



Commune de Barby

Département de la Savoie

PLAN LOCAL URBANISME

modification simplifiée n°05

notice explicative



*document établi pour la notification
aux Personnes Publiques Associées et
pour l'enquête publique*

Modification n°05 approuvée par délibération du conseil communautaire du :	
--	--

Sommaire

Introduction // cadre réglementaire et motivation générale	page 1
1/ Modifications apportées à l'Orientat ion d'Aménagement et de Programmation n°5	page 3
2/ Modifications apportées au Règlement écrit - secteur UC TROUSSE	page 9
3/ Autres modifications apportées au Règle- ment écrit	page 19

Chronologie d'évolution du document d'urbanisme

projet Modification simplifiée n°05

Evolutions nécessaires du PLU pour mener à bien le projet du centre-bourg tel que retenu par le Conseil Municipal

8 février 2018 Modification simplifiée n°04

Modifications de plusieurs éléments de rédaction du règlement écrit.

7 septembre 2017 Modification n°01

Engagement de la procédure par arrêté n°2017-053 A du Président de la Communauté d'agglomération : adaptation du PLU pour intégrer l'étude centre bourg

29 septembre 2016 Modification simplifiée n°03

Correction d'une erreur matérielle sur la règle de stationnement de la zone AU1 Grand Clos.

30 juin 2016 Modification simplifiée n°02

Modification de la hauteur maximum des constructions sur le quartier militaire de Roc Noir classé en UX.

30 mars 2015 Modification simplifiée n°01

Modifications apportées à l'OAP du Pré Dex et à la programmation sur les OAP du Vieux Village et Grand Clos. Ajustements réglementaires.

*1er janvier 2016
compétence urbanisme transférée à la communauté d'agglomération permettant d'engager l'élaboration d'un PLU intercommunal intégrant un volet Habitat et Déplacement*

18 mars 2013 1er PLU approuvé

PADD : Faire que Barby reste une ville pour tous, une ville de proximité, encore plus respectueuse de l'environnement et de la qualité de son cadre de vie.

1979 POS approuvé

Introduction //

cadre réglementaire et motivation générale

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé pour la première fois le 18 mars 2013 et a depuis lors fait l'objet de plusieurs procédures de modifications (*Cf. chronologie ci-contre*).

Par l'arrêté 2018-052 A du 5 juin 2018, monsieur le Président de la Communauté d'agglomération a engagé à la demande de Mme le Maire une nouvelle procédure de modification simplifiée du PLU.

Cette procédure a pour objet de faire évoluer le document d'urbanisme pour mener à bien le projet du centre-bourg tel que retenu par le Conseil Municipal à la suite de la consultation "promoteur - architecte - bureau d'études technique" sur le secteur UC "Trousse" par :

- > un ajustement de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation "centre bourg" ;
- > un ajustement du Règlement écrit associé à ce secteur spécifique UC "Trousse".

Cette procédure est également l'occasion de revoir :

- > au niveau de la zone AU1 Plaine, une prescription réglementaire pour rendre possible l'implantation de la chaufferie biomasse portée par la collectivité, en lien avec la mise en place au niveau du centre d'un réseau de chaleur.
- > au niveau de la zone UD, une prescription réglementaire relative au retrait à prévoir dans le cas de la mise en place d'un portail.

QUELQUES MOTS SUR LA PROCÉDURE

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme pour faire évoluer le document.

Prévue à l'article L153-45, cette procédure de modification simplifiée peut être engagée dans les cas où les modifications apportées au PLU ne réduisent pas une zone urbaine ou à urbaniser, ne réduisent pas les possibilités de construire prévues dans une zone, ou ne majorent de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application des règles du plan.

Cette procédure est également engagée pour rectifier les erreurs matérielles pouvant être constatées aux documents du PLU.

Le règlement graphique reste inchangé.

Ce projet de modification sera notifiée aux personnes publiques associées (services de l'Etat, Région, Département, SCoT de Métropole Savoie, chambres consulaires avec la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre de métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture et communes limitrophes).

Il fera par ailleurs l'objet d'une mise à disposition du public durant un mois selon les modalités définies ci-après :

- > mise à disposition d'un dossier papier et d'un registre au siège du Grand Chambéry et à la mairie, permettant au public d'y formuler ses observations ;
- > mise en ligne de la notice de la modification simplifiée sur le site internet du Grand Chambéry et sur le site de la mairie.

**Schéma de référence présenté
lors de la réunion publique du 29 juin 2016**



MMO

Schéma de Référence urbain et paysager pour la requalification du Centre Bourg de Barby



1/ Modification apportée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 "CENTRE BOURG"

(OAP - pièce n°3 du dossier de PLU)

> ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION :

L'OAP n°5 CENTRE BOURG a permis de traduire dans le PLU, dans le cadre de la première modification du PLU approuvé en septembre 2017, les principes retenus du Schéma de référence urbain et paysager pour la requalification du centre bourg établi dans le cadre d'une étude conduite par la commune en 2015-2016.

La collectivité y affiche ses attentes en matière d'aménagement, de programmation et d'évolution dans le temps du centre bourg de Barby et dans un premier temps sur le secteur UC "Trousse".

La collectivité a poursuivi les acquisitions foncières, les études techniques et a engagé sur ce secteur une consultation « promoteur – architecte – BET ». Le projet lauréat pour être mis en œuvre nécessite de reprendre certains points de l'OAP.

