

Jean Espiau
Commissaire-enquêteur
« Garmazan »
32810 Roquelaure



**ENQUETE PUBLIQUE POUR MODIFICATION N°3 AU PLU
SECTEUR CENTRE VILLE « ILOT PASTEUR »**

Rapport du commissaire- enquêteur

1.L'opération

1.1 Préambule

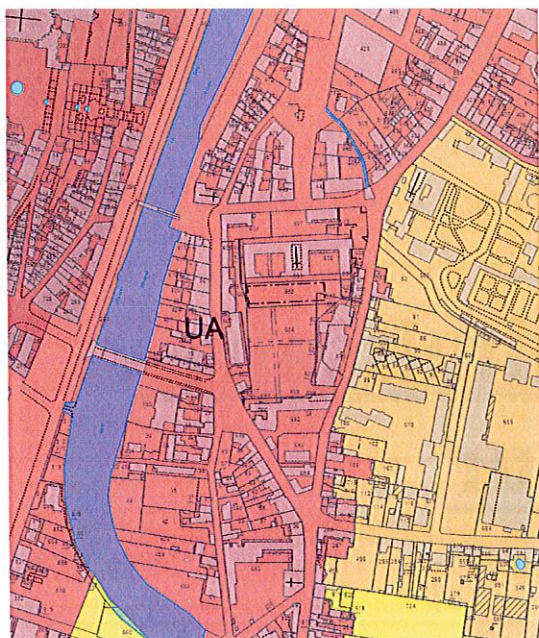
La ville d'Auch, dispose d'un PLU adopté par délibération du 24/03/2012 et complété par la suite par plusieurs modifications simplifiées et mises à jour.

L'application au quotidien des dispositions règlementaires de ce PLU au secteur de l'ancien hôpital dit « îlot Pasteur » s'avère être une contrainte trop forte pour y permettre la reconstruction ou la modernisation de l'immobilier existant. Les règles concernant les zones inondables, les sites à très fort potentiel archéologique et la limitation de la hauteur des constructions à 10m (3 niveaux) font partie de ces contraintes. Elles constituent un frein à la modernisation de ce secteur et au soutien de son activité résidentielle.

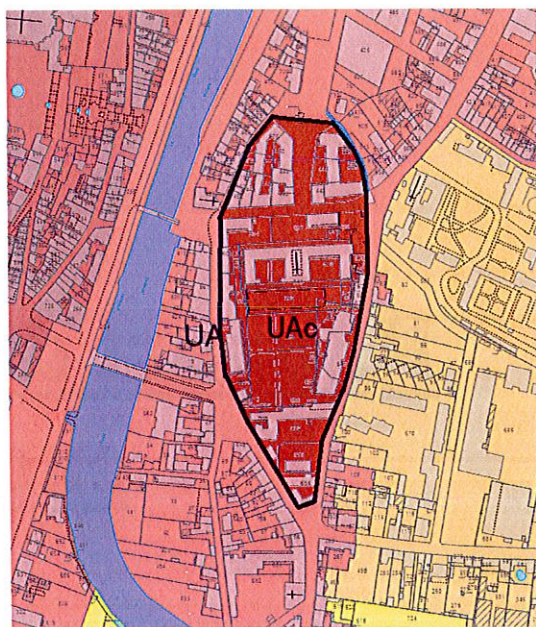
Les règles concernant la limitation de la hauteur des constructions pourraient y être assouplies.

1.2 Le projet

Le projet concerne la création d'un sous-secteur UAC spécifique à l'« îlot Pasteur » et aux bâtiments situés au nord de cet îlot entre la rue Barbès et le ruisseau de Latran.



Zonage PLU actuel



Zonage PLU futur (sous-secteur UAc)

Sur ce secteur, les règles actuelles de hauteur « la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m, soit 3 niveaux (2 étages sur rez de chaussée) » mériteraient plus de souplesse, permettant des adaptations du bâti existant.

Tel est l'objectif de ce projet qui se traduit par la création d'un sous secteur UAc et la modification des dispositions réglementaires de hauteur sur ce secteur. La hauteur de construction n'y sera plus limitée à 10 m ; ce seront les conditions architecturales et les impératifs de bonne intégration dans le bâti existant qui permettront d'apprécier l'admissibilité de tout nouveau projet.

