

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

A – Rapport 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**

Rapport du commissaire enquêteur (67 pages + 6 annexes)
Rapport établi 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 motivé 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 DU RAPPORT

COMPOSITION DU DOSSIER.....	2
SOMMAIRE DU RAPPORT.....	3
1 GENERALITES.....	5
1.1 L'OBJET ET LE CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
1.2 L'URBANISATION DE LA COMMUNE	5
1.3 LES OBJECTIFS ENONCES LORS DE L'ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE DE REVISION	5
1.4 LES ORIENTATIONS ENONCEES AU PADD PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PROJET DE PREMIERE REVISION DU PLU	6
1.5 LE CADRE JURIDIQUE.....	8
1.5.1. <i>Le recours à la procédure de révision du PLU</i>	8
1.5.2. <i>La décision de dispense d'une Evaluation Environnementale</i>	8
1.5.3. <i>Les étapes de la procédure de révision du PLU</i>	9
1.6 - LA CONCERTATION PREALABLE	11
1.6.1. <i>L'organisation de la concertation préalable</i>	11
1.6.2. <i>Le bilan de la concertation</i>	12
1.7 - LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	13
1.7.1. <i>Elaboration du dossier</i>	13
1.7.2. <i>Composition du dossier d'enquête publique</i>	14
1.7.3. <i>Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées</i>	17
1.8. SYNTHESE SUR LA PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLU	18
2. PREPARATION, ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE ..19	
2.1. PIECES ADMINISTRATIVES	19
2.1.1. <i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	19
2.1.2. <i>Arrêté municipal d'ouverture d'enquête et avis d'enquête publique</i>	19
2.2. LA PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	19
2.2.1. <i>Demande de complément du dossier d'enquête</i>	19
2.2.2. <i>Réunion de préparation du 19 novembre 2019</i>	19
2.2.3. <i>Demande d'informations complémentaires</i>	20
2.2.4. <i>La visite des lieux</i>	20
2.3. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	21
2.3.1. <i>Durée de l'enquête et permanences du commissaire-enquêteur</i>	21
2.3.2. <i>Consultation du dossier soumis à l'enquête publique</i>	21
2.3.3. <i>Le registre d'enquête</i>	22
2.3.4. <i>Les mesures de publicité de l'enquête publique</i>	23
2.3.4.1. <i>Affichage de l'avis</i>	23
2.3.4.2. <i>Publication dans la presse locale</i>	23
2.3.4.3. <i>Autres mesures de publicité</i>	24
2.3.5. <i>Le climat de l'enquête publique</i>	24
2.3.6. <i>Clôture et modalités de transfert du registre</i>	24
2.3.7. <i>Remise du Procès-Verbal de synthèse au Président de la communauté de communes Save au Touch</i>	25
3. ANALYSE DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DU PROJET DE REVISION DU PLU.....	26
3.1. LE SCENARIO TERRITORIAL DU PROJET DE PLU	26
3.2. LA JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE FILOUSE	26
3.3. LA DENSITE RESIDENTIELLE ET LE PROGRAMME DE LA ZONE DE FILOUSE	27
3.4. LA SUPPRESSION DES COS ET L'AUGMENTATION DE LA CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES	28
3.4.1. <i>La constructibilité des parcelles</i>	28
3.4.2. <i>Les règles de hauteur</i>	29

3.4.3. <i>Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives</i>	30
3.5. QUELQUES INCOHERENCE OU ERREURS MATERIELLES A RECTIFIER	31
4. ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUETE PUBLIQUE	32
4.1. OBSERVATIONS DES PPA PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	32
4.2. BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	41
4.3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUETE	42
4.4. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	61
 Liste des Annexes	 67

1 Généralités

1.1 L'objet et le contexte de l'enquête publique

La présente enquête porte sur la première révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Livrade en Haute-Garonne.

Le PLU de la commune a été approuvé en 2013.

La commune de Sainte-Livrade se situe sur la vallée de la Save au nord-ouest de la Haute-Garonne, en limite du département du Gers, à 33 Km de Toulouse et à 21 Km du siège de la communauté de communes de la Save au Touch à laquelle elle appartient.

Commune rurale et agricole, Sainte-Livrade compte 282 habitants en 2016, population en légère diminution depuis le recensement de 2011.

Du fait de son appartenance à la communauté de communes de la Save au Touch qui borde la métropole toulousaine, la commune est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la grande agglomération toulousaine, ainsi que dans le périmètre du Plan de déplacements urbains de la métropole.

1.2 L'urbanisation de la commune

La commune s'organise autour d'un village ancien perché la crête d'une colline prolongé de secteurs pavillonnaires limités, et de petits ou très petits hameaux formés autour d'anciennes métairies ou constitués par urbanisation linéaire en crête le long de la RN224 à l'est, et en pente exposée au sud le long du Chemin Tort reliant la RN224 et la RN 542 (voie à grand gabarit, passant au pied de la colline).

Le SCOT de la grande agglomération toulousaine interdit l'extension des hameaux, mais autorise l'extension du noyau villageois à hauteur de 4,5 ha au maximum (quota d'urbanisation d'un «demi pixel» tel que défini au SCOT).

Le PLU de 2013 comporte à l'ouest du village, au lieu-dit Filouse, une zone à urbaniser (zone 2AU stricte) de 24 000 m² devant accueillir 29 logements ou 78 habitants.

1.3 Les objectifs énoncés lors de l'engagement de la procédure de révision

La délibération du conseil municipal du 23 novembre 2016 fixe ainsi les objectifs de la première révision du PLU :

1. Intégrer les lois ENE Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle, 2010) et ALUR loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (2014),
2. Prendre en compte les évolutions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Grande Agglomération Toulousaine, au fur et à mesure de l'avancée de sa révision en cours de réalisation ;
3. Protéger et mettre en valeur les éléments de paysage et le patrimoine de la commune qui contribuent à son identité, et notamment les vues remarquables sur le village et la vallée de la Save ;
4. Renforcer la préservation de la trame verte et bleue, notamment de la vallée de la Save identifiée comme réservoir de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, afin d'assurer le maintien et la remise en état des continuités écologiques ;
5. Prendre en compte les risques naturels, notamment le risque inondation dans les vallées de la Save et du Cédât, et réguler la gestion des eaux pluviales dans les projets ;

6. Recentrer l'urbanisation autour du village et permettre l'accueil de nouveaux habitants sur la base d'une utilisation économe de l'espace, par l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau quartier à l'ouest du village corrélée à la mise en place de l'assainissement collectif ;
7. Maîtriser et préciser les conditions de l'urbanisation par une approche d'urbanisme de projet, rendue possible par le nouveau contenu du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tels que définis par le décret du 28 décembre 2015 ;
8. Favoriser la diversification du parc de logements, la mixité des fonctions et le maintien d'une économie locale ;
9. Favoriser les modes de déplacements actifs (piétons/cycles) sécurisés et les loisirs de plein air.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ambitieuse dans son périmètre global, la révision du plan local d'urbanisme devait ainsi mettre en œuvre des objectifs opérationnels importants. Par zone, les objectifs concernent ainsi :

- Pour les zones urbaines, recentrage de l'urbanisation autour du village et accompagnement de la suppression des coefficients d'occupation des sols,
- 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, favorisant la diversification du parc de logements de la commune, et régulant la gestion des eaux pluviales.
- 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.

Le projet de PLU révisé s'avère cohérent avec ces objectifs initiaux.

1.4 Les orientations énoncées au PADD Projet d'aménagement et de développement durables du projet de première révision du PLU

Le PADD, Projet d'aménagement et de développement durables, a été débattu en conseil municipal lors de sa séance du 17 décembre 2018.

Intégré au projet de PLU révisé, il comporte les orientations suivantes :

Orientation 1 : Maîtriser et gérer l'urbanisation de la commune,

Projeter une croissance démographique compatible avec le SCOT et nécessaire pour l'amortissement des équipements existants/projetés

La commune entend « définir un niveau d'accueil cohérent avec le niveau d'équipement de la commune et notamment la réalisation de l'assainissement collectif ».

La commune a ainsi fixé un objectif d'accueil de 90 habitants supplémentaires entre 2015 et 2030 soit environ 40 nouveaux logements à autoriser, le nombre de logements devant passer de 116 en 2015 à 130 en 2020, 142 en 2025 et 156 en 2030.

Densifier et développer les zones bâties.

Intensification du tissu urbain par urbanisation des dents creuses et découpage des parcelles, Extension de l'urbanisation en continuité immédiate du village, notamment à l'ouest au lieu-dit Filouse,

Extension raisonnée des secteurs périphériques du village pour en faire de vrais quartiers.

Redéfinition des limites du hameau de Chemin Tort pour y optimiser l'urbanisation sur un foncier n'ayant plus de vocation agricole.

Gel de l'urbanisation pour le reste du territoire, où seules les réhabilitations, extensions et annexes seront autorisées,

Diversifier l'offre de logements, en proposant une offre variée de terrains à bâtir,

Améliorer les liaisons,

Renforcer les équipements et les services, notamment :

créer un réseau d'assainissement collectif et un espace public,

encourager la mise en place de gaines dans les futures opérations d'urbanisme,

créer un espace public au nord du village.

Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels

La commune projette de réduire sa consommation foncière par logement en la divisant par deux, avec un objectif d'environ 12 logements / ha en constructions neuves, et une consommation d'environ 3 ha entre 2016 et 2030.

L'urbanisation des hameaux se limitera à l'optimisation du foncier encore disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (dents creuses ou jardins privés redécoupés). Quelques logements correspondant à la densification ou au comblement de dents creuses seront bâtis notamment au sein du projet Filouse.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le PADD reprend et développe les objectifs énoncés lors de l'engagement de la procédure en 2016.

La révision du PLU ayant un objectif essentiellement opérationnel, le PADD est peu développé en matière d'évolution de la population et du parc de logements :

- L'objectif de population inscrit au PADD n'est pas défini par référence aux dynamiques constatées, soldes migratoires ou pyramide des âges, mais par référence à la capacité des équipements publics communaux et tout particulièrement au financement du futur réseau d'assainissement collectif. (Le rapport de présentation confirme par ailleurs que la question du financement du réseau d'assainissement est primordiale dans la détermination de la taille de la zone AU de Filouse).

- L'objectif du PADD en matière de nombre de logements est imprécis, non réparti entre la mutation ou la densification des espaces urbains existants, le changement d'affectation des bâtiments agricoles et l'extension urbaine.

- Contrairement au PADD en vigueur, le PADD de la révision du PLU ne fixe plus d'orientation en matière de logements locatifs sociaux.

Orientation 2 : Préserver le cadre de vie, le territoire agricole et naturel.

Préserver la trame verte et bleue

Conservier l'intégrité des espaces agricoles

Préserver le paysage et le patrimoine naturel, notamment :

Stopper les constructions en ligne de crête

Préserver les principales haies et alignements d'arbres de la commune

Inciter à la replantation de haies obstacles pour la mise en valeur du paysage communal.

Mettre en valeur le patrimoine bâti

En établissant des prescriptions au niveau des caractéristiques du bâti au sein du village.

En conservant inconstructible certains espaces naturels ou agricoles ouvrant des perspectives vers le cœur du village. La commune souhaite protéger le versant nord du village. Le versant nord au pied de l'église devra rester non bâti.

Optimiser le réseau pour les piétons, cyclistes et chevaux.

Orientation 3 : Prendre en compte les facteurs de risques naturels (inondations, mouvements de terrain, ruissellement des eaux pluviales).

1.5 Le cadre juridique

1.5.1. Le recours à la procédure de révision du PLU

La « grenellisation » du PLU (prise en compte de la loi ENE du 13 juillet 2010) nécessite la modification des orientations du PADD, rendant nécessaire le recours à la procédure de révision générale du PLU prévue à l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la présente procédure de révision, tous les constituants du PLU peuvent être refondus, notamment les éléments qui ne peuvent être modifiés dans une procédure de modification : orientations du PADD, périmètres des zones agricoles ou naturelles, périmètre des espaces boisés classés (EBC), protections édictées en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ..

De fait, la présente révision étend légèrement les zones constructibles UB et UC ou à urbaniser AU sur les secteurs agricoles, supprime tous les EBC et refond le dispositif de protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, des haies et du bâti ancien.

1.5.2. La décision de dispense d'une Evaluation Environnementale

Par décision n° MRAe 2019DK0125 du 20 mai 2019, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie a décidé que le projet de modification du PLU de Sainte-Livrade n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La MRAe indique avoir été saisie par la commune de Sainte-Livrade d'une demande d'examen au cas par cas, demande reçue le 22 mars 2019.

(Nota : la commune n'a donné son accord pour que la communauté de communes de la Save au Touch achève la procédure de PLU que le 12 juin 2019. La commune était donc bien compétente en mars 2019 pour saisir la MRAe).

Dans la motivation de sa décision, la MRAe a pris en compte, pour apprécier les objectifs quantitatifs de la commune, le fait que l'accueil de population a été ralenti ces dernières années dans l'attente de la réalisation de l'assainissement collectif, et que l'ouverture à l'urbanisation du quartier Filouse est corrélée à la mise en place de l'assainissement collectif.

Elle note la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation en dehors de zones à enjeux écologiques ou paysagers, un objectif de réduction par deux de la consommation foncière, et la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques par un classement en zone N, et conclut qu'au regard de l'ensemble de ces éléments le projet de révision du PLU n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

Commentaire du commissaire enquêteur

La conclusion de la MRAe concernant l'absence « d'impacts notables sur l'environnement », prend bien en compte la taille modeste du projet communal. Cette décision de dispenser le dossier d'une évaluation environnementale ne signifie cependant pas que le projet de révision du PLU soit, à son échelle modeste, exempt de points négatifs ou de possibilités d'améliorations.

1.5.3. Les étapes de la procédure de révision du PLU

Prescription. En application de l'article L 153-32 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision du PLU est prescrite par le conseil municipal alors compétent.

→ L'engagement de la procédure de révision et l'énoncé de ses objectifs ont été décidés par délibération du conseil municipal 2016-26 du 23 novembre 2016, reçu en Préfecture le 30 novembre 2016.

Association des personnes publiques. Pour permettre l'association des personnes publiques aux travaux de révision du PLU, l'article L153-11 CU prescrit la notification à ces personnes publiques de la délibération engageant la procédure de révision du PLU.

→ La délibération du conseil municipal du 23 novembre 2016 incluait la décision de notifier la décision prise aux personnes publiques à associer :

- l'Etat,
- la région,
- le département,
- le Syndicat mixte chargé du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Grande Agglomération Toulousaine,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- la Chambre d'Agriculture,
- la Communauté de communes de la Save au Touch, compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH).

La liste n'inclut pas le syndicat Tisseo Collectivités, autorité organisatrice des transports visée à l'article L132-7 du code de l'urbanisme.

En effet, la commune de Sainte-Livrade n'adhère pas au syndicat Tisseo Collectivités, ni directement ni par l'intermédiaire d'un autre EPCI. Elle est en dehors du ressort territorial de Tisseo Collectivités, et n'est pas desservie par son réseau.

Concertation préalable obligatoire :

→ Les modalités de la concertation préalable ont été fixées par délibération du conseil municipal 2016-26 du 23 novembre 2016, en même temps que la prescription de la révision du PLU.

Le bilan de la concertation a été approuvé par le Conseil communautaire de la CCST par délibération du 5 septembre 2019.

Débat du projet d'aménagement et de développement durable PADD

Le débat sur le PADD projet d'aménagement et de développement durable, obligatoire en application des articles L153-12 et L153-33 du code de l'urbanisme, doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

→ Le débat sur le PADD s'est tenu lors de la séance du conseil municipal du 17 décembre 2018.

Avis sur le PADD. La commune étant située à moins de 15 km de la périphérie de la métropole toulousaine, et n'étant pas membre de l'autorité organisatrice des transports Tisséo Collectivités, elle doit recueillir l'avis de Tisséo Collectivités sur les orientations du PADD. (article L153-13 CU)

→ Le PADD a été notifié par courrier du 23 janvier 2019 à Tisséo Collectivités, qui a répondu le 04 février 2019, estimant que ce PADD « s'inscrit en cohérence avec les orientations du Projet Mobilité 2020 2025 2030 valant projet de révision du Plan de Déplacement Urbain et opposable aux PLU depuis le 8 février 2018 ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate le statut très particulier de la commune au regard du Plan de déplacement urbain. En effet, la commune est membre de la communauté de communes de la Save au Touch et incluse au périmètre du SCOT de la grande agglomération toulousaine, et a de ce fait été intégrée par Tisseo Collectivité au périmètre du PDU 2019 – 2030, bien qu'elle ne soit pas membre de ce syndicat. Le Projet Mobilité 2020 2025 2030 est ainsi susceptible d'application sur la commune.

Transfert de compétence. Par délibération de son conseil communautaire du 20 septembre 2018, la communauté de communes de la Save au Touch a décidé la prise de compétence « Plan Local d'Urbanisme » au 31 décembre 2018.

En application L153-9 du code de l'urbanisme, la communauté de communes peut achever toute procédure en cours d'évolution d'un PLU communal, sous réserve de l'accord de la commune.

→ Par délibération du 12 juin 2019, transmise en Préfecture le 17 juin 2019, le conseil municipal de Sainte-Livrade a donné son accord pour que la CCST achève la procédure de révision du PLU communal et se substitue de plein droit à la commune dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure.

Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU. Le projet de PLU est arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI compétent (L153-14 CU).

→ Par délibération du 05 septembre 2019, procès-verbal transmis en Préfecture le 17 octobre 2019, le conseil communautaire de la CCST a arrêté le PLU révisé de la commune de Sainte-Livrade.

Avis de la commune. L'avis de la commune de Sainte-Livrade est requis à deux stades de la procédure, par les statuts de la CCST d'abord, par les articles L153-15 et L153-33 du code de l'urbanisme ensuite.

L'article 5 des statuts de la communauté de communes stipule: «toutes les décisions du Conseil de Communauté, dont les effets ne concernent qu'une seule commune membre, ne peuvent être prises qu'après avis du Conseil Municipal de cette Commune. L'avis est réputé favorable à défaut de délibération intervenant dans un délai de trois mois à compter de la transmission du projet de la Communauté de Communes ».

→ L'avis préalable du conseil municipal de la commune de Sainte-Livrade sur le projet d'arrêt du PLU, avis exprès ou par défaut, n'est pas indiqué au dossier.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision du PLU (L153-33). Par ailleurs, l'article L153-15 du code de l'urbanisme impose au conseil communautaire une nouvelle délibération d'arrêt du PLU en cas d'avis défavorable d'une commune sur les dispositions des OAP orientations d'aménagement et de programmation ou sur les dispositions du règlement qui la concernent directement.

→ Par délibération du 16 décembre 2019, transmise en Préfecture le 20 décembre 2019, le conseil municipal de Sainte-Livrade a émis un avis favorable au projet de PLU arrêté par la CCST.

Transmission pour avis aux PPA personnes publiques associées. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux PPA personnes publiques associées (article L153-16 CU)

→ La délibération du conseil communautaire du 05 septembre 2019 incluait la décision de soumettre pour avis le projet de PLU arrêté aux personnes publiques associées :

- l'Etat,
- la région,
- le département,
- le Syndicat mixte chargé du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Grande Agglomération Toulousaine,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- la Chambre d'Agriculture,

Ainsi qu'à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en application de l'article L151-12 CU.

Le projet a en outre été soumis à l'avis de Tisséo Collectivités.

Les notifications ont été faites par courriers du 17 septembre 2019.

Enquête publique : Le projet de révision est soumis à enquête publique par le président de l'EPCI compétent en application des articles L 153-19 et L153-33 du Code de l'Urbanisme.

→ La prescription de l'enquête publique a été prononcée par arrêté du Président de la communauté de communes de la Save au Touch du 04 décembre 2019, reçu en Préfecture le même jour.

