

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE ARROUX, LOIRE ET SOMME

L'an Deux mille dix-sept et le onze du mois de mai

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Entre Arroux, Loire et Somme s'est réuni à Bourbon Lancy sous la présidence de Madame GUEUGNEAU Edith.

DEL 2017-1105-22

Date de la séance :

11 mai 2017

Date de la convocation :

3 mai 2017

Nombre de conseillers en exercice :

55

Nombre de Conseillers présents :

45

Objet de la délibération :

Procédure de modification du
PLU de Bourbon Lancy

Etaient présents : Mesdames et Messieurs BOIVIN Marie José, BONACCHI Simone, BONNET Christian, BRIGAUD Jean Marc, CENARD Didier, CHARLIER Franck, CLEMENT Claudie, CZERNIAK Rosa, DAGOUNEAU Chantal, DAGUIN Cédric, DELIZE Jean, DESROCHES Roger, DEVILLARD Armelle, DRAPIER Jean Paul, DUCROIZET Annie, FORET Françoise, FORET Jean Luc, GARRUCHET Nicole, GOURY Sylvie, GUEUGNEAU Edith, GUILLEMOT Henri, GUYOT Martine, LABROSSE Bernard, LACROIX Michel, LAUPRETRE André, LEDEY Claude, LOTTE Dominique, MENAGER Jean Claude, MORLET Bernard, MOUSSERIN Patrick, NIVOT Gilles, NIVOT Jean Luc, NIVOT Serge, PAQUIER Guillaume, POUCHELET Bruno, RAULO Jean Pierre, RAYMOND Guy, ROCHETTE Daniel, ROLLIN Corinne, ROUSSELET Georges, STANIO Marcel, TRIVINO Christophe.

Excusés remplacés par leur suppléant : Madame BIDOLLET Corinne remplacée par Madame LIGIER Christine, Monsieur LAVOCAT Guy remplacé par Monsieur MARCAUD Patrick, Monsieur LHUILIER Patrick remplacé par Madame LALO-DEHOUX Paulette.

Excusés ayant donné pouvoir : Monsieur BAJAUD Jean Louis à Monsieur RAYMOND Guy, Madame BORG Muriel à Monsieur CHARLIER Franck, Monsieur BOUILLER Fernand à Monsieur LOTTE Dominique, Madame COURTIAL Michèle à Monsieur BRIGAUD Jean Marc, Madame LAATAR Nadia à Monsieur TRIVINO Christophe, Madame PERRAUDIN Edith à Monsieur CENARD Didier, Monsieur PROST Gilles à Monsieur MENAGER Jean Claude.

Excusés : Madame BRIONNE Pascale, Messieurs ALEXANDRE Michel et DUFRAIGNE Bernard

Madame BOIVIN Marie José a été nommée secrétaire de séance.

EXPOSE PREALABLE DE LA PRESIDENTE :

Avant le transfert de la compétence PLU à l'intercommunalité, la commune de Bourbon Lancy a engagé une procédure de modification de son PLU conformément aux éléments détaillés en annexe.

Il est aujourd'hui demandé au conseil communautaire de :

- prendre acte de l'engagement de cette procédure de modification du PLU de la commune de Bourbon Lancy
- prendre note du transfert à la CCEALS de tous les engagements pris par la commune pour mener à bien cette modification (accompagnement par l'Atelier du Triangle, demande faite au TGI pour la désignation d'un commissaire enquêteur,...).

Plusieurs actes juridiques devront être engagés dans les prochaines semaines par la CCEALS :

- Arrêté de nomination du commissaire enquêteur,
- Transmission du dossier d'enquête publique aux Personnes Publiques Associées,
- Enquête publique,...

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

après en avoir délibéré, par 2 oppositions, 21 abstentions et 29 pour,

PREND ACTE de la procédure de modification du PLU engagée par la commune de Bourbon Lancy avant le 27 mars dernier conformément aux dispositions détaillées en annexe.

PREND NOTE du transfert à la CCEALS de tous les engagements pris par la commune pour mener à bien cette modification.