Le principal ajustement correspond au positionnement de la voie structurante permettant de créer une jonction entre la route de la Trousse et l'avenue Principale. Le principe est de conserver une perspective visuelle sur la place de la mairie et une continuité cyclo-piétonne entre le centre et la plaine des Epinettes avec un mail paysager largement dimensionné. Mais la voie existante de l'impasse de la Trousse est valorisée pour la desserte voiture et transport en commun, avec un prolongement qui permet de créer la jonction avec la route de la Trousse.

Par ailleurs, la surface de plancher reste inchangée, mais l'approche opérationnelle nécessite de revoir le nombre de logements envisagés.

*Cf. pages suivantes l'OAP n°5 "CENTRE BOURG" avec mise en évidence de ce qui est supprimé par rapport au **PLU en vigueur** (texte barré rouge) et ce qui est ajouté dans le **projet d'OAP du PLU modifié**.*

OAP n°5

CENTRE BOURG

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte une approche globale d'élargissement phasée du centre de gravité de la commune, de la place de la mairie au secteur de la Plaine, dans une logique de renouvellement urbain permettant d'améliorer la trame des espaces et équipements publics et de produire de nouveaux logements à toute proximité du centre.

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION :

> **ESPACES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS**, au niveau de la Plaine avec :

- l'aménagement d'un parc sportif et éducatif intégrant le repositionnement des terrains de tennis et de basket, l'évolution fonctionnelle du terrain de football et l'extension du gymnase ;
- la création d'un mail paysager à partir de la liaison piétonne existante, depuis la résidence des Epinettes jusqu'à la place de la Mairie ;
- la création d'espaces ludiques ouverts à tous, venant se greffer le long du mail paysager.

> **HABITAT**, avec l'identification de plusieurs îlots en renouvellement urbain au niveau de la TROUSSE et à plus long terme au niveau de la PLAINE, présentant au global un potentiel de 20 à 30 000 m² de surface de plancher sur les deux secteurs, dont **environ un maximum de 10 000 m²** de surface de plancher pour le secteur de la TROUSSE, avec un objectif **indicatif de 80 à d'environ 120 100 nouveaux** logements.

L'implantation de logements côté PLAINE dépendra des emprises foncières nécessaires à la programmation d'équipements et espaces publics.

L'objectif de mixité sociale est de 35% de logements aidés, dont :

- **10% minimum de Logement Locatif Social**

- **et 20% minimum de logements en Accession Sociale et/ou Abordable** au sens du Programme Local de l'Habitat adopté le 19 décembre 2013 ou des modalités ultérieurement définies par Chambéry métropole Coeur des Bauges.

Cet objectif s'applique à l'ensemble des logements sur chacun des deux secteurs (TROUSSE et PLAINE). Au sein de chaque secteur, il pourra être modulé et ajusté au fur et à mesure de la réalisation des constructions.

> **ACTIVITÉS**, avec au niveau de la nouvelle façade bâtie en bordure de l'avenue Principale, **la nouvelle voie de desserte et le long du mail**, des RDC pouvant accueillir des locaux à usage de services et commerces, en cohérence avec la reconfiguration progressive du centre commercial et administratif existant sur la place de la mairie.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

> **la trame des espaces et équipements publics collectifs est améliorée et renforcée, sur le principe d'un grand parc** qui se développe depuis l'espace sportif et éducatif des Epinettes jusqu'à la mairie avec un long mail paysager. C'est l'ossature de ces espaces **publics ouverts au public** qui définit les nouveaux îlots constructibles sur un mode de parc habité **sur le secteur de la Plaine**.

Cet environnement végétal et paysager se diffuse entre les nouvelles constructions et sur les espaces en transition avec les secteurs déjà urbanisés comme l'ensemble bâti des Peintres (immeubles Monet, Cézanne et Matisse) au Sud ou le quartier à dominante pavillonnaire des Terrailleurs au nord. Cela participe à la qualité du cadre du vie (aire de détente, aire de jeux, secteur de jardins...) et a également pour fonction de gérer les eaux pluviales.

~~Des circulations cyclo-piétonnes secondaires sont mises en place à partir de cet axe central.~~

~~Ge concept de parc habité~~ **Cet aménagement s'accompagne d'une exigence élevée en matière de gestion du stationnement automobile enterré et d'un traitement paysager soigné pour le stationnement en aérien.**

SCHÉMA DE PRINCIPES DE L'OAP
du **PLU en vigueur**



SCHÉMA DE PRINCIPES DE L'OAP
du **projet modifié**



OAP n°5

CENTRE BOURG (suite)

> **la voie structurante d'entrée sur Barby est redessinée** pour casser l'effet de grande ligne droite de l'avenue Paul Chevallier, renforcer le centre de gravité de la Place de la Mairie et desservir les opérations d'habitat du secteur de la TROUSSE aujourd'hui en impasse.

~~Cette nouvelle voie s'inscrit, à terme, dans le prolongement du mail paysager du secteur de la Plaine. Elle permet une circulation double sens, le passage des bus de ville, du stationnement linéaire, des aménagements cyclo-piétons. Elle débouche sur un espace partagé qui couvre l'avenue Principale et améliore la transition avec la place de la mairie.~~

Cette voie de desserte est valorisée et prolongée permettant de créer une jonction entre la route de la Trousse et l'Avenue Principale. Elle permet une circulation à double sens, le passage des bus de ville, du stationnement, des aménagements modes doux.

