

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an DEUX MIL DIX SEPT, le 26 septembre

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde (33) dûment convoqué, s'est réuni à 18 heures 30 en session ordinaire à la salle des fêtes de Cézac, sous la présidence de Monsieur Pierre ROQUES.

Nombre de Membres en exercice : 33

Date de la convocation : 19 septembre 2017

PRESENTS (27): EDARD Jean-Jacques, DUMONTHEIL Françoise, JAUBLEAU Michel (Cavignac), PORTE Nicole, HAPPERT Eric, BAURI Jean-Louis, BUSQUETS Bruno (Cézac), HENRY Michel (Civrac de Blaye), DESPERIEZ Jean-Luc, MANON Monique (Cubnezais), LABEYRIE Jean-Paul, BLAIN Philippe, DUPUY Pascale, PORTEYRON Mireille (Laruscade), PELLETON Patrick, GAUDRY Jean-Jacques (Marcenais), MISIAK Brigitte (Marsas), BOURREAU Marcel, DUHARD Odile, DUBOIS Jean-Paul (Saint Mariens), RENARD Alain, PUCHAUD-DAVID Véronique, RUBIO Julie, VEUILLE Jean-Louis (Saint Savin), ROQUES Pierre, BOULAN Christian, ALIX Bruno (Saint Yzan de Soudiac)

ABSENTS EXCUSES (6): VACHER Christophe (Civrac de Blaye), JOYE Jean-François, QUERION Laurent (Donnezac), SAINQUANTIN Patrick (Marsas), RIVES François (Saint Savin), QUEYLA Maria (Saint Yzan de Soudiac)

POUVOIRS (3):
Monsieur VACHER Christophe à Monsieur VEUILLE Jean-Louis
Monsieur SAINQUANTIN Patrick à Madame MISIAK Brigitte
Madame QUEYLA Maria à Monsieur BOULAN Christian

