

Département de la Haute-Garonne
Communauté de communes de la Save au Touch

B – Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

**Concernant l'enquête publique préalable à
la première révision du plan local d'urbanisme
de la commune de SAINTE - LIVRADE (31)**



**Enquête publique du 2 janvier au 21 janvier 2020, prescrite par arrêté du 04 décembre 2019 du
président de la Communauté de communes de la Save au Touch**

Conclusions du commissaire enquêteur (xx pages + 1 annexe)

Etablies par le commissaire enquêteur : Jean René ODIER.

Destinataire: M. le président de la Communauté de communes de la Save au Touch

Copie : Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

COMPOSITION DU DOSSIER

Les documents rédigés par le commissaire enquêteur s'articulent de la façon suivante:

Document A : Le rapport d'enquête publique

Auquel sont associées toutes les annexes du rapport.

Document B : Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur

Document séparé du rapport d'enquête.

Les deux documents, le rapport d'enquête publique et les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sont indissociables.

SOMMAIRE DES CONCLUSIONS

COMPOSITION DU DOSSIER.....	2
SOMMAIRE DES CONCLUSIONS	3
1 GENERALITES.....	4
2 CONCLUSIONS CONCERNANT LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
2.1. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
2.2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU.....	6
2.3. LA QUALITE DU DOSSIER ET DE L'INFORMATION FOURNIE AU PUBLIC.....	6
2.4. LA MOTIVATION DES ORIENTATIONS RETENUES.....	7
2.5. CONCLUSION SUR LE DOSSIER ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	7
3 CONCLUSIONS CONCERNANT LES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE PLU REVISE	8
3.1. CONCLUSIONS CONCERNANT L'EQUILIBRE ENTRE LE DEVELOPPEMENT URBAIN, L'UTILISATION ECONOME DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES	8
3.1.1. <i>Le recentrage de l'urbanisation sur le village et le chemin Tort</i>	8
3.1.2. <i>La suppression des secteurs Ah</i>	9
3.1.3. <i>Le classement en zone agricole du hameau du Couchet</i>	9
3.1.4. <i>Le classement en zone agricole des autres petits hameaux de la commune</i>	10
3.1.5. <i>Le changement d'affectation des bâtiments agricoles</i>	10
3.1.6. <i>Bilan des dispositions territoriales:</i>	10
3.2. CONCLUSIONS CONCERNANT LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	11
3.3. CONCLUSIONS CONCERNANT LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES, RURALES ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT	12
3.4. CONCLUSIONS CONCERNANT LA SALUBRITE PUBLIQUE	13
3.5. CONCLUSIONS CONCERNANT LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS	13
3.6. CONCLUSIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES ET LA PRESERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	13
3.7. CONCLUSIONS CONCERNANT LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE	14
3.8. BILAN DES AVANTAGES ET INCONVENIENTS DU PROJET DE PLU REVISE.....	14
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE PREMIERE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTE-LIVRADE.	15
ANNEXE A L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	17

1 Généralités

La présente enquête porte sur la première révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Livrade en Haute-Garonne. L'autorité organisatrice est la communauté de communes de la Save au Touch, compétente en matière de PLU et autorisée par délibération du conseil municipal de Sainte-Livrade à achever la procédure de révision engagée par la commune.

La commune de Sainte-Livrade se situe sur la vallée de la Save au nord-ouest de la Haute-Garonne, entre la forêt de Bouconne et le département du Gers, à 33 Km de Toulouse.

Commune rurale et agricole, Sainte-Livrade compte 282 habitants en 2016, population en légère diminution depuis le recensement de 2011. La réalisation d'un réseau d'assainissement collectif est programmée en 2020 par le syndicat mixte SMEA31, qui desservira le village et dont la réalisation permet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de Filouse en extension du village.

Ce projet de révision du PLU comporte les objectifs principaux suivants :

- Recentrage de l'urbanisation autour du village et du principal hameau de la commune, par suppression des secteurs Ah d'habitat en zone agricole et par évolution du règlement du PLU en accompagnement de la suppression des coefficients d'occupation du sol,
- Pour la zone à urbaniser de Filouse, corrélée à la mise en place de l'assainissement collectif, définition d'une OAP Orientation d'aménagement et de programmation intégrant une utilisation économe de l'espace au regard des orientations du SCOT et favorisant la diversification du parc de logements de la commune,
- Pour toutes les zones, renforcement de la préservation de la trame verte et bleue, protection et mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune.

Par décision n° MRAe 2019DK0125 du 20 mai 2019, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie a estimé que le projet de révision du PLU de Sainte-Livrade n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et a en conséquence décidé qu'il n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse du 14 novembre 2019, j'ai été désigné commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la première révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Livrade (31), enquête répertoriée par le Tribunal Administratif sous le n° E19000227 /31.

