteur pour avis et formalisation.

De la même manière, elle rédigera l'avis d'ouverture à paraître dans les *Échos Judiciaires Girondins et Sud-Ouest* et les transmettra avant parution, aux mêmes fins, au commissaire enquêteur.

Les affiches jaunes règlementaires seront apposées en mairie ainsi que sur la zone concernée par la modification afférente à la hauteur des constructions autorisées.

**La dématérialisation de l'enquête** sera assurée par l'ouverture d'un site en mairie grâce à *Google Forms* dont Madame Bos aura la charge, et qui transmettra directement les observations au commissaire enquêteur via une boîte courriel dédiée : [serge\\_jm\\_morin@yahoo.fr](mailto:serge_jm_morin@yahoo.fr)

**Les registres papiers** seront ouverts par le commissaire enquêteur le mardi 27 juin. Il conviendra d'y inclure les observations arrivées par le site internet, au jour le jour.

**Les Documents mis à disposition du public** sous forme papier et dématérialisée seront les suivants :

- Le PLU en vigueur, et ses modifications antérieures,
- La note de présentation de la modification du règlement objet de l'enquête publique,
- Les avis des PPA concernant cette modification
- L'Arrêté de M. le Maire lançant la procédure de modification,
- L'Arrêté de Monsieur le Maire ouvrant l'Enquête Publique,

### **Questions du Commissaire enquêteur**

Le C.E., après avoir consulté et étudié le PLU disponible sur le site internet de la ville, a parcouru la zone UCa avant de se rendre en mairie.

Il fait une première observation formelle, le PLU a déjà fait l'objet de 2 modifications, celle-ci qui concerne le règlement est donc la troisième. La discussion porte alors sur les motifs d'un tel projet.

Sa seconde observation est que la zone UCa semble en effet représenter un secteur vital pour la ville, cernée et pénétrée par le vignoble d'excellence. Or Pauillac dans une situation démographique et économique fragiles doit se donner les moyens d'accueillir des nouvelles populations.

Cette démarche est d'ailleurs clairement affichée dans le PADD du PLU avec la nécessité de densifier son espace urbain parallèlement à la rénovation du centre. (section 4.1 page 13 : « *densifier le centre-ville et la zone péricentrale* » et particulièrement le secteur identifié comme « *aujourd'hui composé de logements collectifs et de maisons individuelles. Le tissu est relativement lâche et peu dense et présente la particularité d'être entrecoupé par des parcelles de vigne.* »

La zone UCa est donc un secteur à fort enjeu d'avenir pour la ville. Porter ici la hauteur des immeubles nouveaux à 14 m, c'est-à-dire à R + 3 ( et non R +2 comme noté dans l'exposé des motivations de la note de présentation), c'est répondre aux textes en vigueur qui recommandent d'économiser l'espace en densifiant le bâti urbain.

Mais cette modification : « *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.* » ne concerne que la zone UCa, alors que la seconde porte sur l'ensemble du PLU : « *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 les masquer à la vue depuis le sol.* » Cette modification répond bien à la volonté d'économiser l'énergie dans le cadre des textes relatifs à la transition énergétique.

#### **Question n° 1 :**

Le Commissaire enquêteur demande à Monsieur le Maire si la décision de lancer la procédure de modification simplifiée découle d'une délibération de son Conseil Municipal. M. le maire répond que non et que conformément à la jurisprudence, (C.E. 4 juin 2004 req. n° 360950, comme signalé dans la note de présentation), il a pris la décision par un arrêté. Le Commissaire enquêteur demande que cet arrêté soit joint aux documents consultables par le public, et lui soit communiqué.

La mairie n'a pas organisé de réunion d'information-concertation au sujet de cette modification

Une délibération du Conseil Municipal arrêtera définitivement les modifications du règlement à l'issue de l'enquête publique.

#### **Question n° 2 :**

Ces modifications correspondent-elles à un projet d'aménagement urbain, car la zone UCa qui couvre plus de 20 ha, n'apparaît pas dans le DOO. ? M. le Maire répond qu'il n'existe pas de projet d'urbanisme d'aménagement de la zone, mais que des services au public envisagent de s'y installer pour répondre à la demande en lieu d'accueil pour personnes fragiles (personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer par exemple), mais que ne disposant d'aucun dossier matériel, il ne peut fournir de document au commissaire enquêteur, ni non plus pour le dossier de consultation.

#### **Question n° 3 :**

Quels sont les avis de PPA ?

- La DDTM a déjà répondu favorablement. L'avis sera transmis au Commissaire enquêteur.
- La DRAC n'est pas concernée.
- La convention d'Aménagement du Centre Bourg ne concerne pas la modification afférente à la zone UCa. Donc l'avis du Département n'est pas nécessaire.

- La ville n'est pas soumise à un périmètre ABF, et le secteur préservé de la DRAC est hors de la zone UCa.
- Le SMERSCOT qui porte le Scot du pays Médoc n'a pas été consulté car le Scot au stade du PADD n'est pas opposable. Cependant le commissaire enquêteur conseille de demander leur avis à ce stade, pour éviter d'éventuelles mises en compatibilité une fois ce Scot arrêté.
- De la même manière, il lui apparaît important de savoir si les modifications soumises à l'enquête sont compatibles avec le PLH, du Pays Médoc. Le Commissaire enquêteur le contactera. (Mme Hocheux, sa directrice).
- L'avis de la DREAL devra être également sollicité.
- Celui de l'INAO ne semble pas poser de problème pour la zone UCa. Déjà déclarée constructible.

À 17 h 30 le tour de la question étant effectué la réunion s'est achevée.

Procès-verbal envoyé en Mairie par courrier, le 30 mai 2017.

### **2.2.3 - Visites des lieux**

Le Commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux à plusieurs reprises particulièrement le 24 mai avant son rendez-vous avec Monsieur le Maire, le 6 juillet et le 13 juillet. Chaque fois il a parcouru la ville, des quais à la ville haute en empruntant les petites rues perpendiculaires à la Rivière, mais également latéralement de la route de Saint Laurent, à la place de Verdun, à travers la zone UCa du PLU. Il a ainsi passé au total plus d'une journée à déambuler et à observer, le bâti, la structure et la morphologie urbaine, la circulation, les paysages urbains, à « sentir » la ville en géographe. Nombre de photographies ont alors été réalisées. Il a porté une grande attention à la structure urbaine de la zone UCa et au contact très complexe du bâti et de la vigne dans ce secteur

## **2.3 – Le dossier d'enquête**

### **2.3.1 -La composition du dossier**

**Le Dossier de présentation du projet se compose de 10 pièces au format papier et au format PDF consultables et téléchargeables sur le site internet de la Commune, tout comme le PLU.**

- le règlement en vigueur du PLU,
- l'arrêté de M. le Maire n°2017/169 prescrivant la modification n°3 du PLU,
- la publication aux Échos Judiciaires Girondins en date du 28 avril 2017 de cet arrêté,
- les avis de PPA :
  - un avis argumenté de la DDTM, sans opposition au projet,
  - un avis argumenté, de L'INAO, sans opposition au projet
- L'ordonnance du président du Tribunal Administratif de Bordeaux, portant désignation du commissaire enquêteur
- L'arrêté de M. le maire n°2017/239 en date du 30 mai 2017 portant mise à l'enquête publique de la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme,
- L'avis d'enquête publique (affiche jaune réduite),
- La notice de présentation du projet de modification n° 3 du PLU,
- Le plan de zonage de la zone UCa concernée par la modification,
- Les publications légales dans *Sud-Ouest* et *les échos Judiciaires Girondins* de l'avis d'ouverture de l'enquête publique,
- Le registre d'enquête à pages numérotées

**2.3.2 – La Notice de Présentation** du Projet telle que dénommée par ses auteurs, se compose de 7 pages et affiche clairement en première de couverture son objectif : **Modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Pauillac. Objet : Modification du règlement.**

Elle s'articule en trois parties et une conclusion :

1 – **le Cadre juridique de la modification.** La Commune s'applique d'abord à démontrer la conformité de sa démarche avec les textes en vigueur, particulièrement avec le code de l'urbanisme, pour ce qui est de la modification, puis par l'arrêt du Conseil d'état évoqué ci-dessus, et donc sur la jurisprudence pour expliquer la procédure d'arrêté prescriptif choisie par Monsieur le Maire. Et enfin, évoque les notifications envoyées au Préfet, aux autorités Départementales et Régionales, aux Établissements Publics de Coopération Intercommunale et aux PPA. La Notice en quelque sorte « borde » la procédure et s'assure de sa légalité.

