

Département de la GIRONDE
Communauté de communes Latitude Nord Gironde

Enquête publique

MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Savin

08 juillet au 12 août 2019



CONCLUSIONS
du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur :

- Sylvain BARET (Décision E19000065/33 du 23 avril 2019, Président TA Bordeaux)

Destinataires :

- M. le président de la communauté de communes « Latitude Nord Gironde »
- M. le président du Tribunal administratif de Bordeaux

Table des matières

1. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE.....	3
1.1 Objet de l'enquête publique	3
1.2 Cadre juridique.....	3
1.3 Contexte communal.....	3
1.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	4
1.5 Déroulement de la procédure de modification	4
1.6 Le projet de modification n°2 du PLU.....	5
1.7 Les avis des personnes publiques associées (PPA)	6
1.8 Les observations du public.....	6
2. MOTIVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7
2.1 Sur le déroulement de la procédure	7
2.1.1 Procédure de modification du Plan local d'urbanisme.....	7
2.1.2 Déroulement de l'enquête	7
2.2 Sur le dossier d'enquête	8
2.3 Sur le contenu de la modification.....	10
2.3.1 Changements de destinations.....	10
2.3.2 Adaptations du règlement aux évolutions réglementaires	12
2.3.3 Réservations au plan de zonage	15
2.3.4 Modification des servitudes d'utilités publiques.....	17
2.4 Sur la prise en compte de l'avis des PPA et des propositions du public.....	17
2.5 Sur la compatibilité de la modification avec le PLU et ses orientations.....	18
2.6 Sur le champ d'application de la modification	18
3. BILAN DE LA MODIFICATION.....	19
4. CONCLUSION	20

1. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du territoire de la commune de Saint-Savin faisant partie de la Communauté de communes « Latitude Nord Gironde » (notée CCLNG, dans la suite de ce document).

Cette modification vise à répondre, d'une part à divers besoins d'adaptation du PLU actuel et, d'autre part à prendre en compte les possibilités offertes par les lois récentes en matière d'urbanisme.

1.2 Cadre juridique

Le fondement juridique de la présente enquête repose sur :

- Le code de l'urbanisme, notamment :
 - Articles L101-1, L 101-2, L101-3 posant le principe général de gestion et de planification de l'espace ;
 - Articles L 151-1 à L 153-60 et R 151-1 à R 153-22 déterminant les conditions de mise en œuvre du PLU, son contenu, la procédure d'élaboration ainsi que les diverses obligations qui lui incombent ;
 - La loi ALUR du 24 mars 2014, notamment son article 136.
- Le code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 à 19 et R 123-1 à 33 sur l'enquête publique.
- Les délibérations du conseil municipal de la commune de Saint-Savin des 28 septembre 2016, 24 novembre 2016 et 31 mai 2017.
- L'arrêté 2017/001 du président de la CCLNG du 11 décembre 2017 faisant suite à la prise de compétence « plan local d'urbanisme et documents en tenant lieu » en date du 27 mars 2017.

1.3 Contexte communal

La commune de Saint-Savin, située en partie Nord du département de la Gironde, à l'ouest de la CCLNG dont elle est membre, et au nord-ouest du canton Nord Gironde, compte 3193 habitants en 2019 (population municipale), et s'étend sur 3387 hectares.

Saint-Savin est la commune la plus peuplée de la CCLNG (11 communes), qui compte 19 535 habitants (INSEE, 2019).

Au 1er janvier 2018, la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde s'est associée avec la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais pour élaborer, à cette échelle, le SCOT du « Grand Cubzaguais Nord Gironde », aujourd'hui en cours d'élaboration.

Saint-Savin est constituée de boisements importants sur sa partie nord, et de terres agricoles sur sa partie sud, avec notamment une présence importante de la viticulture. Plusieurs cours d'eau matérialisent les limites communales (La Saye au nord-est du territoire, le Moron au sud-ouest du territoire et la Livenne au nord). Le bourg est situé au sud du territoire. Il concentre une majeure partie de la population et de nombreux services marchands (supermarché, boulangeries, pharmacie, coiffeurs, presse, banques, assurances, garages, dépannage, location véhicules, vétérinaire, maison de retraite) et non marchands (Trésor public, Mairie, école, Mission Locale, bibliothèque, centre culturel, siège de la Communauté de communes, association de maintien à domicile employant plus de 200 salariés, caserne du SDIS, caserne de gendarmerie, ateliers du centre routier départemental...) disponibles pour la population communale mais aussi pour les communes proches.

L'habitat est majoritairement pavillonnaire mais regroupe aussi de nombreux logements à loyers modérés créés et gérés par les bailleurs sociaux permettant à de nombreux habitants, à revenus modestes, de vivre localement dans de bonnes conditions d'habitat.

1.4 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La commune de Saint-Savin est couverte par un plan local d'urbanisme dont les orientations d'aménagement sont les suivantes :

Maîtrise du développement urbain

- Privilégier l'urbanisation dans la zone agglomérée du bourg, en favorisant la diversité de l'habitat et une offre en équipements complémentaires,
- Autoriser la construction sur quelques hameaux et lieux-dits principaux,
- Permettre l'accueil de nouvelles activités industrielles et artisanales,

Protection et valorisation des espaces agricoles et naturels

- Assurer la pérennité de la zone agricole et viticole,
- Préserver les espaces forestiers,
- Protéger les espaces naturels sensibles,
- Permettre une valorisation touristique de la zone naturelle, lieu-dit « le Naudon ».

La modification, objet de cette enquête publique, doit s'inscrire dans le cadre de ces orientations d'aménagement et ne pas les modifier.

1.5 Déroulement de la procédure de modification

➤ Historique

- **Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Savin** a été approuvé le **09 avril 2009**. Il a fait l'objet d'une première modification en date du 29 septembre 2011.

- **Modification simplifiée (Pièce jointe 1)**

Le 28 septembre 2016, le conseil municipal de la commune de Saint-Savin décide d'engager une **modification simplifiée** de son PLU (n'entraînant pas d'enquête publique) avec pour objectifs de :

- Mettre en compatibilité la réglementation des zones du PLU de Saint-Savin avec les nouvelles lois en matière d'aménagement du sol ;
- Répondre aux besoins de densification des zones urbaines ;
- Supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols qui n'existe plus ;
- Apporter des rectifications matérielles d'implantation, de distances, d'emprise au sol, de fond de parcelle, de hauteur des bâtiments ou encore d'apporter des précisions sur l'implantation des assainissements autonomes.