L'arrêté du président de la Communauté de communes de la Save au Touch (CCST) n° 2019-08-AR du 4 décembre 2019, reçu en Préfecture le 4 décembre 2019, qui a prescrit l'ouverture de cette enquête, en a défini les modalités rappelées ci-après :

L'enquête s'est déroulée sur 20 jours, du jeudi 2 janvier 2020 à 9h00 au mardi 21 janvier 2020 à 18h00.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Sainte-Livrade, madame le maire de Sainte-Livrade étant par ailleurs désignée comme la personne auprès de qui toute information sur le projet peut être obtenue.

Trois permanences pour accueillir le public et recevoir ses observations ont été assurées à la mairie de Sainte-Livrade, le vendredi 3 janvier 2020 de 9h00 à 12h00, le samedi 11 janvier de 9h30 à 12h00 et le mardi 21 janvier de 15h00 à 18h00.

Le public a pu consulter le dossier en mairie de Sainte-Livrade et au siège de la communauté de communes de la Save au Touch.

Le dossier sous forme dématérialisé a pu également être consulté sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public à la mairie de Sainte-Livrade et au siège de la CCST, ainsi que sur internet à l'adresse <https://www.democratie-active.fr/revisionplustelivrade/>, d'où il a fait l'objet de de 641 téléchargements de fichiers de la part de 102 visiteurs différents selon décompte du prestataire gestionnaire du site de dépôt du dossier.

37 contributions ont été reçues : déclarations orales lors des permanences ou écrites sur les registres papier ou numérique, ou transmises par courrier, regroupant 81 observations.

Le dossier fait l'objet d'un avis favorable avec réserves de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture, de remarques du SMEAT au titre du SCOT, d'un avis défavorable de la CDPNAF Commission départementale pour la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers, et d'un avis favorable sans réserves de la commune de Sainte-Livrade.

2 Conclusions concernant le dossier d'enquête publique et le déroulement de l'enquête publique

2.1. Le déroulement de la procédure d'enquête publique

L'enchaînement des décisions du conseil municipal de Sainte-Livrade puis du conseil communautaire de la CCST, de l'engagement de la procédure de révision du PLU à l'arrêté du président de la CCST décidant de l'ouverture de l'enquête publique, est conforme aux textes en vigueur.

Notamment :

- La procédure de révision a été engagée par délibération du conseil municipal, qui a arrêté les modalités de la concertation préalable,
- Le conseil municipal a autorisé par délibération la CCST à achever la procédure de révision,
- La concertation préalable s'est déroulée de façon satisfaisante et adaptée au contexte, tant en ce qui concerne l'information du public qu'en ce qui concerne le recueil et le traitement de ses observations,
- Le conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation avant d'arrêter le projet de PLU révisé,
- L'arrêté du président de la CCST d'ouverture d'enquête et l'avis d'enquête publié et affiché comportent l'ensemble des mentions obligatoires,
- Les publications ont été faites en nombre et délais conformes aux textes.

L'accessibilité au dossier numérique sur le site internet du prestataire www.democratie-active.fr a été de bonne qualité et bien exploitée par le public. Le

dossier a ainsi fait l'objet de 641 téléchargements de la part de 102 visiteurs différents, selon décompte du site de dépôt du dossier à la clôture de l'enquête.

L'accessibilité au dossier a été facilitée par des mesures de publicité efficaces au travers de plusieurs messages d'actualité publiés sur le site internet de la commune et automatiquement diffusés aux abonnés de la lettre d'information numérique de la commune.

La révision du PLU et la procédure d'enquête publique se sont déroulées de façon rigoureuse conformément aux textes en vigueur, à l'exception possible des points suivants :

- a) En raison d'une erreur de paramétrage, le mémoire en réponse de la CCST aux avis des personnes publiques associées n'a été accessible que le 10 janvier 2019 sur le site internet de dépôt du dossier.
J'estime que ce retard de communication du mémoire en réponse de la CCST aux observations des personnes publiques associées, n'a pas affecté la bonne information du public, compte tenu :
 - du caractère facultatif de ce document à ce stade de la procédure,
 - de la faculté qui était offerte au public de demander une assistance technique pour l'accès aux documents mis en ligne,
 - de la disponibilité du document dans les deux dossiers d'enquête papier,
 - de la durée durant laquelle ce document a au final été accessible sur le site internet (10 jours).

- b) L'avis favorable express ou favorable par défaut du conseil municipal de Sainte-Livrade, préalable à l'arrêt du PLU par le conseil communautaire de la CCST, tel que prévu par l'article 5 des statuts de la CCST, n'est pas indiqué au dossier. Le conseil municipal a par contre émis un avis favorable sur le projet de PLU arrêté par le conseil communautaire de la CCST.

2.2. Le choix de la procédure de révision du PLU

La présente évolution du PLU comporte une refonte du PADD, projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

Elle conduit à étendre légèrement les zones constructibles UB et UC ou à urbaniser AU sur les secteurs agricoles, elle supprime tous les EBC et refond le dispositif de protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, des haies et du bâti ancien.

Le recours à la procédure de révision du PLU est donc pertinent.

