

REÇU LE  
22 FEV. 2018  
CC LNG

PRÉFET DE LA GIRONDE

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde

Service Aménagement Rural

Unité Aménagement Libournais et Haute Gironde

Nos réf. : ddtm/sar/UALHG-SR/NBL/CG-2018/003

Vos réf. : V/Note du 15/01/2018

Affaire suivie par : Sylvie RECH

[sylvie.rech@girond.gouv.fr](mailto:sylvie.rech@girond.gouv.fr)

Tél. 05 57 55 30 76 – Fax : 05 57 55 30 71

AA/RL/TT  
A traiter  
MUC

Libourne, le 16 février 2018

**Le Chef de Service**

à

Monsieur le Président  
de la Communauté de Communes Latitude  
Nord Gironde  
2, rue de la Ganne  
33920 SAINT-SAVIN

**Objet : Commune de LARUSCADE - Avis de l'État sur la modification n°2 du PLU**

Monsieur le Président,

Par courrier reçu dans nos services le 22 janvier 2018, vous nous avez notifié le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LARUSCADE.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 mars 2010.

Cette modification a pour objet les points suivants :

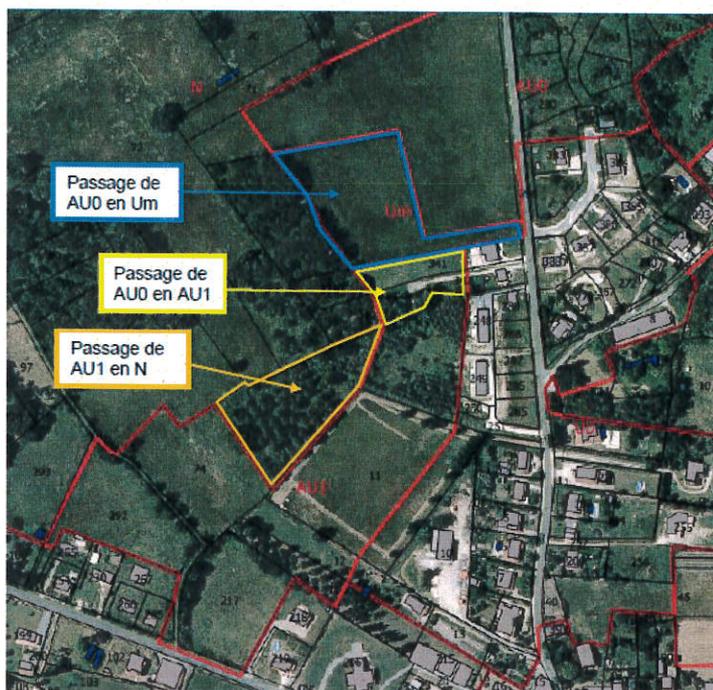
1. permettre l'implantation d'une Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Âgées (MARPA) en ouvrant à l'urbanisation une zone AU en Um sur 9 600 m<sup>2</sup> (avec emprise de la voie d'accès) ;
2. agrandir une zone agricole par le passage d'une zone N en A ;
3. modifier le règlement écrit en particulier pour prendre en compte les évolutions réglementaires (ALUR, Macron, ...) ;
4. identification des changements de destination en zone A et N pour les bâtiments localisés en zone A et N du PLU.

.../...

Copie à : M. le Sous-Préfet de Blaye  
S/Préfecture de Blaye - Service Urbanisme

Ces dispositions appellent de mon service les remarques suivantes :

**1- La création d'une MARPA entraîne la modification de la zone AU0 en Um et en AU1 et d'une zone AU1 reclassée en N par la présence d'une parcelle boisée.**



Le besoin en surface pour ce projet est d'environ 9 600 m<sup>2</sup> 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 projet est composé de 24 logements avec le logement de fonction.

La délibération prise pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (en application de l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme) précise que la parcelle bénéficie d'une desserte sécurisée permettant de créer un carrefour en entrée de village. Le document graphique pourrait de ce fait, prévoir un emplacement réservé à cet endroit.