La délibération complémentaire du **24 novembre 2016** complète la liste des Personnes Publiques Associées à cette modification simplifiée.

Le 18 octobre 2016, le Maire de Saint-Savin engage la modification simplifiée n°2 par arrêté communal.

- **Transfert de compétence à la Communauté de communes « Latitude Nord Gironde » (Pièce jointe 2)**

Le 24 mars 2017, en application de l'article 136 de la loi ALUR du 24 mars 2014 et en absence d'opposition de la part de l'une des 11 communes membres, la CCLNG prend la compétence en matière de « *plan local d'urbanisme et de documents en tenant lieu* ».

Le 31 mai 2017, conformément à cette même loi et dans l'attente de la démarche d'élaboration d'un PLU unique à l'échelle communautaire, le conseil municipal de la commune de Saint-Savin « *approuve le transfert (Note CE : à la CCLNG) de la mise en œuvre de la modification du PLU de la commune de Saint-Savin, engagée par délibération en date du 28 septembre 2016* ».

- **Prescription de la modification n°2 (Pièce-jointe 3).**

Le 11 décembre 2017, le Président de la CCLNG prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Savin par l'arrêté n°2017/01 pour les motifs suivants :

1. *Autoriser les changements de destination pour les bâtiments localisés en zones A et N du PLU à condition qu'ils soient désignés au document graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que le règlement du PLU le permette ;*
2. *Adapter le règlement écrit aux évolutions réglementaires notamment pour les zones UA, UB, UC, A et N ;*
3. *Modifier l'emplacement de la servitude de mixité sociale de Marjoleau,*
4. *Ajouter une servitude publique indiquant le nouveau périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine du forage de Pas de l'Ane.*

Remarque du commissaire enquêteur : en se référant aux articles L153-36 et 31 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage considère « *que ces adaptations sont du champ d'application de la modification, dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence de :*

- *Changer les orientations définies dans le projet d'aménagement de développement durable (PADD) du PLU de la commune ;*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».*

Ces points méritent donc une attention particulière dans l'analyse qui va suivre.

- **Evaluation environnementale**

Par décision 2019DKNA20, en date du 24 janvier 2019 ([pièce-jointe 4](#)), la Mission Régionale d'Autorité Environnementale décide que le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Savin (approuvé en 2009) **n'est pas soumis à évaluation environnementale** pour les raisons suivantes :

- Les bâtiments concernés par le changement de destination sont clairement localisés sur le plan de zonage ;
- La modification n°2 du PLU ne génère pas de consommation d'espace supplémentaire et ne modifie pas son économie générale ;
- Les constructions envisagées concernent des espaces déjà partiellement artificialisés et raccordés aux réseaux publics (la collectivité, dans le cas d'un assainissement individuel, devra néanmoins s'assurer de l'adaptation des installations de traitement des eaux usées prévues à la capacité d'infiltration des sols) ;
- Le dossier identifie les corridors écologiques et le projet communal prend en compte cet enjeu.

1.6 Le projet de modification n°2 du PLU

L'objet de la modification, tel qu'indiqué en page 3 du rapport de présentation, se décline en 4 points :

1. Autoriser les changements de destination pour les bâtiments localisés en zones A et N du PLU à condition qu'ils soient désignés au document graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que le règlement du PLU le permette ;
2. Adapter le règlement écrit aux évolutions réglementaires notamment pour les zones UA, UB, UC, A, et N ;
3. Procéder à une modification relative à la servitude de mixité sociale de Marjoleau, dans le respect du PADD ;
4. Modifier les pièces relatives aux Servitudes d'Utilité Publique, afin en particulier d'intégrer une nouvelle protection.

1.7 Les avis des personnes publiques associées (PPA)

Onze PPA ont été consultées :

- **Sept ont transmis leur avis** : la Direction Départementale des Territoires et de la mer de Gironde (DDTM), la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le Conseil départemental de Gironde, la Chambre d'agriculture de Gironde, le Syndicat mixte du SCOT, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), le Service Départemental d'Incendie et de Secours 33 (SDIS).
- **L'avis des quatre autres est réputé favorable** : Sous-préfecture de Blaye, Conseil Régional, Chambre des métiers, Chambre du Commerce et de l'Industrie.

Commentaire du commissaire enquêteur : **L'avis des PPA est globalement favorable à la modification. Leurs principales attentes portent sur la nécessité d'apporter au rapport de présentation :**

- Les compléments justifiant l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère liés aux changements de destination et aux extensions et annexes du site ;
- Pour chaque bâtiment concerné par un changement de destination les éléments attendus par la DDTM et la CDPENAF dans leurs avis (destination future des bâtiments, leur superficie, les règles permettant d'assurer leur intégration et d'encadrer ce changement de destination, soin pris pour éviter les conflits d'usage, limitation de consommation des espaces NAF) ;
- Les explications justifiant les changements réglementaires au regard des raisons qui avaient prévalu à l'instauration de la règle antérieure pour les règles recul sur voie en zone UA, les règles de continuité, les règles de densité augmentées en zone UB ou UC, les règles de stationnement ou d'aspect des constructions, ...

1.8 Les observations du public

La participation du public a été modeste. **24 personnes** se sont présentées lors des cinq permanences tenues dans les locaux de la mairie et ceux de la CCLNG. **Treize contributions** ont été déposées sur les deux registres d'enquête papier mis à la disposition du public. **Aucune contribution n'a été transmise par voie postale ou par voie numérique** aux adresses précisées dans l'arrêté d'ouverture ou dans l'avis d'enquête publique.

Sur les treize observations, sept demandent le changement de destination de bâtiments supplémentaires, une demande la confirmation d'un point du règlement, deux sont relatives au déplacement de la zone de mixité sociale et trois sont hors champ de la modification.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Le public n'a formulé aucune observation s'opposant à ce projet dont l'acceptabilité semble acquise.

2. MOTIVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1 Sur le déroulement de la procédure

2.1.1 Procédure de modification du Plan local d'urbanisme

Le périmètre de la modification a notablement évolué entre la modification simplifiée initiale de 2016 portée par la commune et la modification de droit commune finale, nécessitant une enquête publique, portée par la CCLNG après sa prise de compétence en matière d'urbanisme en mars 2017.