AUTORISE la Présidente à signer tout document correspondant.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme,

Certifié exécutoire
pour avoir été reçu
à la sous-préfecture
le 22 MAI 2017
et publié, affiché ou notifié
le 22 MAI 2017

La Présidente,


Edith GUEUGNEAU.


La Présidente,
Edith GUEUGNEAU.

Note de synthèse présentée au conseil municipal de Bourbon Lancy en vue de l'engagement de la procédure de modification :

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune a été approuvé le 11 mai 2009 et modifié le 15 octobre 2013.

Une procédure de modification est engagée afin de permettre, notamment, une réflexion sur l'ensemble du secteur du Breuil qui est repéré dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) comme un secteur spécifique de services et un pôle de vie.

Evolution de la zone AU2 pour une offre en logements diversifiée

Actuellement :

- la dimension commerciale n'apparaît pas dans le zonage,
- la possibilité de développement au niveau de l'habitat est très limitée,
- la zone AU1t, plutôt réservée au tourisme, est dessinée à l'Est de sorte qu'elle s'insère dans la zone urbaine d'habitat,
- des terrains situés entre un garage et un supermarché le long de la RD 973 sont classés en zone AU2.

La modification propose d'articuler les points d'attractivité de la zone pour permettre un développement du logement et de l'activité dans ce secteur.

Création d'une zone UXc

Un scénario d'aménagement prévoit :

- que la parcelle le long de la Route Départementale soit ouverte à l'urbanisation, mais uniquement pour de l'activité commerciale, de services, d'équipement ou de bureaux (avec la possibilité de logements en étage),
- une possibilité d'accès public à la zone de loisirs par une ouverture vers le plan d'eau (à l'Est le long du bâtiment déjà existant)

La modification propose l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur en s'appuyant sur le scénario proposé ci-dessus qui allierait façade d'activités le long de la RD 973 et la conservation d'un point de vue vers le plan d'eau depuis la Route Départementale.

Le zonage est donc modifié pour créer une zone UX. Le règlement définit ces zones comme « réservées à l'implantation d'activités » de type artisanal, industriel, de services, de commerces, d'entrepôts, d'équipements d'infrastructure. Toutefois, il s'agira d'une zone UX destinée à accueillir des commerces, des bureaux, des services ou des équipements, mais non pas des activités artisanales, industrielles ou d'entrepôts. Cette zone pourra même admettre des logements en étage au-dessus du rez-de-chaussée à usage d'activité.

- La modification propose donc la création d'un secteur UXc de la zone UX correspondant à l'occupation urbaine actuelle, allant du garage à l'ouest jusqu'au supermarché. Ce nouveau secteur UXc de la zone UX englobe des terrains déjà urbanisés et un terrain libre de construction d'environ 1 hectare qui était inclus dans l'ancienne zone AU2. Sur ce terrain est inscrit un nouvel emplacement réservé (N° 31), pour une superficie d'environ 1 800 m², dont l'objet est de permettre la création d'un accès public vers le plan d'eau.

Création d'une zone AU1

Le P.L.U. actuel classe en zone AU2 des terrains descendant en pente relativement douce vers le plan d'eau en face du Casino. Ces terrains ont une situation privilégiée pour proposer à court ou moyen terme une offre de logements diversifiée.

La parcelle maîtrisée par la Commune, d'une superficie d'environ 1,8 hectare, permet d'envisager une opération de logements mixtes qui allie maisons individuelles, logements groupés ou intermédiaires et petits collectifs.

Le scénario propose :

- de prévoir l'accès et les stationnements plutôt sur la partie Nord de la parcelle (vers la route départementale) pour « tampon » par rapport au secteur d'activité commerciale d'une part, et d'autre part tourner les logements vers le Sud avec une vue sur le plan d'eau,
- que la partie la plus proche de la voie soit traitée sous forme de « cité jardin » avec des petits habitats collectifs borné par un périmètre de façon à créer une transition progressive entre le secteur de loisirs et le nouveau quartier d'habitat,
- qu'en terme de production de logements, une densité de 20 logements par hectare permettra la réalisation d'environ 36 logements avec des hauteurs de R+2 pour les logements collectifs et de R+1 pour les autres.