De la même manière la procédure d'Enquête publique est expliquée, jusqu'à la délibération finale du Conseil Municipal et la publication de sa décision. Textes concis, nets, clairs sans ambiguïtés. La commune sait où elle va et veut aller ; le lecteur aussi.

2. – **Le Préambule**, débute par un rappel bienvenu des modifications du PLU antérieures, dates et motifs succinctement, mais clairement évoqués. Puis, en évoquant l'article L153-36 du code de l'urbanisme, le texte déclare que la modification envisagée « *ne remet pas en cause l'économie générale* » du PLU, etc..

3 - Avec l'**Exposé des modifications apportées**, on entre dans le détail du projet.

L'**exposé des motifs** insiste sur l'évolution du contexte et des projets urbains depuis l'élaboration du PLU en 2007. « *Certains projets envisagés à ce moment-là, n'ont aujourd'hui plus lieu d'être et d'autres sont programmés. La commune souhaite aujourd'hui développer l'offre de services à la personne, mais la raréfaction des terrains constructibles [...] freine l'arrivée de nouvelles populations et l'aboutissement de projets destinés à l'accueil spécifique d'un public fragilisé.* »

Dans ces conditions **la densification du centre-ville** est la voie choisie et présentée comme « *indispensable* » et « *la solution au manque d'espace disponible.* » La modification de l'article UC du règlement qui porte la hauteur des constructions à 14 m est ainsi justifiée « *permettant les constructions en R+2* »

**2.3.3 -Les modifications apportées au règlement** sont ensuite présentées. Signalées en rouge

- **Article UC10 : la hauteur des construction est portée de 7 à 14 m en zone UCa**

« *Dispositions générales*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est fixée à 7 m en UCb et UCp,
- La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout du toit est fixée à 12 m en UCc,
- **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.**

En fonction de leurs caractéristiques techniques (pylônes, antennes,...), les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures. »

- **Article UC11- relatif aux aspects extérieurs des constructions : pose de panneaux solaires et photovoltaïques sur les toits-terrasses**

« *Toitures :*

- La couverture des toitures sera réalisée soit :
  - en tuiles canal ou romanes de teinte claire mélangée,
  - en ardoise
- L'implantation de panneaux solaires est autorisée dès lors qu'ils sont intégrés dans le plan de la toiture (pose semblable à des fenêtres de toit). **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 les masquer à la vue depuis le sol.**
- Les toitures terrasses sont autorisées. »

Les modifications proposées paraissent de bon sens, mais ne sont pas cependant des détails.

Doubler la hauteur des immeubles dans une zone péricentrale n'est pas anodin, tant pour les riverains, que pour le paysage, voire pour les servitudes radioélectriques auxquelles est soumise la commune et sur lesquelles le commissaire enquêteur a attiré l'attention, suscitant un courrier de Monsieur le Maire à Orange-France-Télécom.

Cependant les conclusions de la Notice de présentation paraissent faibles par rapport aux enjeux, tant en ce qui concerne les constructions en zone UCa, qu'en terme d'économie d'énergie pour les panneaux solaires et photovoltaïques.

**2.3.4 - La conclusion** ci-dessous est plus une ultime justification de la légalité des modifications demandées qu'une véritable motivation et qu'une affirmation claire d'objectifs précis.

Le présent dossier de modification concerne :

- une modification réglementaire visant à augmenter la hauteur maximale des constructions dans la zone UCa,
- une modification réglementaire visant à permettre la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques inclinés sur les toitures terrasses uniquement dans la zone UC.

L'ensemble de ces modifications ne remet pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme approuvé le 18 octobre 2007, elle ne réduit pas une zone naturelle ou agricole du document et n'altère pas d'espace boisé classé. Par ailleurs, ces modifications n'ont pas vocation à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser. Elles visent à apporter des améliorations au document qui restent dans le cadre de la modification conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### *Conclusion de la notice de présentation*

### **2.4 – Les documents étudiés par le Commissaire enquêteur**

Confronté à la faiblesse de cette conclusion et à la grande généralité, voire ambiguïté, des motivations de la commune à la base de cette modification, afin de pouvoir argumenter sur des références concrètes, et de bien établir que la modification proposée n'altère en rien l'économie générale du Plan local d'urbanisme et qu'elle s'intègre au Programme Local de l'Habitat élaboré par le Pays Médoc, le Commissaire enquêteur, sans autre prétention a décidé de confronter le projet à ces documents.

Dans un souci d'anticiper des problèmes pouvant survenir dans l'avenir, et bien que le Schéma de Cohérence Territoriale conduit par le SMERSCOT ne soit pas achevé, et donc ne soit pas opposable, il lui a semblé souhaitable d'anticiper et de considérer la compatibilité de la modification avec les orientations du PADD de ce Scot.

#### **2.4 1 – Le PLU de Pauillac**

Nous ne nous attarderons pas sur le diagnostic du PLU, sinon pour remarquer qu'une grande attention a été portée aux rapports de la vigne et de l'urbain, via une approche tant paysagère que patrimoniale et environnementale comme le montre l'extrait suivant, permettant ainsi de dégager des grands enjeux s'appliquant à la structure urbaine examinée également avec attention.

## La vigne : une fonction urbaine ?

Une des particularités de la commune de Pauillac réside dans l'omniprésence de la vigne jusqu'au cœur même de la cité.

L'étude FOLLEA sur la **Connaissance et valorisation des paysages de la Gironde** souligne qu'il existe deux types de contact dans le département, entre la ville et la vigne :

- le cas où la ville entoure totalement la vigne (agglomération bordelaise)
- le cas où, au contraire, la ville est entourée de vigne (les villages du Médoc)

Dans le cas de Pauillac, où la vigne entoure la ville, l'enjeu majeur de valorisation portera sur ce contact direct et ce regard qui doit exister entre le bâti et la vigne, mais également le rôle que devra jouer dans l'avenir ces espaces non construits.

En effet, la présence de terroirs de vigne à l'intérieur de la zone agglomérée de Pauillac est une spécificité dans la composition de paysage urbain.