2.3. La qualité du dossier et de l'information fournie au public

L'information détaillée fournie au public a été complète et fiable.

Le sous-dossier de présentation de la procédure, incluant une note de synthèse non technique, était complet et clair.

Le rapport de présentation est de qualité et complet. J'y ai moi-même trouvé l'essentiel des informations qui m'étaient nécessaires ou utiles.

Les propriétaires, manifestement nombreux à avoir consulté le projet par internet, ont pu prendre connaissance des informations de détail concernant leurs parcelles, exactes.

Les documents graphiques, établis à l'échelle 1/5000 ème (1/2000ème pour le village) sur fond cartographique du cadastre, sont aisément lisibles, à l'exception de la délimitation des réservoirs de biodiversité de petite taille (une quinzaine de réservoirs de biodiversité de petite taille, parfois inférieurs à 1000 m², ont été identifiés sur le territoire communal. La légende utilisée pour leur repérage est peu adaptée à cette petite dimension.

En réponse aux observations de la Chambre d'agriculture, la CCST a indiqué qu'elle compléterait le rapport de présentation concernant le diagnostic agricole.

2.4. La motivation des orientations retenues

Le dossier présente une bonne cohérence entre les objectifs initiaux approuvés à l'engagement de la procédure de révision, les orientations du PADD, leur justification et déclinaison au rapport de présentation et leur traduction dans les diverses pièces réglementaires du PLU révisé.

Le rapport de présentation présente de façon pédagogique la justification de chacun des articles du règlement écrit. Notamment, sa troisième partie « justification des objectifs du PADD et nécessité des dispositions réglementaires » explicite et justifie de façon détaillée chaque article du règlement écrit de chacune des zones au regard des objectifs du PADD.

La justification des objectifs démographiques et d'évolution du parc de logements est sommaire.

Le rapport de présentation justifie l'ouverture à l'urbanisation de la totalité de la zone 2AU de Filouse par la nécessité d'assurer le financement du réseau d'assainissement collectif à créer. Le scénario d'évolution de la population retenu par le PADD débattu en 2019 résulte principalement de ce choix effectué concernant le nombre de logements à raccorder sur la zone de Filouse. L'objectif de population retenu en 2019 par la commune reste néanmoins mesuré (+ 1,8 % / an en moyenne), et compatible avec les objectifs de développement mesuré du SCOT.

Le rapport de présentation est insuffisant, et doit être complété, concernant la justification :

- du classement des hameaux en zone agricole ou en zone urbaine après la suppression des secteurs Ah (secteurs d'habitat en zone agricole). La simple reconduction du classement opéré au PLU 2013 ne vaut pas justification des choix effectués au projet de PLU révisé, d'autant que la suppression des secteurs Ah modifie les règles applicables à l'évolution des constructions existantes.
- des règles appliquées pour la délimitation des parties de parcelles bâties incluses dans le périmètre des zones urbaines UB et UC.

2.5. Conclusion sur le dossier et le déroulement de l'enquête

Après analyse et exploitation du dossier d'enquête et prise en compte des observations du public, je considère que :

- L'information du public a été complète et suffisamment détaillée, à l'exception de l'insuffisante justification du zonage retenu pour les hameaux de la commune en reconduction des orientations du PLU 2013 en vigueur, et de la règle retenue pour la délimitation de la fraction constructible des parcelles bâties en limite de zone urbaine. La nécessité de compléter le rapport de présentation fera l'objet d'une réserve.
- Le dossier de projet de PLU révisé comporte diverses incorrections ou incohérences gênantes mais de faible importance, citées notamment au paragraphe 3.5 de mon rapport.
- L'enquête publique s'est correctement déroulée, étant précisé que je n'ai pas qualité pour apprécier les défauts possibles de procédure relevés ci-dessus.

* *

*

3 Conclusions concernant les avantages et inconvénients du projet de PLU révisé

Je développerai ces conclusions selon l'ordre des items de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs à atteindre en matière d'urbanisme.

3.1. Conclusions concernant l'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces agricoles

3.1.1. Le recentrage de l'urbanisation sur le village et le chemin Tort

Le projet de PLU révisé confirme les choix effectués au PLU 2013, en recentrant l'urbanisation sur le village et sur le hameau du Chemin Tort.

Au village, le projet de PLU révisé comporte une OAP Orientation d'aménagement et de programmation, qui permet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Filouse, de façon concomitante avec la création du réseau d'assainissement collectif devant desservir le village et son extension de Filouse.

Le schéma directeur d'assainissement de la commune de Sainte-Livrade approuvé par le syndicat mixte SMEA31 en 2013 après enquête publique, indique que le financement de ce nouveau réseau et de la sa station d'épuration nécessite le raccordement de trente constructions nouvelles environ sur la zone de Filouse. Cette nécessité est rappelée dans le rapport de présentation du projet de PLU révisé, et conditionne le dimensionnement de la zone ouverte à l'urbanisation.

