COMMUNAUTE DE COMMUNES LATITUDE NORD GIRONDE

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LARUSCADE (33)







Dossier CDPENAF



URBA2D
1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81 600 Gaillac
05 63 41 18 43
sebastien.charruyer@urba2d.com

Communauté de Communes Latitude Nord Gironde 2 rue de la Ganne 33920 Saint Savin Tel.: 05 57 58 98 87 contact@latitude-nord-gironde.fr



PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU DOCUMENT

1. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES									
✓ La commune est-elle déjà dotée d'un document d'urbanisme ?	 La commune de Laruscade est régie par un P.L.U qui a été approuvé par délibération du 11 mars 2010. Une modification simplifiée afin de corriger une erreur matérielle a été approuvée en date du 20/01/2014 puis une révision allégée N°1 et une modification n°1 du PLU en date du 29/12/2014 								
✓ A quelle communauté de communes la commune est-elle rattachée ?	 Elle s'intègre dans le périmètre de la Communauté de Communes Latitude Nord Gironde 								
✓ La commune se situe-t-elle dans le périmètre d'un SCoT approuvé ?	 La Commune est inclue dans un périmètre de schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui est engagée, mais qui n'est pas applicable. 								
✓ La commune se situe t'elle dans un périmètre nécessitant une dérogation à la règle d'urbanisation limitée (L-142-4 ET L-142-5 du code de l'urbanisme), pour les PLU et CC ?	• La commune est concernée par la règle L-142-4 et L-142-5 du code de l'urbanisme.								
✓ Date de prescription du document	 La modification du Plan Local d'Urbanisme est prescrite par arrêté du 1/12/2017. 								
✓ Durée de programmation du document initial	 La programmation du document de PLU est réalisée sur 10 ans soit sur la période 2010-2020. 								
✓ Le document intègre-t-il une évaluation environnementale ?	 La modification du Plan Local d'Urbanisme donne lieu à une étude environnementale qui démontre l'absence d'incidence. 								

1°) Demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT

Incidences des ouvertures à l'urbanisation au titre de l'Article L142-4 et 5 du CU

1. Présentation de l'ouverture à l'urbanisation

Le projet de MARPA



Le projet est composé de 24 logements avec le logement de fonction dont 21 T1 bis de 36 m² et 1 T2 de 46 m² et 1 T1 Bis temporaire + environ 450 m² parties communes. Laruscade dispose de deux cabinets d'infirmiers, un médecin, un kiné et une pharmacie. Ce nouvel équipement permettra de conforter ces services déjà présents.

Il permet de répondre à un besoin des personnes âgées qui ne peuvent rester à domicile. En milieu rural la demande est importante.

La zone d'implantation du projet est au contact du village, accessible par la RD 142 et raccordable à l'assainissement collectif, à l'eau potable et au réseau d'électrification. Il se situe sur une parcelle communale.

Deux scénarii d'aménagement ont été étudiés par le CAUE de Gironde, mais le projet bâti n'est pas encore définitif.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation



Surface: 9600 m²

Potentiel agro : prairie de fauche

Zone AOC: Néant

Proximité siège agricole : non

Distance de la zone Natura 2000 : 250 mètres

Continuité écologique : Néant

Assainissement: collectif

Ressources forestières: Néant

Surface: 3300 m²

Potentiel agro: parc et jardins

Zone AOC: Néant

Proximité siège agricole : non

Distance de la zone Natura 2000 : 350 mètres

Continuité écologique : Néant

Assainissement: collectif

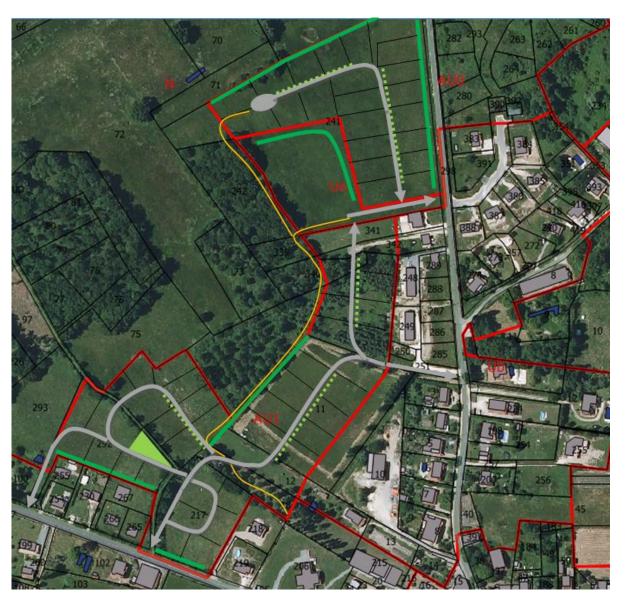
Ressources forestières: Néant

L'ouverture à l'urbanisation est compensée par un retour en zone N d'un espace bois de 7400m². L'ouverture à l'urbanisation concerne également les fonds de parcelles 430, 431 et 342, par soucis de cohérence avec la zone AU1 située au Sud afin de conserver des liaisons inter quartiers et densifier l'urbanisation en cohérence avec l'urbanisation existante. Voie à créer Haie



Noue paysagère Lot à créer





Le projet s'intègre au projet d'aménagement d'ensemble des zones

• Un emplacement privilégié:

La commune de Laruscade ne possède pas d'autre parcelle en zone Ub ou en zone AU1. Le projet nécessite une surface de 8000 m² minimum et aucune parcelle de cette taille n'est disponible en zone Ub. En zone AU1, une seule parcelle a une taille suffisante (celle classée en Um).

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.

2. Un projet compatible au PADD

Le PLU de Laruscade compte 37,17 ha de surfaces libres de construction dont 16,73 qui sont fermées à l'urbanisation en prenant en compte les modifications.

zones	Surfaces libres	Potentiel	Superficie moyenne	Nombre de constructions	Rétention foncière	Nombre de construction
		constructible	par construction	potentielles sur 10 ans		attendue
AU0	16,73 ha	13,38 ha	1000 m²	134	100%	0
AU1	6,98 ha	5,58 ha	1000 m²	56	30%	39
Ub	8,56 ha	8,56 ha	1200 m²	71	40%	43
Uh	4,91 ha	4,91 ha	1500 m²	33	30%	23
Total	37,17 ha	32,43 ha		294 constructions		105 constructions

105 constructions sont attendues sur les zones ouvertes à l'urbanisation.

Avant l'élaboration du PLU, la commune accueillait en moyenne 27 constructions nouvelles par an, l'objectif fixé dans le PLU en 2010 était fixé à 15 constructions par an.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	total	moyenne 2005-2010	moyenne 2011-2014
individuel pur	19	33	28	19	16	13	20	14	7	9	178	21,3	12,5
groupé ou collectif	6	6	8	2	7	5	6	0	0	3	43	5,7	2,3
											221,0	27,0	14,8

Logements commencé source SITADEL

Depuis l'approbation du PLU la commune a accueilli 14,8 constructions neuves/an ce qui correspond aux objectifs fixés dans le PADD.

3. Un projet conforme aux dispositions des articles L142-4 et 5 du CU

Le projet ne nuit pas à la protection des espaces naturels :

Pas d'emprise sur des espaces naturels, assainissement collectif qui assure un bon rejet au milieu naturel, zone Natura 2000 éloignée.

Le projet ne nuit pas à la protection des espaces agricoles et forestiers :

Pas d'emprise sur des espaces forestier, une restitution d'espace naturel est prévu, emprise limitée sur une prairie de fauche, parcelles agricoles sans bail, parcelle non primée à la PAC.

Le projet ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques :

Pas de continuité écologique sur et aux abords immédiat du projet, zone Natura 2000 éloignée.

