



CHAMBERY METROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BARBY

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 29 septembre 2016,

Le président
Xavier Dullin

NOTICE DE PRESENTATION

Le secteur du Grand clos

Située en contre-bas du Château de la Bâtie et de deux secteurs urbanisés, la zone d'urbanisation future du Grand Clos s'inscrit dans un contexte de besoins croissants de logements accessibles financièrement et répond à la nécessité d'économiser le foncier avec le souci majeur de l'intégration paysagère. L'opération d'aménagement en cours, développée sous forme de Zone d'aménagement concerté (ZAC), vise à urbaniser l'espace en cherchant à répondre au mieux aux exigences du développement durable (intégration paysagère, gestion de l'eau pluviale, économie de foncier, performance énergétique, rationalisation des voiries, place de la voiture, équilibre économique...). Le but est de réaliser un éco quartier exemplaire en mettant l'accent sur l'habitat intermédiaire. L'enjeu est également de mener une urbanisation réussie et respectueuse du paysage, tout en privilégiant des formes architecturales économes en foncier.

D'une surface de 4,5 hectares, ce secteur du Grand Clos est classé en zone AUI au Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune et il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'OAP n° 2 « Grand Clos ». Cette OAP précise que l'ouverture de cette zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec un déblocage possible de manière phasée selon les différents secteurs : haut/médian et bas. Elle indique également que compte tenu du très fort enjeu d'intégration paysagère de ce futur quartier d'habitat collinaire, l'opération sera menée dans le cadre d'une ZAC avec concession d'aménagement, présentant une surface de plancher de 12 000 m² environ (hors secteur habitat individuel).

L'objet de la modification simplifiée n°3

Cette modification a pour objet de corriger, sur ce secteur du Grand Clos, une erreur matérielle dans le règlement écrit du PLU, concernant la règle de stationnement.

Concernant les règles de stationnement, il est prévu dans l'article 12 du règlement pour les constructions à usage d'habitation, la possibilité de réaliser une partie de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins un espace de type cave privative ou équivalent par logement.

Toutefois, pour les secteurs haut et médian définis au niveau de l'OAP, pour les constructions situées côté aval de la voie de desserte, et pour le secteur bas, la partie de phrase « *ou équivalent* » a été omise lors de la mise en forme du règlement.

Pour permettre un traitement équitable sur l'ensemble des secteurs, il est donc proposé de rectifier cette erreur.

Le choix de la procédure

Le code de l'urbanisme précise dans son article L153-45 que la procédure de modification simplifiée peut être effectuée selon une procédure simplifiée notamment «... lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. » et lorsque les modifications projetées n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU, de diminuer ces possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

S'agissant de la procédure à appliquer, l'évolution souhaitée consistant en la correction d'une erreur matérielle, et n'ayant pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU, de diminuer ces possibilités de construire ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, cette modification entre dans le cadre de la modification simplifiée.

CORRECTION DU REGLEMENT

Extrait du règlement du PLU approuvé

Article AUI 12

...

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 40 m² de SP, avec un minimum de 1,5 places par logement.

Sur les secteurs HAUT et MÉDIAN définis au niveau de l'OAP (cf. document n°3 / OAP n°2), pour les constructions situées côté amont de la voie de desserte, ces places devront être réalisées à 85% minimum en parking couvert ou enterré non cloisonné, 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.

Les places de stationnement de surface pourront être aménagées le long de la voie de desserte dans les conditions précisées au niveau de l'article 3 du présent Règlement.

Sur les secteurs HAUT et MÉDIAN définis au niveau de l'OAP (cf. document n°3 / OAP n°2), pour les constructions situées côté aval de la voie de desserte, et pour le secteur BAS, ces places devront être réalisées à 50% minimum couvertes ou dans le volume de la construction principale, avec la possibilité de réaliser 50% maximum de ces places en box fermés à condition que l'opération comporte au moins **une cave privative** par logement.

Les autres places de stationnement devront s'organiser en dehors de la construction, sur des emplacements aménagés à cet effet sur l'emprise privée.

...

Proposition de correction du règlement

Article AUI 12

...

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 40 m² de SP, avec un minimum de 1,5 places par logement.

Sur les secteurs HAUT et MÉDIAN définis au niveau de l'OAP (cf. document n°3 / OAP n°2), pour les constructions situées côté amont de la voie de desserte, ces places devront être réalisées à 85% minimum en parking couvert ou enterré non cloisonné, 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.

Les places de stationnement de surface pourront être aménagées le long de la voie de desserte dans les conditions précisées au niveau de l'article 3 du présent Règlement.

Sur les secteurs HAUT et MÉDIAN définis au niveau de l'OAP (cf. document n°3 / OAP n°2), pour les constructions situées côté aval de la voie de desserte, et pour le secteur BAS, ces places devront être réalisées à 50% minimum couvertes ou dans le volume de la construction principale, 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** ~~une cave privative~~ par logement.

Les autres places de stationnement devront s'organiser en dehors de la construction, sur des emplacements aménagés à cet effet sur l'emprise privée.

...