J'estime que la zone AU de Filouse est correctement située, en continuité et en appui du village, et que la nécessité d'équiper le village d'un réseau d'assainissement collectif et d'une station d'épuration à créer justifie le dimensionnement de la zone AU dont la taille de 3 ha reste compatible aux prescriptions du SCOT, tant en matière de consommation d'espace qu'en matière de dynamique de population.

L'OAP de l'opération de Filouse est imprécise en matière de densité minimale exigée. La densité envisagée n'atteint pas la densité recommandée au SCOT. Pour l'appréciation de cette situation, j'estime que la proximité immédiate de la commune de L'Isle Jourdain doit être prise en compte. A L'Isle Jourdain, pôle de service important du département du Gers, la taille des parcelles dans les lotissements situés au pied du village de Sainte-Livrade correspond à des densités résidentielles de 9 à 11 logements / ha. Dans ces conditions, il est difficile d'envisager de pouvoir atteindre une densité de 15 logements / ha à Sainte-Livrade, village rural qui ne dispose d'aucun commerce ni service urbain et où l'école a fermé depuis déjà des années.

Je considère donc que la densité résidentielle prévue sur la zone de Filouse, soit 11 logements / ha, est justifiée et n'est pas incompatible à la recommandation du SCOT. Par contre, l'OAP doit préciser clairement la densité minimale ou le programme résidentiel minimal prescrit.

Par ailleurs le projet de PLU révisé étend la zone urbaine du hameau du Chemin Tort par reclassement des secteurs Ah (secteurs d'habitat en zone agricole) du bas du chemin Tort en secteur urbanisé UC. Ce reclassement est sans incidence sur l'espace agricole ni sur l'enveloppe bâtie du hameau du chemin Tort, et en permet une densification modérée.

Toutefois, une parcelle isolée à l'ouest du chemin Tort, bâtie seulement d'un hangar à voiture, était incluse à tort en secteur Ah, et est incluse à tort dans l'enveloppe urbaine au projet de PLU révisé. Son maintien en zone agricole permettrait, sans affecter l'existant, d'éviter une extension du hameau au-delà de son enveloppe actuelle.

3.1.2. La suppression des secteurs Ah

Le PLU 2013 en vigueur comporte un très grand nombre de secteurs Ah, secteurs d'habitat en zone agricole où est autorisé le changement de destination de toute construction existante en habitation ou en hébergement touristique (article A2-3-a du règlement). Selon mes décomptes, 20 constructions cadastrées seulement, de toutes tailles, ne sont pas incluses en zone agricole dans un secteur Ah, dont 5 sont repérées par ailleurs comme pouvant changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU 2013 en vigueur autorise donc la transformation en habitat de quasiment tout hangar ou poulailler existant, et un mitage complet du territoire communal.

La suppression des secteurs Ah et le reclassement des ilots concernés en zone A agricole, prévus au projet de PLU révisé, met fin à ce risque de dérive et assure une protection de fond aux espaces agricoles.

3.1.3. Le classement en zone agricole du hameau du Couchet

Les observations du public concernant le hameau du Couchet témoignent de la pression foncière qui pourrait s'exercer sur ce site proche du village et de la RN224, comportant des constructions anciennes de caractère et jouissant de paysages agréables. Ce hameau est majoritairement constitué de bâtiments agricoles en exploitation (hangars à matériel, séchage céréales, dépôt fuel, atelier, poulailler, ..), et 3 logements sur les 7 que compte le hameau y sont intégrés aux deux exploitations agricoles du site.

Le hameau du Couchet est donc un site à dominante agricole, en exploitation. Plusieurs observations de riverains (crainte des nuisances des élevages) ou des agriculteurs (faisant état de plaintes de riverains concernant le bruit des ventilateurs des silos à céréales, le bruit des motopompes ou des engins agricoles, ou concernant la présence de ruches, ou un désordre des hangars) témoignent de quelques difficultés de cohabitation entre rurbains et exploitations agricoles.

Le classement du hameau du Couchet en zone agricole tel que prévu au PLU révisé et non en zone urbaine comme demandé par plusieurs propriétaires était indispensable pour préserver l'activité agricole.

3.1.4. Le classement en zone agricole des autres petits hameaux de la commune

Le site de Las Roques sur la RN224 comporte une dizaine de maisons en trois lieux espacés les uns des autres d'une centaine de mètres. Ces dispersions ou alignements lâches de bâti ne comportent aucune urbanité, séparés les uns des autres par des boisements identifiés sur l'état des lieux environnemental du rapport de présentation, n'ont pas vocation à s'étendre ni à se densifier à l'intérieur de leur périmètre. Il s'agit bien d'habitat en milieu rural. J'estime que le maintien en zone agricole de ces anciens secteurs Ah est parfaitement justifié dans une optique de recentrage de l'urbanisation, et de nature à protéger les espaces agricoles.