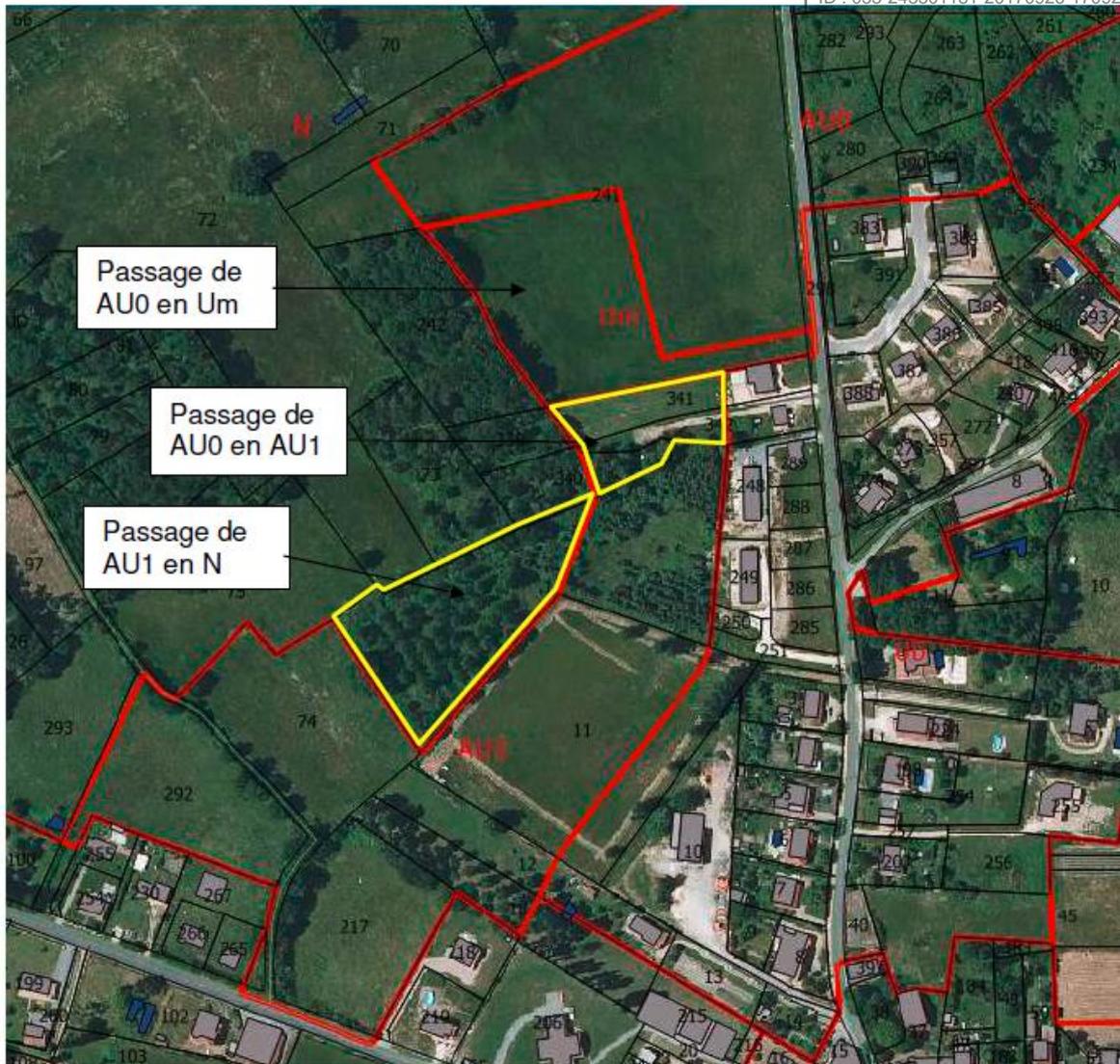
Secrétaire de séance : Jean-Louis BAURI

N°26091709

OBJET : Ouverture à l'urbanisation de terrains à Laruscade

Le Président rappelle que, depuis le 27 mars 2017, la CCLNG exerce la compétence « *plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu* ». Il revient donc à la CCLNG de poursuivre les procédures d'élaboration, de révision ou de modification des documents d'urbanisme communaux engagées avant la date précitée. C'est le cas pour la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Laruscade.

Le Président informe que la procédure de modification du PLU de la commune de Laruscade est liée à la nécessité de changer le classement de parcelles qui accueilleraient une Maison d'Accueil et de Résidence pour Personnes Agées (MARPA). La modification du document prévoit la création d'une zone dédiée à la MARPA (Zone Um), et le classement en zone AU1 des fonds des parcelles 340, 341 et 342 afin d'assurer des liaisons entre les zones d'habitat existantes et futures. De plus, la parcelle boisée n°1 forme un espace naturel qu'il convient de reclasser en zone N.



Le Président fait part de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

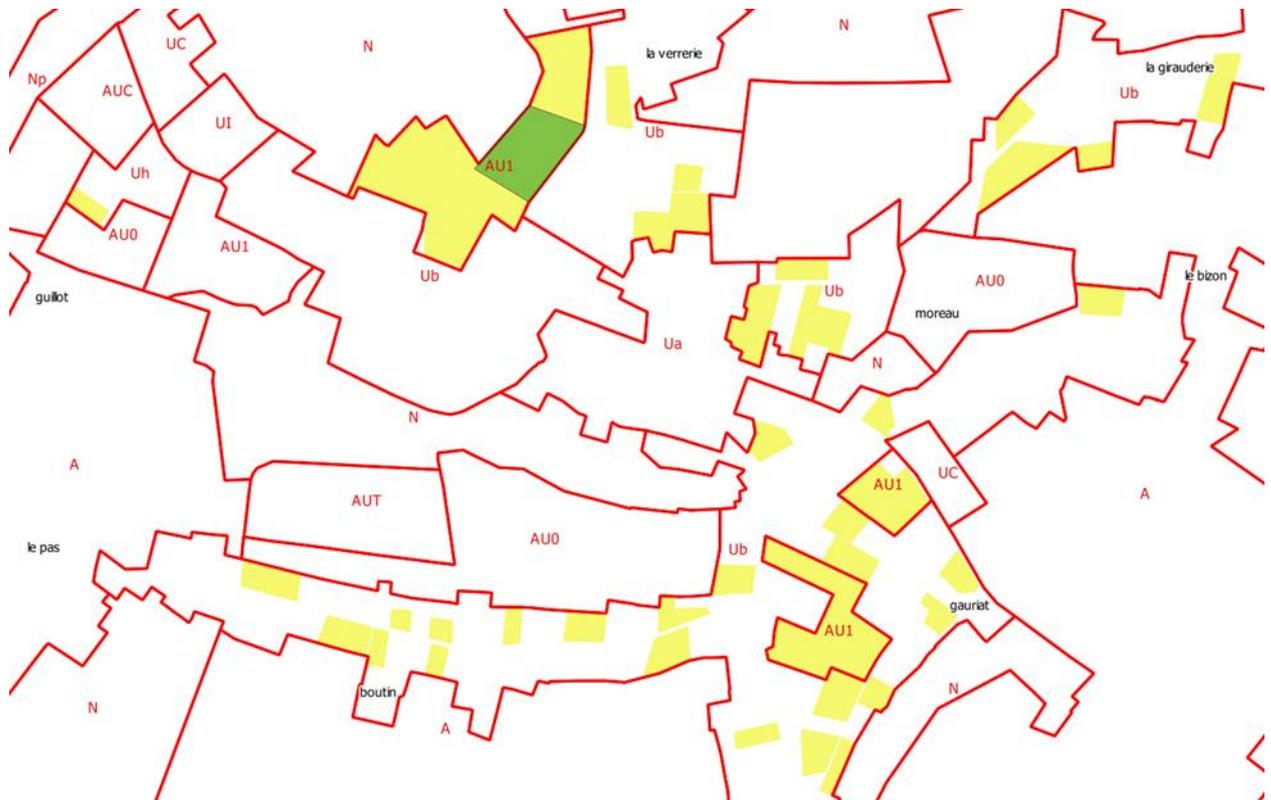
Rappelant le caractère d'intérêt public du projet permettant de répondre à un besoin des personnes âgées aux revenus modestes qui ne peuvent rester à domicile, profils répandus en milieu rural, le Président précise que le projet comprend la création de 24 Petites Unités de Vie alliant des logements privés et des parties communes. Les besoins fonciers sont estimés entre 7 000 m² et 8 000 m² pour un bâtiment d'environ 1 400 m², afin de disposer d'un cadre paysager attractif autour des constructions (parc et jardins) et d'assurer la fonctionnalité du site (stationnement et accès).