Les points qui définissent le champ d'application d'une modification tels que définis dans les articles L153-31 et 36 du code de l'urbanisme et rappelé au paragraphe 1.5, alinéa 4 « Prescription de la modification n°2) font l'objet d'une analyse dans les paragraphes suivants.

2.1.2 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été organisée en application de l'arrêté du président de la communauté de commune « Latitude Nord Gironde » 2019/001 du 13 juin 2019 (Pièce-jointe 5). Elle s'est déroulée du **08 juillet au 12 août 2019**, soit sur une **durée de 36 jours** afin de prendre en considération le déroulement de l'enquête durant la période estivale.

L'information du public a été effectuée de manière réglementaire. Elle a été complétée par un affichage sur les trois panneaux lumineux de la ville de Saint-Savin et sur les 10 panneaux d'affichage prévus dans les hameaux de la commune (Pièce-jointe 10).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu :

- Consulter les pièces du dossier d'enquête et déposer ses contributions sur les registres d'enquête mis à sa disposition dans les locaux de la CCLNG et de la mairie ;
- Consulter le dossier d'enquête et l'ensemble des contributions sur le site informatique de la CCLNG, sur celui de la commune ou à partir des ordinateurs mis gratuitement à la disposition du public dans les locaux de la CCLNG et de la mairie ;
- Transmettre ses observations et propositions par voie postale et par voie numérique aux adresses précisées dans l'arrêté et l'avis d'enquête.

Les cinq permanences ont été effectuées conformément à l'arrêté d'organisation, dans de bonnes conditions d'accueil.

A l'issue de l'enquête, le procès-verbal de synthèse des observations du public, des PPA et du commissaire enquêteur a été remis et commenté le 19 août 2019 au maître d'ouvrage qui a émis un mémoire en réponse le 30 août 2019.

Le rapport d'enquête et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été commentés et remis au maître d'ouvrage le 12 septembre 2019 sous format papier et informatique. Ces pièces ont été transmises à Monsieur le Président du tribunal administratif de Bordeaux le même jour.

Aucun incident n'a été à déplorer.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur : La procédure suivie a respecté les règles et les délais prescrits par le code de l'environnement en la matière.

Certaines mesures ont même été au-delà de la réglementation (consultation dématérialisée de l'ensemble des contributions du public, affichages supplémentaires) améliorant l'information du public.

Ainsi le public a été informé de l'existence de l'enquête publique, en mesure de consulter le dossier et de déposer ses observations ou propositions dans de bonnes conditions.

2.2 Sur le dossier d'enquête

➤ Constitution

Le dossier d'enquête est constitué de quatre sous-dossiers :

1. Note de présentation de la commune de Saint-Savin
2. Pièces administratives
 - Arrêté d'ouverture 2019/001 – Urbanisme du 13 juin 2019
 - Avis d'enquête publique
3. Pièces du projet de modification n°2 du PLU. Ces pièces conservent les numéros attribués dans le PLU :
 - Pièce 1 : Rapport de présentation
 - Pièce 3.1 : Plan de zonage – Zone Sud
 - Pièce 3.2 : Plan de zonage – Zone Nord
 - Pièce 4 : Règlement d'urbanisme (les modifications apportées apparaissent en bleu)
 - Pièces 4.a : Liste des servitudes d'utilité publiques
 - Pièce 5.1 : Plan des servitudes d'utilité publique
4. Avis reçus
 - Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine, après examen au cas par cas, sur la modification n°2 du PLU de Saint-Savin (Pièce jointe 4).
 - Avis des Personnes Publiques Associées
 - DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la mer de la Gironde)
 - Département de la Gironde
 - CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)
 - Chambre d'Agriculture Gironde (CAG)
 - Syndicat mixte du SCOT « Cubzanais Nord Gironde »
 - INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)
 - SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde)

➤ Rapport de présentation

Il reprend et développe les quatre objectifs présentés dans l'arrêté communautaire prescrivant la modification. La lecture du document montre quelques points d'amélioration possibles :

- **Cohérence** : Les points 3 et 4 de l'objet de cette modification présentent des différences notables de libellé entre celui de l'arrêté communautaire de prescription (cf Paragraphe 1.5, alinéa 4), celui du rapport de présentation (cf paragraphe 1.6) et le contenu de la modification (cf paragraphe suivant) :
 - **Point 3** :
 - Libellé de l'arrêté de prescription : « *Modifier l'emplacement de la servitude de mixité sociale de Marjoleau.* »
 - Libellés du rapport de présentation : page 3 : « *Procéder à une modification relative à la servitude de mixité sociale de Marjoleau, dans le respect du PADD.* » et page 5 : « *Modification relative à la servitude de mixité sociale de Marjoleau* »
 - Contenu de la modification 3 : la modification concerne, non seulement, le déplacement et l'évolution de la servitude de mixité sociale **mais également** la suppression de l'emplacement réservé n°1.

- **Point 4 :**

- Libellé de l'arrêté de prescription : « Ajouter une servitude d'utilité publique indiquant le nouveau périmètre de protection des eaux destinées à la consommation humaine du forage du Pas de l'Ane. »
- Libellé du rapport de présentation : page 3 : « Modifier les pièces relatives aux Servitudes d'Utilité Publique, afin en particulier d'intégrer une nouvelle protection. » et page 5 : « Intégration d'une nouvelle servitude d'utilité publique »
- Contenu de la modification 4 : la modification concerne, non seulement la prise en compte de l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2007 relatif aux périmètres de protection du forage, **mais également** l'intégration à la liste des Servitudes d'Utilité Publique et au plan de zonage des conduites souterraines d'irrigation (A2) ainsi que le recalage du tracé de la servitude A5 (canalisation de l'Isle alimentant la centrale nucléaire du Blayais).

• **Lisibilité :**

- Le rapport de présentation mériterait d'être complété par un ou des plans présentant l'emplacement réservé 1 (supprimé), les servitudes d'utilité publiques A2 (conduites souterraines d'irrigation) et A5 (canalisation de l'Isle).
- Les schémas présentant les périmètres de protection du captage d'eau potable du pas de l'Ane pourraient être améliorés afin de les rendre plus lisibles.



➤ **Règlement**

Les évolutions apportées au règlement figurent en bleu. Cela permet une appréhension aisée des modifications.

Il pourrait être judicieux d'intégrer un glossaire des différents termes techniques d'urbanisme. Cela permettrait au public de s'approprier plus facilement ce document.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur : Le dossier d'enquête présente l'ensemble des pièces nécessaires à la compréhension de la modification.