Un mail cyclo-piéton largement dimensionné vient compléter le maillage des circulations cyclo-piétonnes et techniques sur le secteur de la TROUSSE pour offrir une perspective sur la place de la mairie et une continuité avec le secteur de la PLAINE.

Le tronçon de l'avenue Paul Chevallier compris entre le rond point de la Trousse et l'avenue Principale retrouvera à terme un statut de voirie secondaire.

> **L'îlot constructible de la TROUSSE se compose d'immeubles d'habitat collectif** avec des gabarits compris entre R+2+étage partiel et R+3+étage partiel.

Les constructions viennent souligner l'espace public. Sur l'ensemble des constructions, les logements sont préférentiellement traversants ou bi-orientés. ~~avec une trame bâtie qui n'excède pas une épaisseur de 12 m environ:~~

~~Les rez-de-chaussée à destination de nouveaux locaux de commerces ne peuvent se localiser que sur l'avenue Principale ou au niveau de son croisement avec la nouvelle voie.~~

PHASAGE DE L'URBANISATION ET RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Phase 1 : Secteur UC TROUSSE où l'urbanisation peut s'engager avec des constructions qui s'inscrivent en compatibilité avec cette OAP et dans le respect du règlement établi pour ce secteur.

Phase 2 : Zone AU1 PLAINE où à plus long terme l'urbanisation pourra s'engager au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Phase indépendante : secteur UC du VERGER où la servitude de projet figurée par une trame au Règlement graphique (cf. document n°4 du PLU) est maintenue sur le terrain non bâti qui borde l'avenue Paul Chevallier. La constructibilité y est limitée, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la collectivité, conditionnée à l'évolution de statut de cette voirie départementale.

2/ Modifications apportées au Règlement écrit du secteur "UC TROUSSE"

(Règlement écrit - pièce n°4.1 du dossier de PLU)

> ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION :

Lors de la première modification du PLU approuvé en septembre 2017, en complément de la nouvelle OAP CENTRE BOURG, le règlement écrit a été modifié pour intégrer les éléments du Schéma de référence urbain et paysager pour la requalification du centre bourg avec la mise en place d'un secteur spécifique UC TROUSSE. Il s'agissait de permettre une approche réglementaire adaptée sur ce secteur de renouvellement urbain compris entre l'avenue Principale et la route de la Trousse.

La collectivité a poursuivi les acquisitions foncières, les études techniques et a engagé sur ce secteur une consultation « promoteur – architecte – BET ». Le projet lauréat pour être mis en œuvre nécessite quelques ajustements de cette trame réglementaire.

Cela concerne :

- au niveau de l'article 6 : la reprise de la règle d'implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques compte tenu de l'évolution du projet avec une voie de desserte (impasse de la Trousse prolongée) qui ne se situe plus au centre du nouveau secteur d'urbanisation. Par contre, concernant la voie privée en impasse des Terraillers, le PLU précise bien que le recul par rapport à cette limite doit être de 4 m minimum pour garantir la distance de 24,75 m acté par rapport aux maisons existantes.

La rédaction de cette dernière règle explique l'adaptation de la règle particulière qui était portée à l'article 7 et à la suppression de celle mentionnée à l'article 10.

- au niveau de l'article 8 : avec le positionnement de la voie de desserte en bordure de l'opération, l'ajustement de la valeur de l'emprise au sol maximum de l'opération est revue passant de 50 à 60 % sur le périmètre stricte de l'opération privée.

- au niveau de l'article 11 : une précision apportée sur les étages partiels, pour indiquer que les retraits et césures de ces volumes de couronnement s'appliquent à une ou plusieurs façades.

- au niveau de l'article 12 : avec une précision apportée pour le stationnement des vélos, compte tenu du projet retenu par la collectivité, qui prévoit que l'accès au local puisse se faire à partir d'un ascenseur aux dimensions adaptées.

Et au niveau des modalités d'application : la référence à l'article R431-26 du code de l'urbanisme indiqué dans le PLU est maintenue, qui prévoit que « *lorsque le constructeur demande à réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le PLU sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet ou demande à être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement* », en supprimant la notion d'exception.

Pour information, dans le cadre du projet de requalification du centre bourg, cette modalité d'application pourrait être utilisée. En effet, l'opérateur privé et la collectivité devraient signer une promesse de concession à long terme, pour 20 places de stationnement environ, correspondant au parking souterrain de la mairie.

Une fois les stationnements publics réalisés sur l'emprise de l'opération, un avenant à cette promesse pourra être réalisé.

*Cf pages suivantes, le Règlement écrit de la zone UC avec mise en évidence de ce qui est supprimé par rapport au **PLU en vigueur** (texte barré rouge) et ce qui est ajouté dans le **projet de règlement modifié**.*

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

A titre informatif, la zone UC correspond à une zone équipée, qui recouvre les secteurs d'habitat de type collectif.