De même, quelques sites d'anciennes métairies constituent des regroupements de bâtis pouvant comporter plusieurs logements ou habitations, qui n'ont pas fait l'objet de demandes de reclassement en zone urbaine par le public. Le classement en zone urbaine de ces très petits hameaux ne se justifierait pas en tout état de cause, et le maintien de ces hameaux en zone agricole est parfaitement justifié dans une optique de recentrage de l'urbanisation, et de nature à protéger les espaces agricoles.

3.1.5. Le changement d'affectation des bâtiments agricoles

Le règlement graphique identifie 9 bâtiments agricoles pouvant changer de destination sous réserve de l'accord de la CDPNAF.

Ni le rapport de présentation ni le règlement n'indiquent que le changement de destination ne peut concerner que des bâtiments anciens, dans une optique de préservation du patrimoine bâti.

Deux bâtiments d'exploitation ainsi repérés, au hameau du Couchet, sont exploités et localisés au sein d'une exploitation agricole, ou à proximité immédiate. Pour prévenir les conflits de voisinage et préserver leur destination agricole, ces bâtiments ne devraient pas changer de destination. La CCST a indiqué que la liste sera modifiée à ce sujet, une grange ancienne étant par contre susceptible d'être ajoutée à la liste.

3.1.6. Bilan des dispositions territoriales:

Au global, le projet de PLU révisé présente un bon équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces agricoles.

Les choix de la commune en matière de scénario démographique, d'équipement et d'urbanisation sont pleinement cohérents.

Le zonage retenu par la commune et la CCST est pertinent et conforme aux objectifs du SCOT intégrateur.

Points positifs :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Filouse va permettre de redynamiser la commune, où la population a diminué entre 2011 et 2015 du fait d'un manque de nouveaux logements,
- La dimension de la zone AU de Filouse permet le financement du réseau communal d'assainissement collectif à créer et de sa station d'épuration, et rend ainsi possible tant l'urbanisation de la zone elle-même que la rénovation et l'intensification du cœur de village.
- L'urbanisation est polarisée sur le village, et, de façon plus limitée, sur le hameau existant au chemin Tort. Le reste de la commune est classé en zone agricole ou naturelle.
- Le village étendu (zones UA, UB et AU) ne fait l'objet d'aucun coefficient d'emprise au sol, ce qui conforte la mise en œuvre de la suppression des coefficients d'occupation du sol et va dans le sens d'une utilisation économe de l'espace. Le hameau de Chemin Tort fait l'objet d'un coefficient d'emprise au sol de 20%, dans le respect de la hiérarchisation des espaces urbains de Sainte-Livrade.
- La suppression des nombreux secteurs Ah et des règles qui y autorisaient systématiquement le changement de destination des constructions, met fin au mitage des zones agricoles.
- La délimitation des parties constructibles des parcelles bâties en limite de zone urbaine, a été faite de façon rigoureuse et protège l'espace agricole.

Points négatifs :

- La dimension de la zone AU de Filouse excède d'environ 20 % les besoins communaux en matière d'évolution démographique.
- La consommation de foncier agricole secteur de Filouse (3 ha) se fait sans atteindre la densité recommandée au SCOT, en raison principalement de la proximité immédiate de la commune de L'Isle Jourdain dans le Gers, où les recommandations du SCOT sont moins ambitieuses.
- La densité minimale prescrite (ou le programme résidentiel minimal) doit être précisée à l'OAP.
- L'extension formelle du hameau de Chemin Tort, où certaines parcelles anciennement classées Ah sont reclassées en zone urbaine, comporte par exception une extension réelle sur la parcelle 251.
- La liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination n'est pas suffisamment justifiée, et doit être modifiée.

3.2. Conclusions concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Points positifs :

- La polarisation de l'urbanisation nouvelle sur le village et la création d'un réseau d'assainissement collectif rendent possible le renouveau urbain du village.
- L'orientation d'aménagement et de programmation OAP de Filouse et le règlement écrit du PLU pour les bâtiments agricoles prescrivent les orientations et implantations préférentielles permettant une bonne insertion paysagère et environnementale des bâtiments dans la pente, et une minoration des terrassements nécessaires.
- De manière générale, le règlement apporte un soin particulier au traitement architectural et paysager : les seuils doivent être au niveau du sol naturel, le règlement spécifie les

nuanciers des enduits et des tuiles, il protège le caractère du bâti ancien et en zone AU les éléments de modénature participant au décor des façades, etc..

- L'OAP de Filouse et le règlement autorisent la construction des bâtiments principaux ou de constructions basses (moins de 3,5 m) en limites séparatives latérales, ce qui est de nature à renforcer l'intensité villageoise des zones bâties.
- Le projet de révision du PLU instaure une protection de la motte castrale ancienne au centre du village, repérée en qualité « d'élément de paysage non bâti à conserver pour des motifs d'ordre historique et architectural », qui rend quasi inconstructible le site de la motte castrale et la crête qui la prolonge à l'Est.
- Le projet confirme la fin de l'urbanisation des crêtes, en maintenant sans l'étendre la limite de la zone urbaine fixée au PLU 2013.
- L'Est et le Nord-Ouest du village sont maintenus inconstructibles et préservent la vue sur le village ancien, l'église et la motte castrale, depuis les communes voisines.

