

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

COMMUNE DE BONSECOURS

Plan Local d'Urbanisme

*Notice explicative du projet de
modification simplifiée n°1*

PLU approuvé le 5 février 2008

SOMMAIRE

1. Choix de la procédure	3
2. Contexte communal	4
3. Présentation du projet de modification simplifiée du PLU	5
4. Les modifications proposées au document d'urbanisme	5
5. Conclusion	8

1. Choix de la procédure

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole ne permet plus aux Communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole peut toutefois engager des procédures simplifiées telles que des modifications ou mises en compatibilité.

C'est pourquoi la commune de Bonsecours a sollicité la Métropole, par lettre en date du 28 mars 2017, afin que soit mise en œuvre une procédure de modification simplifiée de son PLU.

En effet, la commune de Bonsecours n'ayant pas atteint l'objectif de 20% de logements sociaux au sein du parc, fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, elle souhaite se doter de dispositions réglementaires plus fortes, alors même qu'elles sont déjà appliquées dans les faits depuis plusieurs années, mais sans base juridique.

Ainsi, en application de l'article L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, la Métropole Rouen Normandie engage une procédure qui permettra de faire évoluer certaines dispositions réglementaires du PLU de la commune de Bonsecours.

C'est également l'occasion de procéder à la suppression de toutes mentions relatives au Coefficient d'Occupation du Sol au sein des articles 14 pour faire application des dispositions de la loi l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

La présente notice explicative du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Bonsecours sera notifiée aux Personnes Publiques Associées et au Maire de la commune de Bonsecours, pour avis, avant la mise à disposition du public.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées seront mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de cette mise à disposition du public ont été définies par délibération du conseil métropolitain en date du 23 mars 2016.

À l'issue de la mise à disposition, le conseil métropolitain présentera le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Bonsecours, et sera amené à se prononcer par délibération sur l'approbation du projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

2. Contexte communal

Le PLU de la commune de Bonsecours, approuvé le 5 février 2008 met en évidence, dans le rapport de présentation une volonté d'atteindre le pourcentage de 20% de logements sociaux sur son territoire, mais n'a pas déterminé de dispositions réglementaires ad hoc pour assurer cette mixité sociale.

Ainsi, malgré la réalisation de plusieurs opérations dans le tissu urbain sur incitation des différentes équipes municipales, la production de logements aidés n'apparaît pas significative et la commune de Bonsecours n'enregistre pas, au 1^{er} janvier 2017, l'objectif de 20%.

La commune de Bonsecours souhaite néanmoins respecter ses obligations, c'est pourquoi elle a souhaité introduire dans son document d'urbanisme des dispositions réglementaires visant à atteindre le pourcentage minimal de 20% de logements sociaux sur son territoire. Elle entend ainsi répondre également au courrier de la Préfète en date du 3 février 2017 l'informant de son intention de faire état de la mise en œuvre d'une procédure de constat de carence.

C'est dans ce contexte que la commune de Bonsecours souhaite intégrer une disposition réglementaire visant à rendre obligatoire la réalisation de 30% de logements sociaux dans toute nouvelle opération de construction, pourcentage déjà appliqué pour les constructions nouvelles depuis 2008.

▪ Une volonté communale de favoriser la production de logements aidés

Le rapport de présentation du PLU de la commune de Bonsecours, approuvé le 5 février 2008, évoque la volonté d'atteindre le pourcentage de 20% de logements sociaux tel que précisé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 :

Page 23 :

« Comme précisé précédemment, la commune de Bonsecours respecte l'objectif d'accueillir des logements sociaux. Dans les opérations, elle impose 30% de logements consacrés. »

Page 27 :

« La commune de Bonsecours a pris compétence en urbanisme et a créé son service urbanisme. Elle reçoit donc les aménageurs et valide ou non les projets proposés. Il n'a donc pas été utile d'appliquer les dispositions de l'article L.123-2 b et d qui permettraient d'atteindre cet objectif fixé par la loi SRU.

Article L.123-2 b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; Article L.123-2 d) À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

En effet, comme indiqué ci-dessus, les élus imposent aux aménageurs un pourcentage de 30% de logements sociaux dans chaque réalisation de logements. »

C'est donc dans ce contexte qu'il est envisagé de compléter les dispositions réglementaires afin de contraindre les différents promoteurs à une production de logements aidés plus importante.

