

# NOTE DE PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS PROPOSÉES SUITE À LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT avec les personnes publiques associées et consultées

## 1. Notice explicative : compléments

- Justification de la compatibilité au SDRIF du point de vue des emplois : la notice explicative fera état, page 26, du nombre d'emplois attendu en 2030 de 18.
  - ⇒ La population estimée en janvier 2014 par l'INSEE étant de 282 habitants, et le nombre d'emplois de 16, la densité humaine à l'approbation du SDRIF était de 18,6 (298 emplois et/ou habitants). Le PLU doit donc permettre à horizon 2030 d'atteindre dans la délimitation de l'espace urbanisé de référence une densité de 20,5, soit un total d'habitants et d'emplois de 328. En conservant la même répartition emplois/habitants, cela équivaut à un objectif de 310 habitants et 18 emplois pour 2030 dans le tissu urbanisé actuel, soit 2 emplois supplémentaires. La possibilité d'installer une activité intégrée à l'habitat et le règlement actuel de la zone U devrait permettre d'obtenir cet emploi supplémentaire dans la commune.
- Compatibilité aux autres documents supra-communaux : un rappel concernant le PLH sera fait

### ⇒ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

La Communauté d'agglomération du pays de Meaux dont fait partie la commune de Barcy, est dotée d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) depuis 2007. Le PLH qui s'impose aujourd'hui aux communes, prévoit pour la période 2014-2020, de :

1. Consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer à attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux
2. Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération, en répondant à la diversité des besoins
3. Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes
4. Renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats

Le PLH prévoyait pour les communes rurales la construction entre 2013 et 2018 de 240 logements soit 40 logements par an ; dont 15 à Barcy. 3 logements ont été commencés en 2013 (source : Sitadel), et des permis ont été déposés depuis 2014 pour 11 logements. Le PLH ne prévoit pas d'objectifs pour la période 2018-2025, mais donne tout de même les principes suivants : 5% de logements neufs en accession sociale sécurisée, et 30% de logements neufs en accession aidée (non encadrée, relève d'une négociation entre les collectivités locales et les promoteurs), et via les prêt à taux zéro +.

La commune pourra chercher à favoriser ce type d'accession, mais il n'y a pas de disposition réglementaire à ce sujet dans le PLU.

- Choix de la zone à urbaniser : ajout d'un paragraphe justifiant que l'urbanisation de la zone IIAUa n'ait pas été choisie.
  - ⇒ Justification du choix de la zone à ouvrir à l'urbanisation :  
La zone IIAUb n'est desservie que par un chemin. La zone d'extension est prévue depuis très longtemps, puisque la zone Na existait au POS depuis de nombreuses années. Elle a été reconduite dans le PLU, les propriétaires étant conscients que cette zone ne ferait que difficilement l'objet d'une urbanisation, en raison du coût d'équipement. La zone IIAUa étant aménageable à un moindre coût, et présentant l'intérêt de requalifier d'anciens hangars et cours agricoles, à proximité de la mairie et de l'école, elle est privilégiée pour l'extension urbaine.
  
- Choix de desserte pour la zone : ajout d'un paragraphe justifiant que n'ait pas été choisi un projet avec la réalisation d'au moins une des sorties prévues à l'OAP (rue de Marelle ou raccordement vers l'allée du pré des Massons).
  - ⇒ Les tracés du principe de voirie et de chemin piéton sont bien sûr redessinés pour correspondre à la nouvelle implantation de la zone. La réalisation des voiries de raccordement prévues à l'ouest et à l'est du projet n'est pas demandée dans l'urbanisation de la zone IAU, mais les accès doivent être préservés pour permettre une urbanisation des terrains au nord et à l'est dans le cadre d'un projet ultérieur (au-delà de 2030), si les documents de planification supra-communaux et le Code de l'Urbanisme le permettait dans le futur. Des emplacements réservés viennent donc compléter l'OAP pour assurer la possibilité à long terme de voir réalisés ces accès. Si une urbanisation permettant de réaliser l'un ou l'autre de ces accès n'a pas été retenu, c'est à la fois du fait de la contrainte exercée par le SDRIF en termes de consommation d'espaces, et du fait de l'acceptabilité par les riverains.
  
- Justification de l'exclusion du R.121-10-1 dans le règlement : pour des raisons d'insertion architecturale et paysagère.
  - ⇒ Le règlement de la zone IAU est créé. Les principales dispositions en sont :  
Vocation de la zone : Exclusion du R121-10-1 CU pour des raisons de cohérence architecturales et paysagère

## 2. Règlement

- Vocation de la zone  
La mention de l'article R.151-21 au lieu de l'ancien : R123-10-1, sera corrigée.
  