Par ailleurs, la DDTM note que la forme du dossier transmis n'appelle aucune observation.

Cependant, la cohérence et la lisibilité du rapport de présentation mériterait d'être améliorée et le règlement pourrait être complété par un glossaire des principaux termes.

2.3 Sur le contenu de la modification

2.3.1 Changements de destinations

Le premier point du projet de modification identifie 22 bâtiments pouvant faire l'objet d'un « changement de destination » au sens de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme¹.

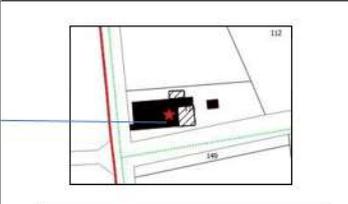
➤ Choix des bâtiments retenus

Les 22 bâtiments retenus ont été choisis, après analyse de la communauté, au vu des critères suivants :

- **Localisation** : bâti isolé composant d'anciennes fermes, petits quartiers et hameaux anciens ;
- **Présence et dimensionnement de réseaux en eau, électricité et défense incendie** ;
- **Impact potentiel sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site** ;
- **Adaptation du bâtiment** au changement de destination (« surfaces ni trop petites ou ni trop grandes »).

D'après le rapport de présentation « *l'analyse a permis de préciser si le changement de destination était susceptible d'avoir un impact sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site.* »

Le dossier de présentation présente chacun des bâtiments retenus dans un tableau précisant la nature du bâtiment, le lieudit et la parcelle, une photo et la localisation du bâtiment selon l'exemple suivant :

Grange accolée à la maison d'habitation principale	Robinson Nord Zone N	ZE 114		
--	-------------------------	--------	---	--

➤ Justification de la commune

Le PLU de 2009, en vigueur, a été bâti sur les **estimations suivantes** établies « *sur la base d'une poursuite du développement de l'attractivité résidentielle* » :

- Estimation de population à 10 ans (2007-2017) : 3200 habitants ;
- Besoin évalué à 295 logements, sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2.45 personnes par ménage (besoins induits par l'augmentation de population, le desserrement des ménages et le renouvellement du parc), soit 28 à 30 logements par an ;
- Capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser UA, UB, UC (avec un taux de rétention de 20%) et 1AU (avec 30% de VRD) : 335 logements.

Le constat, à ce jour, est le suivant :

- La population INSEE 2015 est de 3179 habitants (Note CE : 3193 en 2016) ;
- Nombre de logements créés sur la période 2007-2017 : 292 logements.

¹ **Article L-151-11 du code de l'urbanisme** : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le rapport de présentation indique que les 22 bâtiments retenus pour un changement de destination ne proposent pas un accueil incompatible avec les orientations du PADD, compte-tenu des :

- Capacités résiduelles des zones constructibles fortement réduites (Note CE : 335-292 = 43 possibilités de construction restantes) ;
- Evolutions de la construction sur les 10 ans (28 à 30 logements par an).

➤ **Pas d'observations du public sur ce point qui a cependant émis des** demandes de changement de destination pour six autres bâtiments.

➤ **Remarques des PPA et prise en compte par le maître d'ouvrage**

L'avis des PPA est globalement favorable, ainsi :

La **Direction Départementale des Territoires et de la mer de Gironde (DDTM)** précise qu'avec « *un potentiel minimum de logements supplémentaires d'environ 8%, il (note CE : le projet) n'apparaît pas de nature à modifier les orientations du PADD* ».

Le **Syndicat mixte du Scot** « *considère que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ».

Cependant, la **Direction Départementale des Territoires et de la mer de Gironde (DDTM)**, la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** et la **Chambre d'agriculture de Gironde (GAG)** assortissent leur avis favorable à un complément du rapport de présentation afin :

- d'une part, de justifier l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère ainsi que de la suffisance des réseaux ;
- d'autre part, d'apporter certaines précisions pour chacun des bâtiments retenus, notamment : destination future des bâtiments, leur superficie, les règles permettant d'assurer leur intégration et d'encadrer ce changement de destination, soin pris pour éviter les conflits d'usage, limitation de consommation des espaces NAF, ...

Par ailleurs, la CDPENAF s'interroge sur l'impact des 22 bâtiments recensés « *sur l'accueil de population en dehors des zones urbaines (qui) risque d'être important avec un potentiel impact significatif sur l'activité agricole environnante* ».

A ces remarques, le maître d'ouvrage apporte une réponse me semblant ne répondre que partiellement aux attentes des PPA. Il explique la volonté de la commune d'accueillir de nouveaux habitants dans les hameaux pour pallier la diminution de population suite à la déprise agricole ; il précise que, vue la taille de la commune et l'éloignement des secteurs concernés, il n'existe pas de risque identifié de déséquilibre social.

Il indique, par ailleurs, vouloir intégrer un tableau rappelant l'analyse de dimensionnement des réseaux et précise qu'il s'agit de réutiliser des « *dépendances agricoles plus utilisées, ce pour répondre uniquement à des besoins de logements sans consommation nouvelle de surfaces agricoles* ».

Conclusion partielle du Commissaire enquêteur : Au vu de ces éléments, il apparaît que :

- La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants via la rénovation de dépendances agricoles, plus utilisées, afin de pallier la diminution de population liée à la déprise agricole.

Cette volonté est cohérente avec la première orientation du PADD : « *maîtrise du développement urbain : Autoriser la construction sur quelques hameaux et lieux-dits principaux* » ;

- Le choix de ces 22 bâtiments fait suite à une analyse menée par la commune. Ces bâtiments ont été retenus en fonction de critères qui, pour certains, mériteraient d'être précisés ; par exemple, la distance à la défense incendie, la notion d'adaptation du bâtiment au changement de destination (« surfaces ni trop petites ou ni trop grandes »), ...

Leur désignation et leur identification sur le règlement graphique répondent aux exigences de l'article R151-11 dès lors que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère.

- La remarque de la CDPNAF relative à l'impact du nombre de bâtiments recensés me semble opposé à l'avis de la DDTM qui considère que l'apport potentiel de 8% de logements supplémentaires « *n'apparaît pas de nature à modifier les orientations du PADD* ».
- Hormis le Syndicat mixte du SCOT, la DDTM, la CDPENAF et la Chambre d'agriculture considèrent que l'absence de compromission n'est pas suffisamment démontrée dans le rapport de présentation. La réponse du maître d'ouvrage à cette observation ne me semble pas suffisamment étoffée.