Conformément à l'article R123-9 1^{er} al. du code de l'Environnement, les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été concertées avec le commissaire enquêteur, au cours d'une réunion en mairie de Sainte-Livrade le 19 novembre 2019 et par échanges de courriers électroniques.

L'arrêté reprend l'ensemble des informations requises par les textes réglementaires.

Avis du commissaire enquêteur :

L'accord de la commune préalable à la décision d'arrêt du PLU par le conseil communautaire de la CCST, prévu à l'article 5 des statuts de la CCST, concerne l'organisation de la CCST et non directement la présente procédure.

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

1.6 - La concertation préalable

1.6.1. L'organisation de la concertation préalable

Les modalités de mise en œuvre de la concertation avec le public ont été définies par la délibération du conseil municipal du 23 novembre 2016 décidant d'engager la révision du PLU. Elles comportent :

- installation de panneaux d'exposition en mairie,
- insertion dans le bulletin municipal d'articles présentant l'avancement du projet de révision du PLU,
- organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie.

1.6.2. Le bilan de la concertation

Le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil communautaire de la CCST le 5 septembre 2019.

Le rapport précise que la concertation s'est déroulée de la manière suivante :

- des articles spécifiques ont été publiés sur les bulletins municipaux du 1er semestre 2018 et du 1er semestre 2019, détaillant la procédure de révision du PLU ;
- des panneaux présentant le diagnostic et le PADD ont été exposés en mairie à compter de Mai 2019 pour présenter de manière pédagogique le PLU ;
- une réunion publique a été organisée le 20 mars 2019 à 18h30 pour présenter la procédure de révision du PLU et les grandes orientations du projet ;
- un cahier de recueil des observations était mis à disposition en mairie tout au long de la révision du PLU, et a recueilli 12 requêtes qui ont été étudiées par la commune et ont reçu une réponse favorable quand elles étaient compatibles avec le projet communal.

Au titre de l'information du public sur la procédure de concertation, le commissaire enquêteur a en outre relevé cinq publications d'actualités sur le site internet de la commune. Ces actualités sont également transmises par messagerie électronique aux abonnés de la lettre d'actualité communale :

- 18 janvier 2017 : annonce de l'engagement de la révision du PLU et des modalités de la concertation, avec publication de la délibération votée à cet effet,
- 14 novembre 2018 : « Le PLU est actuellement en révision. Un registre public de concertation est à disposition en mairie pour recueillir vos observations. »
- 17 mars 2019 : annonce de la réunion publique du 20 mars 2019.
- 27 mars 2019 : compte rendu de la réunion publique du 20 mars, et rappel de l'existence du registre de concertation en mairie.
- 9 mai 2019 : invitation à venir en mairie consulter les affiches de présentation de la révision du PLU.

L'appel aux observations du public a ainsi été renouvelé un mois avant le débat sur le PADD, et le registre a été ouvert jusqu'au 31 août 2019.

La réunion publique du 20 mars 2019 a été annoncée dans la Dépêche du Midi le 15 mars 2019 et rappelée le 20 mars. Le même journal a publié un compte rendu de cette réunion le 27 mars 2019.

En réponse à une question du commissaire enquêteur, la commune a indiqué que cette réunion du 20 mars 2019 a en outre été annoncée dès le 13 mars 2019 par quatre affiches positionnées salle des fêtes, à l'église, aux ateliers municipaux et à l'entrée du village.



Photo : affichage de l'avis de réunion publique

Les 12 observations recueillies sur le registre de concertation représentent 13 requêtes concernant:

- La constructibilité d'une ou de plusieurs parcelles : 8
- Le déclassement d'un Espace Boisé Classé : 1
- La possibilité de changer la destination d'un bâtiment agricole : 3
- L'assouplissement d'une règle de distance pour la construction d'annexes en zone agricole : 1.

Avis du commissaire enquêteur :

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 de ses observations.

Notamment, le caractère tardif de l'annonce de la réunion publique sur le site internet de la commune (annonce du 17 mars 2019 pour une réunion fixée au 20 mars) a été compensé par un affichage dès le 13 mars et par deux articles de La Dépêche du Midi du 15 et du 20 mars, et la concertation s'est en outre poursuivie jusqu'à fin août 2019.

1.7 - Le dossier d'enquête publique

1.7.1. Elaboration du dossier

La commune de Sainte-Livrade a confié l'élaboration du dossier au bureau d'études « UCE, Urbaniste et créateur d'espace », société sise 57 rue des Merles 82000 Montauban.

Les études environnementales ont été réalisées par le cabinet EDEA Environnement. La commune a été assistée par l'ATD, Agence Technique Départementale, assistant à maître d'ouvrage.

Le maître d'ouvrage a fourni toutes les informations nécessaires à la constitution du dossier d'enquête publique, en a vérifié le contenu et en assume la

responsabilité. Il en est de même pour les réponses complémentaires apportées par ses conseils ou prestataires.

Après transfert à la CCST, communauté de communes de la Save au Touch, de la présente procédure de révision du PLU, le président de la CCST a désigné le maire de Sainte-Livrade pour fournir toute information sur le dossier, par arrêté du 4 décembre 2019.

1.7.2. Composition du dossier d'enquête publique

Dans le cadre de la préparation de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a demandé l'ajout au dossier d'une note de présentation au public de la procédure, distincte de la note de présentation de la révision du PLU. La commune a ajouté au dossier le sous-dossier « Présentation de la procédure d'enquête publique et des avis reçus ».

Le dossier d'enquête publique comprend ainsi deux sous-dossiers :

➤ **Dossier Présentation de la procédure et des avis reçus**

Ce dossier comprend les pièces suivantes, non numérotées:

Présentation de la procédure :

- Résumé non technique, note de 23 pages comportant
 - introduction (1 page),
 - présentation du diagnostic de territoire (7 pages),
 - état initial de l'environnement (4 pages),
 - explication des choix retenus (4 pages),
 - incidence des orientations sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et mise en valeur (6 pages),
 - méthode appliquée pour l'évaluation environnementale (1 page).
- Place de l'enquête publique dans le déroulement global d'établissement et d'approbation de la révision du PLU (2 pages)
- Suites de l'enquête publique avant l'approbation de la révision du PLU (1 page)
- Textes régissant la procédure d'enquête publique (extraits des parties législatives et réglementaires du code de l'urbanisme et du code de l'environnement) (22 pages)

Décision de l'Autorité environnementale et Avis reçus :

- Décision de la MRAE de dispenser le projet d'évaluation environnementale
- Avis des personnes publiques associées ou consultées
 - Conseil Départemental de la Haute Garonne
 - CDPNAF, commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne
 - Etat – Direction départementale des territoires
 - SMEAT – syndicat mixte d'étude de l'agglomération toulousaine, en charge du SCOT de la grande agglomération toulousaine
 - TISSEO Collectivités, autorité organisatrice de la mobilité.

- Analyses et suites que la CCST souhaite donner aux avis
 - Mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées (9 pages).

Délibérations et arrêté

- Délibération du conseil municipal de Sainte-Livrade du 18/11/2016 prescrivant la révision du PLU,
- Délibération du 17/12/2018 du conseil municipal de Sainte-Livrade, actant le débat sur le PADD,
- Délibération du 20/09/2018 du conseil communautaire de la CCST, décidant du transfert à la CCST de la compétence PLU,
- Délibération du 26/09/2018 du conseil municipal de Sainte-Livrade, approuvant le transfert à la CCST de la compétence PLU,
- Délibération du 12/06/2019 du conseil municipal de Sainte-Livrade, autorisant la CCST à achever la procédure de révision du PLU,
- Délibération du 5/09/2019 du conseil communautaire de la CCST arrêtant le projet de révision du PLU de Sainte-Livrade,
- Délibération du 16/12/2019 du conseil municipal de Sainte-Livrade, émettant un avis favorable sur le projet de révision du PLU arrêté par la CCST,
- Arrêté du 4 décembre 2019 du président de la CCST soumettant à enquête publique le projet de révision du PLU de Sainte-Livrade.

Avis du commissaire enquêteur

Le dossier « Présentation de la procédure et des avis reçus » est clair, complet et adapté à son objet.

La présentation des textes applicables est succincte s'agissant du code de l'urbanisme, limitée aux articles L153-19 et R 153-8, et surabondante s'agissant du code de l'environnement. Compte tenu des informations communiquées par ailleurs sur le déroulement de la procédure, j'estime que ces imperfections n'affectent pas la très bonne qualité de l'information fournie au public.

Le mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées, déposé sur le site Démocratie Active et visible dès l'origine sur la liste des pièces disponibles, n'a été accessible que le 10 janvier 2019 en raison d'une erreur de paramétrage. Aucune réclamation ou demande d'assistance technique n'a été émise par le public à ce sujet avant la correction de cette anomalie à la demande du commissaire enquêteur.

Compte tenu du caractère facultatif de ce document à ce stade de la procédure, de sa mise à disposition effective pendant 10 jours et de l'absence de demande du public, le commissaire enquêteur estime que ce retard de communication n'a pas affecté la bonne information du public.

➤ **Dossier Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**

Ce dossier comprend les pièces suivantes:

0 Pièces administratives

- Bilan de la concertation (8 pages)
- Décision de la MRAe dispensant le projet de révision du PLU d'évaluation environnementale
- Délibérations

1 Rapport de présentation (144 pages)

- Diagnostic (40 pages), dont :
 - Analyse de la consommation foncière des dix dernières années, pages 29 à 30
 - Analyse des capacités de densification des espaces urbanisés, pages 31 à 32
- Etat initial de l'environnement (39 pages)
- Justification des objectifs du PADD et nécessité des dispositions réglementaires (51 pages), dont :
 - Les raisons du choix au regard des objectifs du SCOT, pages 81 à 82
- Evaluation du plan concernant ses incidences et sa mise en valeur de l'environnement (12 pages).

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

3 Orientations d'aménagement et de Programmation

4 Réglementation d'urbanisme

- 4-1 Document graphique, plan au 1/5000^{ème}, et agrandissement de la zone du village (zones UA, UB et AU) au 1/2000^{ème}.
- 4-2 Règlement écrit
- 4-3 Liste des emplacements réservés
- 4-4 Changement de destination des bâtiments en zone Agricole (art. L. 151-11), décrivant les conditions au changement de destination, et une fiche descriptive pour chaque bâtiment concerné identifié au règlement graphique (9 fiches).
- 4-5 Les secteurs de protection et de mise en valeur du patrimoine (article L.151-19), comportant des dispositions générales et une fiche pour chaque élément de patrimoine identifié au règlement graphique et protégé (3 fiches).

5 Annexes servitudes d'utilité publique

- 5-1 Liste des servitudes
- 5-2 Plan des servitudes d'utilité publique
- 5-3 Plan de Prévention des Risques sécheresse phénomène de retrait-gonflement des sols argileux

6 Annexes sanitaires

- 6-1 Notice explicative
- 6-2 Schéma Communal d'Assainissement des eaux usées (plan des secteurs d'assainissement au 1/5000^{ème})
- 6-3 Carte d'Aptitude des Sols, au 1/5000^{ème}
- 6-4 Plan des réseaux d'eau potable, d'électricité et du réseau pluvial, au 1/5000^{ème}

Avis du commissaire enquêteur

Le dossier de projet de révision est formellement complet.
Le rapport de présentation est détaillé et clair en chacune de ses parties. 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.

L'information apportée au public est une information de qualité.

Le dossier aurait néanmoins mérité d'être complété ou approfondi sur plusieurs points, qui seront développés dans l'analyse par le commissaire enquêteur du dossier ou des observations formulées par le public :

- les changements par rapport au PLU en vigueur ne sont pas présentés. Une révision ne permet pas d'établir une liste des modifications apportées, mais les changements principaux auraient pu faire l'objet d'une présentation, au moins thématique et synthétique. Ainsi, la suppression des secteurs Ah d'habitat en zone agricole et l'adaptation en corolaire du règlement de la zone A, qui concernent de nombreux habitants et propriétaires, ne fait pas l'objet d'une présentation d'ensemble. La suppression des Espaces Boisés Classés devrait être signalée en application de l'article R151-5 CU.

- l'analyse de la compatibilité au SCOT est parfois succincte, et entachée d'approximations concernant les objectifs de population et les surfaces consommées,

- les cartes des enjeux écologiques et concernant la trame verte et bleue, pages 60 et 62 du rapport de présentation, ne sont pas commentées ou explicitées, et certains de leurs éléments notés « à enjeux forts » (lacs ou continuités écologiques) ne sont pas repris dans le règlement graphique sans que cet écart soit justifié au rapport de présentation.

- l'OAP du secteur Filouse est peu développée.

1.7.3. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées

Le tableau ci-après présente la synthèse des avis reçus :

Personne Publique	Notifiée	Avis reçu	Nature des observations
Préfet - DTT	Oui	Oui	Avis favorable, en raison d'un scénario de développement cohérent et adapté aux enjeux, sous réserve de: <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la zone 2AU de Filouse, - Y implanter des logements locatifs sociaux, - Renforcer l'OAP de Filouse - Renforcer et préciser les mesures de protection environnementales, notamment pour les zones humides.
SMEAT - Scot	Oui	Oui	<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la densité de l'opération Filouse, et permettre la mixité de ses fonctions, - Indiquer comment la commune respectera les prescriptions SCOT et PLH en matière de logement locatif social - Le PLU traduit les orientations du SCOT sur le soutien aux activités agricoles, - Le PLU assure une bonne protection des espaces naturels et agricoles, à l'exception d'une mention sur les équipements publics incompatible au SCOT
TISSEO -Smtc	Oui	Oui	Avis favorable, le projet de PLU révisé s'inscrivant dans les orientations générales du PDU révisé de la grande agglomération toulousaine, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - De mettre à jour le rapport de présentation et - l'analyse de sa compatibilité aux documents supérieurs, en faisant référence au PDU en vigueur, le Projet Mobilités 2020 2025 2030.
Chambre d'Agriculture	Oui	Oui	Avis Favorable en raison d'une cohérence d'ensemble, sous réserve de: <ul style="list-style-type: none"> - Respecter les densités minimales prescrites par le SCOT, - Réduire la zone AU de Filouse et la zone UC de

			<ul style="list-style-type: none"> - chemin Tort, - Intégrer dans le potentiel d'accueil les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, - Revoir l'OAP (densité, et création d'espaces tampons végétalisés en limite de toutes parcelles constructibles au contact des zones agricoles), - Compléter le volet agricole du diagnostic - Maintenir en zone agricole tous les espaces cultivés parfois classés au PLU en zone naturelle - Respecter la note de cadrage de la CDPNAF.
Chambre des Métiers	Oui	Non	-
CCI	Oui	Non	-
Région Occitanie	Oui	Non	-
Département de la Haute Garonne	Oui	Oui	Faire apparaître le nom des routes départementales sur le plan du règlement graphique.
CDPNAF	Oui	Oui	Avis défavorable sur les dispositions encadrant les extensions et annexes des habitations en zones A et N, pour non-respect des éléments de cadrage de la CDPNAF.
Commune de Sainte-Livrade	Oui	Oui	Avis favorable, émis dans le cadre de l'article L153-33 CU

Avis du commissaire enquêteur sur la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées :

Le dossier d'enquête a été notifié aux Personnes Publiques associées ou consultées le 17 septembre 2019.

A la date d'ouverture de l'enquête publique, le délai imparti aux personnes publiques pour émettre un avis était dûment expiré. La Chambre des Métiers, la Chambre de Commerce et la Région Occitanie sont réputées n'avoir pas d'observation.

1.8. Synthèse sur la procédure d'évolution du PLU

Commentaires du commissaire enquêteur :

La première révision du PLU de Sainte-Livrade comporte des objectifs larges, aux enjeux importants à l'échelle de la commune, justifiant le recours à la procédure de révision du PLU.

La procédure de révision du PLU et la concertation préalable ont été conduites de façon rigoureuse, dans le respect des textes applicables.

Le commissaire enquêteur a relevé un écart possible, qu'il considère sans incidence ici car non strictement lié à la présente procédure :

- 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.

2. Préparation, organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1. Pièces administratives

2.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E19000227/31 du 14 novembre 2019, le Président du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la première révision du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Livrade. Cette décision est jointe en annexe 1.

2.1.2. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête et avis d'enquête publique

M. le président de la communauté de communes de la Save au Touch a prescrit l'ouverture d'une enquête publique par arrêté n° 2019_08_AR en date du 04 décembre 2019 reçu en Préfecture le même jour.

L'avis d'enquête publique a été établi sur ces bases.

L'arrêté 2019_08_AR et l'avis d'enquête publique, sont joints en annexes 2 et 3.

2.2. La préparation de l'enquête publique

2.2.1. Demande de complément du dossier d'enquête

Sur la base de premiers échanges téléphoniques sur l'état d'avancement du dossier et son contenu, le commissaire enquêteur a transmis par message électronique du 14 novembre 2019 à la CCST et à la commune, une note sur la nécessité de compléter le dossier d'enquête par les éléments mentionnés à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, et conseillé de les rassembler dans un dossier de « Présentation de la procédure ».

La commune a présenté une première version du dossier « Présentation de la procédure » lors de la réunion du 19 novembre, et joint ce dossier au dossier d'enquête.

2.2.2. Réunion de préparation du 19 novembre 2019

Une réunion a eu lieu le 19 novembre 2019 dans les locaux de la mairie de Sainte-Livrade, en présence de Emilie Cabau, instructrice au service urbanisme de la CCST, Christophe Costes, adjoint au maire de Sainte-Livrade, Delphine Cassagne, secrétaire de mairie, Pierre Oyhanart chargé d'études urbanisme de l'agence technique départementale ATD31, et Jean René Odier, commissaire enquêteur.

Cette réunion avait pour objet :

- une présentation générale du contexte de la révision,
- l'examen de la complétude du dossier d'enquête publique,
- les modalités d'organisation de l'enquête publique,
- la définition du planning de l'enquête.

Lors de cette réunion, la représentante de la CCST, responsable du plan et autorité organisatrice de l'enquête, a indiqué que la prise de compétence « plan local d'urbanisme » par la communauté de communes est très récente, que le projet de révision du PLU a été préparé par

la commune avant son arrêt par la CCST, et que en conséquence le suivi du déroulement de l'enquête serait en pratique assuré par la commune.

En conséquence, le siège de l'enquête publique sera fixé en mairie de Sainte-Livrade, et madame la maire de Sainte-Livrade sera désignée comme personne auprès de qui toute information sur le projet peut être obtenue.

Commentaire du commissaire enquêteur :

En application des décisions d'organisation de l'enquête prises par la communauté de communes de la Save au Touch, le commissaire enquêteur s'est adressé à la mairie de Sainte-Livrade pour toutes ses demandes de pièces ou pour les échanges afférents à la gestion du registre et des permanences.

Concernant le planning de l'enquête publique, le planning envisagé communiqué par la collectivité au Tribunal Administratif et portée à connaissance du commissaire enquêteur par celui-ci concernait une enquête publique de 15 jours se déroulant au cours de la première quinzaine de janvier 2020.

Pour une meilleure information du public, et pour prendre en compte la période de vacances scolaires, le commissaire enquêteur a recommandé de fixer une durée supérieure.

La durée finalement retenue, du 2 au 21 janvier 2020, correspond à 21 jours dont 15 en dehors de la période des vacances scolaires et des congés de fin d'année.

2.2.3. Demande d'informations complémentaires

Pour parfaire son information, le commissaire enquêteur a demandé la communication de plusieurs éléments complémentaires :

Lors de la réunion du 19 novembre :

- Concertation préalable : la présentation effectuée lors de la réunion publique de concertation du 20 mars 2019, ainsi que les observations du public mentionnées dans la délibération d'approbation du bilan de la concertation, documents transmis le 20 novembre 2019,
- Le porter à connaissance de l'Etat, communiqué par celui-ci à l'engagement de la révision du PLU, document transmis par la commune le 9 décembre 2019.