La vocation principale de ces secteurs est d'accueillir de l'habitat en permettant une densification raisonnée du tissu bâti existant. Les équipements collectifs et activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone sont également admis pour favoriser la mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend :

- **des éléments bâtis à protéger pour leurs intérêts culturels et historiques** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- **des alignements d'arbres repérés pour des motifs paysagers et écologiques** au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- **une servitude de projet en application de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme**, sur le terrain situé en bordure de l'avenue Paul Chevallier en entrée de ville. Ce secteur doit faire l'objet d'un projet d'aménagement global approuvé par la commune dans un délai maximal de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.
- **un secteur UC TROUSSE**, correspondant au secteur de renouvellement urbain compris entre l'avenue Principale et la route de la Trousse. **L'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation n°5** (cf. document 3 du dossier de PLU) présente les principes d'aménagement et de programmation que la commune souhaite voir appliquer sur ce secteur. Les projets de constructions devront être compatibles avec cette OAP et être conformes aux règles édictées par le Règlement. Ce secteur intègre un objectif de mixité sociale. Ce secteur de mixité sociale est affiché sur le Règlement graphique (cf. document 4.2 du dossier de PLU) et la donnée de programmation spécifiée au niveau de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation n°5 (cf. document 3 du dossier de PLU)

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- le stationnement des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt
- sur le secteur où s'applique une servitude de projet au titre de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme : toute nouvelle construction ou installation est interdite, à l'exception de celles autorisées sous condition au niveau de l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- l'extension, la création et le changement de destination de constructions pour usage d'artisanat, de commerce ou de bureau à condition que ces activités soient compatibles avec la vocation résidentielle première de la zone, ne soient pas sources de nuisances et que la construction conserve ou intègre une partie d'habitation.

Dans le secteur UC TROUSSE, les principes affichés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en matière de localisation des rez-de-chaussée à vocation d'activité doivent être respectés (cf. document 3 / OAP n°5) ;

- l'extension et la création d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances.

- les éoliennes, à condition de constituer un dispositif en toiture.

et plus particulièrement :

- **sur le secteur où s'applique une servitude de projet au titre de l'article L123-2 a du Code de l'Urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement, uniquement :**

- les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- **pour les éléments bâtis à protéger pour leurs intérêts culturels et historiques au titre de l'article L123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme :** l'aménagement avec ou sans changement de destination, l'extension ou la construction à condition de s'inspirer de la volumétrie du bâti existant, et de permettre une évolution contemporaine respectueuse de l'identité architecturale et patrimoniale du bâti d'origine.

Permis de démolir : dans un souci de préservation du patrimoine, ces bâtiments sont soumis au permis de démolir.

- **dans le secteur UC TROUSSE, les nouvelles constructions à condition :**

- de respecter les principes affichés au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. document 3 / OAP n°5) ;
- de respecter un objectif de mixité sociale. Cet objectif est affiché au niveau du Règlement graphique (Cf. document 4.2). La donnée de programmation est quant à elle spécifiée au niveau de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (Cf. document 3 / OAP n°5). Elle s'applique à la Surface de Plancher totale de l'opération.

Bruit : dans les secteurs affectés par la zone de bruit reportée au Règlement graphique (cf. document 4.2), les constructions devront respecter les mesures d'isolation acoustique prescrites par la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES, ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne possède une servitude de passage suffisante sur le fond voisin instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès directs sur les routes départementales ou les voies communales importantes peuvent à ce titre être interdits ou n'être autorisés qu'après la réalisation des aménagements nécessaires, notamment au besoin, la réalisation d'accès perpendiculaire à l'axe des routes départementales.

En cas de division parcellaire ou lorsque l'opération intéresse plusieurs parcelles, les accès devront être mutualisés, sauf en cas d'impossibilité technique ou voie en impasse.

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche des véhicules de sécurité, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'une voie privée de 3,50 m de large minimum.

Cette largeur minimum sera portée à 5 m minimum pour les opérations à partir de 5 logements OU 5 lots, sauf :

- si cette voie est raccordée aux deux extrémités aux voies publiques existantes, avec un accès d'entrée et un accès de sortie validés par la commune, qui permettent un sens unique de circulation ;
- si du stationnement linéaire est aménagé en bordure de voie privée. Dans ce cas, le resserrement de voirie ne peut se développer sur plus de 30 m d'un seul tenant.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tous les véhicules les utilisant régulièrement puissent faire demi-tour.

Pour toute opération d'habitat à partir de 5 logements ou 5 lots, ou lorsqu'un tracé de principe figure au Règlement graphique (cf. document n°4.2) au titre de l'article L123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, des dessertes à usage exclusif des piétons et des cycles pourront être imposées. Elles devront alors présenter une largeur minimum de 1,40 m et être traitées préférentiellement avec un revêtement perméable.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ÉLECTRICITÉ

1. Eau potable :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

2. Eaux usées :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement avec changement de destination doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif d'évacuation de type séparatif. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public doit être autorisée au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Eaux pluviales :

Pour rappel, les prescriptions générales du PPRI (Cf. document n°5) devront être prises en compte.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les cas l'infiltration si elle est envisageable sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...).

Un dispositif de récupération des eaux pluviales et un dispositif de réutilisation à l'intérieur des constructions à des fins d'utilisation domestique sont autorisés, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement. Une déclaration en mairie pour ces installations est obligatoire. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

Si les eaux pluviales ne peuvent être infiltrées, elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place au point bas de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation.