Points négatifs :

- L'aménagement de la zone de Filouse, bien que largement documentée tant dans le règlement de la zone AU que dans l'OAP elle-même, ne précise pas les attentes de la collectivité en matière d'opération d'ensemble, et ne précise pas de façon cohérente l'insertion paysagère des voies.
- La nature et le contenu de la protection apportée à la motte castrale n'est pas explicitée dans le règlement ; l'interdiction de supprimer cet élément de paysage est inopérante sans précision au règlement.
- En zones UB et UC, la possibilité d'implanter des constructions basses (annexes ou extensions de moins de 3,5 m sous sablière) en limite de propriété est réservée aux constructions existantes. En réponse à mes questions, la CCST a indiqué que le règlement serait modifié sur ce point.
- En zones UB et UC, le projet de PLU révisé diminue la hauteur autorisée, portée de 6 m à l'égout du toit dans le PLU 2013 à 7 m sous faitage dans le PLU révisé, ce qui correspond à une diminution d'un mètre environ de la hauteur maximale autorisée et limite la profondeur des étages réalisables.

3.3. Conclusions concernant la diversité des fonctions urbaines, rurales et la mixité sociale dans l'habitat

Points positifs :

- Le projet de PLU révisé maintient l'emplacement réservé prévu au village pour la réalisation d'un équipement sportif ou de loisir,
- Le règlement de la zone AU autorise la mixité fonctionnelle, non réglementée.
- En zone agricole, le règlement conforte l'économie rurale en autorisant les constructions destinées à la transformation, le conditionnement et la commercialisation des productions agricoles.

Point négatif :

- Aucune clause de mixité sociale n'est prévue sur la zone AU de Filouse, en contradiction avec le SCOT et le PLH de la CCST.

3.4. Conclusions concernant la salubrité publique

Points positifs :

- Le PLU instaure un emplacement réservé destiné à la création d'une station d'épuration, et met en œuvre le zonage du schéma communal d'assainissement approuvé en 2013.
- Le PLU maintient le hameau du Couchet en zone agricole, ce qui évitera d'augmenter les conflits de voisinage entre résidents et activité agricole,

3.5. Conclusions concernant la prévention des risques naturels

Points positifs :

- Le projet de PLU révisé intègre le PPR Retrait gonflement de l'argile, ainsi que la cartographie des zones inondables de la Save et du Cédât.

3.6. Conclusions concernant la protection des milieux naturels et des paysages et la préservation et la remise en état des continuités écologiques

Points positifs :

- Le projet de PLU crée de nombreuses protections inexistantes au PLU 2013. Le repérage des corridors et réservoirs de biodiversité à protéger est un apport très important de la présente révision du PLU.
- Les vallées de la Save et du Cédât sont classées en zone naturelle, et en outre largement protégées par la délimitation de larges réservoirs de biodiversités.
- En outre 15 réservoirs de biodiversité, de taille petite ou modeste, sont identifiés sur l'ensemble du territoire communal
- La quasi-totalité des haies identifiées à enjeu fort au diagnostic environnemental sont classées en corridor de biodiversité à préserver ou à remettre en état

Points négatifs :

- L'article 4 - §2 des dispositions générales, qui définit la protection des corridors et réservoirs de biodiversité repérés au règlement graphique, comporte des clauses contradictoires ou ambiguës entre les obligations de compensation et les obligations de reconstitution. Une clarification paraît nécessaire.
- La protection des corridors et réservoirs écologiques est une protection fonctionnelle qui n'assure pas la protection des beaux sujets, arbres ou boisements, alors que le projet de PLU révisé supprime par ailleurs les trois EBC espaces boisés classés figurant au PLU 2013. En réponse à mes questions, la CCST indique que les sujets remarquables seront recensés et protégés.
- Comme l'indique la DDT, les zones humides ne sont pas repérées sur le règlement graphique alors qu'elles font l'objet de prescriptions spécifiques au règlement écrit.
- Un tronçon de haie chemin du Cere identifié à enjeu fort au diagnostic environnemental devrait être reconstitué, alors qu'il n'est pas identifié au règlement graphique.

3.7. Conclusions concernant la lutte contre le changement climatique et la production d'énergie renouvelable

Points positifs :

- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles sera facilitée par la modification du règlement, annoncée par la CCST dans son mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations du public. Le règlement permettra d'augmenter la dimension du pan exposé au soleil jusqu'à 9/10^{ème} du linéaire total des deux pans de toiture.

Points négatifs :

- L'OAP de la zone de Filouse ne fixe aucun objectif en matière de performances énergétiques ou de production d'énergie renouvelable, alors que la dimension de cette opération bien exposée le permettrait.