Le projet ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace :

Une consommation qui permet une densité de 825m²/logements et 400 m²/logements sur la zone Um.

Le projet ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements :

Les deux zones AU1 et Um bénéficieront d'un accès qui débouchera sur la RD 142 au droit du lotissement existant de l'autre coté de la RD formant un carrefour sans contrainte de visibilité et en agglomération (limitée à 50km/h).

Le projet ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services :

Le projet conforte les équipements de santé déjà présent sur la commune.

2°) Dispositions de la Loi Macron

Application de l'article L151-12 du CU : dispositions concernant les extensions et les annexes aux habitations en zone A et N

Règles d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité

Le règlement écrit

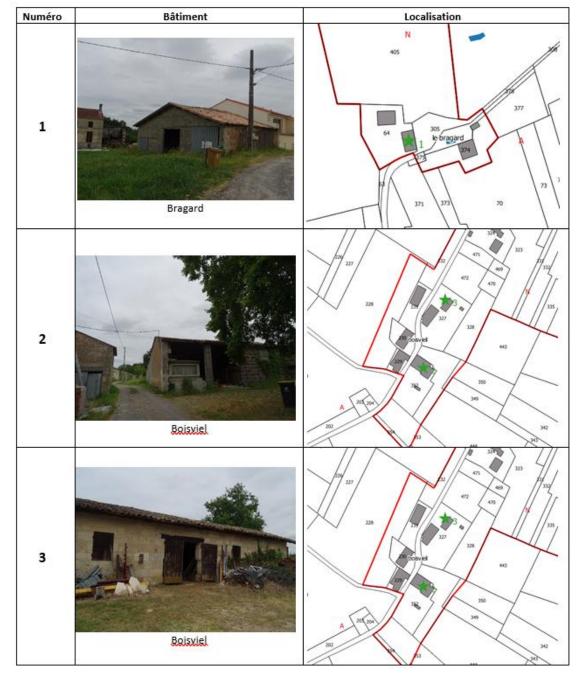
Dans les zones A et N, sont autorisées les extensions limitées des habitations existantes ainsi que les annexes ainsi règlementées :

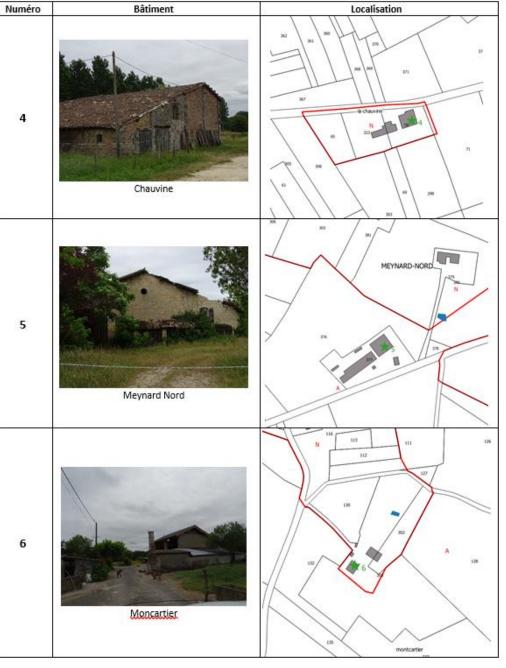
- Article 2 : L'extension des constructions existantes à usage d'habitat d'une surface de plancher initiale de 50 m² minimum sera limitée à une surface de plancher totale de 200 m² maximum après extension. La surface des annexes est limitée à 50 m² de surface de plancher par annexe.
- Article 6 : Les constructions doivent être édifiées en recul des voies :
 - -à 100 mètres minimum en retrait de l'axe de la RN10
 - -à 10 mètres minimum en retrait de l'axe des routes départementales.
 - -à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres voies.
 - -à 6 mètres minimum en retrait des berges des cours d'eau.
- Article 7 : Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en continuité du bâti existant.
- Article 8: La distance entre les annexes et l'habitation devra être inférieure à 20 mètres. La distance est mesurée du pied de l'habitation au pied de l'annexe.
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 50% de la surface de la parcelle avec un plafond de 300 m².
- Article 10 : La hauteur des annexes ne doit pas excéder 5 mètres du sol naturel avant travaux jusqu'au faitage.