Par courrier électronique du 22 décembre, le commissaire enquêteur s'est inquiété de l'état d'approbation du schéma communal d'assainissement. La commune lui a communiqué en retour le schéma directeur d'assainissement approuvé par le SMEA31 en 2013 après enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Après analyse des documents complémentaires communiqués par la commune, le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire de demander leur adjonction au dossier d'enquête publique.

2.2.4. La visite des lieux

Une visite du village et des hameaux de la commune a été organisée le 13 décembre 2019, en présence du maire de Sainte-Livrade.

Suite aux nombreuses observations reçues concernant le hameau du Couchet, le commissaire enquêteur a effectué une nouvelle visite des hameaux du Couchet, du chemin Tort et du secteur de Las Roques, depuis l'espace public, le 21 janvier 2020.

2.3. Le déroulement de l'enquête publique

2.3.1. Durée de l'enquête et permanences du commissaire-enquêteur

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

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 2020 de 9h30 à 12h00,
- le mardi 21 janvier 2020 de 15h00 à 18h00.

L'accueil de la mairie de Sainte-Livrade et la salle du conseil où se sont tenues les permanences du commissaire enquêteur sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2.3.2. Consultation du dossier soumis à l'enquête publique

Le public a pu effectivement consulter le dossier aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Sainte-Livrade.

Le dossier sous forme dématérialisé a pu également être consulté sur le site internet suivant : <https://www.democratie-active.fr/revisionplustelivrade/>

Cette adresse numérique était indiquée sur l'avis publié et affiché, et le lien pour y accéder était facilement accessible sur le site de la mairie.

Ci-dessous pages rappelant les modalités d'accès au dossier, sur les sites internet de la CCST et de la commune de Sainte-Livrade :

Site Sainte-Livrade, publication du 24/12/2019

Site CCST, publication du 12/12/2019

Le dossier, aisément accessible, consultable et téléchargeable, a 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.

Le dossier était également accessible depuis un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public à la mairie. Ce poste informatique, non dédié à cet effet, était accessible sur demande auprès du secrétariat de mairie. Il était accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées, déposé sur le site Démocratie Active et visible dès l'origine sur la liste des pièces disponibles, n'a été accessible que le 10 janvier 2019 en raison d'une erreur de paramétrage. Aucune réclamation ou demande d'assistance technique n'a été émise par le public à ce sujet avant la correction de cette anomalie à la demande du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que le 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).

2.3.3. Le registre d'enquête

Le public a pu consigner ses observations sur un registre à feuillets non mobiles, en mairie de Sainte-Livrade, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ce registre aux pages pré-numérotées a été ouvert et paraphé par le commissaire-enquêteur en mairie de Sainte-Livrade le vendredi 13 décembre 2019.

Les observations et propositions du public ont pu aussi être adressées au commissaire-enquêteur pendant cette même période, par correspondance à l'adresse suivante : M.le commissaire enquêteur, Mairie de Sainte-Livrade, 1 route des paguères 31150 Sainte-Livrade.

Un registre dématérialisé a été mis en place, accessible à l'adresse suivante :

<https://www.democratie-active.fr/revisionplustelivrade/>

Une adresse électronique dédiée a enfin été mise en place. Pendant toute la durée de l'enquête publique, toutes observations ou propositions ont pu être envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante : plustelivrade@democratie-active.fr

Les observations et propositions du public portées au registre dématérialisé ou transmises par courrier électronique et reportées sur le registre dématérialisé, étaient librement accessibles au public.

Le registre papier était accessible, comme les dossiers d'enquête, aux personnes à mobilité réduite.

2.3.4. Les mesures de publicité de l'enquête publique

2.3.4.1. Affichage de l'avis

L'avis affiché a respecté les dimensions règlementaires : format A2, caractères noirs sur papier de couleur jaune, mention Avis d'enquête en caractères de 2 cm au minimum.

L'avis a été affiché en 5 lieux : au siège de la communauté de communes Save au Touch, à la mairie de Sainte-Livrade, et sur les lieux suivants : intersection entre la route du Soulan et la route de l'Autan (RN224) au sud du village, route des Paguères à l'entrée Nord du village, intersection entre le chemin Tort et la route de l'Autan à l'Est du village.

La permanence de l'affichage, à compter du 11 décembre (commune de Sainte-Livrade) et du 13 décembre 2019 (siège de la CCST) et jusqu'à la fin de l'enquête, a été attestée par le président de la CCST.

CERTIFICAT D'AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIF A LA REVISION DU P.L.U. DE LA COMMUNE DE SAINTE-LIVRADE

Je soussigné, Monsieur Louis ESCOULA, Président de la Communauté de Communes de la Save au Touch,

Certifie que dans le cadre de l'enquête publique, relative à la première révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Sainte-Livrade -

A été affiché 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, l'avis d'enquête publique portant sur la révision du PLU de Sainte-Livrade :

- Au siège de la CCST à compter du 13 décembre 2019 et pendant toute la durée de l'enquête.
- A Sainte-Livrade du 11 décembre 2019 au 27 janvier 2020 aux emplacements suivants :
 - Mairie de Sainte-Livrade
 - Intersection entre la route du soulan et la route de l'autan
 - Intersection entre la route de l'autan et le chemin tort
 - Entrée d'agglomération route des paguères.

Fait à Plaisance du Touch, le 31.01.2020



Le commissaire enquêteur a lui-même constaté l'affichage en bon état de l'avis à chacun de ses passages sur la commune de Sainte-Livrade, notamment lors de la visite de la commune le 13 décembre 2019.

2.3.4.2. Publication dans la presse locale

L'avis d'enquête publique a été publié à deux reprises dans La Dépêche du Midi (journal habilité à recevoir les annonces légales en 2019 et 2020, arrêtés préfectoraux des 11 décembre 2018 et 26 décembre 2019) et dans Le Petit Journal - sarl Arc en Ciel (journal habilité à recevoir les annonces légales en 2019 et 2020, arrêtés préfectoraux des 11 décembre 2018 et 26 décembre 2019).

La Dépêche du Midi, édition Haute-Garonne, le vendredi 13 décembre 2019
Le Petit Journal, édition Toulousain, le vendredi 13 décembre 2019,

Publication renouvelée le
La Dépêche du Midi, édition Haute-Garonne, le vendredi 3 janvier 2020
Le Petit Journal, édition Toulousain, le vendredi 3 janvier 2020.

2.3.4.3. Autres mesures de publicité

L'arrêté du président de la CCST a été publié le 12 décembre 2019 sur le site internet de la communauté de communes Save au Touch.

L'avis a été publié le 12 décembre 2019 sur le site internet de la mairie de Sainte-Livrade, où ont par ailleurs été publiées plusieurs actualités :

- 12 décembre 2019 : annonce de l'enquête publique et de ses principales modalités,
- 24 décembre 2019 : annonce de la mise en ligne des documents de l'enquête publique relative à la révision du PLU
- 11 janvier 2020 00h00: Rappel enquête publique en cours, comportant rappel des dates des permanences et des modalités d'expression du public.

Les actualités ainsi publiées sur le site internet de la commune ont par ailleurs été automatiquement transmises par message électronique à tous les abonnés aux messages d'actualité (Newsletter) de la commune.

Enfin, l'avis d'enquête a été publié en pleine page dans le bulletin municipal du 2^{ème} semestre 2019 distribué à la population en décembre 2019.

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté municipal du 20 février 2019, sans incident à signaler.

2.3.5. Le climat de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée sans incidents, dans un climat très serein avec le public. Les relations entre le commissaire-enquêteur et la CCST et la commune ont été aisées.

Seule est à déplorer une affirmation inexacte d'une personne dans le registre d'enquête concernant une demande par le commissaire enquêteur d'un courrier de motivation.

2.3.6. Clôture et modalités de transfert du registre

Le registre papier a été clos et signé par le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête, le 21 janvier 2020 à 18h00, en mairie de Sainte-Livrade, lieu unique de l'enquête.

La boîte de réception de l'adresse de courriel dédiée à l'enquête, plustelivrade@democratie-active.fr a été vérifiée de même que le registre numérique, par le commissaire enquêteur.

Le registre, auquel étaient joints les courriers reçus au siège de l'enquête, a été conservé à ce stade par le commissaire-enquêteur.

2.3.7. Remise du Procès-Verbal de synthèse au Président de la communauté de communes Save au Touch

Le procès-verbal de synthèse des observations du public a été présenté et remis à monsieur le président de la communauté de communes Save au Touch, qui en a accusé réception, le lundi 27 janvier 2020 à 10h00 au siège de la CCST à Plaisance du Touch.

Assistaient notamment à la réunion :

- Louis Escoula, président de la CCST
- Emilie Cabau, instructrice au service urbanisme de la CCST,
- Sylviane Couttenier, vice-présidente CCST et maire de Sainte-Livrade,
- Christophe Costes, adjoint au maire de Sainte-Livrade,
- Delphine Cassagne, secrétaire de mairie,
- Jean René Odier, commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a invité le président de la CCST à produire dans un délai de 15 jours à compter du 27 janvier 2020, le mémoire en réponse de la communauté de communes relatif au procès-verbal de synthèse.

La date limite de remise de ce mémoire en réponse était ainsi fixée au 11 février 2020.

Le mémoire en réponse de la CCST a été reçu par le commissaire enquêteur le 7 février 2020, par courrier électronique de madame le maire de Sainte-Livrade (ci-joint en annexe 6).

La notification de ce même mémoire en réponse par la CCST a été reçue le 12 février 2020, par courrier électronique transmis par le service urbanisme de la CCST pour le compte de la direction générale des services de la CCST.

3. Analyse des objectifs poursuivis et du projet de révision du PLU

3.1. Le scénario territorial du projet de PLU

La commune confirme et renforce le scénario retenu lors du PLU 2013, en recentrant l'urbanisation nouvelle sur le village étendu (zones UA, UB et AU), par densification et par extension avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Filouse en lien avec la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif.

Les limites de la zone urbaine du hameau du Chemin Tort sont redéfinies pour y intégrer des habitations précédemment en secteur Ah (secteur d'habitat en zone agricole) sur le bas du chemin Tort.

Le reste du territoire communal est classé en zone agricole ou naturelle, inconstructible sauf exception.

Les nombreux secteurs Ah (secteurs d'habitat en zone agricole) du PLU 2013 sont supprimés.

Le projet de PLU révisé identifie deux grandes zones naturelles le long des vallées de la Save et du Cédât, repérées en outre comme réservoirs de biodiversité, 15 réservoirs de biodiversité de petite taille répartis de façon diffuse sur l'ensemble du territoire agricole de la commune, ainsi qu'un important linéaire de haies repérées et protégées au titre des corridors écologiques.

Un élément de paysage non bâti à préserver pour des motifs d'ordre historique et architectural est également institué sur le site de l'ancienne motte cadastrale au village.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le PLU révisé confirme et renforce le recentrage de l'urbanisation sur le village et le hameau du chemin Tort.

L'identification et la protection de nombreux réservoirs et corridors de biodiversité ainsi que d'un élément de paysage à conserver constituent une nouveauté importante du projet de PLU révisé.

3.2. La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Filouse

Le rapport de présentation du PLU de Sainte-Livrade explique que l'ouverture à l'urbanisation de la totalité de la zone 2AU est indispensable pour assurer le financement du réseau d'assainissement collectif à créer.

La même préoccupation avait déjà conduit le commissaire enquêteur à recommander en 2013 la fusion en une zone 2AU unique des deux secteurs AU initialement prévus d'être phasés dans le projet de PLU 2013, recommandation suivie par la commune.

Le scénario d'évolution de la population retenu par le PADD débattu en 2019 résulte de ce choix effectué concernant le nombre de logements à raccorder sur la zone de Filouse, alors que l'article L151-4 du code de l'urbanisme fait plutôt dépendre l'urbanisation nouvelle des perspectives démographiques.

Ceci étant, la taille fixée en 2013 pour l'opération de Filouse était cohérente avec la taille de la commune et ses perspectives d'évolution. L'objectif de population retenu en 2019 par la commune est ainsi mesuré (+ 1,8 % / an en moyenne), et compatible avec les objectifs de développement mesuré du SCOT.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Filouse pour environ 3 ha est elle-même compatible au SCOT qui attribue à la commune un potentiel d'urbanisation d'un maximum de 4,5 ha (une quotité d'un demi-pixel) en continuité du village.

La commune a retenu par ailleurs l'hypothèse d'une densification de l'existant entre 2015 et 2030 à hauteur de 8 logements supplémentaires (sur un parc de 116 logements en 2016), ce qui est faible au regard de la faible densité actuelle et de l'augmentation de la constructibilité des parcelles organisée par le projet de PLU révisé.

Les localisations potentielles (parcelles faiblement bâties) identifiées en complément par la DDT ne seront probablement pas bâties à moyen terme, car occupées par des piscines ou par des jardins d'agrément de maisons de standing. Cependant quelques logements supplémentaires seront certainement obtenus au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle d'ici 2030, au-delà des objectifs du PADD. Ces logements supplémentaires potentiels, ainsi que ceux qui seraient obtenus par changement de destination de bâtiments agricoles, ne remettent pas en cause la nécessité de raccorder une trentaine d'habitations nouvelles sur la zone de Filouse pour financer le nouveau réseau d'assainissement collectif du centre village.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les choix de la commune en matière de scénario démographique, d'équipement et d'urbanisation restent pleinement cohérents, même si la population et le nombre total de logements augmenteront probablement un peu plus que prévu au PADD.

3.3. La densité résidentielle et le programme de la zone de Filouse

Le projet de PLU révisé prévoit la réalisation de 33 logements en extension urbaine sur une zone de 3 hectares environ.

La densité résidentielle moyenne recommandée par le SCOT dans les noyaux villageois des territoires à développement mesuré est de 55 individus (habitants + emplois) à l'hectare, correspondant à une densité de 15 logements et de 10 emplois / ha (et non une densité maximale de 55 individus par ha soit 15 logements par ha, comme écrit au rapport de présentation page 82).

Or la densité résidentielle de l'opération de Filouse est une densité recommandée moyenne de 11 logements / ha, sans emploi à y ajouter.

La recommandation du SCOT concernant la densité résidentielle n'est donc pas atteinte.

Sur la commune voisine de L'Isle Jourdain, la commercialisation du lotissement « Les balcons du golf » s'achève au pied du village de Sainte-Livrade. Le lotissement comptait des parcelles de 980 à 1286 m² (reste 3 lots, réservés, de 1000 m² environ), soit une densité résidentielle inférieure à 9 logements / ha. A un kilomètre au sud, la commercialisation du lotissement Le Clos de Lauranne démarre, pour 27 lots de 805 m² en moyenne (651 à 1000 m²), soit, surface des voiries prise en compte, une densité résidentielle de 10 à 11 logements / ha.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La recommandation du SCOT de la grande agglomération toulousaine concernant la densité résidentielle à atteindre n'est pas suivie sur la zone de Filouse.

Pour l'analyse de cette situation, il ne peut être fait abstraction de la position géographique spécifique de la commune de Sainte-Livrade, limitrophe de la commune de L'Isle Jourdain. 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.

La densité résidentielle visée sur la commune de Sainte-Livrade, bien qu'inférieure à la densité recommandée par le SCOT de la grande agglomération toulousaine, peut être admise sous réserve qu'il s'agisse d'une densité minimale et non d'une densité indicative, et que la construction de locaux de service ou d'équipements y soit autorisée pour satisfaire à l'objectif de mixité fonctionnelle promu par le SCOT pour les noyaux villageois.

Le projet de PLU révisé supprime par ailleurs la clause de mixité sociale qui figure au PLU 2013.

3.4. La suppression des COS et l'augmentation de la constructibilité des parcelles

3.4.1. La constructibilité des parcelles

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a supprimé les Coefficients d'Occupation des Sols (COS), ce qui facilite la construction en enlevant un frein à la densification des zones urbanisées.

Le projet de révision du PLU acte cette suppression.

Le tableau ci-dessous synthétise les modifications apportées au Règlement du PLU en matière de constructibilité des parcelles ou unités foncières.

Tableau de synthèse des principales règles sur les surfaces, hauteurs et retraits en zones d'habitat

PLU 2013 en vigueur avant révision

Zone	Quartier d'habitat	Coefficient d'occupation du sol	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur max à l'égout du toit	Retrait sur voirie	Retrait sur limites séparatives latérales
UA	Centre ancien	-	-	6 m	0 ou $< h/2h$ *	0, $> h/2h$ ou $> 3m$ *
UB	Pavillonnaire	0,10	-	6 m	Sur RD/RN 5 à 20 m Autres < 15 m *	$> 3 m$ * 0 pour annexes/extens.
2AU	Zone à urbaniser de Filouse	0	ND	ND	ND	ND

ND : Non Défini

- : Non règlementé

* : sauf exception

Projet de PLU révisé

Zone	Quartier d'habitat	Coefficient d'occupation du sol	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur max	Retrait sur voirie	Retrait sur limites latérales
UA	Centre ancien	-	-	8,5 m faitage ou acrotère	0 ou $< h/2$ *	0, $> h/2$ ou $> 3 m$ *

UB	Pavillonnaire	-	-	7 m faitage ou acrotère	Sur RD/RN : 5 à 20 m Autres < 15 m *	> 3 m *, 0 pour annexes et extensions
UC	Pavillonnaire Chemin Tort (ex UB)	-	20 % hors piscines et abris jardin	7 m faitage ou acrotère	Sur RD/RN : 5 à 20 m Autres < 15 m *	des existants
AU	Zone à urbaniser de Filouse – secteur habitat individuel	-	- de fait 70% **	6 m A la sablière	OAP : Retrait obligatoire, max 5 m	0 ou > 3 m et règles spec. dans sous- secteur ouest.
AU	Zone à urbaniser de Filouse – secteur habitat collectif à semi- collectif	-	- de fait 70% **	6 m A la sablière	OAP : Retrait obligatoire, max 5 m	0 ou > 3 m

** Zone de Filouse : le coefficient d'emprise au sol n'est pas règlementé, mais un coefficient d'espace de pleine terre a été fixé, de 30% au minimum

La commune n'a pas cherché à neutraliser la suppression du COS par l'instauration de coefficients d'emprise au sol CES étriqués. Aucun CES n'est fixé pour le village ancien ni pour sa proche périphérie (zones UA, UB et AU). Un CES de 20 % (non compris piscine et abris de jardin de moins de 10 m2) est fixé pour la zone urbaine du Chemin Tort (zone UC).

Dans le secteur le plus contraint, la future zone UC, la surface théorique pouvant être construite sur une parcelle de 1000 m2 passe ainsi de 100 m2 shon (COS de 0,10) dans le PLU actuel à 400 m2 de surface de plancher (R+1 sur CES 0,20) dans le projet ce PLU révisé.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune accompagne bien la suppression du COS en libérant la constructibilité des parcelles sur le village étendu, tout en maîtrisant, dans une hiérarchisation conforme au PADD, la construction dans le hameau de Chemin Tort (zone UC).

La possibilité d'implanter des constructions basses (moins de 3,5 m sous sablière) en limite de propriété complète l'augmentation de la constructibilité des parcelles, et pourrait faciliter, si elle était généralisée, l'implantation des constructions et l'atteinte de formes plus urbaines.

3.4.2. Les règles de hauteur

A titre d'illustration, est décomposée ci-dessous la hauteur à la sablière d'une maison en R+1 avec combles perdus (non compris fondations) :

- Sablière 20 cm
- Hauteur sous plafond 250 cm
- Dalle 30 cm
- Hauteur sous dalle 260 cm
- Dalle 30 cm
- Vide sanitaire 60 cm
- Total approximatif 630 cm

Quoique très approximative, cette estimation montre qu'une hauteur de 6 m à la sablière correspond à une construction en R+1 dont le vide sanitaire est enterré: solution usuelle en terrain sain et plat, mais les marges architecturales sont faibles.

En zone UA, le règlement du PLU de sainte-Livrade fixe la hauteur maximale à 8,5m mesurée du terrain naturel au faîtage. Cette détermination de la hauteur est cohérente avec le bâti existant, mais n'est pas cohérente avec le rapport de présentation.