### Assainissement

« Un schéma directeur d'assainissement et un zonage d'assainissement ont été établis en mai 2001. A la date d'élaboration du schéma directeur d'assainissement, 144 habitations y étaient branchées. La capacité de cette lagune est de 800 équivalents-habitants, ce qui laisse des possibilités de développement au niveau du bourg ».

La procédure de modification pour la création de la MARPA aurait pu être l'occasion de faire un bilan actualisé (144 habitations raccordées en 2001) sur les raccordements à ce jour au réseau (en EH) et de la capacité résiduelle de celui-ci. Ce bilan aurait permis de pouvoir justifier la possibilité des nouveaux raccordements de la MARPA en plus des constructions à venir dans les zones urbanisées et à urbaniser. Pour rappel, la commune de Laruscade envisageait à l'horizon 2020, dans son PLU du 11/03/2010, une population de 2500 habitants (la population INSEE 2015 est de 2654 habitants).

Concernant l'assainissement individuel, le rapport de présentation indique que les sols ont une capacité généralement médiocre à mauvaise, ce qui limite les nouvelles constructions dans ces secteurs.

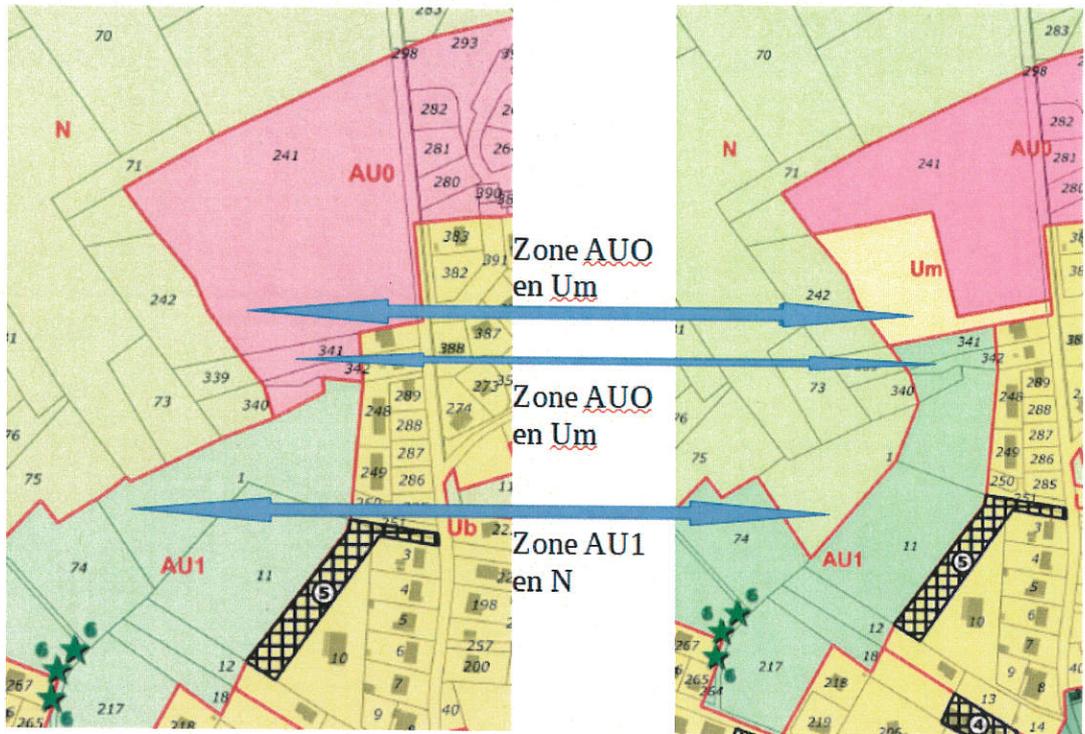
### Stationnement

En page 37 du rapport de présentation, il est écrit « En matière de stationnement, une place de stationnement par logement est imposée (article 12), ce qui correspond aux besoins générés par les employés du site et des visiteurs ».