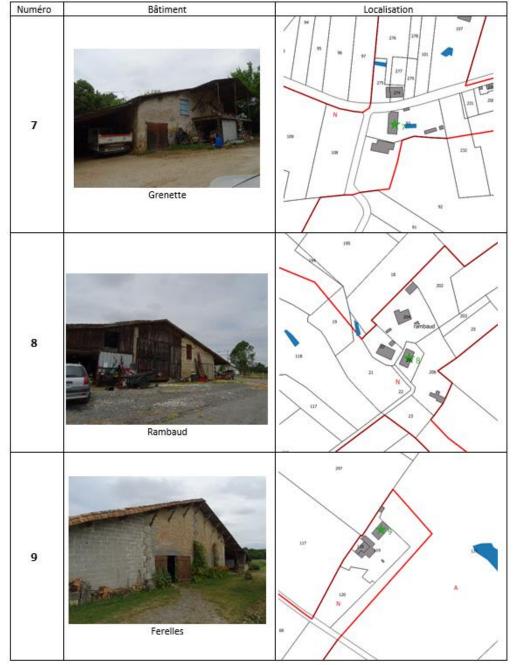
3°) Changements de destination

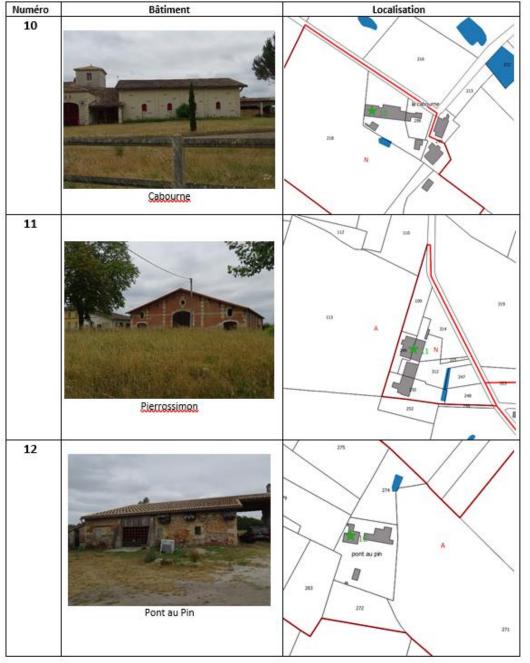
Application de l'Article L151-11 du CU : 19 changements de destination identifiés en zone A et N

- Leur destination principale est l'habitat, mais ils peuvent également accueillir des activités compatibles à l'habitat (hébergement touristique, services, certaines activités artisanales non nuisantes....)
- Ces bâtiments ont perdu leur vocation agricole. La plupart d'entre eux ont été depuis vendu à des personnes non liées à l'activité agricole. L'ensemble de ces constructions possède un caractère architectural ou patrimonial (cf photo). Ils sont équipés en terme de réseaux (eau et électricité) et leur transformation ne vient pas gêner le développement d'exploitation agricole. Seuls 2 bâtiments sont situés en zone A les autres sont en zone N.
- Ces bâtiments ont été identifiés selon les critères suivants :
 - -absence d'activité agricole dans les bâtiments et absence d'élevage à proximité
 - -matériaux de constructions (mur en pierre ou en brique recouverts d'une toiture en tuile
 - -volume du bâti permettant la création de logements (habitation ou hébergement touristique)
 - -proximité avec les constructions avoisinantes
 - -situation par rapport aux terres agricoles.









29/11/2017

Dossier CDPENAF - Plan Local d'Urbanisme de Laruscade (33)