Le paragraphe 2 de l'article UA10 du règlement sera donc modifié pour tenir compte de cette nouvelle disposition applicable au sous secteur UAc.

Cette proposition doit permettre une évolution des bâtiments dont les hauteurs sont les plus faibles et ainsi assurer :

- une densification maîtrisée de la zone tout en répondant à certaines préoccupations que le PADD décline à travers ses principes directeurs notamment :
 - o soutenir le développement économique et favoriser l'accueil d'entreprises
 - o soutenir l'attractivité résidentielle en favorisant l'accès au logement des habitants
- une mise en cohérence de l'ensemble des constructions.

Cette proposition permettra une transition plus douce entre le règlement de la zone UAb (secteur de la cathédrale) et le règlement des zones UB.

2.Le cadre réglementaire

2.1 Règlementation générale

- code de l'urbanisme et notamment les articles L153-41 et suivants
- code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-18 et R123-1 et R123-

46

2.2 Règlementation locale

PLU en vigueur depuis le 26/23/2012

Délibérations du conseil municipal du 19/04/2018 initiant la procédure de modification n° 3 du PLU.

Décision n° E 18000104/64 du 2/07/2018 de monsieur le président du TA de Pau désignant Jean ESPIAU comme commissaire-enquêteur.

Arrêté de monsieur le maire d'Auch du 10/07/2018 organisant l'enquête publique.

3.Composition du dossier d'enquête

3.1 Pièces administratives

- délibération du conseil municipal initiant la procédure
- note d'enquête publique (éléments de procédure)
- décision de dispense d'évaluation environnementale
- avis des personnes publiques associées et consultées
- arrêté prescrivant l'enquête publique
- publicité dans les journaux et affichage de l'avis d'enquête

3.2 Pièces techniques du PLU

1 Note de présentation

2 Zonage

- plan d'ensemble au 1/12500
- plan de zonage (planche n°7)

3 Règlement

3.3 Liste des personnes publiques associées dont l'avis a été sollicité

- préfecture du Gers distribué le 7/05/2018
- communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne, déposé en main propre au service compétent le 4/05/2018
- syndicat Mixte SCOT de Gascogne distribué le 7/05/2018
- chambre d'Agriculture du Gers distribué le 7/05/2018
- chambre de Commerce et d'Industrie du Gers distribué le 9/05/2018
- conseil Départemental du Gers distribué le 7/05/2018
- conseil Régional Occitanie distribué le 7/05/2018

3.4 Personnes consultées

Bien que faisant partie de l'état, monsieur l'architecte des bâtiments de France a été associé à ce projet.

4. Observations du public

Il y a eu 3 visites et une observation dans le registre papier et une observation sur le registre électronique.

5. Bilan de l'opération

5.1 La procédure

5.1.1 déroulement de l'enquête

- l'enquête s'est déroulée du 30/07/2018 au 29/08/2018. J'ai assuré 4 permanences de 3 H en mairie d'Auch (services techniques) les 30/07/2018, 08/08/2018, 24/08/2018 et 29/08/2018. J'ai clos les registres papier et électronique le 29/08/2018 à 17H.

5.1.2 information du public

- par voie d'affichage à compter du 13/07/2018 à la mairie aux services techniques de la ville et sur site en sept points.
- par voie de presse le 13/07/2018 dans la Dépêche et le 13/07/2018 dans le Petit Journal.
- par voie de presse le 03/08//2018 dans la Dépêche et le 03/08/2018 dans le Petit Journal.
- par voie électronique sur le site de la mairie le 13/07/2018.
- un article de presse dans la Dépêche du 30/08/2018 est venu compléter cette information

5.1.3 registres d'enquête

Les registres d'enquête (papier et numérique) sont restés à disposition du public du 29/07/2018 au 29/08/2018.

En fin d'enquête le 30/07/2018 j'ai remis à monsieur le maire le procès verbal des observations du public. Il m'a remis son mémoire en réponse le 31/08/2018.