Toutes les dispositions devront être prises pour accompagner l'écoulement des eaux pluviales vers le dispositif d'infiltration ou d'écrêtement afin d'éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. Notamment, l'évacuation des eaux pluviales en provenance de chaque accès en bordure de route départementale devra être pris en compte.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Electricité, téléphone, télévision câblée, fibre optique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, en partie privative, les branchements aux lignes d'énergie électrique, ainsi qu'aux câbles téléphoniques et aux autres réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation électrique et les ouvrages techniques (électricité, gaz, télécommunications...) seront préférentiellement intégrés aux constructions.

Pour toute construction ou installation nouvelle, ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination nécessitant une intervention sur les réseaux, il devra être mis en place une infrastructure adaptée à la desserte des bâtiments ou installations, en communications électroniques très haut débit (fourreaux...).

5. Conteneurisation des ordures ménagères et autres déchets assimilés :

Pour toute nouvelle opération à partir de 5 logements, il pourra être demandé l'aménagement d'un emplacement pour l'installation de conteneurs « ordures ménagères et assimilés », suivant les modèles et prescriptions retenus par le gestionnaire du service de la collecte des déchets. L'implantation sera définie en accord avec la commune et le gestionnaire du service, afin de permettre l'accès des véhicules de collecte avec le minimum de manoeuvre.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition - la limite de référence désigne les limites d'un terrain vis-à-vis :

- de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale, existantes ou projetées, hors voies internes des opérations ;
- de l'emprise des emplacements réservés (ER) ou tracé de principe nécessaires à la création ou à l'élargissement de ces dites voies.

Règle générale d'implantation s'appliquant au nu extérieur du mur :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de :

- 5 m par rapport à la limite de référence, pour les voies ouvertes à la circulation automobile ;
- 3 m par rapport à la limite de référence, pour les autres voies.

Cas particuliers :

- **au niveau de l'avenue Paul Chevallier**, le recul est de 20 ou 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie, comme indiqué au Règlement graphique (Cf. document 4.2).
- **au niveau de l'avenue René Cassin**, le recul est de 14 m minimum par rapport à l'axe de la voie, comme indiqué au Règlement graphique (Cf. document 4.2).
- **au niveau du secteur UC TROUSSE**, ~~les constructions doivent s'implanter sur la limite de référence le long de la nouvelle voie de desserte et le long de l'avenue Principale.~~ le long de l'impasse des Terraillers, les constructions devront s'implanter à 4 m minimum, en tout point, par rapport à la limite de référence. L'implantation est libre sur les autres limites de référence.

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les orielles et les pergolas ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur, y compris sur le Domaine Public, sur autorisation du gestionnaire de voirie, pour s'assurer que cela ne compromette pas les circulations ;
- pour les annexes isolées, elles pourront s'établir à une distance minimum équivalente à H/2 par rapport à la limite de référence, sans tolérance de débord d'aucune sorte sur le Domaine Public ;
- les piscines devront respecter un recul de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin, par rapport à la limite de référence.

En cas de recul minimum, celui-ci ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

ARTICLE UC7– IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 m. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.

Règles particulières :

- une tolérance de 1m peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les rampes d'accès, les auvents, les oriels et les pergolas ;
- dans le cas de réhabilitation du bâti existant, une tolérance de 25 cm peut être autorisée pour la réalisation d'une isolation par l'extérieur.
- ~~au niveau du secteur UC TROUSSE, lorsque la limite séparative borde une voie privée existante, l'implantation peut se faire avec un recul minimum de 2 m, mais sur une longueur maximum de 12 m à partir de l'alignement sur l'avenue Principale-~~
un recul minimum de 4 m en tout point du bâtiment.

Ce recul minimum ne s'applique pas :

- aux clôtures et murets ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul, sous réserve que le projet poursuive au maximum l'alignement du bâti existant, le long de cette limite ;
- aux constructions simultanées de part et d'autre de la limite, pour établir des bâtiments jointifs, présentant une cohérence architecturale ;
- aux garages, caves et locaux techniques en sous-sol totalement enterrés qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, ces parties enterrées des constructions ne doivent pas porter atteinte à la tenue des terrains et constructions avoisinantes.

Cas particuliers des annexes :

Les annexes séparées ou non des constructions d'habitation pourront :

- soit être établies en application de la Règle générale ci-dessus.
- soit être établies à une distance de la limite au moins égale à leur demi hauteur.
- soit être établies en limite de propriété. Dans ce cas la hauteur de l'annexe au droit de la limite n'excédera pas 3 m, et la longueur hors tout de l'annexe ne devra pas dépasser 7 m. Elle ne devra comporter aucune ouverture le long des limites.

Pour les piscines, ce recul sera de 4 m minimum, mesuré à partir du bord intérieur du bassin.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières, mais l'implantation doit minimiser les effets de masques solaires entre les différentes constructions, pour maintenir des apports solaires en hiver et à l'intersaison en façades au niveau des niveaux inférieurs.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas imposé de prescriptions particulières, à l'exception du secteur UC TROUSSE, où l'emprise au sol des constructions principales (hors emprise des sous-sols) ne peut dépasser ~~50%~~ **60%** du terrain d'assiette.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport :

- au terrain naturel à son aplomb, si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux (remblais)
- au terrain aménagé après travaux, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux (déblais).