Le rapport de présentation indique (page 101) que le règlement autorise des constructions en R+2 en zone UA. Or, en enterrant le vide sanitaire (seuil des constructions au niveau de la rue), il est possible de construire un R+2 avec 8,5 m de hauteur à la sablière ou à l'égout du toit, mais cela n'est pas possible avec 8,5 m de hauteur sous faîtage.

En zones UB et UC, la commune 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.

Cette diminution n'est pas justifiée au rapport de présentation.

En zones UB et UC, le règlement ne précise pas le mode de calcul de la hauteur autorisée (7 m), qui se déduit du lexique annexé : hauteur mesurée du sol naturel au faitage. Le rapport de présentation page 107 indique que l'objectif est d'autoriser les R+1.

La hauteur maximale de 7 mètres sous faitage est trop faible pour accepter des étages profonds, qui génèrent des hauteurs de toiture significatives. Les étages des constructions en R+1 devront donc être limités en profondeur, ou se développer sur une partie seulement des constructions, pour réduire la hauteur de leur toiture et respecter ainsi la hauteur totale maximale prescrite. Cette contrainte, que le rapport de présentation ne justifie pas, va à l'encontre des objectifs de développement durable de gestion économe de l'espace et de réduction de la consommation énergétique des logements.

A titre de comparaison, la hauteur autorisée en zones UC est de 7 m à l'égout du toit à Léguevin.

Commentaires du commissaire enquêteur

La hauteur maximale des constructions est trop faible en zones UB et UC, diminuée d'un mètre environ par rapport à la situation en vigueur au PLU 2013, sans justification de cette contrainte au rapport de présentation. Le commissaire enquêteur recommande d'augmenter cette hauteur.

3.4.3. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

En zones UB et UC, le PLU révisé reconduit les dispositions en vigueur dans le PLU 2013.

La construction en limite séparative est autorisée pour « les annexes et les extensions des constructions existantes », ce qui y autorise l'implantation de garages ou d'extensions d'un seul niveau (moins de 3,5 m sur sablière), sur 10 m de long, voire y permet le jumelage de constructions par leurs garages ou annexes.

Mais cette possibilité est réservée, en l'état du texte, aux constructions déjà existantes, et ne peut être mise en œuvre pour faciliter l'implantation d'une nouvelle construction sur une dent creuse ou une division parcellaire. Cette restriction n'est pas justifiée au rapport de présentation.

L'augmentation de la constructibilité des parcelles facilitera au fil des années la densification douce des zones urbaines.

Deux règles limitent toutefois, dans le projet de PLU révisé, l'intensification urbaine dans la zone pavillonnaire du village (zone UB) : les règles de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives n'évoluent pas. Le recul autorisé en bordure de route nationale ou départementale reste fixé à 20 m en zones UB, et les possibilités de construire en limite séparative latérale sont limitées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune accompagne bien la suppression du coefficient d'occupation des sols, en libérant la constructibilité théorique des parcelles une absence de coefficient d'emprise au sol au village (zones UA, UB et AU).

Cette évolution facilitera l'intensification douce du secteur.

Mais les règles d'implantation des constructions méritent d'être revues pour faciliter cette évolution.

3.5. Quelques incohérence ou erreurs matérielles à rectifier

Le projet de PLU révisé comporte quelques approximations ou incorrections dans l'expression des objectifs ou des règles, qui devraient être retraitées :

- 1) Dans le rapport de présentation, la présentation de la règle de hauteur pour la zone UA (8,5 mètres sous faitage) évoque la possibilité de réaliser des R+2. Il serait plus cohérent d'indiquer R+1+combles aménageables.
- 2) Les règles de retrait sur les limites séparatives (articles UA4 et U4) s'appliquent, en l'état de leur rédaction, à toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle), alors que certaines formules ne concernent que les limites séparatives latérales (cf expression « le retrait par rapport à l'autre limite »). Cette rédaction peut poser des difficultés d'interprétation et de voisinage, notamment pour les constructions en densification de l'existant. Il serait souhaitable de préciser que la règle spécifiée ne concerne que les limites séparatives latérales, comme c'est le cas à l'article AU4, ou de préciser au contraire que ces dispositions s'appliquent aussi aux limites séparatives de fond de parcelle.
- 3) En zone AU, la définition du retrait par rapport à la voie, page 13 de l'OAP, Principes d'implantation sur la parcelle, est illogique : « les constructions devront respecter un retrait par rapport à la voie (5 mètres maximum) pour conserver une aire de stationnement privé sur la parcelle ». Or il est tout à fait possible de réserver une place de stationnement privé sur la parcelle en construisant en limite de propriété sur voie. Cela est d'ailleurs présenté comme une bonne pratique dans les schémas 2,3 et 4 de la page 12 de l'OAP, qui présentent à juste titre l'intérêt et la qualité urbaine de constructions pavillonnaires édifiées en limite de propriété sur voie lorsque le terrain est en pente.
- 4) En secteur collectif ou semi-collectif, l'OAP autorise à juste titre les constructions en bande (page 6, Formes urbaines envisagées), de même que l'article AU4 – 3 du règlement, mais le plan page 13 de l'OAP « Implantation des constructions sur la parcelle » semble les interdire par une légende réservant cette possibilité au secteur d'habitat individuel situé à l'ouest de la zone.

4. Analyse des observations des Personnes Publiques Associées et des observations recueillies en cours d'enquête publique

4.1. Observations des PPA Personnes Publiques Associées

Les avis des personnes publiques associées et consultées sont joints au dossier d'enquête publique dans une pièce spécifique.

Les avis et observations sont indiqués au chapitre 1.3 du présent rapport.

Dans ce chapitre, nous analyserons les observations des PPA et les réponses de la commune, par thèmes principaux.

La reconnaissance d'une démarche de qualité

Observation DDT : les orientations générales retenues au projet de PLU témoignent de l'ambition de prendre en compte ces différents enjeux [de modération de la consommation d'espace (..), de production d'une offre de logements diversifiée, de préservation des espaces agricoles et naturels (..)].

Le projet de PLU propose un projet d'aménagement cohérent recherchant une réponse adaptée aux différents enjeux de développement durable présentés par la commune.

Des précisions et compléments apparaissent cependant devoir être apportés.

Observation Chambre d'Agriculture : le projet de PLU présente une cohérence d'ensemble.

Avis du commissaire enquêteur : conforme.

Le projet de PLU révisé traduit des choix clairs concernant le recentrage de l'urbanisation, le dimensionnement de la zone de Filouse, la protection des espaces agricoles et naturels, la protection des continuités écologiques. Les diverses pièces du PLU sont cohérentes entre elles sur tous les grands axes du PLU.

Le niveau des objectifs démographiques et de construction de la commune

Observation DDT : l'objectif communal d'une croissance démographique de 1,8% par an est cohérent, mais son application à la population réelle 2016 (en diminution par rapport à 2011) conduit à une augmentation globale de 80 habitants d'ici 2030, et non de 90 habitants comme estimé par la commune. Le maintien des prévisions communales correspondrait à une croissance moyenne annuelle supérieure à 2%, qui ne correspondrait plus à une croissance maîtrisée car supérieure à l'évolution constatée depuis 2000. Recalculer en conséquence le besoin en logements

Réponse de la CCST :

Le PADD a été débattu sur la base des données INSEE de 2015. La modification demandée par la DDT est infime et ne change pas la dimension globale du projet.

Observation SMEAT pour le Scot : la commune projette d'accueillir 90 personnes supplémentaires soit une construction d'environ 40 logements (dont 10 en densification et 30 en extension urbaine) correspondant à un rythme moyen proche de celui prévu par le PLH 2017-2022 de la CCST.

Observation Chambre d'Agriculture : l'objectif de population est optimiste mais pas incohérent dans la mesure où le réseau d'assainissement est programmé pour 2020 – 2021.

Intégrer au potentiel d'accueil la création de logements par changement de destination des constructions agricoles.

Avis du commissaire enquêteur :

la diminution de la population entre 2011 et 2016 ne constitue pas une référence adaptée à une croissance maîtrisée. Le dimensionnement de la zone AU de Filouse est effectué davantage en fonction du nombre de logements nouveaux nécessaires au financement du réseau d'assainissement qu'en fonction d'une perspective de croissance démographique. Le nombre de logements nouveaux sur la zone de Filouse nécessaires au financement de la partie publique du réseau d'assainissement collectif est estimé à 29 logements au minimum depuis l'enquête publique de 2013 sur le zonage d'assainissement et l'approbation par le syndicat SMEA31 du schéma directeur d'assainissement de Sainte-Livrade. Le projet de PLU révisé en prévoit 33, pour une superficie en légère augmentation. La croissance démographique qui en découle est globalement conforme à ce qui est prévu au PLH de la CCST, est acceptée par le SCOT et est à juste titre considérée cohérente par la Chambre d'Agriculture.

Ce qui est en jeu dans les questions soulevées, c'est la surface foncière en extension nécessaire à la construction de ces logements raccordables au réseau public d'assainissement, et non l'évolution de la population qui justifierait ces constructions.

Mieux exploiter le potentiel d'intensification du tissu urbain

Observation DDT : Compléter l'analyse du potentiel d'intensification, notamment sur 6 secteurs identifiés par la DDT et apparemment non pris en compte par la commune.

Compléter les dispositions réglementaires (règlement ou OAP, extension du périmètre de l'OAP Filouse) pour faciliter la mobilisation du potentiel d'intensification du tissu urbain, en renforçant le développement du village.

Observation Chambre d'Agriculture: la capacité de densification des zones urbanisées ne fait pas l'objet d'une analyse détaillée.

Avis du commissaire enquêteur :

l'analyse détaillée menée par la commune est effectivement rapide, limitée au recensement des parcelles divisibles, sans analyser les possibilités de densification sur des parcelles déjà bâties, au regard du niveau de pression foncière et du projet de règlement. Mais le gain de quelques logements supplémentaires en intensification sera sans incidence sur l'opération de Filouse qui doit assurer l'essentiel de la part privée du financement du nouveau réseau d'assainissement.

Réponse de la CCST à l'observation des personnes publiques associées:

Le potentiel d'intensification en zone urbaine est très faible. Les espaces recensés par la DDT concernent principalement des piscines. Certains terrains inoccupés présentent des contraintes d'accès sur la RN, ou de topographie.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :

La réponse ne modifie pas le sens de l'avis du commissaire enquêteur.

Densifier davantage la zone AU de Filouse pour en limiter la surface

Observation DDT : rechercher une densité plus forte sur la zone de Filouse (le SCOT préconise 15 logements / ha contre 11 au projet communal). Réduire la surface d'urbanisation en extension.

Observation SMEAT : cette opération pourrait contribuer plus significativement au renforcement du cœur de village (niveau de densité et mixité des fonctions).

Observation Chambre d'Agriculture : Nous demandons que la densité minimale prévue sur le secteur d'extension du noyau villageois desservi par l'assainissement collectif soit de 15 logements par ha comme prévu par le SCOT. La zone de Filouse est surdimensionnée, revoir son découpage et l'OAP en conséquence.

Avis du commissaire enquêteur :

la densité cible retenue au projet de PLU, inférieure à la densité recommandée par le SCOT, n'est pas justifiée au rapport de présentation ni à l'OAP.

Il aurait pu être argumenté que la densité du noyau villageois actuel (ensemble des zones UA et zone UB contigüe) est aujourd'hui largement inférieure à la densité cible projetée par la commune, et que la densité préconisée par le SCOT n'est qu'une moyenne recommandée et non un minimum prescrit. En ce sens, le commissaire enquêteur estime que la densité projetée n'est pas incompatible au SCOT.

Toutefois, l'opération envisagée représente un quasi doublement de la taille du noyau villageois élargi (ensemble de la zone UA et de la zone UB au PLU révisé) en nombre de logements. Dans l'intérêt de la commune, une telle opération ne peut être réalisée en quasi-totalité sous forme pavillonnaire classique. Un travail d'urbanisme et d'architecture devrait permettre une urbanisation plus villageoise libérant des espaces publics et des espaces naturels et permettre, comme l'écrit le SMEAT, de « contribuer plus significativement au renforcement du cœur de village, tant par le niveau de densité que par une mixité de ses fonctions ».

Signalons par ailleurs l'hésitation du rapport de présentation entre densité minimale, densité moyenne et densité indicative: le rapport évoque page 110 « une densité **minimum** de 11 logements / hectare », une **estimation** du potentiel constructible de 33 logements pour la zone (Rapport de présentation, tableau page 126 et carte du potentiel constructible page 127), une **densité moyenne** de 11 logements / ha (page 85 par exemple), ou une « **densité d'environ** 11 logements / ha » page 128.

Cette ambiguïté n'est pas levée par l'OAP, bien au contraire. L'OAP indique des « **densités minimales préconisées** » dans un paragraphe intitulé « **formes urbaines envisagées** ».

La carte page 7 de l'OAP est plus claire, qui indique dans sa légende des densités minimales mais appliquées aux seules zones d'habitat hors voirie primaire et espaces publics.

La CCST devra lever ces ambiguïtés et imprécisions, et préciser clairement dans l'OAP le niveau minimal de densité résidentielle ou de programme résidentiel prescrit et mettre en cohérence son rapport de présentation.

Réponse de la CCST à l'observation des personnes publiques associées:

La densité est légèrement inférieure aux recommandations du SCOT, car le terrain est en pente. Une trop grande densité pourrait poser des problèmes (..) d'inadéquation avec le marché local.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :

La réponse est admissible s'agissant du SCOT (cf analyse § 3.3 ci-dessus). Mais le besoin de préciser les prescriptions du PLU demeure.

Créer des logements locatifs sociaux

Observation DDT : mettre en œuvre une servitude de mixité sociale sur le secteur Filous, en application des prescriptions du SCOT de la grande agglomération toulousaine et du PLH de la communauté de communes de la Save au Touch.

Observation SMEAT : indiquer plus clairement comment la commune répond aux dispositions du SCOT et du PLH.

Avis du commissaire enquêteur :

Le PLU 2013 en vigueur comporte une servitude de mixité sociale pour la zone de Filouse, supprimée dans le projet de PLU révisé.

Le SCOT prescrit de produire au moins 10% de logements locatifs sociaux dans les communes dites à développement mesuré, non soumises à la loi SRU (prescription P61). Le PLH 2017-2022 de la CCST vise un objectif de production de 33% de LLS au sein de l'ensemble de la production neuve, soit 36% dans les communes assujetties à la loi SRU et une contribution d'au moins 10 % de la production pour les communes de la vallée de la Save. L'objectif de production de logements locatifs sociaux inscrit au PLH de la CCST pour l'opération de Filouse est « environ 2 logements locatifs sociaux » (PLH 2017-2022, page 118). Cette faible contribution à l'objectif supposerait que la commune mobilise par ailleurs deux autres logements pour atteindre l'objectif de 10 % sur une prévision globale de 40 logements inscrite au PLU de sainte-Livrade.

Dans une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble d'une trentaine de logements les prescriptions du SCOT et du PLH doivent être respectées, d'autant que nombre d'habitants ou salariés de la commune ou des communes limitrophes pourraient à l'évidence prétendre à la location de ces logements.

Réponse de la CCST à l'observation des personnes publiques associées:

Les bailleurs sociaux ne réalisent plus de petites opérations dans nos territoires, et la commune offre trop peu de services pour accueillir beaucoup de logements sociaux.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :

La réponse de la commune ne modifie pas le sens de l'avis du commissaire enquêteur.

Garantir la qualité urbaine et environnementale des aménagements

Observation DDT : renforcer l'OAP Filouse, en particulier concernant la qualité des aménagements.

Observation Chambre d'Agriculture: Pour réduire les risques de conflits de voisinage, nous demandons que l'OAP prescrive la création d'espaces tampons végétalisés sur toutes les limites des parcelles privées en contact avec l'espace agricole.

Avis du commissaire enquêteur :

L'OAP de la zone AU de Filouse est complétée par les nombreuses dispositions du règlement écrit pour cette zone. L'OAP elle-même décrit bien l'intention de la commune en matière de plan masse, d'aménagement des voies, d'orientation des bâtiments, de terrassement.

Mais l'OAP ne décrit pas ni ne prescrit :

- les modalités de préservation des haies identifiées à enjeu fort au diagnostic, situées à l'emplacement des voies à créer. Le schéma d'aménagement des bandes végétalisées le long de ces voies nouvelles, page 9 de l'OAP, semble réduire de façon importante la profondeur des haies, en contradiction avec l'article AU6 – 2 du règlement écrit, qui prévoit le maintien ou le remplacement en surface de ces haies.

- les secteurs où un projet d'ensemble est exigé, pour satisfaire un objectif d'unité architecturale et de qualité urbaine, et permettre de répondre avec un organisme de logement social aux objectifs de diversification de l'habitat.

Le commissaire enquêteur note que l'intention exprimée par la commune, au travers de la simulation de l'aménagement du futur quartier présentée page 91 du rapport de présentation (reproduite ci-dessous), correspond bien à une opération d'ensemble :

Rapport de présentation du PLU - Commune de SAINTS-LIVRAZ

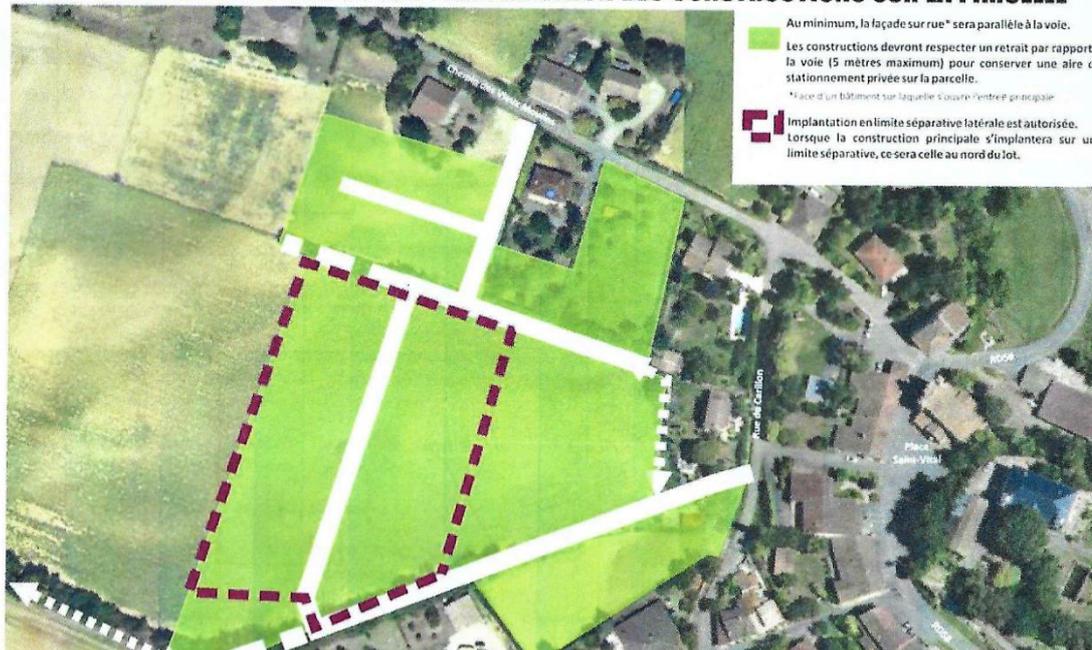


Simulation de l'aménagement du futur quartier Filouse. Document de travail

Par ailleurs l'écriture dans l'OAP des règles d'implantation des bâtiments (page 13 de l'OAP, chapitre V « Principes d'aménagement du lot : implantation des constructions sur la parcelle ») est à clarifier : la légende du graphique de l'OAP réserve la possibilité de construire en limite séparative latérale à une partie seulement de l'opération identifiée par un trait pointillé rouge, en contradiction avec la rédaction de l'article AU4 – 3 qui l'autorise à juste titre sur l'ensemble de la zone AU.

V. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU LOT DE L'HABITAT INDIVIDUEL

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU LOT : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LA PARCELLE



Un complément à l'OAP pourrait être apporté pour répondre, sur la frange ouest de la zone, à l'observation de la Chambre d'Agriculture en imposant un retrait de 5 mètres minimum pour l'implantation de la construction principale. Un retrait de 3 mètres est déjà imposé pour l'implantation des piscines (article AU4), qui paraît suffisant. Il n'y a pas lieu par contre d'imposer un tel retrait pour les autres constructions annexes.

*Réponse de la CCST aux observations des personnes publiques associées
L'OAP comporte suffisamment de précisions.*

L'OAP pourrait être modifiée pour répondre à l'observation de la Chambre d'Agriculture (espace tampon végétalisé en limite de parcelle au contact de zone agricole).

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :

La réponse de la CCST ne modifie pas le sens de l'avis du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur prend acte de la modification possible de l'OAP en réponse à l'observation de la Chambre d'Agriculture, à confirmer.

Renforcer les mesures de protection des espaces d'intérêt environnementaux

Observation DDT : dans le règlement écrit, les prescriptions associées aux espaces identifiés au titre de l'article L 151-23 CU ne sont pas suffisantes, voire parfois incohérentes avec les prescriptions applicables aux zones A et N.

Repérer les zones humides par un tramage spécifique, et y interdire affouillements, exhaussements et pose de canalisations.

Par ailleurs l'espace identifié comme « élément de paysage à préserver » ne fait l'objet d'aucune règle applicable dans le règlement écrit.

Observation SMEAT : Le PLU permet d'assurer une bonne protection des espaces naturels protégés au SCOT, notamment la continuité écologique de la vallée de la Save.

Avis du commissaire enquêteur :

Le repérage des corridors et réservoirs de biodiversité à protéger est un apport très important de la présente révision du PLU.

La protection de ces corridors et réservoirs de biodiversité repérés au règlement graphique est définie à l'article 4 - §2 des dispositions générales, qui nécessite effectivement une clarification. Cet article traite à la fois des grands espaces naturels des vallées de la Save et du Cédât, et des nombreux corridors et petits réservoirs de biodiversité repérés sur toute la commune, et sa rédaction s'en ressent au travers de formulations alambiquées ou peu cohérentes.

Cet article ne comporte ainsi pas d'interdiction explicite d'abattage mais précise les cas où la coupe d'arbres peut être admise, et spécifie dans ce cas des modalités de compensation en nombre et en surface. Mais ces modalités de compensation sont ambiguës :

- pour les haies corridors de biodiversité, elles n'assurent pas la reconstitution de la fonctionnalité de corridor écologique (la compensation peut intervenir n'importe où dans la trame verte et bleue, et se limiter à une replantation d'arbres de haute tige). Or cette obligation de compensation est incohérente avec les prescriptions figurant plus loin au même article concernant l'obligation de reconstituer les continuités végétales en plusieurs strates et plusieurs essences.

- pour les réservoirs de biodiversité, la compensation n'est prescrite qu'au-delà d'une atteinte de 500 m², alors que certains réservoirs de biodiversité repérés au règlement

graphique ont une surface d'environ 1000 m2 seulement. L'obligation de reconstitution des fonctionnalités évoquée ci-dessus ne concerne explicitement que les continuités végétales, et non les réservoirs de biodiversité.

Par ailleurs, 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.

Réponse de la CCST aux observations des personnes publiques associées :
L'article U1 du règlement interdit tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément de paysage. Concernant les zones humides, le règlement écrit et le règlement graphique pourraient être modifiés comme demandé par l'Etat.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :
Concernant l'élément de paysage, la réponse de la CCST ne modifie pas l'avis du commissaire enquêteur exprimé au § 4-4 ci-dessous dans le cadre des réponses aux observations du public.
Concernant les zones humides, la réponse de la CCST est satisfaisante, à confirmer.

Compléter le diagnostic agricole et préserver les espaces agricoles

Observation DDT : le diagnostic agricole est trop peu précis pour permettre d'engager une véritable politique de préservation. Analyse à croiser avec les enjeux de restauration des haies et ripisylves en secteur agricole.

Le diagnostic devra justifier la possibilité d'un changement de destination des bâtiments agricoles repérés au règlement graphique.

Avis du commissaire enquêteur :

Les critères de sélection des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, doivent effectivement être précisés. Cf ci-dessous avis donnés sur observations du public.

Réponse de la CCST aux observations des personnes publiques associées

Le diagnostic agricole a été effectué avec les agriculteurs. Il en est notamment résulté la création de 711 ml de haies.

La justification de l'identification de bâtiments agricoles pouvant changer de destination figure page 125 du rapport de présentation et au document 4-4 du PLU.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :
La réponse de la CCST ne modifie pas le sens de l'avis du commissaire enquêteur développé §4-4 ci-dessous.

Observation SMEAT : l'objectif du PADD de conserver et protéger le potentiel agricole, s'inscrit dans les orientations du SCOT. Pour cela, les dispositions du PLU de la zone A permettent aussi les constructions nécessaires à la transformation, le conditionnement et la commercialisation des productions.

Le PLU permet d'assurer une bonne protection des espaces agricoles protégés au SCOT, à l'exception de la disposition qui y permet la construction d'équipements collectifs, disposition incompatible au SCOT.

Avis du commissaire enquêteur :

La destination « équipements d'intérêt collectif », dont le contenu réglementaire est rappelé au lexique annexé au règlement écrit, comporte un grand nombre d'établissements incompatibles avec le Scot et le maintien des activités agricoles (bureaux des administrations, établissements d'enseignement, ..).

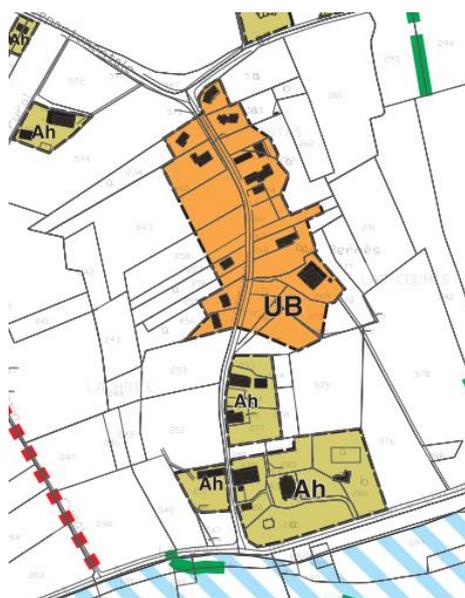
Observation Chambre d'Agriculture : le diagnostic est relativement succinct et doit être complété (surfaces cultivées, irriguées, localisation des projets des exploitants, . .).

Le zonage classe en zones naturelles des espaces inscrits au SCOT comme espaces agricoles protégés. La Chambre d'Agriculture demande que ces espaces soient classés en zone agricole. La parcelle 251 au chemin Tort est une extension urbaine et non une dent creuse. Réduire la zone UC.

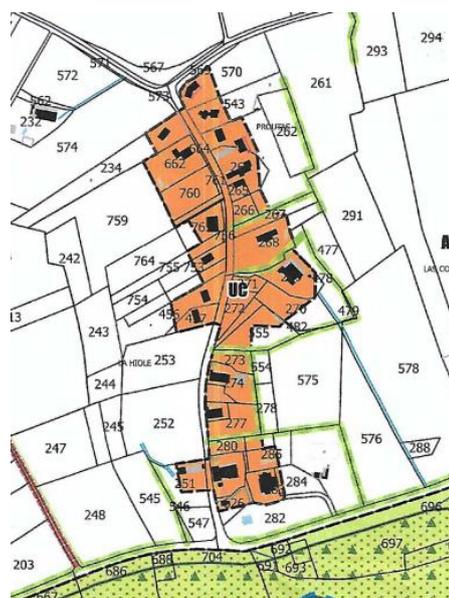
Prendre en compte la note de cadrage de la CDPNAF pour les extensions et annexes d'habitations en zones agricoles et naturelles.

Avis du commissaire enquêteur :

Il est tout d'abord constaté qu'aucune personne publique ne remet en cause le reclassement des secteurs Ah (secteurs d'habitat en zone agricole) du bas du chemin Tort en secteur urbanisé UC. L'argumentaire du rapport de présentation, qui présente ce reclassement comme sans incidence sur l'espace agricole ni sur l'enveloppe bâtie du hameau du chemin Tort, est ainsi validée dans son principe par les personnes publiques. Le commissaire enquêteur adhère à cette analyse.



Le hameau du chemin Tort au PLU 2013



et au projet de PLU révisé.

La parcelle 251 au bas du chemin Tort, visée par une observation de la Chambre d'agriculture, nécessite cependant une analyse spécifique. Elle est bien une parcelle bâtie, même si elle ne porte qu'un hangar à voitures à l'emplacement d'un ancien hangar agricole. C'est à ce titre qu'elle a été partiellement intégrée au secteur UC après remarque du propriétaire dans le cadre de la concertation préalable. Or la construction actuelle, de par sa structure très légère, ne pouvait changer de destination et être transformée en habitat. Son classement en zone Ah au PLU en vigueur est ainsi contestable. De même, l'inclusion de la parcelle 251 dans la zone UC conduit en pratique à étendre le périmètre du hameau du chemin Tort.

La parcelle 251 est la seule parcelle bâtie à l'ouest de cette section du chemin Tort. Le maintien de cette parcelle en secteur agricole permettrait, sans affecter l'existant, d'éviter une extension du hameau au-delà de son enveloppe actuelle.



Photos : la parcelle 251 au Chemin Tort et son hangar

Réponse de la CCST aux observations des personnes publiques associées :

Le diagnostic agricole du rapport de présentation pourrait être complété.

Un classement de parcelles exploitées en zone naturelle a été effectué pour leur qualité environnementale et paysagère, il n'interdit ni la culture ni l'élevage et reste compatible au SCOT.

Concernant la parcelle 251 au chemin Tort, elle est bâtie et sans intérêt pour l'agriculture. Elle pourrait s'enfricher et présenter des désagréments pour le voisinage.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :

Avis conforme pour le classement de terres cultivées en zone naturelle (article R151-24 CU).

La réponse de la CCST ne modifie pas le sens de l'avis du commissaire enquêteur pour la parcelle 251.

Observations de la CDPNAF :

Pour les extensions des constructions existantes :

- Réglementer la surface de plancher de l'extension à 30 % maximum
- Réglementer la surface de plancher totale maximale (existant et extensions) et l'emprise maximale au sol à 200 m²
- Fixer en zone N une règle d'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière à un minimum de 3 m

Pour les annexes :

- Réglementer la surface totale maximale de plancher totale des annexes à 50 m²
- Fixer en zone N une règle d'implantation par rapport à la limite de l'unité foncière à un minimum de 3 m
- Limiter la hauteur maximum à 4 m en zone N.

Avis du commissaire enquêteur :

Les demandes de la CDPNAF relèvent d'une grille de prescriptions types adoptée par cette commission. La CDPNAF n'a pas communiqué la justification de ses demandes.

- Surface de plancher maximale de l'extension : La règle retenue par la commune, basée sur l'emprise au sol, permet des extensions importantes. La rédaction CDPNAF paraît plus adaptée.

- Surface de plancher totale maximale : le plafond de 200 m² est irréaliste, inférieur à la surface de nombreuses constructions existantes.

- Implantation en retrait de 3 m des limites séparatives en zone N : avis favorable, car cela facilite le maintien des continuités écologiques.

- Hauteur maximum de 4 m pour les annexes en zone N : avis favorable. Pour des bâtiments de 5 x 10 m voire 6 x 8,5 m, cette disposition laisse une hauteur à la sablière de 3 mètres, suffisante pour une annexe non professionnelle.

Réponse de la CCST aux observations des personnes publiques associées :

Le règlement serait modifié.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :

Favorable

Le commissaire enquêteur prend acte de la modification du règlement, à confirmer

4.2. Bilan comptable des observations du public

Les courriers adressés au commissaire enquêteur, électroniques ou non, ont été numérotés et reportés sur les registres.

Le bilan des visites et interventions du public, tous modes confondus, est détaillé dans le tableau suivant :

Permanences en mairie de Sainte Livrade	Nombre de visites	Déclarations orales sans inscription sur registre	Contributions sur le registre papier	Contributions sur le registre dématérialisé	Courriers électroniques reçus à l'adresse dédiée	Correspondance adressée au CE
3 janvier	6	5		1	0	1
11 janvier	9	6	1	1	0	1
21 janvier	8	6	6	6	0	3
Total :	23	17	7	8	0	5

Lors des permanences il y a eu **23 visites**, pour des observations ou pour des demandes d'informations sur le dossier qui ont été fournies par le commissaire enquêteur :

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**.

4.3. Analyse des observations recueillies en cours d'enquête

Les observations sont regroupées par thème ou par hameau lorsqu'elles sont non spécifiques à une parcelle ou à une situation individuelle, ou lorsqu'elles peuvent être de portée générale.

Elles sont rappelées individuellement dans le cas contraire, généralement pour des questions concernant le zonage et la constructibilité d'une parcelle.

La liste complète et numérotée des observations reçues est jointe en annexe au Procès-Verbal de synthèse.

Les chiffres entre parenthèse correspondent au numéro de l'observation.

Les questions complémentaires éventuelles du commissaire enquêteur ou ses demandes de précisions adressées à la communauté de communes sont précédées du symbole ➔

Déroulement de la concertation préalable ou de l'enquête publique

Deux observations (7 et 24), émanant de la même personne, concernent le déroulement de la concertation ou de l'enquête publique elle-même.

L'observation (7) considère que la publicité de la concertation et de la révision du PLU ont été insuffisantes : annonce trop tardive de la réunion publique (annonce le 27 mars 2019 sur le site internet de la commune, pour une réunion organisée le 20 mars, et aucun affichage effectué au hameau du Couchet).

Avis du commissaire enquêteur

La concertation préalable avec le public a été correctement annoncée et conduite, cf le déroulé de la concertation présenté au paragraphe 1.6 ci-dessus.

Le caractère tardif de l'annonce de la réunion publique sur le site internet de la commune (annonce du 17 mars 2019 pour une réunion fixée au 20 mars) a été compensé par un affichage dès le 13 mars et par deux articles de La Dépêche du Midi, et la concertation s'est en outre poursuivie par divers moyens, dont une présentation par panneaux en mairie, bien au-delà de cette réunion.

L'observation (24) prétend, à tort, que le commissaire enquêteur aurait demandé au pétitionnaire de compléter la motivation de sa demande.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur rappelle à ses interlocuteurs les divers moyens restant à leur disposition pour compléter leurs observations s'ils le souhaitent. Par contre il dément formellement avoir exprimé une quelconque demande à ce sujet.

Complétude ou exactitude du fonds de plan du règlement graphique

Trois observations :

L'observation (1) indique que le fonds de plan du règlement graphique ne reprend pas une division parcellaire et une construction récentes. Même remarque pour les plans insérés au rapport de présentation.

Avis du commissaire enquêteur :

L'usage des planches cadastrales comme fonds de plan pour le règlement graphique du PLU, est une facilité qui permet au public d'identifier plus facilement le zonage applicable. Il

est évident que ces fonds de plan ne peuvent être à jour des dernières modifications cadastrales, ce qui ne modifie en rien la valeur du règlement graphique.

L'observation (6) indique que la parcelle n°153, référencée en réservoir de biodiversité au règlement graphique, est majoritairement occupée par un lac non reporté sur le règlement graphique.

Avis du commissaire enquêteur :

Le lac mériterait d'être indiqué au plan, car il prolonge un élément de trame bleue, corridor écologique identifié au règlement graphique et protégé au titre de l'article L151-23 CU. Ceci étant, l'ensemble de la parcelle concernée est classée par ailleurs au règlement graphique en réservoir de biodiversité à préserver, avec un régime de protection comparable.

Réponse de la CCST aux observations du public ::

Le lac ne figure pas sur le cadastre (plan propriété du cadastre) et le BE ne peut prendre l'initiative de le reporter. Toutefois, dans un souci de clarté, il sera grossièrement dessiné. Le réservoir de biodiversité est quant à lui déjà identifié.

Le commissaire enquêteur prend acte de la modification du plan.

L'observation (48) indique que le PLU classerait en prairie une parcelle boisée, et en ferme une habitation, sans indiquer quels documents ou illustrations sont mis en cause.

Avis du commissaire enquêteur :

Le document ou la carte en cause ne sont pas indiqués. L'observation est trop imprécise pour être traitée, et en tout état de cause les possibles défauts d'une carte du rapport de présentation paraissent ici sans incidence.

La parcelle 462, que son propriétaire voudrait voir constructible, semble bien recensée comme espace arboré au rapport de présentation, qui classe la parcelle en « enjeu moyen » en ce qui concerne les enjeux écologiques (Etat initial de l'environnement, carte page 62). La parcelle est plantée de jeunes frênes dont l'état ne justifie pas son classement en réservoir de biodiversité.

Le rapport de présentation de PLU ne comporte pas de défaut d'appréciation concernant cette parcelle.

Règlement du PLU

Préservation des haies, des bois et des arbres remarquables: 4 observations

Deux observations (12 et 14) de propriétaires du chemin Tort expriment la satisfaction de voir les haies et boisements protégés au titre des continuités écologiques.

A l'inverse, deux observations estiment que les protections prévues sont insuffisantes.

L'observation (39) demande la plantation de haies le long de tous les bords de routes et chemins.

Avis du commissaire enquêteur :

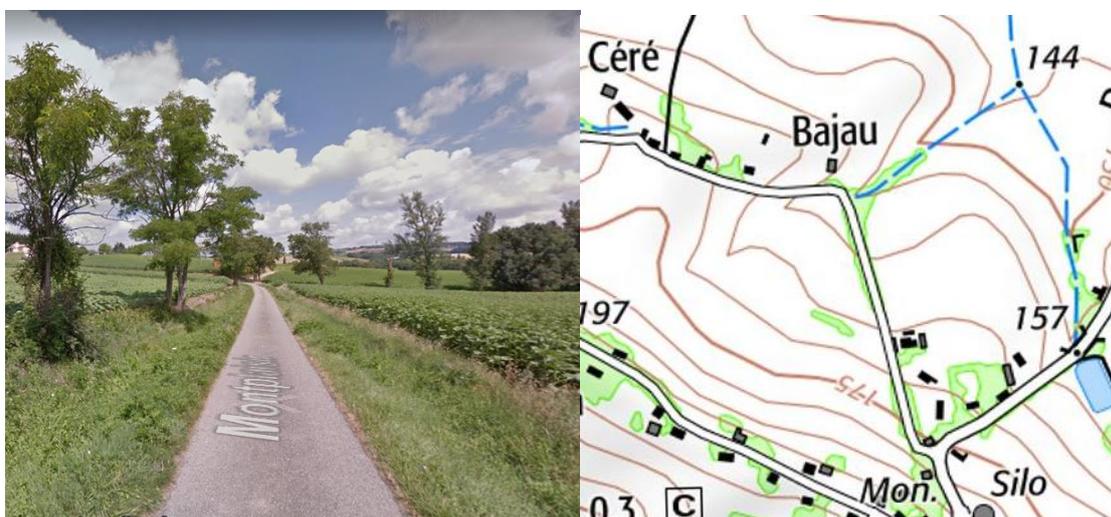
Alors que le PLU en vigueur ne comporte aucune protection des haies bocagères, le projet de PLU révisé identifie comme réservoir de biodiversité ou corridor écologique devant être préservés ou remis en état (article L151-23 CU) la quasi-totalité des haies subsistant sur la commune.

La protection apportée à ces haies est nécessaire, car la mécanisation des travaux agricoles a conduit à une destruction de la plupart des haies.