Cette formulation laisse sous-entendre que les occupants n'ont pas de véhicule. Dans le cas contraire, le nombre de place ne suffirait pas à satisfaire le stationnement de chaque occupant en plus des visiteurs et du personnel.

.../...

Documents graphiques sur ce secteur du PLU opposable et du projet de PLU modifié  
PLU OPPOSABLE PROJET DE PLU

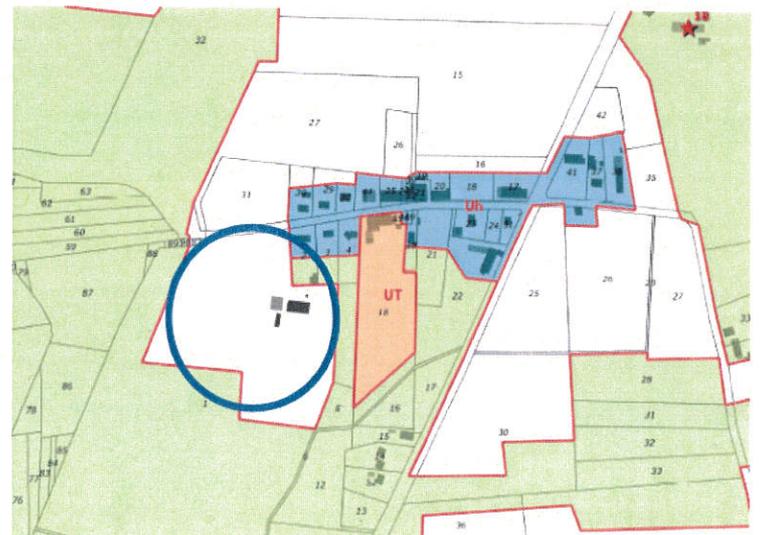
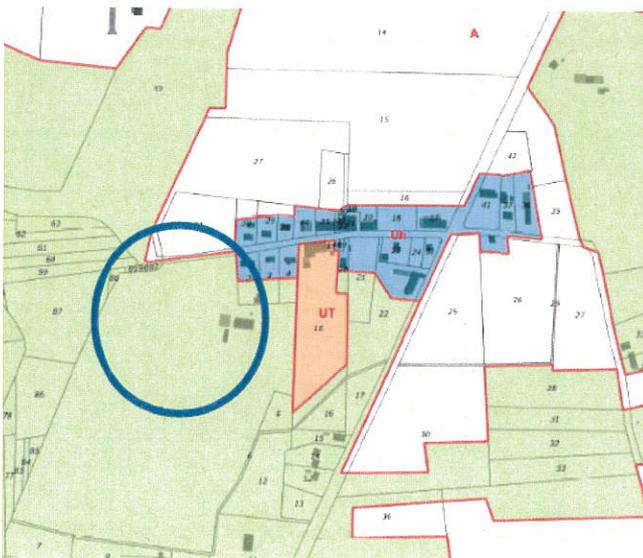


2 - L'agrandissement de deux zones agricoles par le passage de zones N en A sur 2 sites

