

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU DE BARCY

ARRÊT DE PROJET

4

**Orientation d'aménagement et de  
programmation modifiée**

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉ-  
RATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN  
DATE DU 19 /02/ 2018

LE MAIRE



**Yves DURIS-MAUGER**  
**Christophe LUQUET**  
9 D, Rue Léon Leroyer  
- 77334 MEAUX CEDEX -  
E-MAIL : meaux@ydm.geometre-expert.fr  
Tél. 01.64.33.01.39 ou 01.64.33.02.22  
Fax. 01.60.25.50.41  
Bureau Secondaire  
12, Rue du Maréchal Joffre  
- 77410 CLAYE SOUILLY -



## Préambule

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement, qui n'étaient que facultatives, sont remplacées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. ~~Désormais on distingue 3 catégories d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.~~

~~Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, 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 d'Aménagement et de Programmation peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.~~
- ~~2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent être élaborées en matière d'habitat. Dans ce cas, 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 quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.~~
- ~~3. En matière de transports et de déplacements, les orientations définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.~~

Les Orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

### Article L151-6 CU

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

### Article L151-7 CU

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.*

Les OAP sont particulièrement utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer. Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité ou en covisibilité d'un monument remarquable... Elles peuvent également donner des prescriptions pour l'aménagement de nouveaux secteurs, comme c'est le cas pour cette orientation d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leur être compatibles. Suite au Grenelle de l'environnement elles deviennent un élément obligatoire des PLU.

**Les** La présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation ~~ont~~ a notamment pour objet d'assurer le développement de la commune, en préservant et en améliorant la qualité du cadre de vie.

## 1. Éléments du projet d'aménagement et de développement durables mis en œuvre

Au rapport de présentation du présent Plan Local d'Urbanisme, les choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont expliqués comme suit :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation mettent en œuvre les Orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune de Barcy est une commune rurale. Elle a un cadre de vie de qualité, qui doit être préservé. Pour cela, la commune n'a pas vocation à connaître un développement urbain important.

Il est important de prévoir la possibilité de construire des maisons individuelles afin de garantir une bonne dynamique démographique sur la commune pour les prochaines années. Les maisons individuelles sont les constructions recherchées par les habitants récemment arrivés sur la commune. Ces derniers ont induit la part la plus importante de la croissance démographique ces dernières années.

Le développement de l'urbanisation devra se faire dans le respect de la qualité du cadre de vie, car il s'agit là d'un atout majeur de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit entre autres les orientations suivantes :

- Maitriser le développement de la commune
- Protéger l'environnement et le cadre de vie

Au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est inscrit :

« En adéquation avec le Schéma Directeur d'Ile de France, la Commune de BARCY fait le choix d'une croissance modérée de sa population, étalée dans le temps, afin d'assurer une gestion réaliste de ses équipements tout en maintenant un équilibre des différentes tranches d'âge de la population.

(...)

La création de nouveaux logements se fera en priorité par construction des interstices urbains et réhabilitation ou reconversion des bâtiments existants. Des extensions du tissu urbain pourront être envisagées. Ces extensions devront permettre d'améliorer les possibilités de déplacements dans le village. Cette extension devra se faire dans un objectif de qualité paysagère, prévoyant une transition entre les espaces à urbaniser et les espaces naturels et agricoles. Cela pourrait permettre de relier le village à son patrimoine agricole.

Le paysage de plateau ne doit pas être oublié mais préservé pour une mise en valeur du village.

La préservation du caractère rural et agricole pourrait être valorisée par la conservation des bosquets. Dans un objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, des haies pourront être implantées et souligner partiellement un chemin ou un élément du paysage.

Les lisières entre le village et les cultures doivent être soignées afin d'éviter une trop grande confrontation.

(...)

L'aménagement des chemins communaux pourra être l'occasion de plantations d'alignement. L'exploitation des chemins pourrait permettre la mise en place d'un circuit pédestre et cyclable balisé sur le territoire de la commune dans le respect des activités agricoles.