Quelques rares haies identifiées « à enjeux fort » sur la carte des enjeux écologiques de l'état initial de l'environnement (page 62 du rapport de présentation) ne sont néanmoins pas identifiées au règlement graphique du PLU :

- Au village, la ceinture boisée de la motte cadastrale fait l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage à préserver (article L151-19 CU)
- Secteur du Chemin Tort, où de nombreuses haies ou boisements sont protégés, une haie de lilas le long de la route n'a pas été identifiée comme corridor écologique à préserver. Cette absence de protection est cohérente avec la volonté d'urbaniser les dents creuses du site.
- Au nord du village, chemin du Cere, une continuité écologique a fait l'objet d'abattages contemporains (le boisement le long du chemin est encore indiqué sur les cartes IGN).

La reconstitution de cette continuité est importante pour le maillage écologique local. Cette portion du chemin, entre les parcelles n°200 et 55, devrait être ajoutée aux corridors écologiques à remettre en état.



Photos : le bas du chemin du Cere, linéaire identifié « à enjeu écologique important » au rapport de présentation. La haie boisée, qui figure encore sur la carte IGN, n'existe plus.

L'observation (42) regrette qu'aucun arbre ni bois ne soit classé.

Avis du commissaire enquêteur :

La protection apportée par un repérage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme est une protection fonctionnelle : les continuités écologiques doivent être maintenues, les coupes sont autorisées si elles donnent lieu à replantation.

Cette protection n'est pas adaptée aux beaux sujets, arbres ou boisements, qui méritent d'être protégés pour eux-mêmes. Le commissaire enquêteur partage cette remarque concernant les espaces boisés classés (EBC). Trois EBC figurent au PLU en vigueur (quoique la légende correspondant au zonage EBC ne figure pas sur le règlement graphique du PLU), qui protègent de beaux boisements dans la vallée de la Save. Leur suppression n'est pas motivée. Leur maintien paraît nécessaire.

Réponse de la CCST aux observations du public

La plupart des terrains aux abords des routes et chemins sont privés, le PLU ne peut pas obliger d'y planter des haies. Une action opérationnelle de plantation de haies sur des secteurs pertinents en partenariat avec les propriétaires serait plus efficace.

La commune a initié 2 orientations en matière de protection des haies :

- Au sein de l'espace agricole : De nombreuses haies ont été protégées pour leur rôle écologique et hydraulique (des haies obstacles disparues ont été identifiées pour être replantées). Aux lieux-dits Estanques et Peyrecaoue, environ 100 mètres linéaires (chacun) viennent d'être replantées par les exploitants en concertation avec la mairie et le département. Un projet de plantations d'environ 300 mètres linéaire est prévu au lieu-dit "Couchet". Cette démarche a été initiée lors de la réunion avec les agriculteurs dans le cadre de la révision du PLU.

- Au sein du futur projet d'urbanisation à Filouse, les haies seront entièrement préservées voire renforcées. Elles seront traitées en haies variées composées d'essences locales, selon une palette végétale définie dans le règlement.

Le commissaire enquêteur constate que cette réponse de la CCST ne répond pas à la question concernant la suppression des Espaces Boisés Classés. La CCST y répond par ailleurs en proposant le repérage et la protection des arbres remarquables. Concernant la plantation de haies, l'article L151-23 CU précise que le PLU peut identifier les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la remise en état des continuités écologiques. En l'occurrence, cette protection interdira la destruction des repousses sur ces continuités, notamment par fauche ou labour.

Élément de paysage non bâti à conserver pour des motifs d'ordre historique et architectural (article L151-19 CU)

Une observation (74) constate que le règlement n'explicite pas la portée ni la nature de la mention figurant sur le règlement graphique, destinée à protéger l'élément de paysage que constitue l'ancienne motte castrale ceinturée d'arbres et surplombant le village.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate que « l'élément de paysage » protégé n'est pas défini. De ce fait, ni la pièce 4-5 Secteurs de protection et de mise en valeur, ni l'article 4-3 du règlement écrit, ni l'article U1 du règlement, ne fixent de règle précise ni d'interdiction définie dans son objet, et ne fixent qu'un résultat à atteindre (« ne pas détruire l'élément de paysage ») sans exprimer le résultat attendu de façon précise et vérifiable comme le demande l'article R151-13 du code de l'urbanisme. Le périmètre de protection de la motte castrale du château de Sainte-Livrade paraît dès lors inopérant. Seul le déboisement est explicitement régi par l'article L151-19 CU, qui le soumet à une procédure de déclaration préalable, mais là encore sans que la portée de la protection ne soit définie. Le commissaire enquêteur considère que cet élément de paysage fait partie de l'histoire et du patrimoine de Sainte-Livrade et des communes en vis-à-vis, et que sa protection est nécessaire. La nature et la portée de la protection doivent être précisées dans le règlement. La géométrie d'ensemble et l'aspect visuel devraient rester inchangés : la périphérie de la motte ancienne doit être inconstructible, aucune construction nouvelle ne doit être visible de l'extérieur du site (yc en vue distante), la hauteur du boisement ne doit pas être réduite sauf nécessité phyto sanitaire.

Réponse de la CCST à l'observation du public :

La CCST souhaite protéger globalement la motte castrale. L'aspect non bâti et végétal doit être préservé sans identifier précisément les sujets végétaux à protéger. Un projet mineur

sur le site pourrait être autorisé à condition que "Tous travaux ayant pour effet de détruire l'élément de paysage et de patrimoine (L151-19 du CU) délimité sur le document graphique sont interdits".

L'inconstructibilité est de façon générale imposée par cette disposition au sein de ce périmètre. Un nouveau bâtiment serait interdit alors qu'une construction pourrait être admise à condition de ne pas avoir pour effet de détruire l'élément de paysage et de patrimoine délimité sur le document graphique.

Les dispositions générales de la pièce 4-5 du PLU seront ajoutées aux dispositions générales du règlement écrit :

Le patrimoine végétal repéré au document graphique est protégé. L'arrachage des éléments végétaux ponctuels identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci pourra uniquement donner lieu à une suite favorable dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

Le commissaire enquêteur considère que la réponse de la CCST ne modifie pas le sens de son avis. Ce point fera l'objet d'une réserve.

Une observation (75) demande que le règlement autorise sur ce site l'installation d'habitat léger de loisir, voire des constructions basses.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'objection de principe à des constructions basses, sous réserve de décrire au préalable le résultat attendu de la mesure de protection de l'élément de paysage.

Réponse de la CCST à l'observation du public :

La construction de HLL ou de tout autre bâtiment est interdite au sein de cet espace élément de paysage. Une adaptation de la délimitation est envisagée pour l'extension du cimetière (voir observation n°65)

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :

Aucun élément du règlement ou de ses annexes ne permet d'affirmer que « la construction de tout bâtiment est interdite au sein de cet élément de paysage ». La CCST elle-même, dans sa réponse au point précédent, considère que des constructions sont possibles au sein de cet espace. Ces réponses contradictoires illustrent le besoin de clarification de la portée de la protection inscrite au PLU. La réponse de la CCST ne modifie pas le sens de l'avis du commissaire enquêteur. Ce point fera l'objet d'une réserve.

Le commissaire enquêteur n'approuve pas en l'état l'évolution de la délimitation de l'élément de paysage protégé envisagée pour permettre l'extension du cimetière. L'extension du cimetière ne doit pas remettre en cause l'élément de paysage, et ce point n'est pas justifié dans la réponse de la CCST.

Economies d'énergie

Une observation (33) regrette que le règlement n'impose pas la pose de panneaux photovoltaïques sur les nouvelles constructions.

Avis du commissaire enquêteur :

L'article L151-21 du code de l'urbanisme, issu de la loi de 2015 relative à la transition énergétique et à la croissance verte, permet effectivement « d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci. »

Cette possibilité n'a pas été mise en œuvre par la communauté de communes, ni en zone urbaine ni en zone agricole.

Le commissaire enquêteur estime que la mise en œuvre de cet article se justifierait sur la zone AU de Filouse, où les toitures seront préférentiellement orientées au sud.

L'OAP du secteur de Filouse pourrait utilement comporter une orientation en matière de panneaux solaires photo voltaïques et/ou thermiques.

La généralisation de cet article à l'ensemble du territoire communal nécessiterait toutefois que la commune ou la communauté de communes mobilisent une expertise confirmée en production d'énergie et en économie de l'énergie. Le commissaire enquêteur n'émettra donc pas de réserve sur ce point.

Reconstruction à l'identique en cas de sinistre en zones A et N : 5 observations

Une observation (28) estime que le règlement interdit la reconstruction à l'identique d'une construction après sinistre, alors qu'elle est « autorisée sauf si le PLU en dispose autrement » par l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

Observations (21, 36, 67, 72) dans le même sens.

Avis du commissaire enquêteur :

Le PLU 2013 en vigueur autorise explicitement la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, en zone agricole (article A2). La même reconstruction est interdite en zone naturelle.

Le projet de PLU révisé comporte une disposition (article 9 – 1^{er} alinéa des dispositions générales du règlement) qui reprend les termes de l'article L 111-15 du code de l'urbanisme : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée (...) sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (...) », sans statuer sur cette autorisation.

En l'occurrence les articles A2 et N2 du règlement n'autorisent pas cette reconstruction.

Le projet de PLU révisé interdit bien la reconstruction à l'identique après sinistre, comme l'on indiqué à juste titre plusieurs observations.

Si l'interdiction de reconstruire en zone naturelle (article N2) se comprend, tout particulièrement en zone inondable, l'interdiction n'est pas motivée et ne se justifie pas en zone agricole.

La même observation peut être faite pour le 2^{ème} alinéa de l'article 9 des Dispositions générales (restauration d'un bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial), susceptible de concerner les bâtiments remarquables identifiés au PLU (moulins sur la Save et sur le Cedat). En effet ni l'article 9 dans son état actuel, ni l'article N2 du règlement, ni la pièce 4-5 du PLU, n'autorisent explicitement cette éventuelle restauration.

Réponse de la CCST à l'observation du public :

La disposition concernant la reconstruction à l'identique a été écrite conformément au code de l'urbanisme. Elle n'intègre plus la notion de sinistre.

A l'article 9 des dispositions générales sera complétée ainsi :

"Le PLU autorise dans toutes les zones la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme ou du plan de prévention des risques naturels prévisibles, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

Il sera ajouté aux articles 2 des zones A et N : "la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sera autorisée".

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :
La réponse règle la difficulté. Le commissaire enquêteur prend acte des changements qui seront apportés au règlement.

Toiture des bâtiments agricoles

Deux observations (58, mairie de Sainte-Livrade, pour les bâtiments agricoles) et (53, pour les annexes) demandent la possibilité de réaliser des toitures à un seul pan en zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur :
Pour une meilleure intégration paysagère des grands bâtiments agricoles, le maintien de toitures à deux pans en proportion au minimum de 1/3 – 2/3 est recommandé par le CAUE.

Réponse de la CCST à l'observation du public :

La communauté de communes souhaite apporter une souplesse aux projets d'économie d'énergie, aujourd'hui de nombreux opérateurs proposent une meilleure optimisation de ces dispositifs avec de plus grandes longueurs de pentes exposées favorablement. La CCST envisage donc de reprendre la rédaction des toitures des bâtiments d'exploitation agricole en zone A :

"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 le plus petit une longueur minimale de 10% de la longueur totale de la toiture."

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :
La réponse encourage la production d'énergie renouvelable en facilitant son insertion paysagère. Le commissaire enquêteur prend acte des changements qui seront apportés au règlement.

Une observation, d'un agent de l'administration communale de Sainte-Livrade ouvre divers sujets de rectification d'incorrections formelles ou de dispositions à revoir, que le commissaire enquêteur ne reproduit pas ici : voir les réponses de la CCST en fin de rapport.

Activités artisanales et de service

Le propriétaire du bâtiment exploité en carrosserie automobile sur la RN224, sur un site classé en zone agricole, demande qu'une extension mesurée ou une modification du bâtiment soient autorisées par le règlement écrit et graphique du PLU (73).



Photos : le site de la carrosserie Porcheron à sainte-Livrade

Avis du commissaire enquêteur :

Demande légitime. Le plus sûr serait la création d'une mini zone économique sur le site, permettant l'adaptation du bâti de la carrosserie.

Réponse de la CCST à l'observation du public :

Le projet d'extension est inconnu et n'a jamais été communiqué lors de la phase d'étude. Le requérant devra préciser son projet et ses délais avant toute évolution ou adaptation du PLU. Cette proposition après analyse des services de la CCST et des PPA (CDPENAF...) pourra alors faire l'objet d'une intégration dans le PLU dans le cadre d'une procédure ultérieure.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :

Le commissaire enquêteur admet que les consultations préalables qui seraient nécessaires pour apporter un changement au projet de PLU ne permettent pas l'intégration d'une modification dès à présent. L'absence de projet identifié sur cette parcelle ne permet pas de justifier le retard d'approbation du PLU qui résulterait de ces démarches. La possibilité réglementaire de faire vivre ces bâtiments devra être prévue à la prochaine modification du PLU, qu'un projet de court terme soit identifié ou non.

Emplacements réservés : trois observations

ERn°2 : Le propriétaire de la parcelle demande la suppression de l'emplacement réservé n°2, qui dévalorise sa propriété (15). Dans le même sens, l'observation (66) suggère de réaliser à moindre coût le jardin public objet de l'emplacement réservé n°2 sur la parcelle communale sous-utilisée où se situe le jardin d'enfant au centre du village.

Avis du commissaire enquêteur :

Les espaces publics sont rares au village, limités à un petit parking devant l'église et à un terrain support d'une aire de jeux d'enfants et d'une salle dédiée aux activités associatives. Il est légitime de prévoir en sus un espace public d'agrément, notamment à l'occasion de la planification d'un accroissement sensible de la population. Situé en bordure d'une route de crête, cet emplacement réservé a de plus l'avantage de lutter indirectement contre l'urbanisation de la crête, en cohérence avec le PADD.

Réponse de la CCST à l'observation du public :

Ce site est stratégique et le PADD le prévoit. Une adaptation est donc impossible car elle remettrait en cause le PADD.

Extrait du PADD :

"Aménager des espaces publics pour favoriser la vie locale et l'accueil des nouveaux habitants : Création d'un espace public au nord du village (espace à vocation sportive ou de loisirs) le long de la voie communale n°3. "

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :

La réponse ne répond pas à la suggestion effectuée (observation n° 66).

La réponse de la CCST ne modifie pas le sens de l'avis du commissaire enquêteur.

Cimetière : L'observation (65) critique l'absence de réservation foncière pour l'extension du cimetière.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune a mis en œuvre les procédures de reprise des concessions en état d'abandon ou arrivées à terme et non renouvelées, et dispose de ce fait d'emplacements libres au cimetière communal. L'arrivée sur la zone de Filouse d'une trentaine de familles ne disposant pas d'une tombe ou d'un caveau de famille dans le cimetière communal conduira à modifier sensiblement le niveau des besoins.

Mais il s'agit là d'un besoin de long terme, dont le traitement n'est pas indispensable dans le cadre de la première révision du PLU de Sainte-Livrade.

Réponse de la CCST à l'observation du public :

Aujourd'hui le cimetière présente une capacité d'accueil d'environ 10 places soit une durée de 8 à 10 ans. Un emplacement réservé sera défini en bordure du chemin privé au nord de cet équipement. La disposition L151-19 sera réduite sur cette portion afin d'aménager l'extension de cet équipement d'intérêt général.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :

La CCST répond positivement à l'observation du public, mais le commissaire enquêteur ne peut adhérer à cette réponse en l'état.

En effet le chemin privé qui serait bordé par le cimetière est situé sur la crête de la colline identifiée comme élément de paysage à préserver, et il est aujourd'hui bordé de boisements qui participent directement à l'élément de paysage que la CCST entend protéger.

La réponse de la CCST ne modifie pas le sens de l'avis du commissaire enquêteur : le traitement de ce point n'est pas indispensable dans le cadre de la première révision du PLU de Sainte-Livrade. L'étude d'une extension du cimetière – ou de la création d'un autre cimetière - devra se faire en compatibilité avec l'objectif de protection de la vue sur ce site d'intérêt patrimonial.



Photos : vues sur le chemin au nord du cimetière, inclus dans le périmètre de l'élément de paysage à préserver au projet de PLU révisé.

Changement de destination des bâtiments en zone agricole

Deux remarques font état de ce que les trois hangars identifiés au titre de l'article L151-11 CU chemin du Couchet (bâtiments n° 4,5 et 6) sont exploités à usage agricole, et que leur changement de destination n'est pas d'actualité (70), (78).

A l'inverse, deux demandes sont présentées concernant un hangar métallique (80) à Las Roques, ou une grange ancienne route du Soulan (81).

Avis du commissaire enquêteur :

La législation applicable jusqu'en 2014 (ancien article L123-3-1 CU) précisait que le changement de destination de bâtiments agricoles devait être justifié « en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ». Cette condition n'existe plus dans l'article L151-11 en vigueur. Il est donc nécessaire que le rapport de présentation du PLU et, le cas échéant, le règlement du PLU, précisent les conditions d'éligibilité des bâtiments, la motivation des choix effectués dans la sélection des bâtiments agricoles susceptibles de changer d'affectation et les conditions éventuelles de ce changement.

La liste retenue par la commune n'est pas justifiée dans le rapport de présentation, et doit être revue.

Le commissaire enquêteur estime que, compte tenu de la nécessité de protéger l'activité agricole, de limiter les conflits de voisinage et de limiter la dissémination des habitations, l'identification au PLU des bâtiments agricoles susceptibles de changer d'affectation en bâtiment d'habitation pourrait être conditionnée par :

- L'absence de perspective d'activité agricole dans ce bâtiment,
- Et en outre, pour une destination en logements ou hébergements, l'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment, et l'éloignement du bâtiment de toute exploitation agricole (100 mètres au moins).

Dans ces conditions, les hangars du hameau du Couchet devraient rester à vocation agricole, et par contre la grange ancienne route du Soulan pourrait changer d'affectation si la communauté de communes estime que son caractère le justifie.

Réponse de la CCST à l'observation du public :

La désignation des bâtiments (n°5 et 6) seront supprimés au document graphique et dans la pièce 4-4 du PLU.

La CCST est défavorable pour le bâtiment métallique et favorable à la grange ancienne.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST :
Le commissaire enquêteur adhère pleinement aux réponses apportées par la CCST concernant les quatre bâtiments cités.

Classement en zone agricole du hameau du Couchet

Le classement du hameau du Couchet en zone agricole fait l'objet de nombreuses observations, favorables de la part des exploitants agricoles, et défavorables de la part des propriétaires non exploitants agricoles, lesquels développent de nombreux arguments.

Le classement du hameau du Couchet en zone A agricole et non U urbaine est critiqué pour les motifs suivants :

- Le classement en zone agricole inconstructible est incohérent avec les orientations du PADD qui prévoient l'optimisation du foncier encore disponible à l'intérieur des hameaux (26). A l'inverse la densification du hameau serait conforme au PADD du PLU (4).
- Le classement en zone agricole inconstructible va à l'encontre du SCOT, qui encourage la densification des zones bâties (4, 22, 59), ce qu'a relevé la DDT (59).
- Le classement en zone agricole serait contestable et non correctement motivé, voire jugé illégal par le conseil d'Etat, s'agissant de zones ou de parcelles bâties non dédiées à l'agriculture et sans potentiel agricole (3), (17), (25), (29), (37).
- A cet égard le caractère urbanisé du secteur est rappelé sous plusieurs formes, y compris en rappelant une définition retenue par le SCOT : (50), ou en rappelant que le hameau du Couchet est reconnu au SCOT comme un secteur urbanisé (51).
- A l'inverse, un classement en zone urbaine serait possible en application de l'article R151-18 du code de l'urbanisme : (19)
- Le classement en zone agricole dévalorise les propriétés pavillonnaires et les soumet au risque de nuisances supplémentaires, élevage de poules par exemple: (5),(35).