La modification propose donc une ouverture à l'urbanisation du secteur en s'appuyant sur le scénario présenté ci-dessus. Le zonage est modifié pour créer une zone AU1 sur la partie la plus au Nord de la zone AU2 actuelle. Par ailleurs, afin de respecter un équilibre par rapport au foncier maîtrisé par la Commune, l'ensemble de la parcelle AS 47 est classé en zone AU1 tandis qu'une partie est classée en zone UD au P.L.U. approuvé en 2009.

Cette zone AU1 sera accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui reprendra les grands principes développés ci-dessus, en particulier les points suivants :

1. Aménagement d'ensemble en une opération pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
2. Densité de l'ensemble de l'opération comprise entre 20 et 30 logements à l'hectare.
3. Obligation de prévoir au moins deux typologies de logements différentes.
4. Obligation de traiter la partie Sud-Est du terrain le long de la voie avec une image de « parc arboré et planté » pour faire la transition entre le quartier de logements et la zone de loisirs.

La parcelle plus au sud, se trouvant à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole, reste classée en zone AU2.

Evolution de la zone AU1t pour une offre en logements diversifiée

Les parcelles AR 50, 77 et 92 situées en bordure de la Rue de Saint Prix sont actuellement classées en zone AU1t, « secteur réservé aux activités de loisirs, aux campings, caravanings et constructions qui y sont liées », ce qui empêche la réalisation d'un projet de résidence.

Le scénario propose :

- de créer un alignement urbain le long de la voie en obligeant à une implantation de la façade principale selon un recul compris en 10 et 13 mètres par rapport au bord de la voie afin de ménager un espace planté obligatoire entre les immeubles et la zone de loisirs des bords du plan d'eau. Ce recul devra être traité comme un parvis piétonnier.
- que les stationnements pour les logements seront eux, en revanche, positionnés à l'arrière ou sur le côté des constructions.
- que les pièces de vie des logements pourront être orientées plutôt vers le Sud pour profiter ainsi de la vue sur le plan d'eau. La mise en œuvre de balcons ou terrasses sur cette façade est encouragée.
- que la densité à respecter sera au minimum de 30 logements à l'hectare, soit une quinzaine de logements au total.
- qu'en raison du dénivelé existant, entre la Route Départementale (niveau d'implantation des constructions existantes) et le bord du plan d'eau, qui est d'environ une dizaine de mètres et afin de tenir compte des habitations existantes, la hauteur admise sera R+1 avec possibilité d'un deuxième étage à condition que celui-ci ne couvre que 60% de la surface de l'étage inférieur et que soit prévues des terrasses accessibles depuis les logements.

Le zonage est donc modifié pour créer une zone AU1 sur les parcelles AR 50, 77 et 92.

Afin d'être cohérent par rapport à la réalité des aménagements existants, une partie de la parcelle AR 50, qui est aujourd'hui entièrement recouverte d'enrobé et sert de sortie à un bâtiment commercial, est reclassé en zone UD plutôt que AU1.

Cette zone AU1 sera accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui reprendra les grands principes du scénario présenté ci-dessus, en particulier les points suivants :

1. Aménagement au coup par coup à condition de respecter les principes généraux de l'O.A.P..
2. Densité minimum de chaque opération : 30 logements à l'hectare.
3. Obligation d'implanter la façade principale perpendiculairement à la voie publique et selon un recul de 10 à 13 mètres par rapport à cette voie.
4. Obligation de prévoir un espace vert devant la façade principale en retrait d'un trottoir pour les cheminements piétons le long de la zone du plan d'eau. Dans les cas où il y aurait une clôture, la hauteur de celle-ci ne pourra dépasser 1 mètre de hauteur.
5. Les stationnements pour les logements ne pourront pas être positionnés au Sud des immeubles. Ils seront positionnés au Nord ou sur le côté.
6. La hauteur admise est de R+1 avec possibilité d'un deuxième étage à condition que celui-ci ne couvre que 60% de la surface de l'étage inférieur et que soit prévues des terrasses accessibles depuis les logements.