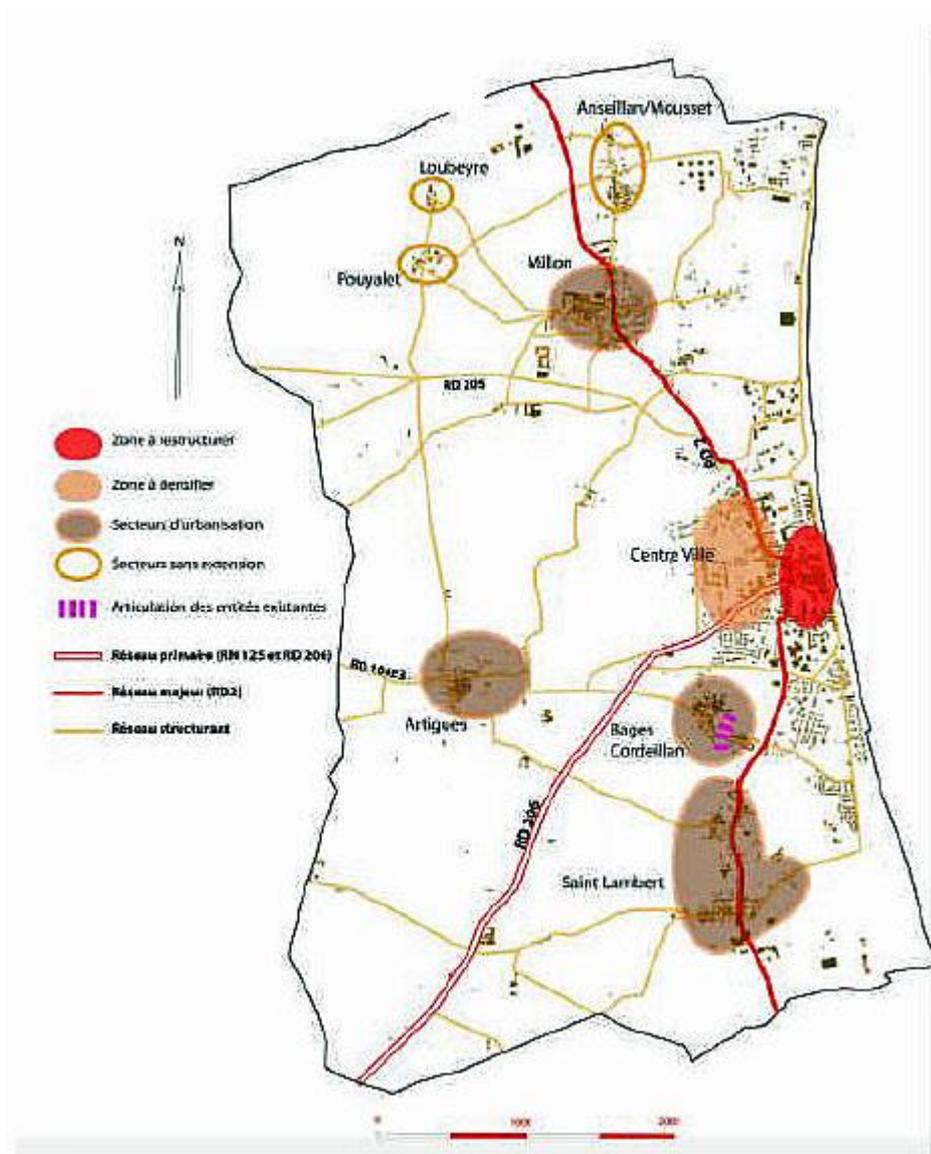
### *La vigne à Pauillac, une forme urbaine ?*



*Fig. 7 Les enjeux urbains et paysagers*

La définition des grands enjeux montre clairement, sans alternative, la nécessité de densifier et de restructurer le centre-ville et de poursuivre les opérations d'aménagement dans la périphérie immédiate, d'habitat plus lâche, en prenant en compte le rôle de la vigne périurbaine dans les paysages.

## Les Orientations du PADD



**Fig.8 : Schéma synthétique des orientations d'aménagement du PLU**

Les orientations du PADD reposent sur une projection démographique qui tablait sur un accroissement de population entre 0,7 et 0,5% par an, pour atteindre in fine 5522 habitants en 2015. On a vu plus haut que l'on en était loin. Et donc la première orientation : **Favoriser le renouveau démographique** reste à mettre en œuvre.

Or, la seconde : **Renforcer le dynamisme communal** à travers les politiques du logement, du commerce et services et du développement économique dépend fortement de l'évolution démographique. Même si : « *la commune dispose d'équipements structurants de qualité qui permettent ce (re-développement).* »

**Créer les conditions d'un pôle urbain dynamique avec des secteurs de développement économique.**

Pauillac est toujours un pôle d'emplois fort de ce constat, le PADD déclare : « *la ville doit pouvoir développer un habitat pour satisfaire les demandes des habitants actuels et futurs. La recherche d'un dynamisme économique nouveau ne peut se faire sans un nouveau dynamisme démographique et celui-ci passe par une offre en logements qualitativement et quantitativement supérieure à ce qu'elle est aujourd'hui.* ».

Nous passerons sur des orientations qui nous paraissent marginales par rapport au contenu de la modification proposée :

- Valoriser le centre-ville et l'ouvrir sur l'estuaire,
- Affirmer l'identité du centre-ville par la mise en valeur des espaces publics,
- Rétablir les relations entre la ville haute et les bords de l'estuaire,
- Valoriser le cadre de vie et les richesses naturelles de la commune,
- Préserver les espaces naturels, agricoles et viticoles,
- Valorisation des paysages et des zones naturelles remarquables,
- Prise en compte des risques dans les politiques d'aménagement.

Plus proches de notre propos, sont les orientations consacrées au centre-ville et à sa proximité, il s'agit ici d'orientations capitales pour la redynamisation urbaine de Pauillac, et la zone UCa, un des objets de la modification, est ainsi concernée au premier chef. La modification proposée se situe ainsi dans une des déclinaisons opérationnelles du PLU.

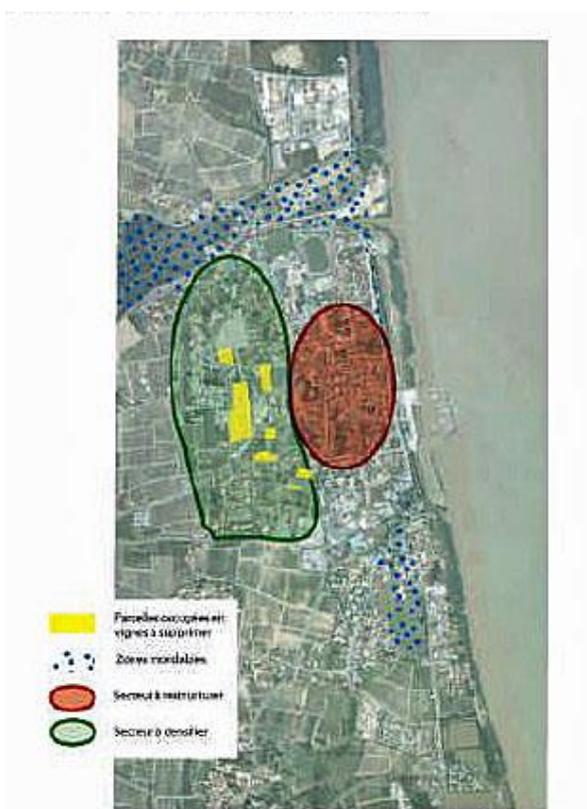
- **Restructurer le centre-ville afin le rendre plus attractif :**

« La présence de nombreux logements vacants et d'îlots insalubres dans le centre-ville est un handicap pour Pauillac. L'accueil de nouvelle population étant un objectif primordial pour la commune, le PLU doit s'attacher à créer les conditions pour requalifier l'offre de logements en centre-ville. Des espaces dédiés à l'habitat devront être ainsi dégagés dans certains îlots du centre-ville. Pour atteindre ces objectifs, plusieurs orientations peuvent être dégagées :

- Reconquête du bâti vacant (initiative privée ou publique) :
- Mise en place d'une politique foncière et de restructuration urbaine
- Reconquête d'îlots vétustes »

- **Structurer et programmer le développement de l'habitat**

« Compte tenu des nombreuses contraintes qui vont restreindre le développement de l'urbanisation de Pauillac, les orientations d'aménagement vont porter sur la densification du centre-ville mais également sur le développement des hameaux de Saint-Lambert, Cordeillan Bages et du Pouyalet. Les autres hameaux feront l'objet d'un développement limité compte tenu de la présence de nombreux domaines et terrains viticoles. »



**Fig.9 : Le centre-ville : densifier et restructurer**

- **Densifier le centre-ville et la zone péri centrale**

« Les grandes orientations concernent tout d'abord le cœur historique de la ville où des opérations de restructuration sont à programme.