3.8. Bilan des avantages et inconvénients du projet de PLU révisé

J'estime que le projet de PLU révisé de la commune de Sainte-Livrade comporte ainsi un bilan global très positif, ses avantages étant largement supérieurs à ses inconvénients, en recentrant de façon rigoureuse et hiérarchisée les espaces urbanisables de la commune, en mettant fin au mitage des zones agricoles, en instaurant de larges protections des corridors et réservoirs écologiques, en prévoyant à son règlement de nombreuses clauses en faveur de la qualité architecturale et paysagère des constructions.

Le projet de PLU révisé comporte néanmoins nombre d'améliorations possibles. L'exécutif de la communauté de communes de la Save au Touch a indiqué, dans ses réponses aux personnes publiques consultées ou dans ses réponses à mon procès-verbal de synthèse des observations du public, les corrections ou améliorations que la CCST entend apporter aux divers documents du projet de PLU révisé de Sainte-Livrade, ou qu'elle pourrait leur apporter.

La liste de ces 25 évolutions qui me paraissent justifiées ou nécessaires est indiquée en annexe.

Ces 25 points feront l'objet d'une réserve unique, réserve formelle, dans la mesure où ces évolutions doivent être soumises au conseil communautaire de la CCST qui a seule compétence pour en décider.

Mon rapport contient par ailleurs diverses recommandations ou appréciations critiques, qui ne sont pas d'une importance telle qu'elles justifieraient l'expression d'une réserve à un avis favorable. Elles sont donc laissées à l'appréciation de la communauté de communes, en lui recommandant de s'en inspirer. Elles concernent :

- Recommandation 1, au § 3-4-2 du rapport : rehausser la hauteur maximale des constructions en zones UB et UC, diminuée au projet de révision du PLU,
- Recommandation 2, au § 3-5 du rapport : corriger des incohérences ou imprécisions de rédaction des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

- Recommandation 3, page 36 du rapport : modifier la légende du graphique page 13 de l'OAP qui semble réserver la possibilité de construire en limite séparative latérale à une partie seulement de l'opération identifiée par un trait pointillé rouge,
- Recommandation 4, page 37 du rapport : éclaircir la formulation de l'article 4 - §2 des dispositions générales du règlement, ambigu concernant la portée respective et la localisation des obligations de compensation et des obligations de reconstitution des fonctionnalités des corridors et des réservoirs écologiques,
- Recommandation 5, page 44 du rapport : au règlement graphique, repérer la continuité écologique à remettre en état le long du chemin du Cere entre les parcelles 200 et 55,
- Recommandation 6, page 47 du rapport : intégrer à l'OAP de Filouse une orientation en matière de performance énergétique et de production d'énergie renouvelable
- Recommandation 7, page 64 du rapport : La quantification du linéaire des haies protégées et non protégées étant possible, il est opportun d'ajouter l'indicateur correspondant aux indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

Enfin, plusieurs points négatifs du projet de PLU affectent ce projet de façon plus importante. Ils feront l'objet de réserves spécifiques dont la levée conditionne l'expression de mon avis favorable.

4. Avis du commissaire enquêteur sur le projet de première révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Livrade.

Considérant les propositions d'évolution du projet de PLU révisé par la communauté de communes de la Save au Touch en réponse aux observations des personnes publiques associées ou en réponse à mon procès-verbal de synthèse des observations du public,

Considérant qu'il ne m'appartient pas d'apprécier les écarts possibles au déroulement de la procédure réglementaire, tels que décrits ci-dessus,

Sur la base des analyses et avis que j'ai exposés dans mon rapport et dans mes conclusions,

J'estime que le projet de PLU révisé de la commune de Sainte-Livrade comporte un bilan global très positif, ses avantages étant largement supérieurs à ses inconvénients, en recentrant de façon rigoureuse et hiérarchisée les espaces urbanisables de la commune, en mettant fin au mitage des zones agricoles, en instaurant de larges protections des corridors et réservoirs écologiques, en prévoyant à son règlement de nombreuses clauses en faveur de la qualité architecturale et paysagère des constructions.

J'émet donc un avis favorable au projet de première révision du PLU de Sainte-Livrade,

Sous les six réserves suivantes :

- 1) Intégrer au PLU révisé les évolutions envisagées par la CCST et retenues par le commissaire enquêteur, figurant en annexe au présent avis,
- 2) Expliciter au rapport de présentation les caractéristiques des hameaux de la commune et la justification de leur classement en zone agricole ou en zone urbaine,
- 3) Expliciter dans la partie réglementaire du PLU les éléments matériels et immatériels constitutifs de l' « élément de paysage non bâti à conserver pour des motifs d'ordre historique et architectural », ainsi que les règles de protection qui y sont attachées ou le résultat attendu de la protection instituée en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
- 4) Compléter le règlement et l'OAP orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU de Filouse par :
 - L'indication des secteurs où un projet d'ensemble est exigé,
 - La levée de l'incohérence entre l'obligation de reconstitution des haies à surface identique (article AU6 – 2 du règlement) et l'objectif d'une insertion urbaine et paysagère des voies (schéma page 9 de l'OAP),
 - L'indication du programme résidentiel minimal exigé, ou de la densité résidentielle minimale exigée.
- 5) Instaurer sur la zone AU de Filouse une clause de mixité sociale conforme à la prescription correspondante du SCOT,
- 6) Reclassez la parcelle n°251, au chemin Tort, en zone agricole au lieu de zone urbaine UC.