5.2 Le dossier soumis à l'enquête

Ce dossier comprenait à mon avis toutes les pièces règlementaires citées au chapitre 3.

5.3 Positionnement des personnes publiques associées à l'opération

Leur liste figure au chapitre 3.3 et paraît conforme à la réglementation.

Je relève que toutes les personnes associées à l'opération souhaitent une issue favorable à ce projet.

Je note toutefois que le Syndicat Mixte SCOT Gascogne aurait souhaité plus de précisions concernant les fondements de cette opération.

Par ailleurs, l'architecte des bâtiments de France qui a été consulté est également favorable à cette évolution de la réglementation sur ce nouveau sous secteur UAc ;

La mission régionale d'évaluation environnementale considérant que ce projet n'avait pas d'incidence sur l'environnement l'a dispensé d'évaluation environnementale.

5.4 Observations du public

La première observation (monsieur CLERC) porte sur un aspect du règlement qui à mon avis ne concerne pas l'enquête.

La deuxième observation (madame ARGUEDAS) porte sur les problèmes d'ensoleillement en cas de surélévation des niveaux et sur les risques de remontées de nappe.

Ces deux observations seront incluses dans le procès verbal des observations.

5.5 Observations du commissaire-enquêteur

Ce projet a pour objet d'apporter plus de souplesse dans l'offre architecturale et donc de favoriser l'émergence de projets sur le bâti existant et également de dynamiser la modernisation du quartier.

Je trouve que la note de présentation du projet, manque d'argumentation pour justifier la demande. Je rejoins sur ce point la remarque du syndicat mixte SCOT 32. Il serait bon que le maître d'ouvrage éclaire et détaille son argumentation.

A ma première lecture du dossier je me suis demandé pourquoi supprimer la règle des 10 m (2 niveaux + RDC) pour rendre une certaine liberté aux concepteurs.

Par la suite, j'ai compris que cette règle chiffrée qui présentait l'avantage d'être simple d'application, devenait très contraignante car par exemple elle ne prenait pas en compte la pente et la déclivité nulle du terrain (1m sur la longueur de l'îlot).

Elle permettait des constructions à 9.9 m de hauteur en amont et ne permettait pas de constructions à 10,10 m à l'aval, alors que ces dernières auraient été plus basses que les précédentes.

Cette règle rigide ne réglait pas le problème des bâtiments à R+4 existant avant l'adoption du PLU. La souplesse introduite permettra d'harmoniser dans le temps les hauteurs sur ce secteur.

Cette règle chiffrée, n'avait pas de souplesse, mais constituait un garde fou, indispensable à l'encontre des projets trop élevés. Et je pense que dans la situation projetée, il faut conserver un garde fou contre les excès. Pour rester dans l'esprit du projet ce garde fou devra rester souple et ne pas être chiffré.

Avec les services urbanismes de la ville d'Auch, je me suis rendu sur place bien sûr, mais également sur la place Salinis d'où on jouit d'une vue plongeant sur l'îlot Pasteur.

De ce point d'observation, on est frappé par l'importance du volume des bâtiments de l'ancien hôpital et la qualité architecturale de sa partie supérieure (alignement de fenêtres et de toitures..).

Je pense que la sauvegarde de cette vue depuis la place Salinis (et peut être depuis d'autres points à déterminer....) pourrait être un garde fou souple à opposer aux projets de hauteur excessive.

Lors de sa décision d'autoriser ou non une construction, le maire d'Auch aura entre autre à sa disposition :

- le garde fou souple
- l'avis de l'architecte des bâtiments de France (zone II de la ZPPAUP)

Ces observations figureront également au PV des observations sur lequel le maire d'Auch devra se positionner.

5.6 Réponse de monsieur le maire aux PV d'observations

En ce qui concerne l'observation de monsieur CLERC l'aspect hors sujet est relevé par monsieur le maire d'Auch.

En ce qui concerne l'observation de madame ARGUEDAS les réponses de monsieur le maire devraient permettre de la rassurer.

En ce qui concerne mes observations, les réponses de la mairie me paraissent acceptables.

Fait à Roquelaure,
Le 04/09/2018
Jean ESPIAU