3. Présentation du projet de modification simplifiée du PLU

Le projet de modification simplifiée présenté traduit la volonté communale de favoriser la mixité sociale au sein des différentes opérations de construction, qu'il s'agisse d'habitat individuel ou d'habitat collectif.

La modification proposée engendre l'ajout de nouvelles dispositions, dans la partie réglementaire, au titre des dispositions applicables aux zones urbaines et aux zones à urbaniser, et précisant les types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales (article 2), dans lesquels il est proposé d'écrire :

2.6. - Mixité des programmes de logements

*Toute nouvelle opération de construction de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter **1** logement locatif social au minimum.*

*Toute nouvelle opération **de plus de 5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins **30%** de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.*

Par ailleurs, c'est également l'occasion de procéder à la mise à jour de certaines dispositions, et notamment la suppression du ou des coefficient(s) d'occupation du sol (COS),

En effet, depuis l'application immédiate de la loi Alur promulguée le 24 mars 2014, le COS n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables. Dorénavant, il n'est donc plus possible de fixer un COS dans le PLU, et toute mention doit être supprimée à l'occasion d'une procédure d'évolution.

Il est proposé d'inscrire la mention « sans objet » pour l'ensemble des articles 14, toutes zones confondues.

4. Les modifications proposées au document d'urbanisme

L'objectif de cette procédure consiste donc :

1^{ère} modification / d'une part : à compléter les dispositions de l'article 2 du règlement écrit des zones UD, UE, UF et AU relatives aux obligations de programmation de logements locatifs sociaux pour toute nouvelle opération

2^{ème} modification / d'autre part : à supprimer toutes les mentions relatives au COS de l'article 14 du règlement écrit, toutes zones confondues.

4.1. Les modifications apportées au rapport de présentation

4.1.a) 1^{ère} modification

Le rapport de présentation précise des orientations en matière de programmation de logements :

Page 23 :

« Comme précisé précédemment, la commune de Bonsecours respecte l'objectif d'accueillir des logements sociaux. Dans les opérations, elle impose 30% de logements consacrés. »

Il est proposé de substituer par la formulation suivante :

« Comme précisé précédemment, la commune de Bonsecours respecte l'objectif d'accueillir des logements sociaux. Ainsi, dans toute nouvelle opération, elle impose un taux 30% de logements locatifs sociaux. »

Page 27 :

« La commune de Bonsecours a pris compétence en urbanisme et a créé son service urbanisme. Elle reçoit donc les aménageurs et valide ou non les projets proposés. Il n'a donc pas été utile d'appliquer les dispositions de l'article L. 123-2 b et d qui permettraient d'atteindre cet objectif fixé par la loi SRU.

Article L.123-2 b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; Article L.123-2 d) À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

En effet, comme indiqué ci-dessus, les élus imposent aux aménageurs un pourcentage de 30% de logements sociaux dans chaque réalisation de logements.

Il est proposé de substituer par la formulation suivante :

« La commune de Bonsecours a pris compétence en urbanisme et a créé son service urbanisme. Elle reçoit donc les aménageurs et valide ou non les projets proposés. Elle souhaite appliquer les dispositions de l'article L. 123-2 d qui permettent d'atteindre l'objectif de production de logements aidés fixé par la loi SRU, et notamment délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs. »

Page 114 :

« Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations des sols

Ces articles permettent d'introduire ou de soumettre à conditions les occupations du sol qui sont compatibles avec la vocation de la zone. Ils permettent une mixité des fonctions urbaines : des restrictions sont édictées pour les activités industrielles, artisanales et les installations classées afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat. »

Il est proposé de compléter par la formulation suivante :

« Dans les zones U à vocation d'habitat, toute nouvelle opération de construction de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter **1** logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération **de plus de 5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur. »

4.1.b) 2^{ème} modification

Page 120 :

« Article 14 – Coefficient d'occupation du sol

Cet article fixe le nombre maximum de m² de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) constructibles en fonction de la superficie de l'unité foncière. Par rapport au POS, les changements de règles par rapport à chacune des zones correspondantes sont les suivantes :