*La véritable zone de développement se situe à l'ouest de ce cœur de ville, dans le quartier situé entre les rues du Général Leclerc, Albert 1er et du Maréchal Joffre.*

*Ce secteur est aujourd'hui composé de logements collectifs, et de maisons individuelles. Le tissu est relativement lâche et peu dense et présente la particularité d'être entrecoupé par des parcelles de vigne.*

*La suppression de certaines parcelles de vignes dans le centre-ville permettra de restructurer le tissu urbain, en permettant une urbanisation plus dense pouvant accueillir des logements semi-collectifs, ou des opérations groupées.*

Ce dernier paragraphe concerne directement la zone UCa donc – et c'est à ce propos qu'elle a été classée zone constructible – dans le droit fil de la politique urbaine définie par le PLU.

**La modification proposée qui la concerne correspond bien à cette volonté de densifier et de restructurer l'espace urbain paullacais dans des conditions de disponibilités foncières réduites.**

### La zone UC

La zone UC est principalement destinée à des constructions à usage d'habitation individuelle ou collective. Elle est composée de 3 secteurs UCa, UCb et UCc ainsi que d'un secteur UCp considéré comme proche du rivage au sens de la Loi Littoral.

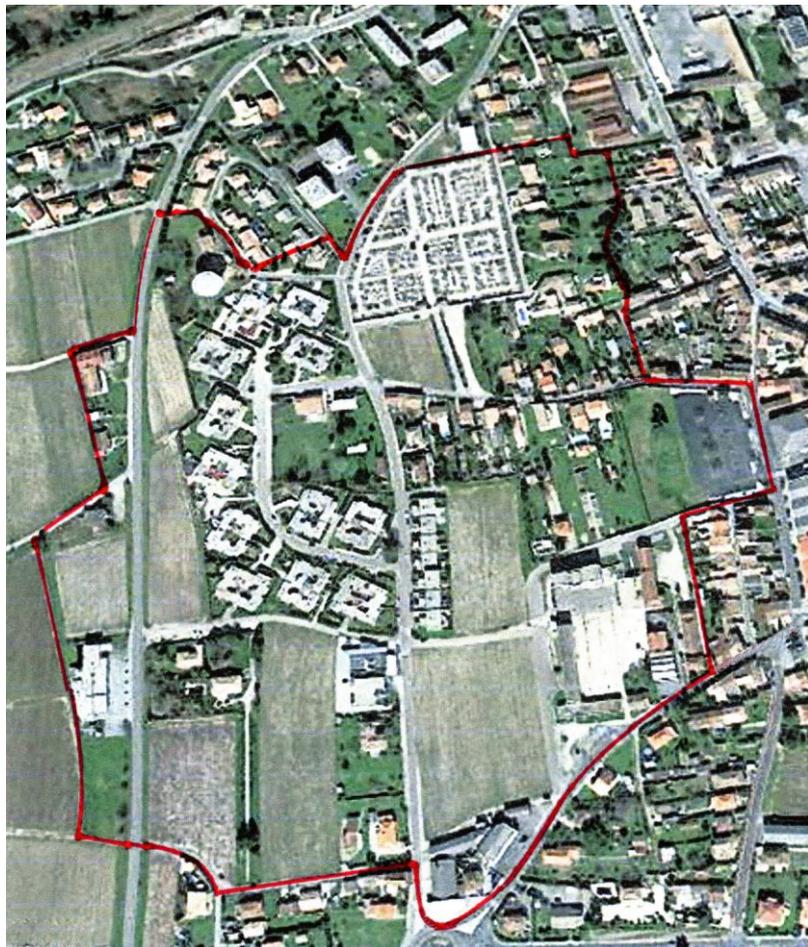
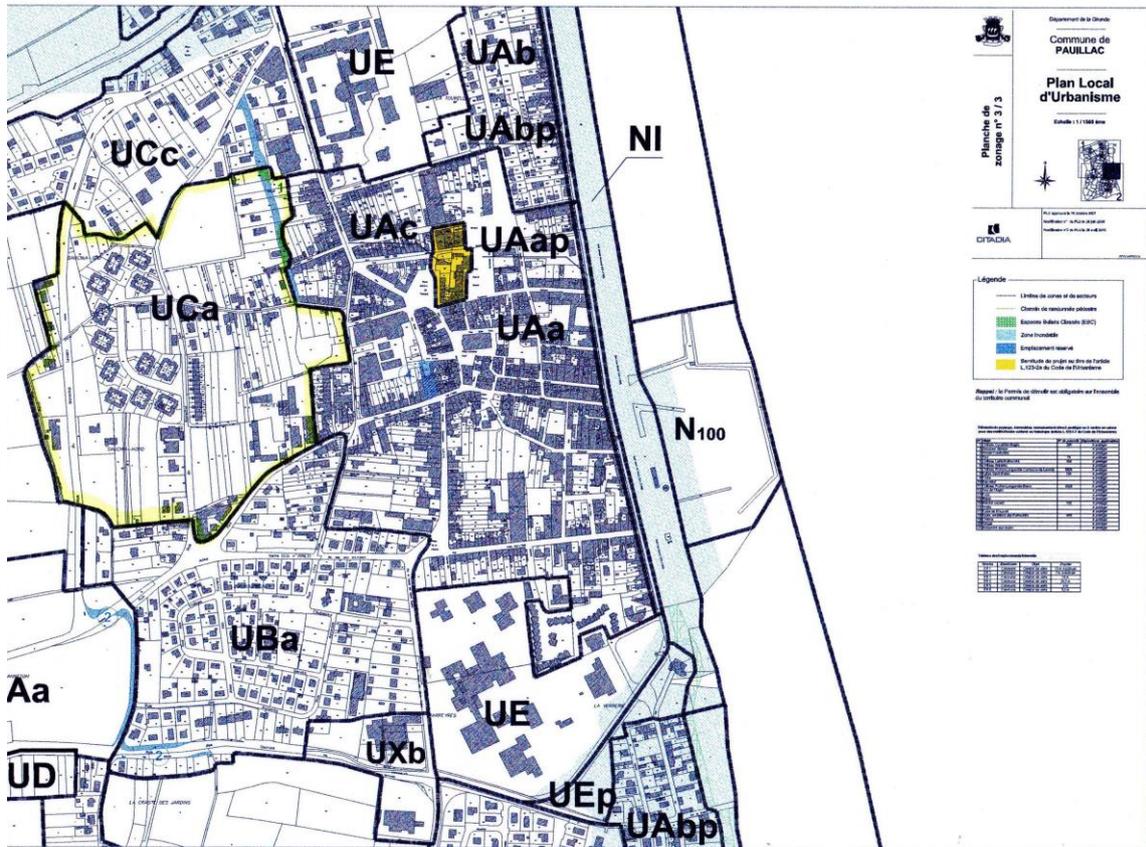
Le secteur UCa correspond à une zone où le réseau collectif d'évacuation existe.