Au final, j'estime que le projet de la commune dans ce domaine est bénéfique aux hameaux et à leurs habitants et qu'il est conforme aux orientations du PADD.

Cependant, le rapport de présentation devra être complété de manière à

- Justifier l'absence de compromission de l'activité agricole et la qualité paysagère des sites ;
- Accompagner chaque bâtiment retenu des éléments demandés par la DDTM et la CDPENAF et clarifier les critères conduisant à retenir les bâtiments (adaptation du bâtiment, distance par rapport à une défense incendie, suffisance des réseaux...).

Enfin, il convient de corriger la page 6 du rapport de présentation qui indiquent que 24 bâtiments ont été identifiés alors que seuls 22 sont présentés.

2.3.2 Adaptations du règlement aux évolutions réglementaires

La modification du règlement concerne d'une part les zones urbaines U (UA, UB, UC et 1AU) et les zones Agricoles et Naturelles, A et N.

➤ Zones urbaines U (UA, UB, UC et 1AU)

- **Objectifs**

- D'une part, clarifier certains libellés, pour une meilleure compréhension par les pétitionnaires et une meilleure efficacité dans l'instruction des actes. Ceci afin de permettre la réalisation de projets rencontrant des difficultés de mise en œuvre alors qu'ils répondent à l'esprit du PLU.
- D'autre part, adapter certaines règles présentant des incohérences au regard des réalités de terrain, ou qui sont inadaptées compte tenu des évolutions législatives.

Les modifications des articles de la zone UB s'appliquent à la zone 1AU insérée dans la zone UB.

- **Articles concernés**

- **Articles U. 4 : desserte par les réseaux** : rend possible, sous conditions, la construction en absence de réseau d'assainissement collectif ;
- **Articles U. 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques** : assouplit le règlement en zone UA. En zones UB et UC, précise les distances à respecter en et hors agglomération par rapport aux routes départementales.
- **Articles U. 7 : implantations par rapport aux limites séparatives** : assouplit les règles d'implantation, supprime la règle relative aux fonds de parcelles et précise l'implantation des piscines.
- **Articles U. 8 : implantation des constructions sur une même propriété** : aucune règle de distance.
- **Articles U. 9 : emprise au sol** : porte la surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain à 60% (zone UB, au lieu de 50%) et 40% (zone UC, au lieu de 30%), pour les terrains inférieurs à 400 m² (zone UB) ou 600 m² (zone UC).
- **Articles U. 10 : hauteur maximum** : introduit la possibilité de dépasser le seuil de 9 m (zone UA, UB) ou 6m (zone UC) ainsi qu'une règle de hauteur pour les annexes.
- **Articles U. 11 : aspect extérieur des constructions** : Introduit des compléments pour permettre une meilleure intégration des constructions.
- **Articles U. 12** : modifie la superficie et le **nombre de places de stationnement** par logement.
- **Articles U. 13 : espaces libres et plantations** : Introduit une surface de 10% minimum d'espace vert possible pour une opération d'ensemble ou permis groupé et porte le retrait à 2 mètres par rapport à l'alignement.
- **Articles U. 14 : COS** Article supprimé

➤ **Zones Agricoles et Naturelles (A et N)**

- **Objectifs :**

- D'une part, adapter le règlement écrit aux dernières évolutions réglementaires provenant des lois LAAF d'octobre 2014 et « Macron » d'août 2015 permettant l'extension des constructions à usage d'habitations ainsi que leurs annexes, en zone A et en zone N. Le règlement décline l'article L.151-12 du code de l'urbanisme².
- D'autre part, d'apporter diverses modifications et précisions complémentaires.

- **Articles concernés**

- **Articles A2 et N2 : Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières** : Les nouvelles possibilités offertes dans le cadre des évolutions réglementaires sont intégrées. Elles concernent, outre les extensions et les annexes, le changement de destination de bâtiments identifiés dans les documents graphiques. Les caractéristiques des extensions et des annexes sont précisées.
- **Articles A4 et N4 : Desserte par les réseaux** : Précisions apportées sur les conditions sanitaires et techniques de raccordement aux réseaux eau potable, eaux usées et eaux pluviales et homogénéisation des articles A.4 et N.4.

² **Article L.151-12 du code de l'urbanisme** : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières ... les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

- **Articles A5 : Caractéristiques des terrains :** Article « Sans objet » du fait de la suppression de la taille minimum de parcelles par la loi ALUR.
- **Articles A6 et N6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques :** Introduction de distances, hors agglomération, pour les routes départementales.
- **Articles A7 et N7 : implantation par rapport aux limites séparatives :** Précisions apportées sur les extensions et surélévations de bâtiments existants et sur les annexes.
- **Articles A8 et N8 : Implantation des constructions sur une même propriété :** Introduction de distances d'implantation des annexes par rapport à l'habitation.
- **Articles A9 et N9 :** Précisions sur l'emprise au sol des zones A, N et des secteurs Nt et Ntr.
- **Articles A10 et N10 :** apportent une exception pour les bâtisses anciennes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée et des précisions sur la hauteur des extensions et annexes.
- **Articles N12 : Stationnement :** Précisions pour secteurs d'accueil touristique et loisirs Nt, Ntr.
- **Articles N13 :** Précisions apportées sur les **espaces libres et plantations.**

➤ **Remarques du public :** aucune

➤ **Remarques des PPA et prise en compte par le maître d'ouvrage**

Le **syndicat mixte du Scot** estime que cela « *clarifie certains libellés pour une meilleure compréhension par les pétitionnaires et une efficacité dans l'instruction des actes sans modifier l'esprit du PLU. Adapte certaines règles qui présentent des incohérences en regard des réalités du terrain ou qui sont inadaptées compte tenu des évolutions législatives.* »

La **Chambre d'agriculture** indique que les modifications du règlement pour les secteurs A et N sont conformes aux lois LAAF et Macron et prend en compte la doctrine CDPENAF pour la zone d'implantation, les conditions de hauteur et d'emprise ; point confirmé dans l'avis de la **CDPENAF**.

