

# SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

## DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONSULTATION

---

Les différentes personnes publiques ont été consultées.

Les avis reçus sont intégralement repris (cf courriers joints).

⇒ **Le projet de PLU ne pourra être adapté qu'après l'enquête publique et pourra reprendre tout ou partie des observations réalisées selon les commentaires en caractère gras.**

## CONSULTATION DES SERVICES DE L'ÉTAT

---

Suite à cette consultation, les services de l'état ont rendu leurs avis assortis de réserves, sans remettre en cause l'économie générale du PLU.

### AVIS DE L'ÉTAT :

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).

**La STEP a une capacité nominale de 800 EH pour 405 EH raccordés (source données SAUR 2017). L'ouvrage est conforme en équipement et en performance (source SIE AG).**

⇒ **Ces éléments seront rajoutés au rapport de présentation**

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.

⇒ **Le projet prévoit 25 places de stationnement (1 direction, 3 équipe, 1 livraison /ambulance, 12 résidents et 8 visiteurs). Le règlement en impose 23 au minimum. Le règlement précisera dans cette zone que le nombre de stationnement devra être d'au moins 25 places dont au moins 2 pour les personnes à mobilité réduite.**

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.

⇒ **Cet inventaire a été demandé pour se conformer aux dispositions législatives et réglementaires et dans un souci d'égalité de traitement des citoyens devant la Loi, il n'est pas concevable de faire un tri parmi ces constructions.**

- ⇒ **L'accueil de population est difficile à évaluer car elle est dépendante de plusieurs facteurs :**
- **La mise sur le marché des biens est très aléatoire et se fait en générale lors d'une succession. On peut l'estimer à 30 % de biens sur les 10 prochaines années soit 5 changements de destination. En effet sur les 10 dernières années on note 5 changements de destination réalisés dont une transformation en gîte.**
  - **Ces changements de destination sont également destinés à l'hébergement touristique, ce qui n'entraînera pas d'accueil de population. On peut estimer à 30 % le nombre de changement de destination pour l'hébergement touristique soit 5 changements de destination.**
- Ainsi sur les 19 changements de destination, on peut considérer que 5 changements de destinations sont susceptibles d'être réalisés sur les 10 prochaines années.**
- ⇒ **Ces éléments seront rajoutés au rapport de présentation**

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.

- ⇒ **Les piscines seront limitées à 80 m<sup>2</sup> de surface (bassin et terrasses). La précision sera ajoutée au règlement.**
- ⇒ **Les règles des extensions seront reportées également pour le secteur Np**

#### **- 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".

- ⇒ **La correction sera réalisée, la valeur retenue est 10 mètres.**

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

- ⇒ **Le dossier a été transmis pour avis au titre de l'évaluation environnementale**

*AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE : Avis favorable avec recommandation*

#### **- Observation :**

○ Les changements de destination de Pierrossimon, Cabourne et Pont au Pin ne devrait pas être autorisé s'agissant de bâtiments agricoles

- ⇒ **Ces bâtiments ne sont pas utilisés par les exploitations agricoles**

*AVIS DE L'INAO : avis favorable*

- Une seule remarque est formulée

○ Il serait inacceptable que les changements de destination identifiés conduisent à la sollicitation de nouvelles constructions agricoles

⇒ **Les anciennes granges ne sont plus adaptées au matériel et techniques utilisées aujourd'hui.**

*AVIS de la MRAE : avis favorable*

*AVIS DU SDIS : Pas de remarques*

*AVIS de la CDPENAF : avis favorable assorties des observations suivantes*

- Avis de 2018

« La CDPENAF demande également de préciser que la limite de 50m<sup>2</sup> fixée s'applique pour l'ensemble des annexes et qu'il n'est ainsi pas autorisé la construction de plusieurs annexes de 50m<sup>2</sup> par habitation. »

⇒ **La règle sera modifiée pour limiter les annexes à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.**

La CDPENAF précise que le changement de destination ne doit pas conduire à des adaptations majeures (transformation complète) d'un bâtiment ; Il doit se faire dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse...). Il ne peut s'agir d'une démolition/reconstruction. Si des transformations importantes sont nécessaires, le projet est alors considéré comme une construction nouvelle.

Outre le repérage sur le plan de zonage, la commission attend de la collectivité compétente en matière d'urbanisme toutes précisions sur les critères qui conduisent à retenir ces bâtiments. La vocation nouvelle de ces bâtiments doit être strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur les espaces environnants. Chaque bâtiment repéré devrait être accompagné d'une description précisant les motifs d'évolution, le soin qui sera pris afin d'éviter le conflit d'usage, la limitation de la consommation des espaces NAF (nouveau chemin d'accès, rajout de terrasse trop volumineuse...), etc.

En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, la CDPENAF précise qu'elle sera amenée à prononcer un avis conforme sur les projets de changement de destination des bâtiments qui seront identifiés au PLU en vigueur et qu'elle sera particulièrement attentive à ce que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

⇒ **Les critères figurent en page 52 du rapport de présentation**

-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.

- Avis de 2017

La CDPENAF émet un avis favorable sur la modification du règlement des zones A et N du PLU en demandant d'encadrer l'emprise des piscines. À ce titre, elle recommande une emprise au sol limitée à 80 m<sup>2</sup>. Elle demande également de préciser que la limite de 50m<sup>2</sup> fixée s'applique pour l'ensemble des annexes et qu'il n'est ainsi pas autorisé la construction de plusieurs annexes de 50m<sup>2</sup> par habitation.

⇒ **La règle sera modifiée pour limiter l'emprise au sol des piscines à 80 m<sup>2</sup>.**

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

---