Le secteur UC b correspond à une zone où le réseau collectif n'existe pas. Un dispositif d'assainissement autonome est requis pour toute nouvelle construction.

Le secteur UCc observe les mêmes caractéristiques que le secteur UCa mais, compte tenu de sa topographie (espaces situés en contrebas), une hauteur supérieure est admise (12 m à l'égout du toit contre 7m dans les autres secteurs de la zone UC).

Le secteur UCp, considéré comme proche du rivage, est aujourd'hui entièrement bâti et le règlement proposé offre très peu de possibilités de développement.

### *Caractères des zones UC dans le Plu*



*Fig10 : La zone UCa dans le PLU et vue par satellite*

## 2 4 2 - le Programme local de l'habitat (PLH) du Pays Médoc

Le PLH du Pays Médoc est un document qui s'est donné pour objet de : « *permettre de répondre aux besoins en logements et en hébergement des populations, notamment des besoins des mal-logés, des défavorisés ou des personnes en difficulté, des étudiants* ». À ce titre, il n'est guère concerné par la modification du règlement du PLU objet de l'enquête qui est technique et se situe à une autre échelle.

Cependant, le PLH, dès 2004, se proposait de *favoriser le renouvellement urbain et de lutter contre l'habitat indigne, via un plan de revalorisation de l'habitat locatif social existant, de façon à préserver partout la mixité sociale.*

Dans ses **Stratégies et Programmes d'Actions** définies en, décembre 2006 sont affichés :

- **La promotion de la diversité de l'habitat** pour répondre aux parcours résidentiels locaux et pour assurer au mieux l'accueil des nouveaux habitants.
- **L'équilibre du développement de l'habitat** en s'attachant à consolider l'armature urbaine du territoire et à revenir sur ses points de fragilité.

Il décline ceci en quatre chantiers dont : *la maîtrise foncière et l'appui à la requalification des centres villes et centres-bourgs.*

Encore plus proche des préoccupations dont témoigne la modification n°3 du PLU proposée par la commune de Pauillac, il reconnaît qu'avec : « **le développement de l'urbanisation, certains terrains présentent une localisation et des potentialités stratégiques pour assurer des continuités urbaines, structurer le développement des communes, faire face aux besoins futurs d'équipements, ...** » Et de la sorte il demande aux divers PLU *d'identifier le foncier et l'immobilier stratégiques.*

On croirait ce texte écrit pour la zone UCa objet de la modification ! Le PLH se réfère constamment aux PLU en cours d'élaboration à l'époque et on saisit ainsi la parenté de la démarche du Pays et celle actuelle de la commune de Pauillac

## 2 4 3 – Le SMERSCOT

Le Scot porté par le syndicat du SMERSCOT n'est pas encore arrêté, ni approuvé. Il n'est donc pas opposable car, après que son Programme d'Aménagement et de Développement Durable, (PADD) ait été arrêté, il en est à la rédaction du Document d'Orientations et d'Opérations. Cependant, afin d'éviter d'éventuelles incompatibilités entre le document final et le PLU, modifié, de Pauillac, le commissaire enquêteur a consulté les orientations et préconisations du PADD du SMERSCOT, sans oublier que celles-ci sont d'une autre échelle.

Les orientations du PLU de Pauillac rejoignent celles du PADD du Scot. On y retrouve la même volonté de :

- *réinstaurer un rapport étroit entre les éléments bâtis et les paysages viticoles,*
- *relancer une politique de restauration au cœur des villages et hameaux,*
- *protéger le foncier viticole et son rôle majeur dans l'économie locale en respectant le périmètre de l'AOC*

Et, à une autre échelle, le PADD décline des objectifs généraux mais qui concernent directement Pauillac :

- *recentrer la croissance démographique sur Pauillac et Saint-Laurent du Médoc (prenant acte du desserrement urbain évoqué plus haut),*
- *gérer les modalités de densification des quartiers pavillonnaires qui procèdent par divisions parcellaires (... conforter des quartiers structurés et organisés...)*
- *privilégier, dans l'optique du développement de l'offre résidentielle, la reconquête de l'habitat vacant et de l'habitat dégradés dans les bourgs viticoles et estuariens,*
- *développer en priorité les équipements structurants sur les pôles principaux, renforcer les services de proximité sur les pôles d'appui, notamment en matière d'accompagnement social.*

Et nous ne nous attacherons pas aux orientations qui visent à améliorer l'environnement et sa gestion ou encore à promouvoir les activités touristiques moins directement en relation avec le propos de cette enquête.

**Le PADD, du futur Scot est un document d'échelle différente de celle du PLU de Pauillac néanmoins, on y retrouve des préoccupations et volontés analogues et la Modification n° 3 du PLU s'intègre bien dans les objectifs décrits par les extraits ci-dessus.**

## 2.5 – Déroulement de l'enquête

### 2.5.1 - Organisation

L'enquête est officiellement ouverte par arrêté 2017/239 de Monsieur le Maire en date du 30 mai 2017



Mairie de Pauillac  
Boîte Postale 109  
33250 Pauillac  
Tél : 05.56.73.30.59

## MAIRIE DE PAUILLAC

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

2 - Urbanisme

### **ARRETE N°2017/239 PORTANT MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Maire de la Commune de Pauillac,

VU le Code général des collectivités territoriales;

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-41;

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants;

VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement;

VU l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement;

VU le décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes;

VU l'arrêté n°2017/169 prescrivant la modification n°3 du plan local d'urbanisme;

VU l'ordonnance 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 les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

#### ARRETE

##### **ARTICLE 1 :**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pauillac du mardi 27 juin 2017 au samedi 29 juillet 2017 inclus (clôture de l'enquête à 12h30).

##### **Objet de la modification :**

Modification de certaines dispositions du règlement du plan local d'urbanisme, et plus précisément :

- l'article UC10 relatif à la hauteur des constructions en zone UC : il s'agit d'augmenter la hauteur maximale des constructions dans la zone UCa et de la porter à 14 m,
- l'article UC11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords : il s'agit de permettre la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques inclinés sur les toitures terrasses uniquement.

##### **ARTICLE 2 :**

Monsieur Serge MORIN demeurant 52 rue des Capucines – 33170 GRADIGNAN, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

##### **ARTICLE 3 :**

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie de Pauillac **pendant 33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 du mardi au vendredi et de 8h30 à 12h30 le samedi.**

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête papier, le registre d'enquête dématérialisé dont le lien est téléchargeable sur le site internet [www.mairie-pauillac.fr](http://www.mairie-pauillac.fr), les adresser par écrit à la Mairie de Pauillac – Quai Antoine Ferchaud 33250 PAUILLAC ou par mail à l'adresse suivante : [courrier@mairie-pauillac.fr](mailto:courrier@mairie-pauillac.fr) (mentionner expressément dans l'objet : *observations enquête publique / modification n°3 du PLU*).

Un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur le poste informatique situé à l'accueil de la mairie 1, quai Antoine Ferchaud à Pauillac aux jours et heures ouvrés d'accueil du public.

##### **ARTICLE 4 :**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites et orales à la mairie :

- le mardi 27 juin 2017 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 5 juillet 2017 de 14h00 à 17h00,
- le mardi 18 juillet 2017 de 14h00 à 17h00,
- le samedi 29 juillet 2017 de 9h00 à 12h00.

##### **ARTICLE 5 :**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1<sup>er</sup>, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet au maire. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département de la Gironde et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

##### **ARTICLE 6 :**

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

**ARTICLE 7 :**

Le présent arrêté sera publié par voie d'affichage en mairie de Pauillac.