En cas de toiture terrasse, le calcul de la hauteur intègre l'acrotère.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Règle générale :

Sauf exception due à la réhabilitation d'un bâtiment dans son volume, et sauf si une servitude spécifique s'impose, la hauteur maximale hors tout des constructions ne doit pas dépasser, en fonction des différents secteurs repérés au Règlement graphique (Cf. document n°4.2) :

- secteur H1 = 17,5 m
- secteur H2 = 14 m

Cette hauteur hors tout est ramenée à 12,50 m, en cas de toiture terrasse, avec un gabarit maximum de R+3 niveaux

- secteur H3 = 11 m, avec un gabarit maximum à R+2 niveaux en étage complet ou partiel, avec une toiture à pans
- **au niveau du secteur UC TROUSSE**, Hmax = 16m, avec un gabarit maximum de R + 3 + étage partiel. ~~Lorsque la construction est implantée en limite séparative bordée par une voie privée existante, l'attique doit présenter, sur ce côté de la construction, un retrait minimum de 3 m par rapport au niveau inférieur.~~

Cas particulier :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Cas des annexes :

La hauteur hors tout des annexes séparées de l'habitation ne doit pas excéder 3,50 m.

En limite de propriété, cette hauteur hors tout est ramenée à 3 m maximum.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation, il est conseillé d'informer au plus tôt la mairie de tout projet (service de consultance architecturale) : des renseignements et conseils seront donnés en vue de la meilleure intégration architecturale et urbanistique du projet, et de la bonne préparation du dossier en vue de son instruction.

CONCERNANT LES BÂTIMENTS :

1. implantation des constructions :

Les constructions, par leur composition et leur accès doivent rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

2. aspect des toitures :

Les toitures des constructions à pans, hors annexes, auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, présenteront deux pans minimum.

La pente doit être de :

- 40% minimum dans le cas des constructions principales ;
- 30% minimum dans le cas des auvents et vérandas majoritairement vitrées contigus à la construction principale, et des annexes.

Les couleurs de toit seront gris ardoise, à l'exception de la réfection ou l'extension de toitures existantes, et des éléments vitrés dont les panneaux ou tuiles solaires.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Dans tous les cas, les toitures doivent être considérées comme la cinquième façade du bâtiment. Les éléments techniques situés en toiture devront faire l'objet d'un soin particulier en terme d'intégration architecturale, afin de limiter leur impact visuel et ne pas engendrer de nuisances.

3. aspects des façades :

Les façades doivent présenter des teintes d'ocres, de gris, de pastels ou une teinte de bois naturel.

Dans le cas de la réalisation d'étage partiel, les volumes de couronnement devront créer des effets de retrait ou de césure par rapport au nu général de la façade, **sur une ou plusieurs façades.**

Exceptionnellement, des adaptations à l'article 11 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son approche écologique, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas imposé de prescriptions particulières.

4. tenue des constructions :

Les constructions et les terrains, quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du site ne s'en trouvent pas altérés.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduit est interdit.

Le non respect de ces dispositions pourra entraîner de la part de la collectivité la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la Commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles sont prévues, l'unité d'aspect par rapport aux clôtures voisines existantes sera recherchée. Elles peuvent être constituées de grilles, de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur totale ne peut dépasser 1,30 m, celle du mur bahut 0,40 m.

Le long de l'avenue Principale, le long de la route de Leyse, le long de la route de la Trousse, le long de la rue du Prédé depuis l'avenue de l'Eglise jusqu'à la rue du Champ de Mars, les clôtures pourront être constituées de grillages, grilles ou palines verticales jointives ou non de ton bois avec poteaux dans le même matériau que la clôture. La hauteur totale ne peut dépasser 1,70 m et celle du mur bahut 0,50 m.

Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur.

Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.

Les murs traditionnels existants devront être maintenus en l'état. La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect et de hauteur.

Dans le cas de la mise en place d'un portail, il devra être en harmonie avec le style de la clôture et être réalisé en retrait de la voirie publique ou de desserte collective pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et de triangles de visibilité.

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

DIVERS :

D'une manière générale, tous les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets de comptage d'énergie, boîtes aux lettres, cuves ou silos pour l'énergie ou la récupération d'eaux de pluie... doivent être au maximum intégrés à l'enveloppe des constructions ou dans les clôtures en évitant les effets de superstructures.

En cas d'impossibilité technique, ces équipements devront faire l'objet d'un traitement soigné pour limiter leur impact visuel.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ne doit pas gêner la circulation sur les voies publiques ou les dessertes collectives.

La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 m x 2,50 m, hors accès. Dans le cas d'un parking en ouvrage, enterré ou semi-enterré, la superficie minimum à prendre en compte par emplacement, en intégrant la voie d'accès située dans l'ouvrage, est de 21 m² de surface utile.

Le calcul du nombre de places pour les véhicules automobiles et les deux roues est établi à partir de la Surface de Plancher (SP) totale de l'opération et ramenée à l'arrondi le plus proche.

Il est exigé au minimum :

■ pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m² de SP, avec un minimum de 1 place par logement.

Ces places devront être réalisées à 50% minimum dans le volume de la construction principale ou en parking couvert ; avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins un espace de type cave privative ou équivalent par logement.

Au niveau du secteur UC TROUSSE, la part des places réalisées dans le volume de la construction principale ou en parking couvert est portée à 85%.