Class POS	POS	Class PLU	PLU
UD	1 pour toutes les constructions 1,6 en cas de gestion du stationnement	UD	1 pour toutes les constructions 1,8 en cas de gestion du stationnement
UE	0,40 pour l'habitat individuel isolé 0,60 pour les autres constructions En secteur UEa, 0,80 pour l'habitat à gradins	UE	0,80
UF	0,40	UF / UFa	0,50 / 0,8

UY	<i>Pas de COS</i>	UY	<i>Pas de COS</i>
NA	<i>Sans objet</i>	AU	<i>En attente de la ZAC</i>
NC	<i>Sans objet</i>	NL	<i>Pas de COS</i>
NC	<i>Sans objet</i>	N et sous-secteurs	<i>Pas de COS</i>

Le COS de 1 pour la zone UD est conservé car il permet une forte densité dans le secteur central. Toutefois pour les secteurs UE, UF où la silhouette urbaine recherchée est moins haute et moins dense que dans la zone UD, un COS de 0,800 et 0,50 ont été retenus. Dans la zone UF, il s'avère important de préserver l'ambiance végétale donc le COS prévu est plus faible (0,50). En zone UD, le COS a été augmenté si le stationnement automobile nécessaire est organisé en sous-sol ou architecturalement intégré à la construction : il passe ainsi de 1,6 à 1,8.

Les règles de constructions de la forme urbaine, c'est-à-dire des articles 6 à 13, sont jugées insuffisamment précises pour conduire à la réalisation de la forme urbaine retenue pour les zones UY et N. En conséquence, il n'est pas fixé de prescriptions particulières à l'article 14. Pour la zone AU, la ZAC gèrera cette densité. De plus, une modification du PLU validera le projet. »

Il est proposé de substituer par la formulation suivante :

« Depuis l'application immédiate de la loi Alur, promulguée le 24 mars 2014, le COS n'est plus opposable aux demandes de permis de construire et de déclarations préalables. Ainsi, toute mention relative au COS a été supprimée à l'occasion de la modification simplifiée du PLU engagée en 2017. »

4.2. Les modifications apportées au règlement écrit

4.2.a) 1^{ère} modification

Le règlement n'apporte aucune précision quant à d'éventuelles conditions spéciales concernant la production de logements locatifs aidés. Aussi, Il est proposé de compléter les différents articles 2 des zones UD, UE, UF et AU par la formulation suivante :

Page 4, Article UD 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.6 - Mixité des programmes de logements

Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

*Toute nouvelle opération **de plus de 5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins **30%** de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.*

Page 10, Article UE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.6. - Mixité des programmes de logements

Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

*Toute nouvelle opération **de plus de 5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins **30%** de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.*

Page 15, Article UF 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.6. - Mixité des programmes de logements

Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération **de plus de 5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins **30%** de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

Page 29, Article AU 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.6 - Mixité des programmes de logements

Toute nouvelle opération de construction de **5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter **1** logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération **de plus de 5** logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins **30%** de logements locatifs sociaux, arrondis à l'entier supérieur.

4.2.b) 2^{ème} modification

Les articles 14 des zones UD, UE et UF et UFa du règlement prévoient des dispositions quant aux possibilités maximales d'occupation du sol. Pour faire application de la loi Alur, Il convient donc de supprimer toutes ces dispositions, et de remplacer par la formulation suivante :

Page 8, Article UD 14 – Possibilités Maximales d'occupation du Sol

Néant.

Page 14, Article UE 14 – Possibilités Maximales d'occupation du Sol

Néant.

Page 20, Article UF 14 – Possibilités Maximales d'occupation du Sol

Néant

4.3. Les modifications apportées au règlement graphique

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Bonsecours n'a pas d'incidence sur le règlement graphique.

5. Conclusion

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bonsecours permettra la production d'un nombre plus conséquent de logements locatifs aidés. Cette procédure s'inscrit dans le cadre du projet de contrat de mixité sociale et contribue à atteindre les objectifs définis par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Cette modification simplifiée est tout à fait mineure puisqu'elle ne change pas la vocation du zonage défini dans le PLU de la commune de Bonsecours et n'a pas d'incidence sur le projet de territoire, tel qu'il a été initialement défini notamment au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.