Un avis d'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux ci-après :

- Sud-ouest, *rubrique annonces légales*,
- Les Echos Judiciaires Girondins, *rubrique annonces légales*.

Cet avis d'enquête publique sera affiché en mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Il sera également affiché au voisinage des lieux concernés par la procédure de modification n°3 du PLU et visible de la voie publique.

Ces publicités seront certifiées par le maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la seconde insertion.

**ARTICLE 8 :**

Après l'enquête publique, le projet de modification n°3 du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

**ARTICLE 9 :**

Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site internet suivant : [www.mairie-pauillac.fr](http://www.mairie-pauillac.fr)

**ARTICLE 10 :**

Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du département de la Gironde,
- Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Lesparre-Médoc,
- Monsieur le commissaire enquêteur,
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Pauillac, le 30 mai 2017

Le Maire,

Florent FATIN

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa transcription au représentant de l'Etat dans le département et de sa publication par voie d'affichage.



### Fig. 11 : Arrêté d'ouverture d'Enquête publique

Le registre fourni le 27 juin 2017 à 8h 30, aux pages numérotées, a été paraphé par le commissaire enquêteur avant la première permanence du 27 juin 2017 en Mairie de Pauillac .

#### 2.5.2. - Permanences

Les dates, heures et lieux des permanences ont été fixées d'un commun accord entre, Monsieur le Maire de Pauillac, et le Commissaire enquêteur de la manière suivante :

Dates	Heures	Lieux
Mardi 27 juin 2017	9h – 12h	Mairie de Pauillac salle du Bureau de vote
Mercredi 5 juillet 2017	14h – 17h	Mairie de Pauillac salle du Bureau de vote
Mardi 18 juillet 2017	14 h -17h	Mairie de Pauillac salle du Bureau de vote
Samedi 29 juillet 2017	9h – 12 h	Mairie de Pauillac salle du Bureau de vote

Les permanences se sont tenues dans la salle du bureau de vote au rez-de-chaussée de la mairie de la Mairie, facilement accessible depuis le hall d'entrée, ce qui autorisait une grande discrétion, et permettait d'étaler sur la table du conseil les documents mis à la disposition du public tels que mentionnés ci-dessus, ainsi que les dossiers et matériel informatique du commissaire enquêteur.

### 2.5.3 - Publicité et information du public



## **AVIS D'ENQUETE** **PUBLIQUE**

### **LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL** **D'URBANISME**

Par arrêté n°2017/239 du 30 mai 2017, le Maire de la commune de Pauillac, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

L'enquête se déroulera à la mairie du **mardi 27 juin 2017 au samedi 29 juillet 2017**.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie de Pauillac pendant **33 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 du mardi au vendredi et de 8h30 à 12h30 le samedi**.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête papier, le registre d'enquête dématérialisé dont le lien est téléchargeable sur le site internet [www.mairie-pauillac.fr](http://www.mairie-pauillac.fr), les adresser par écrit à la Mairie de Pauillac – Quai Antoine Ferchaud 33250 PAUILLAC ou par mail à l'adresse suivante : [courrier@mairie-pauillac.fr](mailto:courrier@mairie-pauillac.fr) (mentionner expressément dans l'objet : *observations enquête publique / modification n°3 du PLU*).

Un accès gratuit au dossier sera ouvert au public sur le poste informatique situé à l'accueil de la mairie 1, quai Antoine Ferchaud à Pauillac aux jours et heures ouverts d'accueil du public.

M. Serge MORIN, commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux recevra en mairie :

- le mardi 27 juin 2017 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 5 juillet 2017 de 14h00 à 17h00,
- le mardi 18 juillet 2017 de 14h00 à 17h00,
- le samedi 29 juillet 2017 de 9h00 à 12h00.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis à la mairie.

**Fig. 12 : Avis d'ouverture d'Enquête Publique**

Le public a été informé conformément à la réglementation en vigueur par la parution dans 2 journaux différents, *Sud-Ouest* et *les Échos judiciaires Girondins*, avec respect des dates de parution réglementaires, respectivement le 9 et le 30 juin 2017. – (Annexe 10)

L'avis d'enquête a bien été affiché en Mairie ainsi que sur les lieux objet de l'enquête. Les affiches de couleur jaune étaient au format requis par l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné aux articles R 123-11 et R 123-9 du code de l'environnement. – (Annexe 11)

Les certificats d'affichage ont bien été produits – (Annexe11)

Conformément à l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 et au décret 2017-626 du 26 avril 2017, :

- un registre dématérialisé a été ouvert,
- l'Avis d'enquête publique a été publié sur le site de la Mairie : [www.mairie-pauillac.fr](http://www.mairie-pauillac.fr), permettant de consulter et de télécharger le dossier de **la Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme** mise à l'enquête, (Annexe : 12 )
- et fournissant les liens vers :
- une adresse courriel dédiée : [courrier@mairie-pauillac.fr](mailto:courrier@mairie-pauillac.fr),
- le registre dématérialisé ouvert en même temps que le registre papier :

<https://docs.google.com/a/mairie-pauillac.fr/forms/d/1VUJQsTv7O10qrUVz2RHKypZ9Sy9BTVBG3pNeiiI17E/edit?ts=5939575b>

**Le site fonctionnait facilement comme le commissaire enquêteur l'a constaté**

#### **2.5.4 - Participation du public**

Durant l'enquête du 27 juin au 29 juillet 2017, deux personnes (un couple) sont venues interroger le Commissaire enquêteur, après avoir consulté et téléchargé les documents du dossier d'enquête sur le site dédié.

Une observation de ce couple a été portée sur le registre papier, aucun courrier papier, aucun courriel, n'a été adressé à la mairie et sur le site dédié à cet effet, aucune observation n'a été notifiée sur le registre dématérialisé ouvert sur le site de la mairie.

#### **2.6 – Actions du Commissaire Enquêteur :**

- Le commissaire enquêteur, lors de la réunion avec Monsieur le Maire et ses collaboratrices, a fortement insisté sur la nouvelle procédure d'enquête publique dématérialisée,
- Il a acté le protocole dématérialisé proposé par Monsieur le Maire et en ce qui le concerne a ouvert une boîte courriel personnelle dédiée à l'enquête,
- Il a parcouru la ville pour comprendre les enjeux de la Modification du PLU mise à l'enquête, et pris des photographies,
- Il s'est documenté sur la ville, ses caractéristiques et ses problèmes,
- Il a consulté les documents d'urbanisme existants ou en cours d'élaboration, le PLU de Pauillac d'abord, le Programme local de l'Habitat du Pays Médoc ensuite, et enfin le diagnostic et le PADD du Scot porté par le SMERSCOT.
- Il a pris contact avec Mme Aurélie Hocheux, directrice du Pays Médoc, qui devait demander un avis sur la Modification du PLU de Pauillac mise à l'enquête, au Président du Pays et à celui du SMERSCOT, avis non parvenus le jour de la clôture de l'enquête.
- Il a également pris contact avec Madame Marie-Annick Prévost, Assistante à Maîtrise d'Ouvrage, pour l'association Logéa qui se propose de construire un EHPAD/RSS rue Bossuet, dans la zone UCa concernée par la modification du PLU.
- Il a également demandé – et obtenu - que Orange-France-Télécom soit saisie sur l'impact ou non de la modification de hauteur des bâtiments proposée pour la zone UCa sur les servitudes radioélectriques qui touchent l'ouest et le nord de la commune. Réponse de cet organisme non parvenue à la clôture de l'enquête.
- Le Commissaire enquêteur a vérifié l'affichage des avis d'enquête sur les différents emplacements dont il avait convenu avec Monsieur le Maire de Pauillac.

