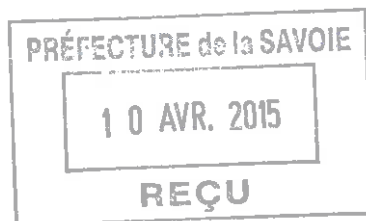


# PLAN LOCAL URBANISME

## modification simplifiée n°01

3.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé par délibération du conseil municipal du :	18 mars 2013
Modification simplifiée n°01 approuvée par délibération du conseil municipal du :	30 mars 2015



# Sommaire

un mot sur les OAP	1
<b>OAP n°1 - zone AU1 VIEUX VILLAGE</b>	<b>3</b>
<b>OAP n°2 - zone AU1 GRAND CLOS</b>	<b>5</b>
<b>OAP n°3 - zone AU1 PRÉ DEX</b>	<b>7</b>
<b>OAP n°4 - zone AU1 CHEMIN DU PARC</b>	<b>9</b>
<b>OAP n°5 - organisation commerciale</b>	<b>11</b>

## LES DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLU

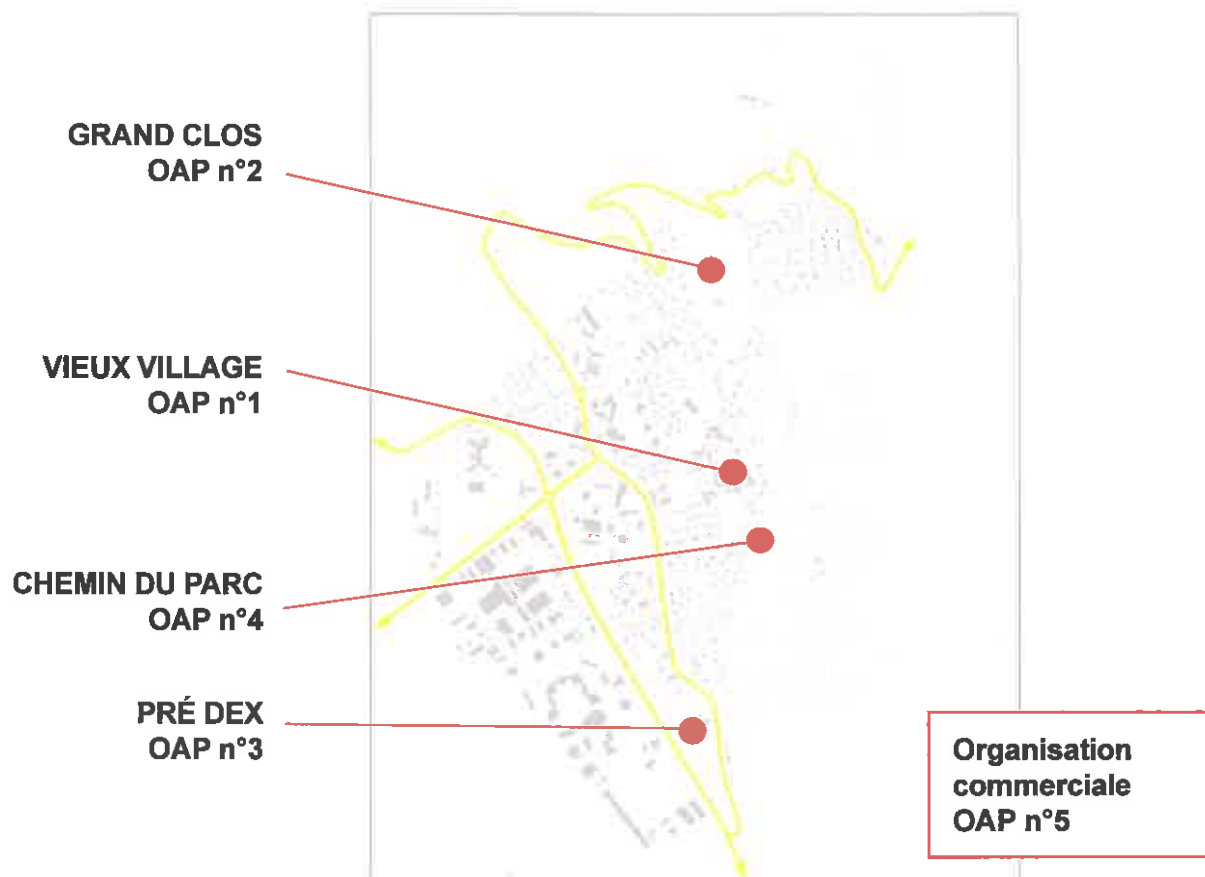
**le RAPPORT DE PRÉSENTATION**  
document explicatif permettant de faire apparaître la cohérence du lien entre l'analyse du territoire et le projet défini par la commune.