Cependant, la DDTM

- Estime que le *rapport de présentation* « **devra apporter les explications justifiant les changements réglementaires au regard des raisons qui avaient prévalu à l'instauration de la règle antérieure** ». **Le maître d'ouvrage** indique qu'il s'agit de permettre que le stationnement ou l'accès sécurisé des véhicules au bâti s'effectue sur parcelle privée afin de rendre accessibles les bordures de voies aux circulations douces. Cette justification devra être intégrée au rapport de présentation.
- Estime **nécessaire de compléter le rapport de présentation par la justification** de « *l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère ainsi que les seuils réglementaires de superficies imposés* ». **Le maître d'ouvrage** indique que cette demande de justification « *sera intégrée sachant que l'examen du permis de construire par le service instructeur permettra de la suivre* »

Le Conseil départemental demande de prendre en compte deux remarques :

- Mentionner le nom des routes départementales spécifiquement concernées (zones UB, UC, A et N) afin d'offrir une meilleure lisibilité du règlement. Un tableau est proposé.
- Apporter des exceptions pour toutes les zones, afin de permettre l'adaptabilité du bâti, comme ce qui suit : « *Dans le cas de constructions existantes déjà implantées dans les zones de recul par rapport aux routes départementales, la distance entre l'extension et l'axe de la route ne pourra être inférieure à la distance minimale entre la construction existante et l'axe de la route départementale. Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière* ». **Le maître d'ouvrage** indique que ces deux remarques seront intégrées dans le document final.

- **La MRAe**, dans sa décision, indique que dans le cas d'un assainissement individuel, la collectivité devra s'assurer de l'adaptation des installations de traitement des eaux usées à la capacité d'infiltration des sols.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur : Au vu des éléments précédents, il apparaît que :

- La prise en compte des évolutions réglementaires est une nécessité ;
- La volonté d'adapter le règlement pour en améliorer la lisibilité et pallier à des incohérences en regard des réalités du terrain est souhaitable pour le public et la collectivité ;
- Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, le maître d'ouvrage indique prendre en compte les observations des PPA ;
- L'observation de la MRAe pourrait faire l'objet d'une évolution du document ;
- Il n'y a pas d'impact sur les orientations du PADD, notamment la « Protection et valorisation des espaces agricoles et naturels » dans la mesure où le maître d'ouvrage justifie l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère ainsi que les seuils réglementaires de superficies imposés.
- LA CDPENAF et la Chambre d'agriculture indiquent que ces modifications du règlement des secteurs A et N sont conformes aux lois LAAF et Macron.
- Ces évolutions rencontrent un écho favorable auprès du Syndicat mixte du SCOT ainsi que du public (retour oral de plusieurs personnes du public) ;

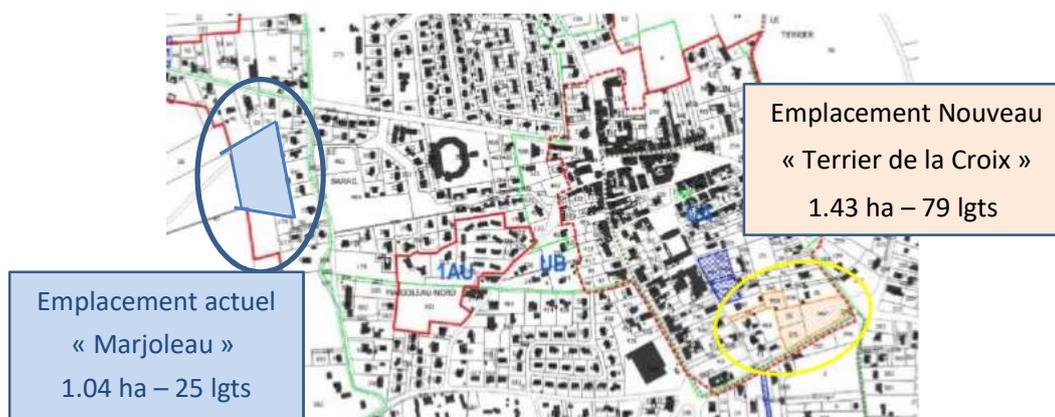
Ce point de la modification me semble tout à fait positif pour le PLU. Cependant, la remarque de la MRAe pourrait faire l'objet d'une évolution du document et la lisibilité du règlement mériterait d'être confortée par l'intégration d'un glossaire explicitant les principaux termes.

2.3.3 Réservations au plan de zonage

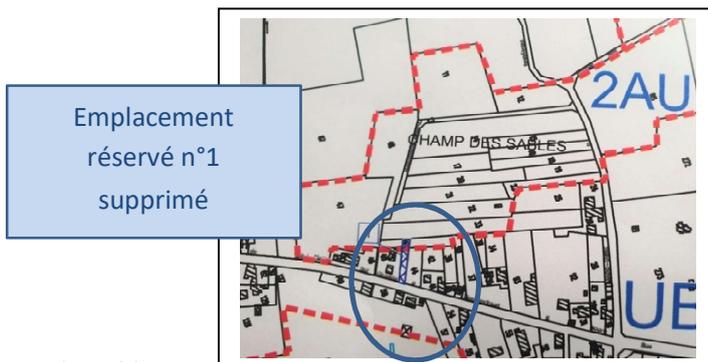
Ce point concerne **deux évolutions** du PLU :

➤ **Déplacement de la servitude de mixité sociale de Marjoleau**

La commune profite d'une opportunité foncière pour déplacer la zone de mixité sociale situées au lieudit « Marjoleau » (en secteur UB, au Sud-Ouest de la zone agglomérée du bourg) d'une superficie de 1.04 ha permettant la réalisation de 25 logements sociaux, vers une zone située au lieudit « Terrier des Croix » (en secteur UA, à proximité du centre-bourg) d'une superficie de 1.43ha, permettant la réalisation de 79 logements sociaux.



- **Suppression de l'emplacement réservé n°1, voie de desserte de la zone 2AU de « Champs des Sables**



➤ **Remarques du public**

- Une personne interroge sur les mesures d'accompagnements pour prendre en compte l'augmentation significative du nombre de logements de la servitude de mixité sociale en termes d'*infrastructure scolaire et pédagogique* ? ». **Le maître d'ouvrage** apporte une réponse satisfaisante.
- Une autre interroge et alerte sur l'urbanisation, à venir, de la zone, située en secteur UB, comprenant l'emprise de la servitude de mixité sociale de « Marjoleau Sud » et des parcelles, non construites, situées de part et d'autre. L'auteur émet des propositions. Cette alerte est prise en compte par le **maître d'ouvrage**.