A l'inverse, les agriculteurs font valoir :

- Que le hameau du Couchet accueille leurs exploitations agricoles,
- Que la plupart des bâtiments au centre du hameau sont des bâtiments agricoles en exploitation, (76).
- Que l'exploitation agricole génère des nuisances, et que la proximité de riverains non agricoles entraîne des conflits de voisinage, (57), (68), (69), (77).
et demandent le maintien du classement agricole du hameau du Couchet : 56, 71, 77.

Avis du commissaire enquêteur :
Le caractère urbain du hameau du Couchet est une fiction.

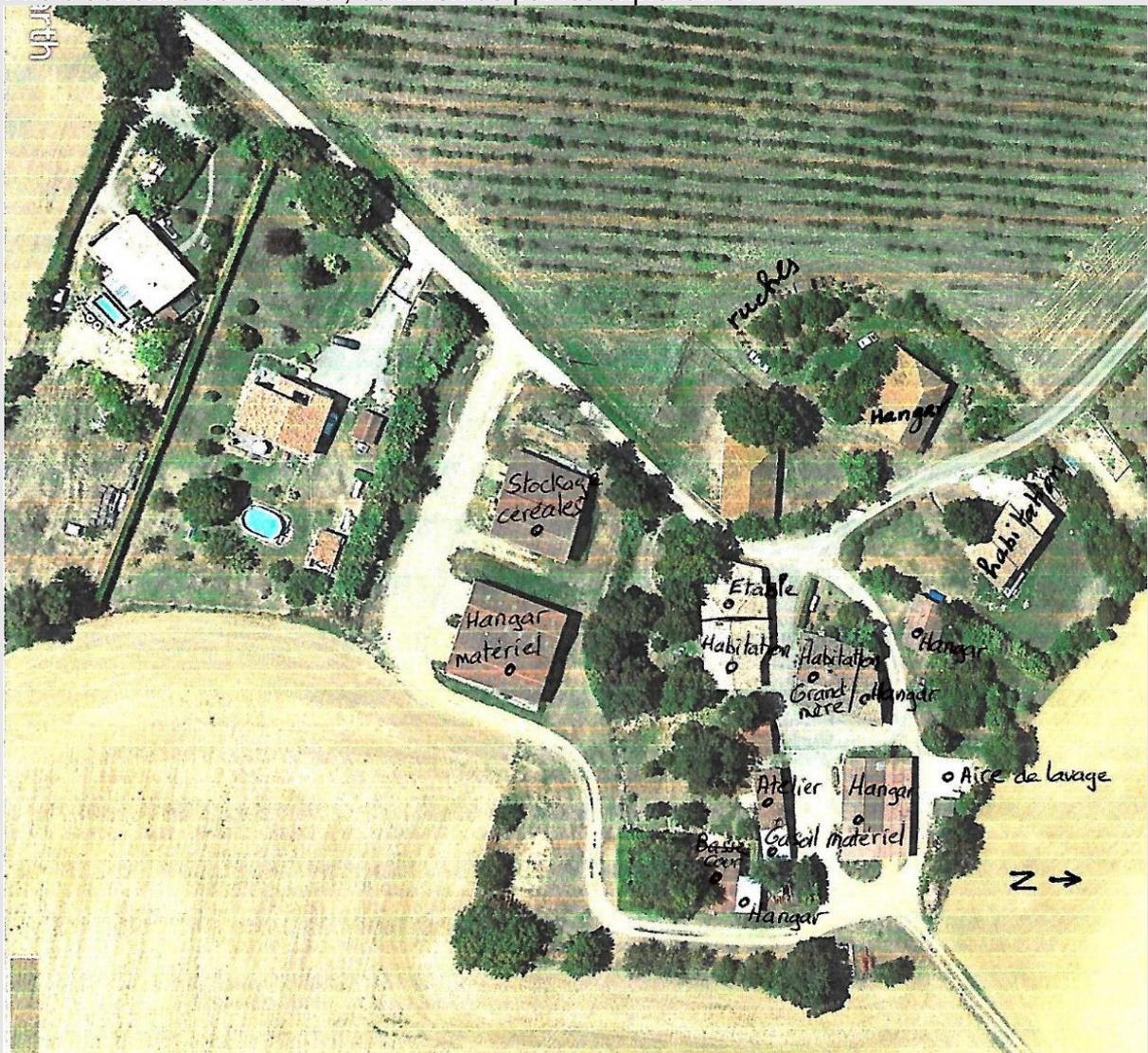
Ce hameau comporte :

- Au centre, deux exploitations agricoles. Côté Est du chemin du Couchet, l'exploitation la plus importante comporte de nombreux bâtiments et installations agricoles (hangars, stockage céréales, étable (vide aujourd'hui), local à fuel, aire de lavage, .. Au centre de cet ensemble immobilier se trouve la ferme familiale occupée par la précédente exploitante retraitée, et, séparé de la route par l'étable, un logement d'exploitation

aujourd'hui loué. Côté Ouest, un apiculteur dispose de ruches et d'un hangar à matériel. L'ancien logement de l'exploitant est aujourd'hui vacant. Les photographies aériennes ci-dessous, annotées par l'exploitant agricole de la ferme principale, précisent cette organisation.

- Au nord du hameau, deux pavillons d'habitation.
- Au sud, du hameau à plus de 100 mètres des pavillons précédents, deux autres pavillons d'habitation.

Photo aérienne du Couchet, commentée par les exploitants :





Quelques bâtiments du hameau du Couchet

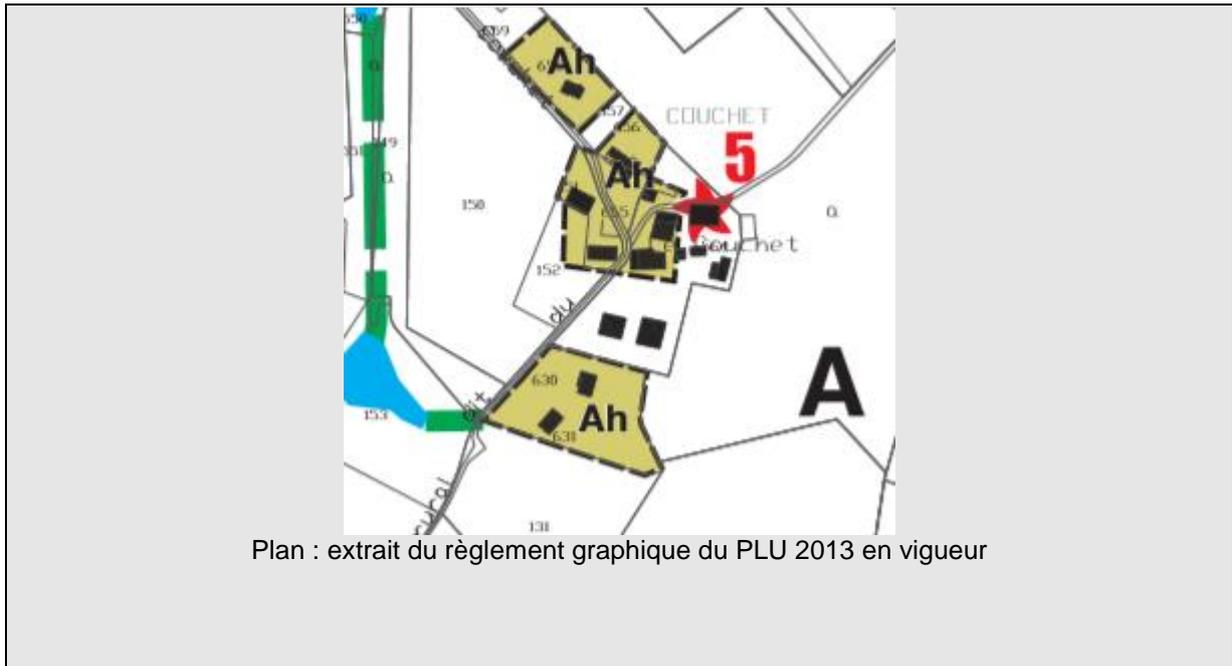
Par ailleurs, le classement du secteur en zone agricole ne va pas à l'encontre du PADD, car la densification du hameau à l'intérieur de ses limites actuelles ne pourrait se faire qu'au détriment de l'activité agricole. D'ailleurs les riverains qui font expressément état de projets ou de possibilités de construction n'envisagent cette construction qu'au fond de leurs grandes parcelles (des parcelles de 2500 m² étaient autrefois requises pour sécuriser l'assainissement non collectif). La question qu'ils posent ne concerne en réalité pas la densification de l'existant, mais l'extension de l'enveloppe du hameau, laquelle est interdite par le SCOT.

Le maintien du hameau du Couchet en zone agricole est une nécessité pour la préservation de ses activités agricoles et le respect tant des prescriptions du SCOT que des orientations du PADD du PLU.

L'organisation et la vocation dominante du hameau ne sont pas décrites au rapport de présentation, et le classement en zone agricole du hameau n'y est ainsi pas motivé. Un complément au rapport est indispensable.

Ce complément de justification s'impose d'autant plus que les intentions de la collectivité doivent être clarifiées. En effet :

- au PLU 2013 en vigueur, le hameau fait l'objet de trois zones Ah (secteur d'habitat en zone agricole). Le secteur Ah central englobe deux hangars agricoles en exploitation et l'étable aujourd'hui vide, autorisant ainsi leur changement de destination en habitation (article A2 – §3 du règlement du PLU 2013). Un autre hangar, référencé n°5 sur le plan, peut lui aussi faire l'objet d'un changement de destination après avis de la CDPNAF, pour des raisons de préservation du patrimoine. Le PLU actuel autorise donc la mutation vers l'habitat de la partie la plus importante du hameau du Couchet, malgré les orientations de son PADD en matière de préservation de l'activité agricole.
- au projet de PLU révisé, les secteurs Ah sont supprimés mais deux hangars anciens pourraient encore changer d'affectation.



Plan : extrait du règlement graphique du PLU 2013 en vigueur

Classement discriminatoire du hameau du Couchet

5 observations

Ces observations (9, 18, 27, 32, 55), dont trois émanent d'un même ménage sous des déclinaisons différentes, estiment que le hameau du Couchet subit un traitement discriminatoire par rapport au classement en zone urbaine du bas du chemin Tort, lui aussi anciennement classé Ah (secteur d'habitat en zone agricole).

Certaines observations notent que le bilan de la concertation, puis le mémoire en réponse de la collectivité aux observations de la Chambre d'Agriculture, motivent le classement d'une parcelle en zone urbaine au chemin Tort au seul motif qu'elle est bâtie, alors que leurs parcelles bâties n'ont pas bénéficié de ce classement.

Une observation indique que le hameau du Couchet compte 10 habitations, alors que le bas du chemin Tort, classé en Uc, n'en compte que trois, et que le hameau du Couchet est plus proche du village que le bas du chemin Tort. (27).

Le fait que l'une des parcelles nouvellement constructible du chemin Tort, isolée sur le côté Ouest de cette voie, ne porte qu'un abri ouvert, fait l'objet de vives remarques.

A l'inverse l'observation (11) explicite le caractère bâti de ladite parcelle.

Avis du commissaire enquêteur :

L'appréciation par le commissaire enquêteur de la situation du hameau du Couchet a déjà été exposée ci-dessus. En complément, rappelons que ce hameau ne comporte pas 10 habitations comme il est prétendu ici, mais quatre villas et trois logements d'exploitation agricole dont deux sont situés au cœur d'une exploitation agricole.

Les observations commentées ici ne concernent donc que le classement en zone urbaine du bas du chemin Tort.

Le chemin Tort ne comporte aucune exploitation agricole. Sa partie haute est classée en zone urbaine depuis le PLU approuvé en 2013. Elle comporte une quinzaine d'habitations réparties de part et d'autre du chemin Tort. La partie basse du chemin Tort correspond à un ensemble de secteurs d'habitat contigus ou proches les uns des autres, situés à l'Est du chemin. La redélimitation de la zone urbaine du Chemin Tort se fait sans extension du hameau, sans atteinte à une quelconque parcelle cultivée. (cf ci-dessus l'analyse des observations des personnes publiques associées, incluant l'examen du cas particulier de la parcelle 251).

Classement du hameau Las Roques

Une observation (46) estime que les maisons de part et d'autre de la RN224 au lieu-dit Las Roques forment un hameau et devrait être classé en zone urbaine comme le chemin Tort. Ce hameau de Las Roques compterait 11 maisons (47).

Le maintien de l'ensemble du secteur en zone agricole fait l'objet des mêmes griefs que le classement du hameau du Couchet : contradictoire avec le PADD du Scot (61), traitement discriminatoire (64).

Avis du commissaire enquêteur :

Il existe plusieurs groupements bien distincts de bâtis sur la RN224 à hauteur de Las Roques, et non un véritable hameau.

Au Sud de la RN224, un chapelet de maisons a été construit en deux temps. Côté village, un groupe serré de quatre maisons s'aligne en contrebas de la route. Un vallon boisé, classé « Réservoir de biodiversité » au projet de PLU révisé, ferme ce premier secteur à l'Est. Au-delà, cinq maisons plus récentes sont séparées des premières par environ 110 mètres de bois et de prairies.

Ces deux petites suites de maisons, d'un seul côté de la route, mitent la zone agricole mais ne créent aucune forme urbaine, et ne peuvent ni se rejoindre (vallon boisé protégé) ni s'étendre (SCOT).

90 mètres au Nord de la villa la plus proche, une ferme ancienne réhabilitée en résidence est isolée sur la crête de la colline, séparée de la RN 224 par une parcelle au boisement clairsemé. On ne peut considérer, contrairement à ce que prétend son propriétaire, qu'elle formerait un hameau avec ses lointaines voisines.



Plan ci-dessus : au PLU 2013 en vigueur, les composantes du secteur dit de Las Roques sur la RN224 sont bien séparées.

Photo : secteur Las Roques et son vallon boisé

Le secteur Las Roques est un alignement lâche de bâti ne comportant aucune urbanité, n'ayant pas vocation à s'étendre ni à se densifier à l'intérieur de son périmètre. Il s'agit bien d'habitat en milieu rural.

Concernant le classement de ce secteur au PLU, le commissaire enquêteur considère qu'il ne s'agit pas d'un secteur urbain, et qu'il n'a pas vocation à le devenir.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le projet de PLU révisé ne comporte aucun caractère discriminatoire à l'égard des secteurs du Couchet et de Las Roques, et que le classement opéré au projet de PLU révisé pour les trois secteurs du Couchet, du chemin Tort et de Las Roques est pertinent.

Réponse de la CCST aux observations du public :

Réponse commune aux trois secteurs (Couchet, Las Roques et hameau du Chemin Tort) : Les lois ALUR et ELAN ont modifié le contexte législatif par rapport à 2013 concernant la limitation du pastillage notamment (ex secteurs Ah). Dans le cadre de cette révision, la municipalité a donc réétudié la question des secteurs diffus et fait une analyse objective pour justifier le règlement graphique entre les secteurs classés en zone agricole et ceux classés en zone urbaine.

- Le chemin Tort comprend une vingtaine d'habitations espacées de 20 à 30 m en moyenne avec au plus une cinquantaine de mètres entre deux constructions pour deux cas. Cette situation (nombre important d'habitations et espacement limité) qui offre un potentiel de densification limité, compatible avec le projet de développer la centralité villageoise, justifie un classement en zone urbaine ;
- Le secteur de Las Roques comprend deux regroupements de 5 et 6 maisons espacés de plus de 100 mètres. Classer chaque regroupement de 5 et 6 maisons en hameau est injustifiable compte tenu du faible nombre d'habitations. Classer l'intégralité des 11 habitations en zone urbaine ouvrirait à l'urbanisation un espace significatif qui pourrait s'apparenter à une extension linéaire le long de la voirie RN224), principe aujourd'hui rejeté par les personnes publiques associées (SMEAT et DDT). Ce constat (trop peu d'habitation contiguës ou espacement trop important entres elles) justifie le classement en zone agricole ;
- Le secteur du Couchet est avant tout agricole, la plupart des bâtiments (9 recensés) situés en son sein sont à vocation agricole pour une exploitation encore en activité. Le secteur faisant l'objet de la plupart des remarques concerne deux habitations contiguës situées à plus de 70 mètres d'une autre habitation. Cette situation ne peut en aucun cas s'apparenter à un hameau d'habitations, le classement en zone urbaine serait donc une erreur manifeste d'appréciation compte tenu de l'activité agricole en place.

Le fait que le SCoT identifie certains secteurs comme urbanisés n'entraîne pas automatiquement un classement en zone urbaine. Le SCoT qui a été consulté n'a pas émis de réserves à propos du classement proposé par la CCST et il convient de souligner que sur des territoires similaires à Sainte-Livrade, les personnes publiques associées sont défavorables au classement en zone urbaine de secteurs diffus de moins d'une dizaine d'habitations.

<p>Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST Avis conforme concernant l'analyse effectuée par la CCST. Un complément au rapport de présentation reste nécessaire pour y intégrer cette analyse. Ce point fera l'objet d'une réserve.</p>

Délimitation des parcelles constructibles – traitement des fonds de parcelles

11 Observations :

- Au regard de la prescription du Scot interdisant d'étendre les hameaux, trois observations estiment que l'enveloppe urbaine des hameaux doit inclure les jardins ou fonds de parcelles clos des parcelles bâties, même extérieurs à l'enveloppe bâtie. (22), (30), (38), voire même les parcelles limitrophes (79).

Avis du commissaire enquêteur :

La prescription du SCOT qui interdit d'étendre l'enveloppe des hameaux existants a pour objet de protéger les espaces naturels et agricoles, mais aussi de polariser le développement urbain sur les noyaux villageois. L'interdiction d'extension de l'enveloppe des hameaux existants n'est donc pas seulement liée à la délimitation de l'activité agricole, et doit être interprétée strictement. Seules les annexes situées à proximité réglementaire des constructions existantes peuvent être autorisées en extension de l'enveloppe des hameaux sous réserve de ne pas porter atteinte aux exploitations agricoles.

- Pour les parcelles partiellement constructibles, des observations critiquent l'absence de règle claire ou équitable pour la délimitation de la zone constructible (32), ou dénoncent un défaut d'alignement non justifié des limites constructibles à l'arrière des constructions (2*), (41), (44), (49), (54),
Nota * : observation 2, concernant la parcelle B760 : cette demande paraît déjà satisfaite au règlement graphique.
- Alors que d'autres se satisfont de limites tracées sur des limites boisées (13) ou permettant une nouvelle construction d'habitation (10),

Avis du commissaire enquêteur :

Le nombre d'observations sur ce point sensible témoigne d'une insuffisante justification au rapport de présentation des objectifs poursuivis et de la méthode retenue. Le rapport de présentation fait simplement état pour la zone UC d'une « délimitation au plus près des habitations » (page 94), ce qui d'une part ne correspond pas à l'ensemble des situations, notamment lorsque la construction prise en compte n'est pas une habitation, d'autre part n'objective pas le « au plus près », et enfin et surtout n'explique pas l'objectif poursuivi. Le rapport de présentation devrait être complété.

Concernant les parcelles signalées par les observations reçues, le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'anomalies :

- La limite constructible retenue pour ces parcelles permet la construction d'une annexe mais ne permet pas la construction d'une habitation supplémentaire,
- La limite parfois plus large des parcelles riveraines s'explique par un retrait supérieur de la construction existante sur la parcelle concernée, ou par l'existence d'une annexe à l'arrière des habitations (généralement une piscine).

Concernant les parcelles non signalées par les observations, une vérification des limites retenues paraît par contre nécessaire pour les parcelles moins densément bâties du bas du chemin Tort, anciennement classées en zone Ah secteur d'habitat en zone agricole, et intégrées à la zone Uc par la présente révision du PLU.