#### **2.7 – Clôture du registre d'enquête**

**Le. 29 juillet 2017 à 12 h en la Mairie de Pauillac**

**Après avoir constaté l'absence d'observations sur le registre dématérialisé,  
le commissaire enquêteur a clos et paraphé le registre d'enquête papier**

### III – Avis techniques

#### 3.1 – L’Avis de la DDTM

L’avis de la Direction départementale des territoires et de la mer, de la Gironde en date du 28 avril 2017 est **favorable** aux motifs suivants : « *Le choix de la procédure de modification apparaît adapté au regard de l’article L153-41 du code de l’urbanisme et justifié par le fait que le rehaussement des constructions sur la zone UCa entraînerait une majorité des possibilités de construction de plus de 20%* ». (Annexe 08)

La DDTM rappelle ensuite les obligations de notification aux Personnes Publiques associées listées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l’urbanisme, dont les avis doivent être joints au dossier d’enquête publique.

#### 3.2 – L’Avis de l’INAO

L’institut National de l’origine et de la qualité (INAO) dans son courrier du 16 juin 2017 « **n’a pas de remarque à formuler** sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n’a pas d’incidence sur les AOC concernées. » (Annexe 09)

En effet la modification de l’article concernant les panneaux solaires et photovoltaïques n’implique pas de nouvelle emprise au sol, et la modification de hauteur des constructions porte sur une zone déjà considérée comme urbaine, zone UCA.

#### 3.3 - L’avis de France-Télécom

Le 9 juin 2017, Monsieur le Maire a saisi par courrier ORANGE-FRANCE TELACOM-URR Gironde, lui notifiant le projet de modification n°3 du PLU, et sollicitant son avis sur « la compatibilité des bâtiments envisagée par la modification avec la servitude PT2.

A la date de clôture de l’enquête la Commissaire Enquêteur n’a pas connaissance d’une réponse de cet établissement.

#### 3.4 – Non opposition des EPCI .

Le Pays Médoc, contacté au titre du PLH, n’a pas formulé d’avis dans le temps de l’enquête, ni non plus la CDC *Cœur de Presqu’île*, ni le SMERSCOT, il est vrai non opposable.

Cette absence de réponses semble valoir accord tacite

#### 3.5– Le projet d’EHPAD les Acacias

Le projet d’EHPAD les Acacias que l’Association **Logéa** prévoit d’édifier rue Bossuet, dans la zone UCa a donné lieu à la seule visite au commissaire enquêteur lors de ses permanences. À la suite de quoi la responsable de l’Assistance à Maîtrise d’Ouvrage (AMO) pour cet ensemble a communiqué des études préalables à l’Avant-Projet Sommaire aux futurs voisins intéressés, à Monsieur le Maire et au commissaire enquêteur. (Annexes 16 et 17).

**Logéa** est une association de gestion d’établissements sociaux et médicaux-sociaux à but non lucratif, créée en 2008, et dont le siège est 2 rue Ravez à Bordeaux. Elle gère 7 EHPAD et deux résidences seniors en Aquitaine, dont *La villa Louise Michel* à Lesparre.

Actuellement le projet est en phase d’études préalables : en cours d’élaboration des phases, APS/APD/PC., en cours de chiffrage du projet, d’analyse des études géotechniques, de rencontres avec les autorités de tutelle, avec les services instructeurs, d’étude de financement du projet et d’un protocole d’acquisition du terrain. Il est envisagé de déposer le permis de construire fin septembre 2017.

L’AMO a rencontré la famille riveraine du projet le 6 juin, et lui a fourni les éléments identiques à ceux des Annexes 16 et 17. Il est prévu de la rencontrer à nouveau le 26 septembre.

Le projet, tel qu’il ressort des éléments en notre possession consiste en la réalisation de l’ensemble *des Acacias*, composé d’un EHPAD et d’une résidence pour seniors atteints de la maladie d’Alzheimer. Moins de 40 lits d’une part et une vingtaine de l’autre.

Les plans fournis montrent une bonne utilisation du terrain avec utilisation d’un dénivelé de par un rez-de-jardin permettant de ne développer la hauteur l’immeuble que jusqu’à un R+1 en zone la plus haute. Les plans témoignent également d’une prise en compte des craintes du voisinage et d’un certain effort d’intégration au paysage, même si le bâtiment dressera un mur aveugle en limite de propriété.

Mais le commissaire enquêteur a constaté une volonté de concertation avec le voisinage.

On comprend dès lors la nécessité, dans cette zone UCa, de porter la hauteur ces constructions à 14 m, même si le bâtiment tel que dessiné sur les épures fournies ne devrait pas dépasser 10,27m à l'acrotère. Le toit terrasse permettra également l'installation de panneaux photovoltaïques et solaires.

La modification du PLU objet de l'enquête paraît ainsi liée à l'émergence de ce projet.

On comprend de ce fait l'intérêt que la mairie porte à ce dernier qui conforterait ainsi le pôle de services à la personne, et particulièrement aux personnes âgées, de Pauillac.

Et cet intérêt se double du fait que l'EHPAD actuel, rue des Acacias, déménagerait ici, rue Bossuet, et que la commune aimerait bien récupérer le foncier ainsi délaissé, rue des Acacias, pour élaborer un projet immobilier communal, dans un secteur de lotissement aéré à densifier et à redynamiser dans le triangle rue Jules Verne – avenue de Gaulle – rue Ouidides.

### **3.6 - Avis Synthèse du Commissaire Enquêteur**

Des différents documents étudiés, il ressort que :

- Les modifications du règlement envisagées respectent l'économie générale du PLU,
- Ces modifications offrent un outil opérationnel à la mairie pour :
  - densifier et restructurer la Zone UCa
  - conforter le pôle de services à la personne de Pauillac,
  - offrent l'éventualité d'un travail de dynamisation de lotissement de la rue des Acacias,
  - permettent de développer une politique d'économie d'énergie en facilitant la pose de panneaux solaires et photovoltaïques.
- Les modifications proposées n'ont pas été remises en causes par la population ni par les PPA, ces dernières étant favorables dans le cas de la DDTM, ou n'ayant aucune remarque à faire dans le cas de l'INAO.
- Le Projet D'EPHAD/RSS les Acacias présenté par *Logéa* et sis rue Bossuet en zone UCa présente une opportunité forte pour la mairie, à la fois de densifier et de commencer à restructure le zone UCa, et éventuellement de mettre en œuvre un projet immobilier sur le site de la rue des Acacias libéré par l'ancienne EHPAD.
- Les voisins qui sont venus lors de la permanence du 27 juillet, ont moins présenté d'objections au projet que de craintes quant à leur qualité de vie dans un environnement - leur coin de campagne en ville - qui brutalement risque de devenir plus urbain que rural.
- Cependant, la volonté de minimiser les nuisances, en particulier visuelles, manifestés par l'AMO de *Logéa*, laisse penser que des solutions négociées sont possibles, afin de préserver la qualité de vie des riverains et voisins.

*De la sorte le projet de modification n° 3 du PLU de Pauillac apparaît pouvoir donner à la commune les moyens techniques de se conformer aux orientations de son PLU, du PLH du Pays et du PADD du Scot, la collaboration entre intervenants publics et privés étant recommandée par le PLH. Des solutions paraissent en voie d'être trouvées avec les voisins.*

*Cette modification du PLU paraît nécessaire quant à l'évolution de la commune, à la restructuration et à la densification de la zone UCa, et à la politique d'économie d'énergie nécessaire*

## **IV – Observations du Public : Analyse et synthèse des observations**

### **4.1 Procès-verbal de remise des observations**

Le Procès-verbal des observations a été transmis en mains propres à La mairie de Pauillac le 31 juillet 2017 à 9h30,. (Annexe18) :

### **Enquête Publique Unique portant sur :**

***La Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Pauillac***  
*(modification des articles YC10 et UC 11 du règlement)*

Au bénéfice de la commune de Pauillac,

**Procès-verbal de synthèse des observations**

Pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 juin 2017 au 29 juillet 2017 sur la Commune de Pauillac, un seul couple s'est rendu en Mairie, salle du bureau de vote, où se tenaient les permanences du commissaire enquêteur, pour rencontrer celui-ci, présenter des observations, et/ou demander des renseignements.