Compensation des zones ouvertes à l'urbanisation

La réflexion sur le secteur du Breuil (attractif pour une population nouvelle souhaitant s'installer à Bourbon-Lancy) ayant conduit à proposer l'ouverture à l'urbanisation pour du logement, des zones actuellement fermées, il est nécessaire de prévoir en contrepartie la fermeture à l'urbanisation de zones actuellement ouvertes afin de rester dans le cadre du P.A.D.D. défini lors de la révision approuvée en 2009.

L'ouverture à l'urbanisation prévue par la présente modification correspond aux surfaces suivantes :

- Nouvelle zone AU1 (au lieu de AU1t) : 5 000 m²
- Nouvelle zone UXc (au lieu de AU2) : 10 000 m²
- Nouvelle zone AU1 (au lieu de AU2) : 18 000 m²

L'ensemble des superficies ouvertes à l'urbanisation représente environ 3,3 hectares. Afin de rester dans l'équilibre du P.A.D.D., il est proposé de fermer à l'urbanisation certaines zones AU1 en redessinant la zone AU1 prévue au lieudit « Petit Sornat » à l'entrée Ouest de Bourbon-Lancy.

Le P.L.U. approuvé en 2009 y prévoit une zone AU1 de plus de 7 hectares, soit un potentiel minimal de 140 logements selon les critères de densité du Schéma de COhérence Territoriale (S.C.O.T.) et ce sur des terrains situés en face de l'usine F.P.T..

Même si le développement urbain est justifié par la présence à l'Ouest de quartiers pavillonnaires anciens, et à l'Est par celle des terrains de sports, l'ampleur de la zone apparaît très grande et pourrait être diminuée de moitié.

Le nouveau zonage proposé reclasse donc la partie Nord de la zone AU1 en zone N (zone naturelle), sur environ 4 hectares. Cette fermeture à l'urbanisation équilibre à surface équivalente les différentes zones dans le respect du P.A.D.D..

Autres éléments de la modification

1. Suppression de l'emplacement réservé N° 15, situé en centre-ville à l'arrière de l'immeuble nommé « Hôtel de la Poste » - Avenue Général de Gaulle, pour permettre la réalisation de logements collectifs à proximité du centre ancien.
2. Création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (S.T.E.C.A.L.) pour permettre un projet de diversification de l'activité agricole (agrotourisme) sur la ferme de « Serres ».

N° AG-17-12

ARRÊTÉ

La Députée-Maire de BOURBON-LANCY,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 mai 2009 qui a approuvé le dossier du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la modification N°1 du dossier du Plan Local d'Urbanisme, approuvée le 15 octobre 2013,
Vu la délibération motivée du Conseil Municipal en date du 23 février 2017 pour l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AU2 dans le secteur du Breuil,
Considérant qu'il y a lieu de faire évoluer le règlement du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la prise en compte d'une réflexion sur la création d'une offre diversifiée de logements sur le cœur de Ville et autour du quartier du Breuil, et que cela implique la suppression d'un emplacement réservé (N°15), des modifications de classement et l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU2 dans le secteur du Breuil,
Considérant qu'il y a lieu de faire évoluer le règlement du Plan Local d'Urbanisme pour permettre la prise en compte d'un projet de diversification de l'activité agricole sur la ferme de Serres,

ARRÊTE

Article 1.- En application des dispositions des articles L.153-41, L.153-43 et L.153-44 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme est engagée.

Article 2.- Le projet de modification N°2 porte sur l'évolution du règlement pour la création d'un secteur de zone N (Naturelle) permettant un projet de diversification de l'activité agricole sur la ferme de Serres ; la suppression de l'emplacement réservé N°15 pour permettre la réalisation d'une offre de logements collectifs en centre bourg et la reprise des zonages sur le secteur du Breuil avec ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone AU2 et définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 3.- Le dossier sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet de Saône et Loire, ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 4.- Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, le projet sera soumis à enquête publique.

Article 5.- Le présent arrêté fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Bourbon-Lancy, le 13 mars 2017

Édith Gueugneau

Députée-Maire

Certifié exécutoire pour avoir été reçu
à la Sous-Préfecture le 16.3.2017
et publié, affiché ou notifié le