Avis de la CCST sur les observations du public :

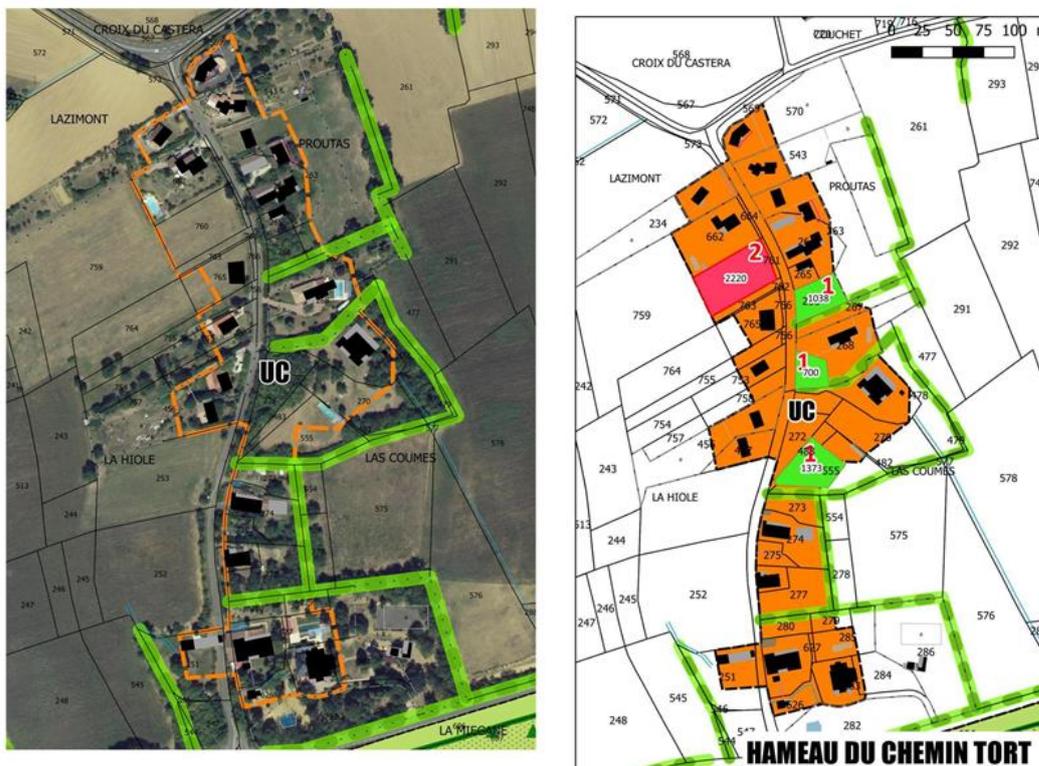
La CCST va compléter le rapport de présentation. La délimitation a été faite en intégrant les constructions existantes (piscines comprises).

L'objectif guidant la délimitation de la zone UC a été de ne pas créer d'extension du hameau et de ne pas permettre un développement trop important du chemin Tort pour ne pas déséquilibrer la projection démographique (traduite en logements) et l'orientation du projet de PLU renforçant le cœur du village de Sainte-Livrade (Prescription 59 du SCOT). En effet, si de grands jardins étaient classés en UC, cela pourrait permettre une division foncière en vue d'accueillir une nouvelle habitation.

La délimitation du hameau du Chemin Tort a donc été réalisée en évitant les possibilités de constructions d'habitations supplémentaires par le redécoupage en fond d'unités foncières pour ne pas créer une extension du hameau (Prescription 64 du SCOT interdisant l'extension urbaine des hameaux).

Pour illustrer nos propos, nous vous joignons la délimitation du zonage sur photo aérienne et l'analyse du potentiel constructible (p127 du RP). La parcelle 760 a été délimitée ainsi

(potentiel de deux habitations en dent creuse en rouge sur le plan) car elle a fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme accordée pour deux maisons.



La CCST est défavorable à la modification du périmètre de la zone UB (requête n°54).

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST

Avis conforme concernant la justification des délimitations des parcelles constructibles. Le commissaire enquêteur prend acte de ce que le rapport de présentation sera complété.

Concernant la parcelle 688, son urbanisation se ferait en extension urbaine. Bien que cela ne soit pas interdit par le SCOT au village, il y a lieu de préserver la cohérence du projet de PLU en réalisant d'abord la zone de Filouse.

La réponse de la CCST ne modifie pas le sens de l'avis du commissaire enquêteur concernant la parcelle 251 (ci-dessus, analyse des observations des personnes publiques associées).

Parcelles anciennement constructibles

Plusieurs propriétaires ou riverains dénoncent le reclassement en zone agricole de parcelles anciennement constructibles au titre du RNU Règlement National d'Urbanisme ou de la carte communale : (20), (43), (62).

Avis du commissaire enquêteur :

Les PLU doivent viser des objectifs de limitation de l'étalement urbain et d'économie foncière. Le recentrage ou la réduction des zones constructibles sont conformes aux prescriptions du SCOT et de la législation.

Avis de la CCST sur les observations du public :
Le document graphique et la révision du PLU ont été réalisés en cohérence avec le PADD, le SCOT et les lois en vigueur visant à limiter la consommation foncière sur les espaces agricoles et naturels.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST
Avis conforme.

Incohérence de la communauté de communes entre les PLU de Mérenvielle et de Sainte-Livrade

Deux remarques indiquent que la communauté de commune classe en zone urbaine tous les hameaux ou toutes les zones bâties de la commune voisine de Mérenvielle, alors qu'elle ne le fait pas sur Sainte-Livrade : (52), (63).

Avis du commissaire enquêteur :
Le PLU de la commune de Mérenvielle est extérieur au champ de la présente enquête publique, et les observations faites sur ce point n'indiquent pas en quoi les situations locales seraient comparables.

Avis de la CCST sur les observations du public :
La CCST ne partage pas cette observation. Les habitations isolées sont classées en zone agricole et si le PLU de Mérenvielle classe effectivement trois hameaux en zone urbaine, il est à noter que chacun de ces hameaux sont constitués d'une trentaine d'habitations contiguës..

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST
Avis conforme.

Rapport de présentation : justification et motivation des choix opérés

Deux observations

Les observations (8) et (60) indiquent que, contrairement à ce que prétendrait le rapport de présentation, l'existence d'un réseau d'assainissement collectif ne peut être une condition au classement en zone urbanisée des parcelles en cause.

Avis de la CCST sur les observations du public :
Compte tenu de l'impact important des systèmes d'assainissement non collectifs sur le milieu récepteur (présent au sein du village notamment), la CCST affirme qu'un projet de développement de la commune ne peut s'exonérer d'une réflexion sur l'assainissement. En l'occurrence, ce projet de PLU vise à accueillir les futurs habitants du village en limitant leur impact sur l'environnement ce qui passe par la mise en œuvre d'un réseau d'assainissement collectif et donc une traduction réglementaire en cohérence avec cet objectif.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST
Avis conforme.

La politique d'équipement de la commune est bien un élément de sa politique de développement durable, à prendre en compte dans le PADD du PLU (article L151-5 CU).

Demandes individuelles :

A titre récapitulatif, ces demandes, diversement motivées, concernent :

- La constructibilité d'une parcelle : (3), (15), (19), (30), (39), (43), (45), (79),
- La délimitation de la partie constructible d'une parcelle : (2), (34), (38), (40), (49), (54),

Les analyses et avis ci-dessus comportent les réponses apportées à ces demandes individuelles.

4.4. Questions du commissaire enquêteur

Questions posées à la CCST par le commissaire enquêteur au travers du Procès-Verbal de synthèse. Ces questions viennent en complément des questions ou remarques intégrées à la synthèse ci-dessus des observations du public.

Le rapport de présentation :

Espaces boisés classés :

L'élément suivant semble absent du rapport de présentation : « Exposé des motifs des changements apportés lorsque le PLU est révisé dans les cas prévus aux 2 et 3 du L153-31 CU », c'est-à-dire notamment lorsque le PLU porte sur la réduction du périmètre d'un EBC (article R151-5 CU).

⇒ Quelles sont les motivations de la commune pour supprimer les trois Espaces Boisés Classés qui figurent au PLU en vigueur ?

Réponse de la CCST :

Le rapport de présentation sera complété, la logique au travers de ce projet de PLU et du classement au titre du L151-23 a été d'étendre le périmètre global de protection environnemental au-delà des trois périmètres réduits d'EBC. L'outil change mais l'objectif est plus ambitieux.

Le classement proposé dans ce projet de PLU permettra de conserver les secteurs d'enjeux écologiques (dont les anciens EBC) sur un périmètre plus étendu que le PLU de 2013. En comparaison, beaucoup plus de haies sont identifiées et l'intégralité du réservoir de biodiversité aux abords de la Save est préservé dans une logique de respect du corridor, ce qui n'est pas le cas dans le PLU en vigueur.

Une liste d'arbres remarquables complètera ce dispositif au titre de l'article L151-19 du CU. Cette liste est en cours de réalisation.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST

Réponse satisfaisante.

Le commissaire enquêteur prend acte de ce que le rapport de présentation sera complété, et qu'une liste d'arbres remarquables complètera le dispositif au titre de l'article L151-19 CU.

Changement de destination des bâtiments agricoles :

La commune n'a pas précisé les éventuels critères qu'elle s'est fixés pour sélectionner les bâtiments éligibles à ce dispositif. Au chapitre « Justification des objectifs du PADD et nécessité des dispositions réglementaires », il est indiqué que « Certains anciens bâtiments agricoles sont aujourd'hui inoccupés. Le PLU devra permettre la reprise et le changement

de destination de certains bâtiments afin qu'ils ne tombent pas en ruine » (rapport de présentation page 89), le PADD citant lui « la qualité architecturale d'origine de certains bâtiments agricoles anciens » (page 10).

⇒ La communauté de communes peut-elle préciser les objectifs du dispositif et les critères de sélection du bâti ? Le changement de destination de plusieurs bâtiments agricoles au Couchet (en pratique : la création d'habitations) serait-il compatible avec la préservation de son caractère agricole ?

Réponse de la CCST :

- *oui, les critères de sélection ont été la desserte en réseaux, l'impact sur les activités agricoles en place et la qualité architecturale. Ces critères seront ajoutés à la pièce 4-4 du PLU et du Rapport de Présentation.*
- *Les bâtiments 5 et 6 seront supprimés de la liste.*

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST

Réponse satisfaisante.

Le commissaire enquêteur prend acte de ce que le rapport de présentation et la pièce 4-4 du PLU seront complétés, et que les bâtiments agricoles n°5 et 6 seront supprimés de la liste.

Règlement :

Constructions en zones agricoles :

L'autorisation de construire des équipements collectifs :

Le SMEAT note que la construction d'équipements collectifs en zone agricole protégée, autorisée par le projet de règlement du PLU est incompatible avec le SCOT qui n'autorise que les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

⇒ La communauté de communes confirme t'elle qu'elle modifiera son règlement pour le rendre compatible à la prescription du SCOT ?

Réponse de la CCST :

La CCST modifiera son règlement écrit en zone A afin d'autoriser la réalisation de la station d'épuration et d'être compatible avec le SCOT. En effet, la Prescription 94 du SCOT précise : "Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés sur l'ensemble du territoire".

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST

Réponse satisfaisante.

Le commissaire enquêteur prend acte de ce que le règlement écrit de la zone A sera modifié.

Lexique du PLU

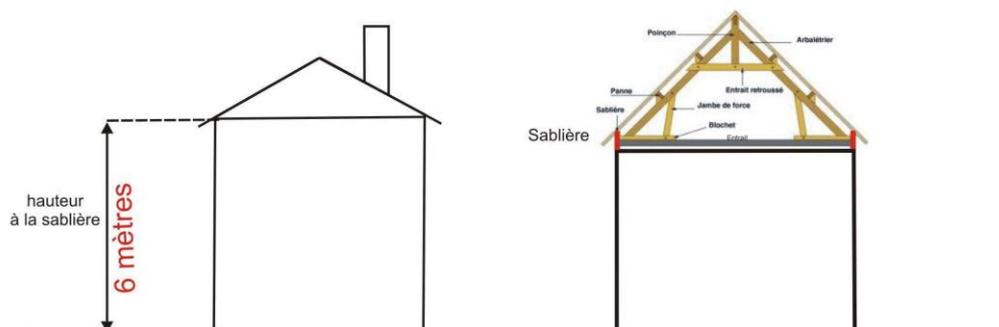
Le lexique annexé au règlement définit la hauteur sous faîtage ainsi que la hauteur à l'égout du toit, mais pas la hauteur à la sablière, utilisée par le règlement en zone AU.

⇒ Le lexique peut-il être complété ?

Réponse de la CCST : oui. Ce schéma sera ajouté :

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

Définition Sablière : Poutre placée horizontalement et sur laquelle repose la charpente



Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST

Réponse satisfaisante.

Le commissaire enquêteur prend acte du complément à apporter au lexique.

Densification du bâti et règles d'implantation:

Plusieurs observations font écho aux remarques de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture sur la nécessité d'une approche plus volontariste en matière de densification douce des espaces urbanisés, voire de réduction de la surface de l'opération Filouse.

A l'article U4 §2b page 18 du règlement, l'implantation des annexes et extensions en limite séparative n'est autorisée que pour les constructions existantes en zones Ub et Uc.

- ⇒ Cette discrimination des constructions nouvelles, dont les annexes, les garages ou autres parties basses ne peuvent s'implanter en limite séparative, est-elle juridiquement admissible ?

Réponse de la CCST :

Ce point sera repris dans le règlement écrit pour autoriser toutes les constructions, voici la nouvelle rédaction proposée :

2- Implantation par rapport aux limites séparatives :

.....

b- Des implantations autres seront autorisées

Pour les annexes et les extensions ~~des constructions existantes~~, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3,5 mètre (sur sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST

Réponse satisfaisante.

Le commissaire enquêteur prend acte de ce que le règlement sera modifié.

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan (R151-3 CU) :

Il est prévu une analyse qualitative du fonctionnement des continuités écologiques, notamment en milieu ouvert agricole, mais aucun indicateur quantitatif n'est retenu concernant l'impact du PLU sur l'environnement.

- ⇒ Le suivi du linéaire des haies protégées et des haies non protégées peut-il faire l'objet d'une quantification ?

Réponse de la CCST :

lors de l'évaluation du PLU, la CCST pourrait faire un bilan sur cette question en partant de l'existant à 2020 lors de l'approbation.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST
La quantification du linéaire des haies étant possible, il est opportun d'ajouter l'indicateur correspondant aux indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

OAP de la zone AU de Filouse

Programme résidentiel:

Le rapport de présentation indique (page 91) que les densités minimales permettent la réalisation de 33 logements, niveau en cohérence avec le PADD du PLU mais encore largement inférieur aux densités recommandées par le SCOT.

Or l'OAP ne fixe pas des densités minimales mais des densités préconisées. De plus, les préconisations sont exprimées en nombre de logement par hectare et non en valeur absolue. La simulation d'un projet d'aménagement présentée page 91 du rapport correspond à 30 ou 31 logements (hypothèse 4 ou 5 logements groupés dans l'îlot d'habitat semi-collectif).

- ⇒ Pourquoi la collectivité n'a-t-elle pas prescrit à l'OAP le programme minimal exigé ? Quel est le programme minimal exigé ?

Réponse de la CCST :

voir le mémoire en réponse aux observations des PPA (point n°4 de la DDT), l'OAP serait complétée en indiquant :

Dans la légende :

Dans le secteur habitat individuel

Nombre de logements : 27 environ

Dans le secteur habitat collectif à semi-collectif

Nombre de logements environ : 5 logements

L'OAP pourrait évoluer en intégrant l'obligation de réaliser 2 logements à vocation sociale minimum dans la légende.

Mixité sociale :

Le projet de PLU révisé supprime la clause de mixité sociale qui figure au PLU en vigueur pour la zone de Filouse.

L'absence de clause de mixité sociale ne respecte ni le SCOT ni le PLH de la communauté de communes.

- ⇒ Quelle est la justification, pour la communauté de communes, de ne pas mettre en œuvre sur cette opération de plus de 30 logements la règle prévue à son PLH ?

Réponse de la CCST :

Voir le mémoire en réponse aux observations des PPA (point n°3 et 4 de la DDT).

Trame verte et projet urbain :

Les « haies bocagères à préserver ou à remettre en état » repérées sur l'OAP se situent à l'emplacement de voies à créer.

Le schéma qui présente dans l'OAP l'intégration paysagère de la voie indique que la bande végétalisée fera 1,80 m de large (ou plus si possible), dont 1,20 m environ de places de stationnement. Cette prescription du règlement ne semble pas cohérente avec l'évaluation environnementale du projet de PLU figurant dans le rapport de présentation page 139.

La présence de haies bocagères de faible épaisseur entre la rue et le bâti d'un quartier urbain, pose question.

- ⇒ L'article AU6 §2 du règlement, qui impose la préservation de la surface des haies bocagères existantes, est-il cohérent avec ces principes d'aménagement ?

Réponse de la CCST :

Rappel : Selon l'article L152-1 du CU, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Il y a une cohérence dans la définition des OAP, cependant la future opération devra s'adapter en compatibilité aux contraintes éventuelles.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST

La réponse n'explique pas comment l'aménagement pourra à la fois créer des voiries à l'emplacement de haies, avec des bandes végétales susceptibles d'être réduites à 60 cm, tout en respectant l'article AU6 §2 du règlement qui impose la préservation de la surface des haies.

L'OAP et/ou le règlement doivent être complétés ou modifiés sur ce point pour garantir la faisabilité d'un aménagement urbain cohérent.

Observations émises par l'administration communale

En réponse à diverses interrogations communales, la CCST apporte les réponses suivantes :

- *La législation oblige d'annexer au PLU le PPR « retrait-gonflement des sols argileux ».*
- *La définition de l'expression « corps principal », figurant au règlement, sera ajoutée au lexique.*
- *La CCST ne souhaite pas imposer systématiquement le doublement des clôtures par des haies.*

Toutefois, afin de répondre favorablement à la chambre d'agriculture, la CCST souhaite imposer la plantation de haies en doublement des clôtures ou pas des terrains de la zone AU longeant la zone Agricole.

En revanche, les équipements d'intérêt collectif et de services ne doivent plus être soumis aux règles concernant les clôtures car les mesures de protection sont différentes des autres constructions. En zone UB notamment, le cimetière présente une clôture supérieure à 1,6 mètres. Il convient de conserver la hauteur existante dans le cas de son extension.

- Pour les règles de hauteur établies en référence à la sablière (« sous la sablière », « à la sablière », ou « sur sablière »), les termes seront uniformisés « à la sablière ».
- Le nom des codes dont sont issus les articles cités par le règlement seront ajoutés.
- En zone UC, pour la détermination de l'emprise au sol, les locaux techniques des piscines seront traités comme les abris de jardin et les piscines elles-mêmes
- L'article U4 qui limite à tort la construction d'annexes et d'extension en limite séparative aux constructions déjà existantes et l'interdit pour les constructions à venir, sera réécrit :
 Pour les annexes et les extensions ~~des constructions existantes~~, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3,5 mètre (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.
 Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.
- La communauté de communes souhaite apporter une souplesse aux projets d'économie d'énergie, aujourd'hui de nombreux opérateurs proposent une meilleure optimisation de ces dispositifs avec de plus grandes longueurs de pentes exposées favorablement. La CCST envisage donc de reprendre la rédaction des toitures des bâtiments d'exploitation agricole en zone A :
 "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 le plus petit une longueur minimale de 10% de la longueur totale de la toiture.**"
- Dans le rapport de présentation il sera indiqué que en zone UA la hauteur de 8,5 m permettant la construction de R+1+combles au lieu de R+2.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse de la CCST
Pas d'observation.
Le commissaire enquêteur prend acte de ces modifications.

FIN DU RAPPORT

Le 18 février 2020

Le commissaire enquêteur

Jean René ODIER

Annexes jointes au rapport

- Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur du 14/11/2019
- Annexe 2 : Délibération du conseil municipal du 23 novembre 2016 prescrivant la révision du PLU
- Annexe 3 : Arrêté 2019_08_AR prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Annexe 4 : Avis d'enquête publique
- Annexe 5 : Procès-verbal de synthèse des observations du public
- Annexe 6 : Mémoire en réponse de la CCST au PV de synthèse