Le Président souligne également que ce type de projet réclame une implantation, préférentiellement à proximité de services (commerces, professionnels de santé, etc.) favorisant l'accès aux résidents, et garantissant à ceux-ci la préservation d'une vie sociale et leur intégration au sein de la commune, l'objectif étant de ne pas générer un isolement pour le public accueilli. C'est ainsi que la zone d'implantation doit être au contact du village, accessible par la RD 142 et raccordable à l'assainissement collectif, à l'eau potable et au réseau d'électrification.

Le Président expose les éléments justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée :

- **Le site répond aux besoins du projet** : La commune de Laruscade ne possède pas d'autre parcelle en zone Ub ou en zone AU1. Le projet nécessite une surface de 8 000 m² minimum et

aucune parcelle de cette taille n'est disponible en zone Ub. En zone AU1, Une seule parcelle a une taille suffisante (en vert sur le schéma ci-dessous), mais cette parcelle fait plus d'un hectare et le principe d'aménagement de cette zone est incompatible avec le projet (cf schéma page précédente). Le cout d'aménagement de cette parcelle serait plus important du fait de la longueur de voirie à créer pour conserver la liaison entre les parcelles de la zone AU1, ce qui fragiliserait sérieusement l'équilibre financier du projet. De plus le propriétaire ne souhaite pas la céder. L'acquisition par expropriation est souvent longue (plus de 2 ans sans compter les recours éventuels). De plus, ces parcelles ne bénéficient pas du même environnement apaisé, tel un espace boisé proche avec une telle qualité paysagère.



- **Le site limite les investissements publics** : La parcelle est desservie, en limite de propriété, par les réseaux (AEP, assainissement collectif, électricité). Elle bénéficie d'une desserte sécurisée permettant de créer un carrefour en entrée de village. Une voie interne à l'opération sera créée par le maître d'ouvrage.
- **Le projet s'intègre dans le contexte urbain** :
 - Le cadre paysager de la parcelle est propice à l'implantation de la MARPA avec, en périphérie, un espace boisé qui apportera de l'ombre et de la fraîcheur en période estivale. La zone est proche du centre bourg (moins de 400 m).
 - Le découpage de la zone Um permet également de desservir à terme la zone AU0 au Nord et la zone AU1 au Sud sans créer de nouvel accès sur la RD. Lorsque l'urbanisation des zones AU1 et AU0 sera envisagée, un aménagement du carrefour sera nécessaire afin de faire ralentir les véhicules (plateau traversant, îlot central, chicanes...).
 - L'ouverture à l'urbanisation concerne également les fonds de parcelles 430, 431 et 342, par souci de cohérence avec la zone AU1 située au Sud afin de conserver des liaisons inter quartiers et de densifier l'urbanisation en cohérence avec l'urbanisation existante. La surface concernée pour l'habitat de type résidentiel est de 3 300 m² et permet l'implantation de 4 constructions supplémentaires.
- **Un projet d'intérêt général** :
 - Le projet permettra aux populations vieillissantes en milieu rural d'être accueilli et encadré afin de lutter contre l'isolement.
 - Il permet la création de 5 équivalents temps plein.
 - Il permet de conforter les autres services de santé en place sur la commune.

N° 26091709

Envoyé en préfecture le 27/09/2017

Reçu en préfecture le 27/09/2017

Affiché le

The logo for SLO (Service Local d'Orientation) is displayed in blue and red.

ID : 033-243301181-20170926-17092609PLULAR-DE

Après en avoir délibéré, et au vu de tous les éléments exposés, le Conseil décide d'approuver la modification du classement de la parcelle BC 241 en zone Um et le classement zone AU1 des fonds des parcelles BC 340, BC 341 et BC 342 afin d'assurer des liaisons entre les zones d'habitat existantes et futures.

Fait et délibéré,
les jour, mois et an que ci-dessus.

Le Président