➤ **Remarques des PPA et prise en compte par le maître d'ouvrage**

La **DDTM** indique que le transfert de la mixité sociale apporte une **forte plus-value au PLU** et le **Syndicat mixte du Scot** estime qu'il « *conforte l'orientation du PLU en faveur de la mixité sociale, en permettant la réalisation d'un nombre de logements plus important, en zone UA du PLU, en centre-bourg, avec les services marchands et publics de la commune accessibles directement par voie piétonne/cyclable réalisée en 2018* ».

Conclusion partielle du commissaire enquêteur : Le déplacement de la servitude de mixité sociale a pour effet de :

- Rendre l'ancienne zone au secteur UB avec les conditions d'urbanisation définies par le règlement. L'alerte de Monsieur Grasseau mérite d'être prise en compte pour éviter tout conflit.
- Créer une nouvelle zone de mixité sociale :
 - D'une capacité bien supérieure (de 25 à 79 logements sociaux) ;
 - Dans un emplacement mieux adapté car se trouvant à proximité du centre bourg, des commerces et services joignables par une piste cyclable-piétonne existante.

De plus cette évolution :

- Conforte les orientations du PADD qui préconise de « *privilégier l'urbanisation dans la zone agglomérée du bourg en favorisant la diversité de l'habitat* et une offre en équipements complémentaires » en concentrant et densifiant l'urbanisation sur le bourg ;
- Est également vertueuse puisqu'elle renforce l'offre en logements sociaux alors que la commune n'est soumise à aucune obligation dans ce domaine.

Au vu de ces différents points, j'estime que ce déplacement constitue une réelle plus-value pour la commune. Les alertes du public méritent d'être prises en compte.

2.3.4 Modification des servitudes d'utilités publiques

Ce point est une actualisation du dossier des Servitudes d'utilité publiques permettant de :

- Intégrer le « périmètre de protection immédiat » et le « périmètre de protection rapproché » du forage d'eau potable « Pas de l'âne » tels que définis par l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2007 (pièce jointe 7) ;
- Porter au dossier des Servitudes d'Utilité Publique une nouvelle servitude A2 relative aux conduites souterraines d'irrigation ;
- Rectifier le tracé de la servitude A5 (canalisation de l'Isle alimentant la centrale nucléaire du Blayais).

Conclusion partielle du commissaire enquêteur : Cette actualisation permet l'amélioration de la sécurité au niveau du captage d'eau potable pour la ville et apporte au public une clarification pour les servitudes A2 et A5.

Elle ne modifie pas les orientations du PADD, n'impacte pas les espaces Naturels agricoles ou forestiers ni leur équilibre avec les zones urbaines et n'introduit pas de risques ni de nuisances.

Elle ne fait par ailleurs l'objet d'aucune remarque du public ou des PPA.

Au vu de ces différents points, cette actualisation améliore le PLU existant et n'a pas d'impact sur les orientations du PADD.

2.4 Sur la prise en compte de l'avis des PPA et des propositions du public

Dans son mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse, le maître d'ouvrage a apporté une réponse à chacune des observations, demande ou attente des PPA et du public.

Il a montré sa volonté d'intégrer les attentes des PPA dans le document final même si les réponses à la demande de justification de l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère des sites et de complément d'informations sur les changements de destination manquent de consistance.

Il a également répondu à chaque observation ou demande du public. Il a cependant reporté les six demandes de changements de destination supplémentaires vers le PLUi dont la procédure est engagée au niveau de la CCLNG. Ce report me semble recevable dans la mesure où la raison du refus porte, pour 5 d'entre eux, sur, a minima, l'absence de défense incendie à moins de 200m et le sixième sur la nécessité de régulariser des travaux effectués sans autorisation.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

- Les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux remarques des PPA et aux observations du public me semblent satisfaisantes.

Il devra cependant compléter le rapport de présentation, comme déjà dit dans les paragraphes précédents, par, d'une part la justification de l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère des sites concernant les changements de destination et les extensions et annexes et, d'autre part les éléments complémentaires demandés par la DDTM et la CDPENAF pour chacun des bâtiments retenus.

2.5 Sur la compatibilité de la modification avec le PLU et ses orientations

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont rappelées au paragraphe 1.5 du présent document.

Au bilan des différents points constituant la modification, il apparaît que :

- L'apport des logements supplémentaires liés aux bâtiments recensés par la commune comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD, comme l'indique la DDTM ;
- L'adaptation du règlement écrit et les modifications apportées aux Servitudes d'utilité publique sont sans impact sur les orientations du PADD et constituent une mise aux normes réglementaires du plan local d'urbanisme de la commune ainsi qu'une amélioration de sa lisibilité ;
- La modification relative à la servitude de mixité sociale de Marjoleau renforce les orientations du PADD et constitue une réelle plus-value pour la commune mise en exergue par les PPA.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur : Cette modification du plan local d'urbanisme renforce les orientations du PADD, améliore la lisibilité du règlement et réduit la vulnérabilité juridique du PLU en intégrant les dernières évolutions de la réglementation.

2.6 Sur le champ d'application de la modification

Au regard des articles L.153-36 et 31 du code de l'urbanisme et de l'analyse précédente, il apparaît que la modification n°2 :

- Renforce les orientations définies par le PADD ;
- Ne génère pas de consommation d'espace supplémentaire et ne modifie pas son économie générale (éléments confortés par la MRAE). Il convient cependant de justifier de l'absence compromission de l'activité agricole.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur : Cette évolution entre bien dans le champ d'application d'une modification dans la mesure où il n'y a pas de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère du site.