- 1 place de véhicule automobile par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat ;

- pour le stationnement des deux roues :

- . 1 (ou plusieurs) local ou emplacement clos et couvert avec un accès à niveau, un plan incliné **ou par ascenseur aux dimensions adaptées**, avec dans tous les cas, une surface minimum de 1,50 m² par tranche de 65 m² de SP.

Pour toute opération à partir de 5 logements ou 5 lots, dans le cas d'un local ou emplacement collectif, il devra présenter une surface minimale de 9 m², être équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et disposer d'une alimentation électrique.

- . un minimum de 2 arceaux à vélos extérieurs devra être disposé à proximité des entrées collectives desservant plusieurs logements, pour toute opération à partir de 5 logements.

■ pour les constructions à usage commercial ou artisanal

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 40 m² de Surface de Plancher.

Pour les opérations commerciales présentant une surface de vente de plus de 300 m², au moins 20% du total des places de stationnement doivent être aménagées dans le volume de la construction.

■ pour les constructions à usage de bureaux

- 1 place de véhicule automobile par tranche de 30 m² de Surface de Plancher.

■ pour les constructions à usage :

- d'hôtellerie : 1 place de véhicule automobile pour 2 chambres
- de restauration : 1 place pour 30m² de Surface de Plancher.

Ces normes ne sont pas cumulatives. Il sera fait application de la norme la plus contraignante.

■ pour les équipements publics :

Le nombre de places de stationnement (voitures et cycles) sera défini en fonction de l'accessibilité, du public concerné, et du fonctionnement particulier de l'équipement.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils

sont le plus directement assimilables.

- En cas d'extension du bâti existant, seule la nouvelle surface de plancher doit justifier du respect des règles de stationnement.
- Concernant le stationnement deux roues : dans le cas d'opération de bâti existant ou de changement de destination dans le volume existant, la règle de stationnement des deux roues peut être adaptée.
- Il devra être appliqué un principe de foisonnement dans le cadre de la réalisation de programme mixte (habitat / activité), favorisant une mutualisation des places. Le nombre de places ne pourra toutefois pas être inférieur à celui défini par la norme la plus exigeante.
- Lorsqu'il y a impossibilité technique à aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain des constructions projetées ou dans un rayon de 100m, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant :
 - soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé dans un rayon de 200 m de l'opération ;
 - soit ~~exceptionnellement~~ d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces places ne doivent pas avoir été prises en compte dans le cadre d'une opération réalisée antérieurement.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction, hors terrasses, parvis et aires de jeux, et non indispensable aux circulations et stationnements, doivent être maintenus en pleine terre et végétalisés.

En cas de parking enterré, la dalle supérieure, hors constructions, terrasses privatives aménagées, parvis et aires de jeux, et non indispensable aux circulations et stationnements, devra être recouverte de terre végétale sur 40 cm d'épaisseur minimum et être végétalisée.

Un dispositif devra également être mis en place pour les murs de soutènement ou les soubassements des constructions correspondants à des niveaux de parking ou cave intégrés dans la pente, à partir de 2m de hauteur « hors sol », pour assurer leur végétalisation.

Pour l'aménagement paysager, les essences locales seront à privilégier, notamment au niveau des haies (ex : charmillle, noisetier, cornouiller...), des arbres et des espaces en herbe de type prairie naturelle. Les haies monospécifiques (ex : thuyas, lauriers...) sont interdites.

Lorsque des talus sont créés ou maintenus, ils devront être végétalisés.

En bordure des voies, il pourra être imposé des plantations d'arbres de moyenne futaie, en alignement ou des noues paysagères.

Des écrans, plantés d'arbustes et cépées devront diviser les bandes de stationnements automobiles, toutes les 7 places minimum. Cette interruption végétale devra présenter une largeur minimale de 1 m, hors bordure.

Les alignements d'arbres repérés pour des motifs paysagers et écologiques au titre du L123.1.5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être entretenus et conservés, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public. En cas de disparition, ils devront être remplacés par un sujet d'essence proche et de même développement.

2. Les surfaces de stationnement, accès privés et circulations piétonnes seront préférentiellement composés de revêtements perméables.

3. Pour toute opération à partir de 10 logements, il sera aménagé au minimum une aire de détente ~~et~~ **ou** de jeux d'une surface totale cumulée de 100 m² minimum.

4. Pour toute opération à partir de 10 logements, au minimum, une aire de compostage collectif devra être prévue sur un espace en pleine terre de 15 m² minimum. **Au niveau du secteur UC TROUSSE**, un seul espace pouvant accueillir une aire de compostage pourra être mis en place pour l'ensemble du secteur.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

3/ Autres modifications apportées au Règlement écrit de la zone AU1 "PLAINE"

(Règlement écrit - pièce n°4.1 du dossier de PLU)

3.1 / Zone AU1 Plaine

> ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION :

La commune de Barby porte un projet de réalisation d'un réseau de chaleur et de chaufferie biomasse sur le centre bourg, pour raccorder équipements publics, plusieurs ensembles d'immeubles d'habitat collectifs des années 70 et les nouvelles opérations du centre programmées sur le secteur UC TROUSSE et AU1 PLAINE.

Cette chaufferie, qui correspond à un Etablissement Public à Intérêt Commercial, s'implantera sur la zone AU1 PLAINE, dont le foncier est entièrement maîtrisé et l'ouverture à l'urbanisation se fait au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

L'étude de faisabilité de cette chaufferie centrale estime à une puissance de 3 mégawatts. Elle aurait donc un statut d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) au titre du code de l'environnement.