Lieu-dit "PLACOTTES" zone N en A (carte nord) représentant 3,96 ha

PLU OPPOSABLE

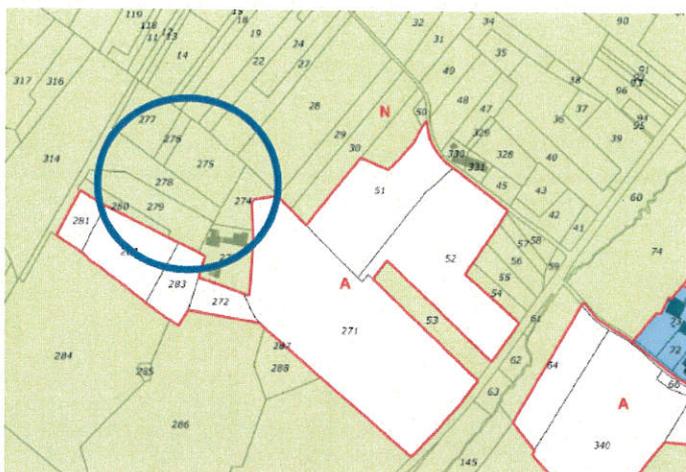
PROJET DE MODIFICATION



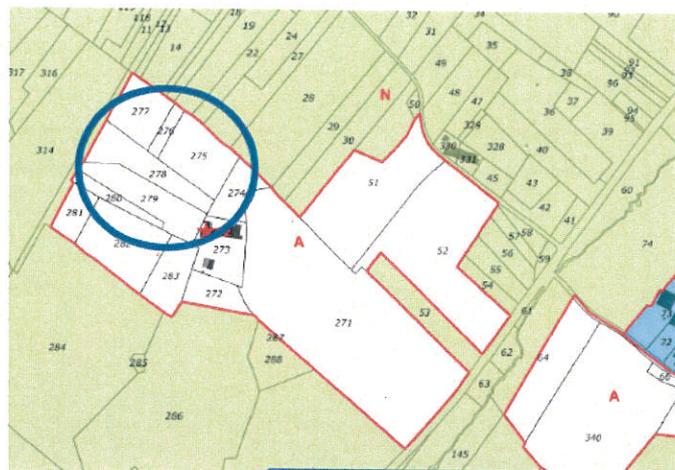
.../...

Site "PONT AU PIN" (carte sud) surface modifiée N en A : 2,70 ha

PLU OPPOSABLE



PROJET DE PLU



Ces modifications de zones N en A sont nécessaires pour le maintien et le développement de l'activité agricole et n'appellent pas d'observation. Toutefois, il conviendra de préciser que l'ancien classement N ne constituait pas une protection au titre du paysage ou de l'environnement.

Par contre, il conviendrait de préciser les lieux-dit sur les cartes de zonage afin de faciliter leur lecture.

### 3 - Identification des changements de destination des bâtiments en zone A et N

Le document graphique identifie 19 possibilités de changements de destination.

Le rapport de présentation doit justifier de la prise en compte de ces possibilités avec les sensibilités des milieux (risques, protection des paysages, capacités des réseaux, non atteinte à la vocation naturelle et agricole...).

Le PADD prévoit que *"L'évolution du bâti sera favorisée afin de résorber la vacance des logements au sein du bourg, mais également pour développer l'accueil touristique et la conservation du bâti traditionnel au sein des hameaux et des écarts"*. Les changements de destination ne vont donc pas à l'encontre du PADD puisqu'ils contribuent à la conservation du bâti.

Par contre, concernant l'accueil de population, il n'y a aucune appréciation de la capacité d'accueil supplémentaire générée par le changement de destination. En effet, le repérage d'un trop grand nombre de bâtiments pouvant muter à destination de logements ne doit pas modifier les orientations du PADD et notamment de l'accueil de population. Est-il vraiment opportun de repérer 19 bâtiments dans l'immédiat, ou cela ne peut-il pas se faire par un phasage dans le temps par une modification du document.

J'attire votre attention sur le fait qu'au moment du dépôt de permis de construire, les projets situés en zone A seront soumis à l'avis conforme de la CDPENAF et ceux situés en zone N, à l'avis conforme de la CDNPS.

#### 4 – Modification du règlement écrit en particulier pour prendre en compte les évolutions réglementaires (ALUR, Macron, ...)

Les modifications apportées sur le règlement consistent à :

- apporter des précisions sur la localisation des accès, des assainissements non collectifs ;
- obliger à se raccorder au réseau d'eau pluvial s'il existe ;
- autoriser l'implantation d'une annexe en continuité du bâtiment ;
- modifier le recul par rapport aux limites séparative proche des fossés et cours d'eau ;
- limiter la hauteur des antennes et éoliennes ;
- compléter le type de matériaux et hauteur des clôtures ;
- prévoir une place de stationnement au droit de l'accès ;
- compléter la réglementation des logements supposant une présence permanente ;
- préciser les types de toitures autorisées en vu de produire et d'économiser de l'énergie ;
- préciser le type de matériaux des annexes ;
- préciser les conditions d'aménagement des zones AU1 par la notion d'unité foncière ;
- modifier le recul des constructions par rapport à la RN10 ;
- modifier l'obligation de créer 10 % de logements sociaux en zone AU1 sur plus de 3000m<sup>2</sup> ;
- harmoniser le nombre de place de stationnement pour les logements et ceux des activités "2 places minimum par logement seront exigées" ;
- indiquer en zone N, la possibilité d'implanter une annexe de moins de 40 m<sup>2</sup> en limite séparative ou à 5 m minimum.

