

# COMMUNE DE BONSECOURS

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification n°1

#### **APPROBATION**

Vu pour être annexé  
à la délibération de la Métropole  
en date du

# COMMUNE DE BONSECOURS

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME Approuvé le 5 février 2008

### NOTICE EXPLICATIVE

#### **INTRODUCTION**

La présente modification projetée est soumise à enquête publique (article L 123-13 et article R 123-19 du code de l'urbanisme)..

La modification du PLU projetée n'entre pas par elle même dans le champ d'application de la loi dite "*Bouchardeau*" n° 83-630 du 12 juillet 1985 et du décret n° 85-453 du 23 avril 1985.

Cette enquête publique est organisée en application des articles L123-13-1 et L123-13-2 et de l'article R123-19 du code de l'urbanisme. Elle se déroule dans les formes prévues par les articles R 123-7 à R 123-23 du code de l'environnement.

Toutefois, le maire exerce les compétences attribuées au préfet pour les articles L 123-7, R 123-8, R 123-13, R 123-14, R 123-18 et R 123-20 à R 123-23 de ce code.

Il peut en conséquence faire l'objet d'une *modification* (article L 123-19 a du Code de l'Urbanisme), dès lors que le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions de l'article L 123-13-2 du code de l'urbanisme.

Cette modification ne nécessite pas la mise en place d'une concertation préalable avec le public. Avant ouverture de l'enquête, ce projet de modification doit être notifié pour avis à différentes personnes publiques.

## DESCRIPTION DE LA MODIFICATION PROJETEE ET JUSTIFICATIONS

Ce projet de ZAC s'inscrit dans la réflexion engagée dès le début des années 2000 par la municipalité qui souhaitait créer les conditions pour répondre aux besoins de logements et offrir aux habitants (de Bonsecours et hors Bonsecours) la possibilité d'acquérir un bien immobilier.

Ainsi, au travers de la mise en œuvre de son PLU, la commune de Bonsecours a manifesté la volonté de contrôler son urbanisation et a défini un secteur principal de développement urbain sur le secteur de la Basilique.

Aujourd'hui, en terme de surface de terrain disponible sur la commune et donc de capacités d'urbanisation, cette ZAC (ZAC créée le 29/09/2009) constitue la dernière réserve foncière sur la commune permettant de pouvoir s'engager dans la construction de logements individuels et collectifs en nombre suffisant pour répondre à une forte demande de logements.

Ainsi, ce projet qui vise à mettre en place la ZAC :

- à recomposer en priorité le secteur déjà urbanisé près de la Basilique
- puis à ouvrir à l'urbanisation, de façon phasée, la zone AU

Ce projet globale est donc pleinement justifié en terme d'offres de logements au regard de l'absence de possibilités significatives en dehors de cette zone.

Le site se trouve au Sud-Est de la Basilique de Bonsecours, monument historique protégé, sur les terrains de l'ex ferme Lefebvre ainsi que sur les terrains appartenant anciennement à l'archevêché : acquisition à l'amiable

Le projet s'étend sur une surface globale d'environ 18.5 ha dont plus de 8Ha en espaces boisés classés.

Au PLU, les terrains concernés sont situés

- en secteur AU et N en ce qui concerne la propriété Lefebvre
- en secteur UDr, qui fait l'objet d'un projet de reconversion
- en secteur UF pour le terrain de la maison de retraite

### Création de sous-secteurs UDa et UDra :

Pour permettre l'évolution de ce secteur (aujourd'hui régie par des contraintes liées à la notion d'habitat pavillonnaire) de manière conforme au règlement de la ZAC et aux prescriptions contenues, il convient de créer un secteur UDa et UDra permettant :

- La construction de logements dans le respect des exigences quantitatives fixées par le SCOT
- Une adaptation à la topographie du site,
- La mise en œuvre de prescriptions particulières, apportant la qualité environnementale, urbaine et architecturale attendue du projet

L'indice "r" intègre le risque de cavités

### Ouverture de la zone AU :

L'actuel règlement de la zone AU se caractérise par une réserve foncière. L'ouverture de cette zone oblige à réglementer la zone 1AU (selon la DDTM cette zone n'est pas soumise à l'application des articles L122-2 et L122-2-1 du code de l'urbanisme). Le zonage et le règlement actuel ne permet donc pas la mise en œuvre de ce projet.

Il s'agit donc de permettre l'ouverture à l'urbanisation, de façon progressive, de ce secteur, au travers de l'aménagement de la ZAC

L'indice "r" intègre le risque de cavités

La zone 1AU intégrera aussi les terrains de la zone UF qui font partie du périmètre de la ZAC. Sur cette parcelle est prévue la création de voirie.

### **Evolution du plan de zonage :**

Afin de permettre la mise œuvre de la ZAC "les Jardins de la Basilique",

- création de secteurs UDra et UDa dans la zone UD et UDr
- ouverture à l'urbanisation de la zone AU : création d'une zone 1AU
- intégration d'une parcelle UF dans la zone 1AU

### **Evolution du règlement :**

Pour accompagner la création de ce sous-secteur UDra et UDa, le règlement de la zone UD est modifié en conséquence pour permettre la recomposition urbaine et architecturale dans le cadre du projet global de la ZAC.

Le reste du périmètre de la ZAC "les Jardins de la Basilique" est situé en zone 1AU ;

### **Evolution des orientations d'aménagement et de programmation :**

L'aménagement de cette zone, de façon cohérente et phasée, se traduit par la mise en place des orientations d'aménagement et de programmation, intégrées au dossier de PLU Elles portent sur la zone 1AU et sur les secteurs UDra et UDa.

Les orientations d'aménagement et de programmation intégrées dans la modification du PLU visent à privilégier une urbanisation progressive et phasée de façon à favoriser, dans un 1<sup>er</sup> temps, la recomposition du site urbain existant puis, selon le phasage en trois temps, une ouverture à l'urbanisation progressive partant de la suture urbaine en partie Est pour finir sur la partie Ouest.

Il ressort de l'étude d'impact de la ZAC "les Jardins de la Basilique" que le présent projet de modification ne portera pas atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme de la commune et respectera les conditions fixées par l'article L 123-13-2 du code de l'urbanisme. La modification ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; et ne comportera pas de graves risques de nuisance.

### **DOCUMENTS CONCERNES PAR LA MODIFICATION**

- Le règlement
- Le plan de zonage 1/2500<sup>e</sup>
- les orientations d'aménagement et de programmation