3. BILAN DE LA MODIFICATION

	Domaine	Bilan			Remarques et recommandations
		+	+/-	-	
PROCEDURE (cf § 2.1)	Déroulement de l'enquête	X			Règles du code de l'environnement respectées avec des mesures de publicité et d'informations au-delà des exigences de la réglementation. Moyens mis à la disposition du public lui ont permis d'être informé, de pouvoir consulter le dossier et déposer ses observations ou propositions dans de bonnes conditions. Les différents délais réglementaires ont été respectés.
DOSSIER ENQUETE (cf § 2.2)	Constitution	X			Le dossier d'enquête présente l'ensemble des pièces nécessaires à la compréhension de la modification. DDTM : « <i>forme du dossier n'appelle aucune observation</i> »
	Rapport de présentation		X		<ul style="list-style-type: none"> Rendre cohérents les objectifs et le contenu ; Lisibilité à améliorer (amélioration et intégration de plans)
	Règlement écrit	X			<ul style="list-style-type: none"> Prise en compte attente MRAe Ajout d'un glossaire des principaux termes permettrait d'améliorer encore sa lisibilité.
CONTENU DE LA MODIFICATION (cf § 2.3)	Changements de destinations		X		Compatibles avec les orientations du PADD mais des compléments devront être apporter au rapport de présentation : <ul style="list-style-type: none"> Justification de l'absence de compromission sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site ; Apporter, à chaque bâtiment retenu, les éléments attendus par la DDTM et la CDPENAF dans leurs avis.
	Adaptations du règlement écrit	X			Prise en compte réglementaire et amélioration de la lisibilité du règlement qui enrichit le PLU.
	Réservations au plan de zonage	X			Le déplacement de la zone de mixité sociale constitue une réelle plus-value. Les moyens d'accompagnement de la population supplémentaire semblant être acquis. La suppression de l'emplacement réservé n°1 est sans impact.
	Modifications relatives aux SUP	X			Amélioration notable de la qualité et de la lisibilité des pièces du PLU.
Avis des PPA et observations du public et prise en compte (cf §1.7, 1.8 et 2.4)			X		Il n'y a pas d'opposition notable du public et l'avis des PPA est globalement positif. Les réponses du maître d'ouvrage sont exhaustives. La prise en compte de l'avis des PPA sur les changements de destinations mérite d'être approfondie.
Compatibilité avec le PLU et ses orientations (cf §2.5)	X				Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification engagée, certaines sont renforcées.
Champ d'application d'une modification (cf §2.6)	X				Cette évolution entre dans le champ d'application d'une modification dans la mesure où le maître d'ouvrage justifie l'absence de compromission sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

4. CONCLUSION

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des pièces constituant le dossier de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Saint-Savin, avoir rencontré le maître d'ouvrage, avoir visité les lieux, avoir analysé les avis des personnes publiques associées, de la MRAE, les observations et propositions du public et les réponses du maître d'ouvrage :

Je recommande d'apporter au rapport de présentation et au règlement écrit les modifications récapitulées dans le tableau en fin de ce document, notamment :

- Mettre de la cohérence entre les objectifs de l'arrêté de prescription, les objectifs figurant dans le rapport de présentation et le contenu réel de la modification ;
- Prendre en compte les attentes des personnes publiques associées ; entre autres, apporter :
 - Les compléments justifiant l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère liés aux changements de destination, aux extensions et annexes ;
 - Les éléments attendus par la DDTM et la CDPENAF pour chacun des bâtiments retenus pour un changement de destination ;
 - La justification des changements réglementaires au regard des raisons qui avaient prévalu à l'instauration de la règle antérieure pour les règles recul sur voie en zone UA, les règles de continuité, les règles de densité augmentées en zone UB ou UC, les règles de stationnement ou d'aspect des constructions, ...
- Améliorer la lisibilité du rapport de présentation en intégrant des plans exploitables pour l'emplacement réservé 1 supprimé, les emplacements de protection du forage « Pas de l'âne », les servitudes d'utilité publique A2 et A5 ainsi que la lisibilité du règlement écrit en intégrant un glossaire des principaux termes.
- Prendre en compte la requête de la MRAE relative aux assainissements individuels en s'assurant de l'adaptation des installations de traitement des eaux usées prévues à la capacité d'infiltration des sols.

Pour les raisons développées ci-avant, synthétisées dans le paragraphe précédent, j'émet, en toute indépendance, **un AVIS FAVORABLE à la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Savin.**

Fait à Villenave d'Ornon, le 12 septembre 2019

Le commissaire enquêteur
Sylvain BARET



Compléments à apporter au rapport de présentation		
Arrêté et § 1.1 et 4 (cf § 2.2)	Mise en cohérence entre les objectifs de l'arrêté de prescription de la modification n°2, les objectifs figurant dans le rapport de présentation (pages 3 et 5) et le contenu réel de la modification tels que présentés au paragraphe 4.	CE
Changements de destination (cf § 2.3.1)	Rectifier le nombre de bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination	CE
	Justifier de l'absence de compromission sur l'activité agricole et la qualité paysagère du site.	DDTM CDPENAF CAG
	Clarifier les critères conduisant à retenir les bâtiments (adaptation du bâtiment, distance par rapport à une défense incendie, suffisance des réseaux...)	DDTM
	Apporter, à chaque bâtiment retenu, les éléments attendus par la DDTM et la CDPENAF dans leurs avis (destination future des bâtiments, leur superficie, les règles permettant d'assurer leur intégration et d'encadrer ce changement de destination, soin pris pour éviter les conflits d'usage, limitation de consommation des espaces NAF)	DDTM CDPENAF
Adaptation du règlement (cf § 2.3.2)	Extensions et annexes : justifier l'absence de compromission de l'activité agricole et de la qualité paysagère ainsi que les seuils réglementaires de superficies imposés	DDTM
	Apporter les explications justifiant les changements réglementaires au regard des raisons qui avaient prévalu à l'instauration de la règle antérieure pour les règles recul sur voie en zone UA, les règles de continuité, les règles de densité augmentées en zone UB ou UC, les règles de stationnement ou d'aspect des constructions, ...	DDTM
Réservation plan zonage (cf § 2.3.3)	Intégrer une carte de l'emplacement réservé 1 (page 27)	CE
SUP (cf § 2.3.4)	Rendre lisibles les cartes relatives aux périmètres de protection du forage du « Pas de l'âne » (pages 28 et 29)	CE
	Intégrer un plan présentant les conduites souterraines d'irrigation (page 29)	CE
	Intégrer un plan présentant le tracé de la canalisation de l'Isle (page 29)	CE
Compléments à apporter au règlement écrit (cf §2.3.2)		
Zones UB, UC, A, & N	Améliorer la lisibilité des règles de recul sur les routes départementales en mentionnant le nom des routes spécifiquement concernées () et intégrer le tableau proposé par le Conseil départemental	Départ.
Toutes les zones	Pour toutes les zones, intégrer le paragraphe suivant afin de permettre l'adaptabilité du bâti : « Dans le cas de constructions existantes déjà implantées dans les zones de recul par rapport aux routes départementales, la distance entre l'extension et l'axe de la route ne pourra être inférieure à la distance minimale entre la construction existante et l'axe de la route départementale. Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière. »	Départ.
	Rajouter un glossaire au règlement écrit	CE