(...)

La création d'une circulation douce à l'intérieur du village devra être envisagée afin de permettre aux enfants et aux personnes âgées de bénéficier d'un cheminement sécurisé.

Les constructions récentes doivent pouvoir s'intégrer au village par des attentions plus nombreuses vis-à-vis du bâti existant. Les lisières du village doivent être traitées afin de souligner sa silhouette depuis le lointain.

Afin de garantir la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables évoquée ci-dessus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement et d'équipement de l'une des zones d'urbanisation future de la commune, la zone IIAUa. », dont le périmètre est modifié par la présente révision et devient la zone IAU.

## 2. Orientations pour l'aménagement et l'équipement de la zone

### IIAU IAU :

Cette orientation d'aménagement concerne une zone d'espaces agricoles, d'anciens hangars agricoles et de jardins, situés en dent creuse au nord du village. Ce secteur, partie classée en zone IIAUa auparavant est classé en zone IAU à l'occasion de la présente révision. Le reste de l'ancienne zone IIAU est rendue aux espaces agricoles (zone A).



L'actuelle mairie et l'école se trouvent à environ 300 mètres, l'arrêt de bus à 200 mètres.

### **Objectifs :**

- ⇒ Assurer le dynamisme communal par l'accueil de nouveaux habitants
- ⇒ Renforcer et diversifier l'offre en logement à proximité immédiate de l'école et d'une desserte en bus de la commune
- ⇒ Favoriser la qualité paysagère et la bonne insertion de l'urbanisation permise via la révision du PLU
- ⇒ Limiter l'impact environnemental (limitation de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace, biodiversité à favoriser)

### **Orientations :**

#### Aménagement et habitat

- ⇒ Réalisation de logements en habitat individuel, avec une densité minimum de 18 logements/ha (densité moyenne des espaces d'habitat en 2014 : 11 logements/ha)

#### Déplacements

- ⇒ Des cheminements doux (chemins) pour valoriser le paysage et favoriser la promenade
  - ~~La liaison piétonne de principe :~~  
La « liaison piétonne de principe » « chemin piéton de principe » illustrée au schéma d'aménagement devra être aménagée lors de l'urbanisation de la zone et permettre de développer les voies de déplacements piétons dans le village.
- ⇒ Des possibilités d'accès préservées au nord et à l'est du secteur pour éviter les quartiers en impasse dans la perspective d'autres extensions éventuelles à long terme (au-delà de 2030)
- ⇒ Du stationnement à destination des visiteurs pour limiter les problèmes de stationnement sur voirie ?
  - ~~La liaison de principe voirie :~~  
Afin de permettre une bonne intégration du projet dans la commune, la zone devra comprendre une « liaison de principe : voirie », aménagée en compatibilité avec le schéma ci-après. Cette voie principale de desserte interne de la zone permettra la circulation des véhicules à double sens, elle aura une largeur de ~~dix-huit~~ mètres minimum. Cette voie comprendra :
    - Une voie de circulations douces,
    - Des places de stationnement,

- Une bande plantée et végétalisée.
- Des places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs pourront être prévues hors voirie

### Paysage

- ⇒ Une frange paysagère en limite du nouveau secteur d'urbanisation pour valoriser le cadre de vie
  - La lisière paysagère:  
La « lisière paysagère » illustrée au schéma d'aménagement devra être aménagée lors de l'urbanisation de la zone pour permettre une perception paysagère du village de qualité depuis le Nord. Cette lisière paysagère constituera la transition entre la zone à urbaniser et la zone agricole.
- ⇒ Des plantations d'arbres et de haies d'essences locales sur les parcelles bâties pour favoriser la biodiversité, et favoriser la qualité environnementale et paysagère
- ⇒ La préservation d'espaces de pleine terre et la perméabilité au moins partielle des places de stationnement extérieures pour lutter contre l'artificialisation des sols



Schéma d'aménagement de la zone ~~IIAUa~~ IAU :