Le 19 février 2020

Le commissaire enquêteur

Jean René ODIER

Annexe à l'avis du commissaire enquêteur

Liste des évolutions envisagées par la CCST dans son mémoire en réponse aux observations des personnes publiques, et dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public établi par le commissaire enquêteur, et à soumettre à l'approbation du conseil communautaire.

Pour une description plus détaillée des évolutions, se reporter en tant que de besoin aux mémoires en réponse de la CCST et aux avis du commissaire enquêteur en partie 4 de son rapport.

Ces évolutions sont numérotées pour en faciliter le traitement.

Seules sont reproduites ici les évolutions envisagées par la CCST qui paraissent justifiées ou nécessaires au commissaire enquêteur.

Numé	Objet de l'évolution	Evolution proposée ou envisagée
1	Rapport de présentation	Compléter le RP par une analyse du potentiel agricole des terres, et rectifier la mention concernant les bandes enherbées aux abords des cours d'eau (origine PAC et non PLU).
2	Rapport de présentation	Pour la zone UA, remplacer la mention de bâtiments en R+2 par des bâtiments en R+1+combles.
3	Rapport de présentation	Compléter le rapport de présentation : expliciter les modalités de délimitation des parties constructibles des parcelles bâties situées en limite des zones urbaines.
4	Rapport de présentation	Expliciter la suppression des trois EBC espaces boisés classés dans la vallée de la Save et le mode de protection alternatif mis en œuvre.
5	Rapport de présentation, Règlement graphique et pièce 4-5 du PLU	Une liste d'arbres remarquables, en cours de réalisation, sera intégrée au PLU au titre de l'article L151-19 du CU.
6	Règlement graphique	Dessin du lac sur la parcelle n°153
7	Règlement graphique	Identifier les zones humides par un tramage spécifique
8	Règlement graphique	Mentionner le nom des routes départementales
9	Rapport de présentation et pièce 4-4 du PLU	Les critères de sélection des bâtiments agricoles pouvant changer de destination (la desserte en réseaux, l'impact sur les activités agricoles en place et la qualité architecturale ou patrimoniale) seront ajoutés à la pièce 4-4 du PLU et au Rapport de Présentation.
10	Règlement graphique et pièce 4-4 du PLU	Les bâtiments agricoles actuellement repérés sous les n°5 et 6 (secteur du Couchet) seront supprimés au document graphique et dans la pièce 4-4 du PLU. A l'inverse, la grange ancienne route du Soulan sera ajoutée (parcelle 717).
11	Dispositions générales du règlement	Complément de l'article 9, concernant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans.
12	Dispositions générales du règlement	Ajouter mention des codes dont sont issus les articles cités dans le règlement
13	Règlement écrit, zones UB et UC	Réécriture de l'article U4 §2b pour généraliser l'implantation en limite séparative des annexes et extensions de hauteur inférieure à 3,5 m sur sablière et d'une longueur inférieure à 10 m sur cette limite.
14	Règlement écrit zones A et N	Ajout aux articles A2 et N2 du règlement : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans sera autorisée.
15	Règlement écrit zones A et N	Dans les zones humides, interdire « les affouillements, les exhaussements, et la pose de canalisations ».
16	Règlement écrit zones A et N,	Pour les extensions des bâtiments d'habitation existants, réglementer la surface de plancher des extensions à 30% maximum.

17	Règlement écrit zones A et N,	Pour les annexes des bâtiments d'habitation existants, réglementer la surface de plancher totale des annexes à 50 m2 maximum.
18	Règlement écrit zones N	Limiter à 4 m la hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation
19	Règlement écrit zones N,	Pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation, fixer une règle d'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière au minimum de 3 mètres.
20	Règlement écrit zones A	Ajout à l'article A5 – 2 du règlement, "Dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...), les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture avec des longueurs de pan de toit présentant pour le pan plus petit une longueur minimale de 10% de la longueur totale de la toiture."
21	Règlement écrit zones A	A l'article A2, remplacement des « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs » par « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif».
22	Règlement écrit zones UA, UB, UC, et AU	Assouplissement du règlement concernant l'obligation en toutes zones de doubler toute clôture par une haie vive. Cette obligation sera par contre instituée sur la zone AU en limite de la zone agricole. Réécriture des règles de clôture pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
23	Règlement écrit toutes zones	Lorsqu'une règle de hauteur est établie en référence à la sablière, unifier les termes utilisés : « à la sablière ».
24	Règlement écrit zone UC	A l'article U4-5 Coefficient d'emprise au sol, traiter les locaux techniques des piscines comme les abris de jardins.
25	Lexique du règlement	Y définir la hauteur à la sablière, et le corps principal d'une construction.