

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

COMMUNE DE SAINT-LEGER-DU-BOURG-DENIS

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°1

Notice explicative

PLU approuvé le 11/03/2005

Modifié les 28/11/2006 / 08/06/2010 / 05/07/2011

Mis à jour le 06/01/2017

SOMMAIRE

1. Choix de la procédure	3
2. Contexte communal	4
3. Présentation du projet de modification simplifiée du PLU	4
4. Les modifications proposées au document d'urbanisme	5
5. Conclusion	6

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 Saint-Léger-du-Bourg-Denis a sollicité la Métropole, par lettre en date du 13 novembre 2017, afin que soit mise en œuvre une procédure de modification simplifiée n°1 de son PLU.

En effet, la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis souhaite préserver le taux de 20% de logements sociaux constaté sur son territoire.

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 Saint-Léger-du-Bourg-Denis, afin de renforcer la production de logements aidés dans les nouvelles opérations de construction.

La présente notice explicative du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis sera notifiée aux Personnes Publiques Associées et au Maire de la commune, 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, et précisées par arrêté n°17-281.

À l'issue de la mise à disposition, le Conseil métropolitain présentera le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis 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

La commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis a approuvé son PLU le 11 mars 2005. À cette occasion, le diagnostic communal faisait état d'un nombre d'habitants de 3.124 sur la base des données Insee 1999.

Les dernières données issues du recensement de la population, publiées au 1^{er} janvier 2017, évaluent la population à 3.439 habitants (population communale) et à 3.493 habitants (population totale) pour l'année 2014.

Jusqu'alors, la commune n'est donc pas confrontée aux dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui instaure un seuil minimal de 20% de logements sociaux à atteindre pour les communes qui comptent au moins 3.500 habitants et qui sont situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'au moins 50.000 habitants comptant une ville de plus de 15.000 habitants.

Cependant, au regard, d'une part, des potentialités foncières présentes sur le territoire et d'autre part, du taux de croissance positif tendant à confirmer l'imminence d'atteindre à court terme le seuil de 3.500 habitants, la commune souhaite anticiper l'application inéluctable des dispositions de la loi SRU sur son territoire.

En effet, alors même que le nombre de logements sociaux présents sur le territoire est proche du taux de 20% imposé par la loi SRU, la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis souhaite intégrer une disposition réglementaire au sein de son document d'urbanisme visant à rendre obligatoire la réalisation de 30% de logements sociaux dans toute nouvelle opération de construction.

C'est donc dans ce contexte qu'il est envisagé de compléter les dispositions réglementaires du PLU de la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis approuvé le 11 mars 2005 afin de contraindre les différents promoteurs à une production de logements aidés.

3. Présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU

Le projet de modification simplifiée n°1 traduit la volonté communale de favoriser la mixité sociale au sein des nouvelles 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... . - 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. Les modifications proposées au document d'urbanisme

L'objectif de cette procédure consiste donc à compléter les dispositions de l'article 2 du règlement écrit des zones Ua, Ub, Uc, Ud et AUB1 du PLU, relatives aux obligations de programmation de logements locatifs sociaux pour toute nouvelle opération.

4.1. Les modifications apportées au rapport de présentation

La présente notice constituera une annexe au rapport de présentation.

4.2. Les modifications apportées au règlement écrit

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 **Ua, Ub, Uc, Ud, AUa, et AUB1** par la formulation suivante :

Page 9, Article Ua 2 – Occupations et utilisations 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 17, Article Ub 2 – Occupations et utilisations des sols soumis à conditions spéciales

2.10. - 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 28, Article Uc 2 – Occupations et utilisations des sols soumis à conditions spéciales

2.4. - 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 36, Article Ud 2 – Occupations et utilisations 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 55, Article AUa 2 – Occupations et utilisations 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 61, Article AUb 2 – Occupations et utilisations des sols soumis à conditions spéciales

2.3 – En sous-secteur AUb1, 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.*

4.3. Les modifications apportées au règlement graphique

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis n'a pas d'incidence sur le règlement graphique.

5. Conclusion

La modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis permettra de garantir une production constante de logements locatifs aidés. Cette procédure contribue à atteindre les objectifs définis par l'article 55 de la loi SRU.

Cette modification simplifiée est tout à fait mineure puisqu'elle ne change pas la vocation du zonage institué par le PLU de la commune de Saint-Léger-du-Bourg-Denis 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.