#### Observations sur le règlement écrit :

##### - Places de stationnement

Le règlement stipule que le nombre de places de stationnement doit être harmonisé pour les logements et activités, soit 2 places minimum par logement. Or, on constate toutefois, que cela n'est pas appliqué pour la MARPA où il est seulement exigé une place de stationnement par logement, ce qui semble insuffisant pour recevoir en plus des habitants, les visiteurs et le personnel de la MARPA.

##### - Extensions, annexes, et piscines

1. Dans les zones A ou N, l'article L 151-12 du Code de l'Urbanisme autorise les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites où elles sont réalisées.

Cet article demande à ce que ces précisions réglementaires soient soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#). Cet avis doit être joint au dossier de mis à l'enquête publique.

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le règlement est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Le règlement du PLU de Laruscade a été modifié pour prendre en compte les dispositions de la Loi Macron qui permet d'autoriser les extensions sur les habitations et les annexes en zone A et N.

En zone A et N, le règlement ainsi modifié autorise les extensions avec une limite de construction. Mais le règlement semble autoriser une extension de plus de 30% puisqu'il autorise une extension sur un bâtiment de surface de plancher initiale de 50 m<sup>2</sup> minimum pouvant aller jusqu'à une surface de plancher totale de 200 m<sup>2</sup> après extension.

.../...

Par contre, le règlement n'autorise pas l'édification des piscines en zone A et N.

Enfin, en zone Np les extensions des constructions existantes ne sont pas réglementées.

**- Erreur d'écriture**

En page 7 du règlement écrit, une erreur s'est glissée sur la distance minimale à respecter par rapport à l'axe des voies : "elles doivent être implantées à 8, 10 mètres minimum de l'axe des voies".

**Laruscade est impactée par Natura 2000**

Le Conseil d'État (arrêt n°400420 du 19/07/2017) a jugé que les procédures de modification sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement, ainsi elles doivent être soumises à la procédure d'évaluation environnementale, en faisant au moins l'objet de l'examen au cas par cas (contrairement à ce qui est écrit en page 54 du rapport de présentation).

Ainsi, afin de limiter les risques juridiques liés à votre démarche de modification de votre PLU, il conviendra de saisir l'Autorité environnementale pour qu'elle examine au cas par cas si la procédure est soumise à évaluation environnementale.

DREAL Nouvelle Aquitaine/MEE – Cité Administrative – BP n°55 – 33090 Bordeaux Cedex

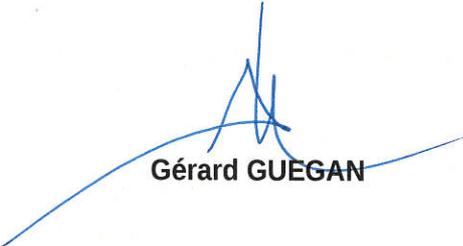
La décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée à l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article L. 122-7 du Code de l'Environnement doit être joint au dossier de l'enquête publique (article R 123-8 du Code de l'Environnement).

En conséquence, je vous conseille de prendre en compte les remarques émises dans cet avis notamment :

- la procédure aurait pu être l'occasion de mettre à jour l'analyse du taux de raccordement à l'assainissement collectif,
- le règlement des zones A et N manque de précision sur les extensions et les piscines,
- les places de stationnement doivent être mises en cohérence dans le règlement écrit,
- l'avis de l'autorité environnementale devra être joint au dossier d'enquête publique sur la consultation au cas par cas ou sur l'évaluation environnementale.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



**Gérard GUEGAN**