- Article 1 et 2 : destinations autorisées pour les activités dans la zone  
Seront autorisées les activités intégrées à l'habitat, sous réserve de représenter moins de 50m<sup>2</sup> et d'être compatible avec l'environnement à vocation d'habitat.
  
- Article 4 et gestion des eaux pluviales  
Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle (infiltration), et à défaut un rejet des eaux pluviales dans le réseau, conformément au SDAGE.

⇒ Elles ne peuvent être rejetées sur la voie publique. Elles doivent être infiltrées sur le terrain (trop plein raccordé sur branchement EP). Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permettent pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être, soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales, soit rejetées à un émissaire naturel.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

- Articles 6 et 7 :

Les articles 6 et 7 étaient déjà règlementés y compris pour les équipements publics, aucune modification ne sera donc apportée.

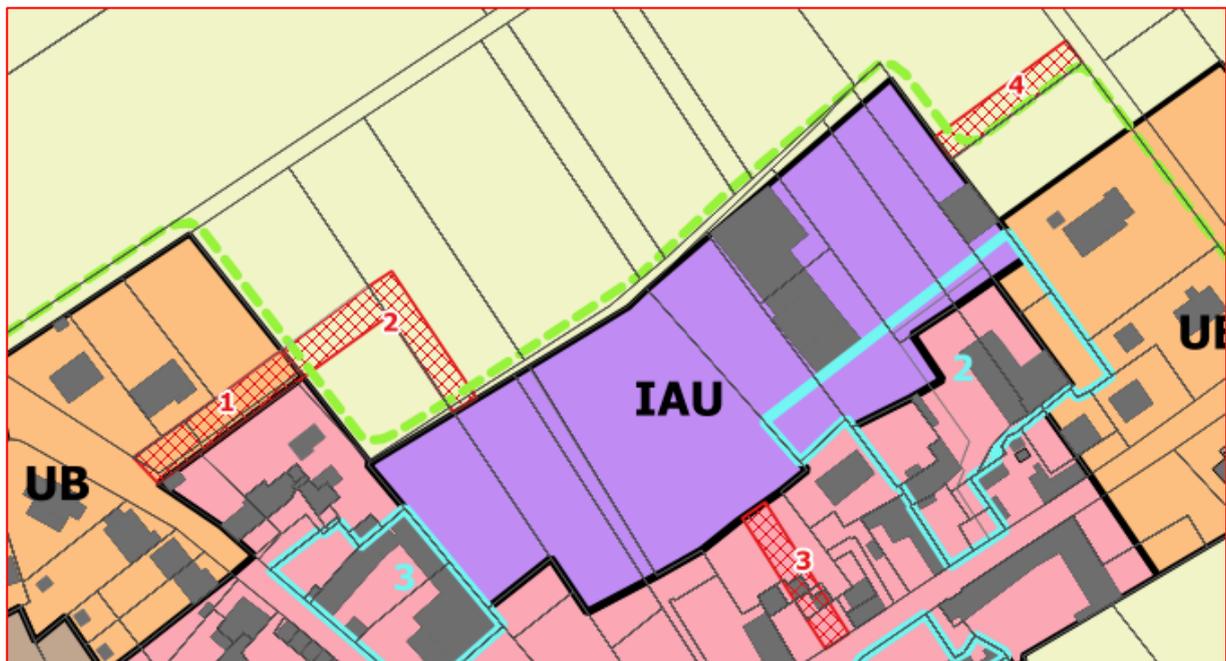
- Articles 8 : règlementation des annexes

Une distance de 4m en cas de baies, de 2,5m en cas de mur aveugle, est imposée entre la construction principale et les annexes isolées de plus de 10m<sup>2</sup>.

### 3. Plan de zonage

- Emplacements réservés

Inscription d'emplacements réservés pour raccorder à long terme la voirie de la zone IAU vers la rue de Mardelle et l'allée des Massons, quitte à les modifier ensuite par une modification simplifiée pour ajuster le tracé.



#### 4. Liste des emplacements réservés

La liste est modifiée : deux emplacements réservés sont ajoutée (2 et 4), et les emplacements réservés correspondant au traitement paysager d'entrée de village sont renumérotés.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative en m <sup>2</sup>
1	Création d'un accès routier à la zone <del>IIAUa</del> IAU	Commune	500 (10 m de large)
2	Création d'un accès routier à la zone IAU	Commune	650 (entre 8 et 10m de large)
3	Création d'un accès routier à la zone <del>IIAUa</del> IAU	Commune	<del>400 (10 m de large)</del> 360 (8m de large)
4	Création d'un accès routier à la zone IAU	Commune	375 (8m de large)
5	Traitement paysager de l'entrée de village.	Commune	100
6	Traitement paysager de l'entrée de village.	Commune	100
7	Traitement paysager de l'entrée de village.	Commune	180