**le PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**  
document stratégique. Il est l'expression du projet de la commune pour les années à venir.

**les ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
document permettant de définir de manière souple des orientations pour encadrer l'évolution de certains secteurs de la commune.

**le RÈGLEMENT**  
pièce composée d'un RÈGLEMENT ÉCRIT et d'un RÈGLEMENT GRAPHIQUE, ayant pour fonction de fixer l'affectation des sols et les règles applicables à l'intérieur des différentes zones.

**les ANNEXES**  
documents à caractère informatif, permettant de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives qui s'appliquent sur le territoire de la commune.



# un mot sur les OAP

Les **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** permettent à la commune de préciser les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements de certains secteurs, qui vont être amenés à connaître un développement particulier.

Ces **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** sont présentées sous forme de fiches.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU et conformément aux évolutions législatives liées au Grenelle 2, la commune de BARBY a établi une OAP au niveau :

- de la zone à urbaniser du **VIEUX VILLAGE** (fiche OAP n°1) ;
- de la zone à urbaniser du **GRAND CLOS** (fiche OAP n°2) ;
- de la zone à urbaniser du **PRÉ DEX** (fiche OAP n°3) ;
- de la zone à urbaniser du **CHEMIN DU PARC** (fiche OAP n°4) ;
- et d'une OAP plus généraliste, qui fixe les intentions de la commune en matière d'**encadrement du développement commercial** (fiche OAP n°5).

Ces **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** s'inscrivent **en cohérence** avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD - Cf document n°2)**.

Les opérations d'aménagement et de construction qui se réaliseront sur ces secteurs devront **être compatibles** avec les **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**, c'est à dire qu'elles devront respecter "dans l'esprit" les principes d'aménagement définis et également se conformer au **RÈGLEMENT (cf. documents n°4)**.

Rappel article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme : " *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du Programme Local de l'Habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs".*



Vue depuis le bas du chemin du four banal en direction du Nord.

Vue depuis le chemin du four banal sur la ligne de constructions située à l'aval du terrain.

Vue du bassin en bordure de la route du château.



# OAP n°1 Zone AU1 du VIEUX VILLAGE

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

Cette orientation d'aménagement concerne une petite zone, située en plein coeur du vieux village de Barby. Elle correspond à un des derniers petits secteurs, en plaine et situés sur le pourtour immédiat (350 m) du centre de la commune (place de la Mairie). Elle est bordée par deux voies publiques (route du château au Nord et chemin du four banal au Sud).

SURFACE : 0,36 ha

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION :

> **densité à caractère villageois devant comprendre de 10 à 15 logements**, de type habitat intermédiaire ou individuel groupé, traversants ou bi-orientés ;

> **objectif de mixité sociale avec 25% minimum de logement en Accession Sociale au sens du Programme Local de l'Habitat adopté le 19 décembre 2013**, apprécié sur l'ensemble de l'opération.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

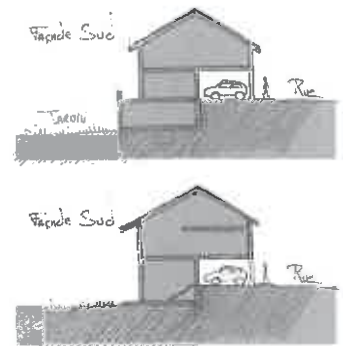
> **l'urbanisation vient s'insérer et compléter harmonieusement le tissu bâti existant du village, avec des toitures d'aspect ardoise et des gabarits maximum côté voirie en R+1+combles** (Cf. coupes de principe ci-contre). Des terrasses accessibles ou végétalisées sont possibles comme éléments de liaison architecturale ou d'espaces extérieurs privatifs associés aux logements.