Une seule observation (celle de ce couple) a été portée pages 2 et 3, sur le registre d'enquête papier ouvert à cet effet le 27 juin 2017 et clos le 29 juillet à 12 heures.

Aucun courrier ou courriel n'a été reçu en mairie, aucune observation n'a été inscrite sur le registre dématérialisé ouvert sur le site de la Commune. Deux communications téléphoniques ont été reçues par le commissaire enquêteur.

### **Observations :**

**Permanence du 27 juin 2017** – mairie de Pauillac – 09 h – 12 h : une visite,

Monsieur et Madame Tauziède, résidant 8 rue Bossuet (terrain cadastré AV83, dans la zone UCa, objet d'une des modifications du règlement soumises à l'enquête), bien informés, ayant téléchargé le dossier d'enquête, s'inquiètent de ce que la hauteur des constructions soit portée de 7 m à 14 m dans cette zone. Ayant été avertis de l'existence d'un projet de construction d'un EHPAD sur la parcelle AV85 qui jouxte leur propriété, ils redoutent que :

- *cet établissement ait des vues directes sur l'intimité de leur maison et particulièrement sur leur piscine,*
- *que le fonctionnement de l'établissement leur apporte des nuisances, en particulier sonores,*
- *que cette nouvelle construction fasse chuter la valeur foncière de leur bien,*
- *que cela rende impossible la vente de la partie arrière de leur bien aux fins de la construction d'une maison (pratique de type BimBy)*

Ces observations ont été transcrites dans le registre papier par Mme Tauziède ainsi qu'un extrait cadastral illustrant la situation de leur propriété (Annexe 19)

**Permanence du 05 juillet 2017** – mairie de Pauillac, - 14 h - 17 h : Aucune visite,

**Permanence du 18 juillet 2017** – mairie de Pauillac - 14 h – 17 h : Aucune visite,

**Permanence du 29 juillet 2017** – mairie de Pauillac – 09 h – 12 h : Aucune visite.

### **Contacts téléphoniques**

Le 21 juillet le Commissaire enquêteur a eu un contact courriel, puis téléphonique avec Madame Marie-Annick Prévost, AMO de l'association Logéa qui se propose de construire un EHPAD et une résidence sénior (Alzheimer) rue Bossuet en zone UCa. Selon Mme Prévost le projet en est aux études préalables à l'avant-projet sommaire. Ces études préalables ont été transmises au commissaire enquêteur, à Monsieur le Maire de Pauillac, et aux époux Tauziède

Le 28 juillet, le commissaire enquêteur a reçu un appel téléphonique de Madame Tauziède, venue en permanence avec son époux le 27 juin, totalement désespérée à la suite de la réception des études préalables relatives à la construction de l'EHPAD les Acacias en limite de leur propriété. Le couple envisage sérieusement de quitter Pauillac et de vendre leur bien.

**Clôture du dossier** : le 29 juillet à 12 heures, le Commissaire Enquêteur clôt et paraphe le registre

### **Synthèses des observations à propos de la *Modification n°3 du Plan Local d'urbanisme de Pauillac***

Le commissaire enquêteur a constaté :

- Que l'information du public a bien été effectuée tant par la presse, par affichage règlementaire, par panneau d'information électronique, et sur le site internet de la ville, et que les habitants ont été informés,

- Mais qu'ils ne sont pas déplacés nombreux, peut-être parce que ce projet leur a semblé trop technique,
- Que ne sont déplacés que les riverains directement impactés par le projet de construction de l'EHPAD/RSS les Acacias, rue Bossuet, en zone UCa,
- Mais même dans ce cas, aucune opposition formelle au projet ne s'est manifestée, l'objection soulevée portant sur des problèmes de voisinage (vues et nuisances prévues dans le code civil), et de perte de valeur foncière, et non pas directement sur le doublement de la hauteur autorisée des constructions en zone UCa.
- L'information sur ce projet aurait gagnée à être antérieure à l'enquête publique afin d'éviter ces réactions « à chaud », en grande partie irrationnelles, et dictées par la crainte d'une altération de l'environnement du voisinage des résidents de la rue Bossuet, et donc de leurs conditions de vie.

À Pauillac le 31 juillet 2017



Serge Morin  
Commissaire Enquêteur

#### **4.2 - Analyse et des observations du public**

Le commissaire enquêteur a constaté :

- Que l'enquête publique s'est déroulée dans une ambiance très cordiale au niveau des autorités, mais n'ayant reçu qu'un couple, au demeurant fort courtois et sympathique, ne se prononce pas sur la population, tout en formulant, faute de polémique constatée en ville, l'hypothèse que le projet semble normal à tous.
- Que les habitants ont été bien informés,
- Que. le registre dématérialisé fonctionnait bien mais qu'aucune observation n'y a été portée.
- Qu'un seul couple s'est déplacé, manifestant ses craintes quant à sa qualité de vie devant l'existence d'un Projet d'EHPAD en zone UCa rue Bossuet en limite de leur propriété. (Annexe 19)

#### **4.3 - Synthèse des observations du public**

Le couple qui s'est déplacé, a manifesté de vives craintes en raison du projet d'EHPAD /RSS évoqué ci-dessus. Ces personnes n'ont pas tant directement formulé d'objection à la modification de hauteur des constructions en zone UCa, que manifesté les craintes de perdre leur cadre de vie encore rural du fait du voisinage d'un bâtiment qu'ils pensaient élevés jusqu'à 14 m, de perdre leur intimité dans leur maison et leur piscine, et de subir des nuisances de voisinage liées au fonctionnement de l'établissement. En outre, ils pensent qu'ils subiront ainsi un préjudice financier suite à la baisse du prix de leur bien. (C.F. p.34)

#### **4.4 Réponses de Monsieur le Maire de Pauillac**

Le délai de réponse de quinze jours prévu à l'article R 123-13, 3<sup>ème</sup> alinéa, étant écoulé sans que Monsieur le Maire de Pauillac ait adressé courrier ou courriel au commissaire enquêteur. Celui-ci a achevé la rédaction de son rapport le 18 août 2017, et l'a transmis ce même jour à la mairie de Pauillac.

### **V – Ambiance de l'enquête et Conclusion du rapport**

#### **5.1 – L'ambiance de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans une excellente ambiance. Monsieur le Maire et ses Agents, ont réservé un excellent accueil au Commissaire enquêteur et ont collaboré avec lui de manière très efficace. Ses interlocutrices ont été d'une disponibilité remarquable.+

## 5.2 – Conclusion

Au total, une enquête bien accueillie, dans une mairie bien rodée à l'exercice, et qui ne semble pas avoir donné lieu à polémique. Il faut dire que les modifications du règlement envisagées sont techniques, et visent à donner à la commune des outils pour conforter l'urbanisation de la ville et son rôle de pôle d'accueil des populations nouvelles comme de service aux populations âgées et fragiles, dans un contexte de démographie vieillissante.

Gradignan le 18 août 2017



Le Commissaire enquêteur  
Serge Morin