Il convient donc de reprendre l'article 1 de la zone AU1 PLAINE pour supprimer l'interdiction des ICPE sur cette zone.

*Cf ci-dessous, un extrait du Règlement écrit de la zone AU1 PLAINE avec mise en évidence de ce qui est supprimé par rapport au **PLU en vigueur** (texte barré rouge).*

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU : ZONE AU1 PLAINE - article 1

ARTICLE 1 / AU1 PLAINE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ~~les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;~~
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou d'aménagement autorisée ou de travaux publics ;
- le stationnement des caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping-caravaning ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts, correspondant à l'entreposage extérieur de matériaux de rebut (ex : épave de véhicule) ou de déchets, ainsi que les dépôts non domestiques et les dépôts de matériaux de construction non liés à une autorisation d'urbanisation en cours de validité ;
- les constructions à usage :
 - agricole
 - industriel
 - d'entrepôt
 - de commerce

3.2 / Zone UD, article 11

> ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION :

Le Règlement écrit du PLU en vigueur prévoit que dans le cas de la mise en place d'un portail, celui-ci doit être installé en retrait de la voirie pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule.

La collectivité souhaite profiter de cette procédure de modification simplifiée pour spécifier que ce retrait ne s'applique pas dans le cas de voie en impasse.

Cf ci-dessous, un extrait du Règlement écrit de la zone UD avec mise en évidence de ce qui est ajouté par rapport au PLU en vigueur (texte en vert).

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU : ZONE UD - article 11 - § CLÔTURES

CONCERNANT LES CLÔTURES :

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer, mais que les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles sont prévues, l'unité d'aspect par rapport aux clôtures voisines existantes sera recherchée. Elles peuvent être constituées de grilles, de grillages ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut ou non. La hauteur totale ne peut dépasser 1,30 m, celle du mur bahut 0,40 m.

Le long de l'avenue Principale, le long de la route de Leyse, le long de la route de la Trousse, le long de la rue du Prédé depuis l'avenue de l'Eglise jusqu'à la rue du Champ de Mars, les clôtures pourront être constituées de grillages, grilles ou palines verticales jointives ou non de ton bois avec poteaux dans le même matériau que la clôture. La hauteur totale ne peut dépasser 1,70 m et celle du mur bahut 0,50 m.

Elles peuvent également être constituées par des haies vives. Dans ce cas, un recul minimum de 0,50 m par rapport aux limites doit être respecté pour les plantations dites de « basses tiges » ne dépassant pas à terme 2 m de hauteur. Les bâches plastiques installées de manière pérenne sont interdites.

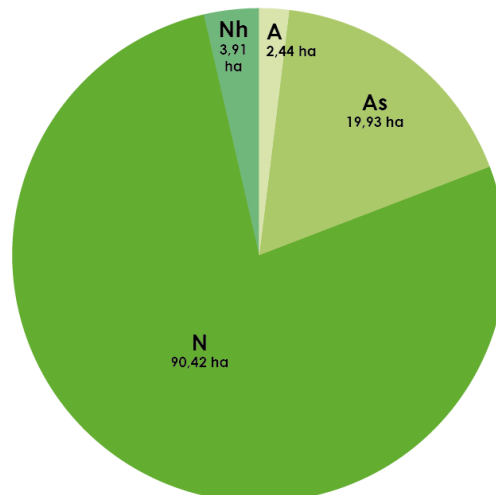
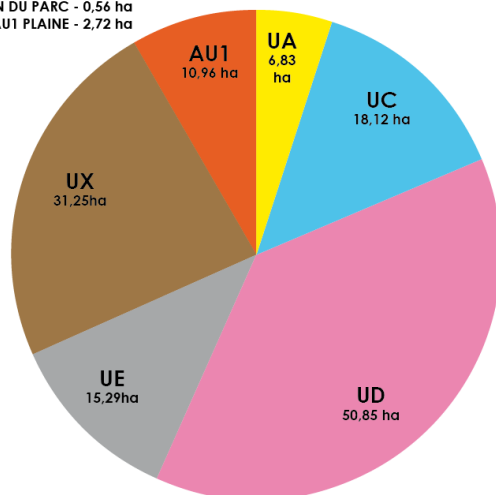
Les murs traditionnels existants devront être maintenus en l'état. La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique pourra être exigée. Ils pourront également être prolongés dans une même unité d'aspect et de hauteur.

Dans le cas de la mise en place d'un portail, il devra être en harmonie avec le style de la clôture et être réalisé en retrait de la voirie publique ou de desserte collective pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule, en respectant l'aménagement d'une surface minimum de 2,50 X 5 m et de triangles de visibilité. **Ce retrait ne s'applique pas dans le cas de voie en impasse.**

Toutefois, pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, ces règles pourront être adaptées dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefour, courbes, etc.).

RAPPEL DU BILAN DES SURFACES

AU1 VIEUX VILLAGE - 0,36 ha
 AU1 GRAND CLOS - 4,74 ha
 AU1 PRE DEX - 2,58 ha
 AU1 CHEMIN DU PARC - 0,56 ha
 AU1 PLAINE - 2,72 ha



Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, le Règlement graphique reste inchangé. De ce fait, le bilan des surfaces sont celles du PLU en vigueur.