> **un secteur de jardins est mis en place dans la partie haute du terrain**, dans la continuité de l'ensemble de jardins potagers existant du vieux village et afin de préserver un "espace tampon" avec la maison située en amont.

> **un petit espace public permet la mise en valeur du bassin**. Il permet de renforcer cette continuité de jardins et marque l'entrée dans le village depuis l'accès amont par la route du château.

> **la zone d'implantation possible du bâti se développe sur la partie aval du terrain, avec :**

- un principe d'implantation "le long de la rue" lorsque les bâtiments se situent le long de la rue du château ou du chemin du four banal. Un recul est toutefois possible pour permettre l'aménagement de cheminements et accès sécurisés, et l'aménagement d'un petit jardin sur la façade Sud.
- un principe de valorisation de l'exposition Sud.



## ÉLÉMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS :

> **la desserte à l'opération se fait prioritairement depuis les voies existantes**. Les seuls éléments de voirie à créer correspondent à des accès stationnement.

> **l'opération comporte un stationnement organisé et sécurisé pour les vélos**.

> **le maillage des cheminements piétons est complété :**

- par une liaison piétonne le long de la route du château pour améliorer la sécurité d'accès au chemin des Chavannes ;
- et par un chemin qui traverse la partie haute du terrain pour permettre une liaison entre la rue du village, l'espace public associé au bassin sur la route du château et le chemin du four banal, qui permet de rejoindre l'entrée du parc de Malatray.

## RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture de cette zone AU1 VIEUX VILLAGE devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.



Vue lointaine du coteau et du secteur du Grand Clos.

Vue depuis le centre de Barby (maison médicale)

Descente du chemin des Boîtes en bordure du secteur du Grand Clos.





# OAP n°2 Zone AU1 du GRAND CLOS

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

SURFACE : 4,74 ha

Cette orientation d'aménagement concerne un des deux principaux secteurs d'urbanisation de la commune, situés en "seconde couronne" par rapport au centre de Barby. Le secteur du Grand Clos s'inscrit à mi-hauteur du coteau urbanisé, sur des terrains en pente (22 à 40%), majoritairement en friche agricole depuis plusieurs décennies. Le château de la Bâtie, monument historique inscrit partiellement à l'Inventaire supplémentaire, domine ce secteur qui se situe en grande partie dans son périmètre de protection.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION :

> **densité traduisant une gestion raisonnée du foncier avec objectif d'environ 150 logements traversants ou bi-orientés, majoritairement de type habitat intermédiaire ou petit collectif.** Quelques lots destinés

à des constructions d'habitat individuel sont envisageables, notamment sur le secteur BAS.

> **un objectif de mixité sociale, pour les secteurs HAUT et MÉDIAN, avec au minimum 10% de Logement Locatif Social et 30% d'Accession Sociale au sens du Programme Local de l'Habitat adopté le 19 décembre 2013.** Il pourra être modulé et ajusté par tranche au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble en phase opérationnelle.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

> **en lien avec le fort enjeu d'intégration paysagère :**

- **les voiries et stationnement de surface ont un impact limité en respectant la topographie du site, au niveau de la desserte des constructions.**

Il n'y a pas de voirie de liaison entre le secteur BAS et le secteur MÉDIAN.

- **les constructions présentent un gabarit en R+2 niveaux pour les secteurs HAUT et MÉDIAN, et un gabarit en R+1 niveau pour le secteur BAS.** Les étages peuvent être complets ou partiels, mais le volume de couronnement présente une toiture à pans. Un soin particulier sera porté à l'étagement dans la pente des constructions et l'épannelage des toitures.

> **des lieux de rencontre sont créés à l'échelle du quartier, avec notamment :**

- **la réhabilitation du cellier** implanté sur le site, qui sera étudiée, pour permettre la création d'un petit équipement public au niveau du coteau.

- **un espace paysager central**, qui se développe sur toute la hauteur du quartier. Il présente une amplitude de 30 m environ, avec des décalages latéraux pour favoriser l'intégration des constructions, dégager des perspectives visuelles et faciliter l'aménagement d'un cheminement piéton central.

## ÉLÉMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS :

> **parallèlement au cheminement piéton central, le chemin des Boîtes est réaménagé pour dans un premier temps créer une liaison "modes doux" plus fonctionnelle entre le quartier du Grand**

**Clos et le centre de la commune**, et plus largement entre "Barby le Haut" et "Barby le Bas", afin d'assurer un meilleur accès aux équipements scolaires, aux lignes de bus de la plaine et au centre commercial du Clos Besson.

Son aménagement devra également prendre en compte l'accès d'engins agricoles au secteur de vignes par le chemin du réservoir.

> **des circulations piétonnes secondaires mais structurantes sont mises en place** pour se raccorder au chemin des Boîtes ou améliorer une liaison avec un autre petit chemin existant en limite avec St Alban Laysse et à proximité d'un arrêt de bus ;

> **concernant les accès voirie :**

- pour les secteurs HAUT et MÉDIAN, un premier accès principal est aménagé depuis la route du château ;

- pour le secteur BAS, l'accès se fait depuis le chemin du réservoir.

Ces principes pourront être amenés à évoluer en lien avec les aménagements sur St-Alban-Laysse, pour établir un accès depuis la RD11 (comme prévu par le PC du lotissement du Petit Verger du 12 Avril 1991).

> **concernant le stationnement automobile sur les secteurs HAUT et MÉDIAN :**

- pour les constructions situées côté amont de la voie de desserte, le stationnement se fera principalement en ouvrage. Des places de stationnement de surface pourront être aménagées le long de la voie ;

- pour les constructions situées en aval de la voie de desserte, le stationnement devra s'organiser en totalité sur la parcelle.

## RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

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 / BAS.

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. Elle présentera une surface de plancher de 12 000 m<sup>2</sup> environ (hors secteur habitat individuel).



Vue depuis le Sud de la zone, au niveau du croisement entre la rue du Champ de Mars et l'avenue René Cassin



# OAP n°3 Zone AU1 du PRÉ DEX

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

SURFACE : 2,58 ha

Cette orientation d'aménagement concerne le principal secteur de développement de la commune situé en plaine, à 800 m du centre de Barby. Ce secteur présente une bonne desserte par les bus de ville et est à proximité immédiate de la voie cyclable des Planeurs.

Il est bordé par 3 voies publiques (rue du Prédé, rue du Champ de Mars et avenue René Cassin (RD9E - VIC)).

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION :

> densité traduisant une gestion raisonnée du foncier avec **un objectif d'environ 65 logements.**

> **objectif de mixité sociale avec 25% minimum de logement social, à ventiler entre Accession Sociale au sens du Programme Local de l'Habitat adopté le 19 décembre 2013 et Logement Locatif Social, avec un minimum de 10% de LLS, apprécié sur l'ensemble de l'opération.**

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

> **un coeur d'îlot vert et paysager est aménagé au centre de l'opération.** Il participe à la qualité du cadre du vie (aire de détente, aire de jeux, jardins partagés...) et du cadre environnemental. **Il a également pour fonction de gérer les eaux pluviales de ce futur petit quartier, par un principe d'infiltration / rétention.**

Une trame végétale secondaire vient compléter cet aménagement (alignements d'arbres le long des voies principales...).

> **l'opération présente une diversité de types de logements et s'organise selon deux secteurs de densité de part et d'autre du parc central :**

- un secteur petits collectifs et/ou habitat intermédiaire le long de l'avenue R. Cassin avec des gabarits maximum de R+2+C à R+3 (étage partiel y compris). Des transparences visuelles sont maintenues.

- un secteur habitat intermédiaire et/ou maisons groupées avec des gabarits maximum de R+1+C à R+2 (étage partiel y compris). Les deux maisons rénovées et la ferme au Nord de la zone peuvent servir de volume / trame de référence (gabarit et implantation). Sur ce secteur, un maximum de 3 lots de maisons individuelles est rendu possible.

> **l'organisation générale favorise les principes bioclimatiques** avec une orientation préférentielle des façades principales vers le Sud ou parallèle à la rue du Champ de Mars. Les logements sont traversants ou bi-orientés.

## ÉLÉMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS :

> **l'opération optimise l'utilisation des voiries existantes avec,** sur sa partie Est, des branchements directs sur la rue du Champ de Mars (accès stationnements) et un accès mutualisé sur la rue du Prédé.

Cette opération ne comporte aucune voirie traversante entre la rue du Prédé et l'avenue René Cassin, ou susceptible de traverser le coeur d'îlot vert et paysager aménagé au centre.

Une voie de desserte interne avec un accès sur la rue du Champ de Mars est créée, avec un principe de voie en impasse (comme illustré sur le schéma de principe ci-contre).

> **l'opération est irriguée par des liaisons cyclo-piétonnes** avec un axe principal mis en place au centre de ce futur petit quartier et un aménagement le long de la rue du Champ de Mars. Deux antennes secondaires sont prévues au niveau intermédiaire entre l'axe central et la rue du Prédé. La possibilité d'une liaison future doit être maintenue au niveau de la partie Nord, pour permettre de rejoindre à plus long terme la voie verte sur l'avenue René Cassin, nécessitant au préalable l'aménagement de la voirie communautaire.

## RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture de cette zone AU1 PRÉ DEX devra se faire dans le cadre **d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.**

Un diagnostic sécurité voirie doit être établi préalablement pour définir les aménagements à réaliser au niveau du carrefour "rue du Champ de Mars /avenue René Cassin", et du branchement de la voie interne sur l'avenue René Cassin.



# OAP n°4 Zone AU1 du CHEMIN DU PARC

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE :

SURFACE : 0,56 ha

Cette orientation d'aménagement concerne une petite zone, située dans le prolongement du chemin du Parc qui se termine en impasse, au Sud du vieux village de Barby et à proximité du parc de Malatray. Elle couvre des terrains à la base du coteau boisé et bordés en aval par le chemin des Amoureux.



Vue de la zone dans le prolongement du chemin du Parc.

## ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION, PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS LIÉS AUX DÉPLACEMENTS :

- > un objectif de 7 à 10 logements ;
- > un accès unique dans la continuité du chemin du Parc, à partir de l'actuelle petite place de retournement, avec la mise en place d'une voie en impasse, qui s'inscrit dans le respect de la topographie du site, à partir du petit chemin actuel, qui partage la zone ;
- > au niveau de la bordure Sud de l'opération, les constructions s'implantent de manière étagée dans la pente, constituant un petit front bâti qui "referme" l'opération ;
- > le maintien d'une frange boisée en bordure du chemin des Amoureux et le long de la liaison piétonne avec le parc Malatray ;
- > l'opération prévoit une liaison piétonne entre sa voie de desserte et le chemin des Amoureux avec un passage de 3 m de large minimum.



## RAPPEL DES CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'ouverture de cette zone AU1 CHEMIN DU PARC devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.



# OAP n°5 organisation commerciale

En cohérence avec la volonté de la commune affichée au niveau du PADD :

> d'une part, de permettre la réorganisation et le confortement du centre commercial du Clos Besson pour aller vers une amélioration fonctionnelle, notamment en matière d'accessibilité, et une meilleure visibilité commerciale, en lien avec le secteur d'urbanisation du TRIANGLE DE LA TROUSSE, qui se développe de l'autre côté de l'avenue Principale ;

> et d'autre part, de réaffirmer la vocation économique exclusive de la ZA des Epinettes, afin de pérenniser et dynamiser cette zone, qui participe à la dynamique économique de l'agglomération en offrant un site à caractère principalement industriel et artisanal bien inséré en milieu urbain ;

L'organisation commerciale est précisée sur ces deux secteurs, comme indiquée sur le *schéma ci-dessous*.

**Les nouvelles implantations de COMMERCE DE PROXIMITÉ et de COMMERCE DE DÉTAIL ALIMENTAIRE se localiseront au niveau de ce secteur central.**

**Au niveau commercial, exceptées les activités commerciales existantes et les nouvelles activités de restauration, la ZA des EPINETTES ne pourra accueillir que du COMMERCE DE GROS (intégrant une tolérance pour une part marginale de commerce de détail liée à l'activité principale de commerce de gros).**

