

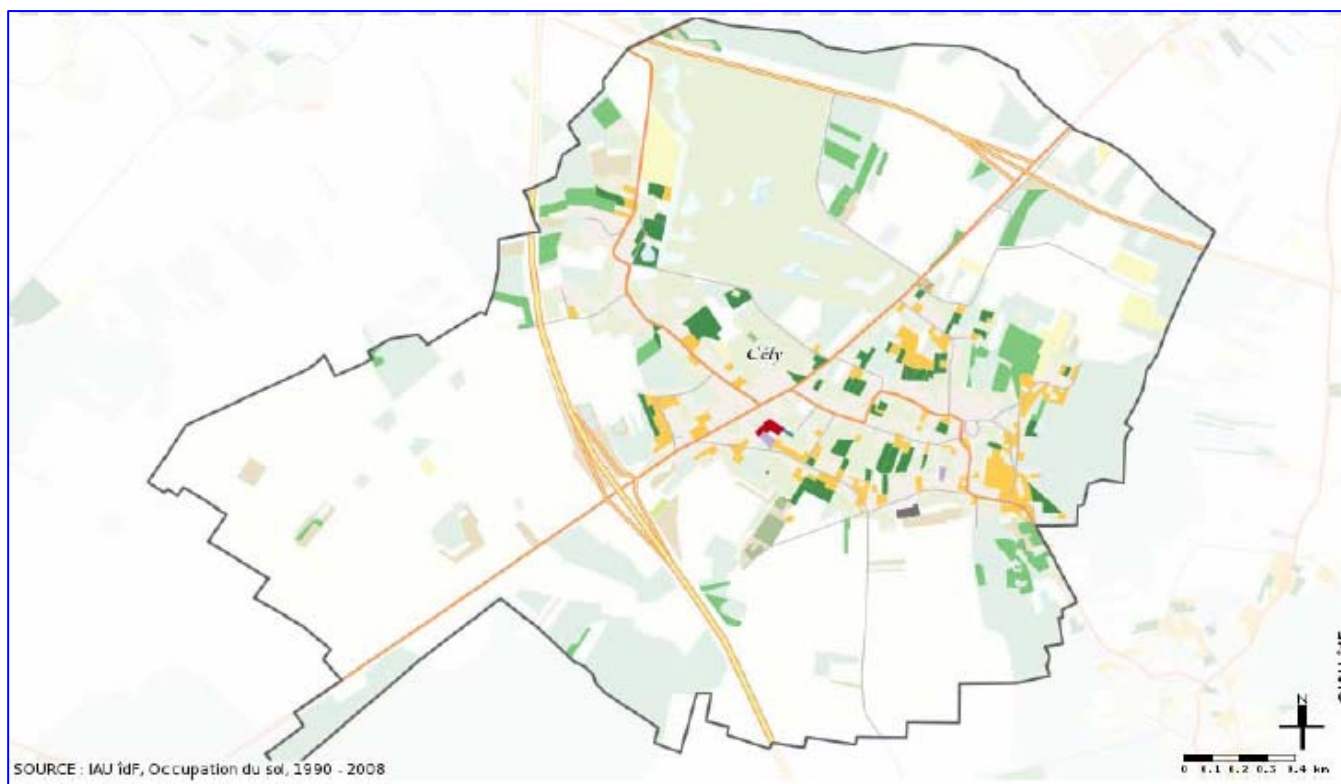
III ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 1990

Les données utilisées dans ce chapitre sont issues du Mode d'Occupation des Sols (MOS) de 2008 disponible sur le site de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile de France (IAU).

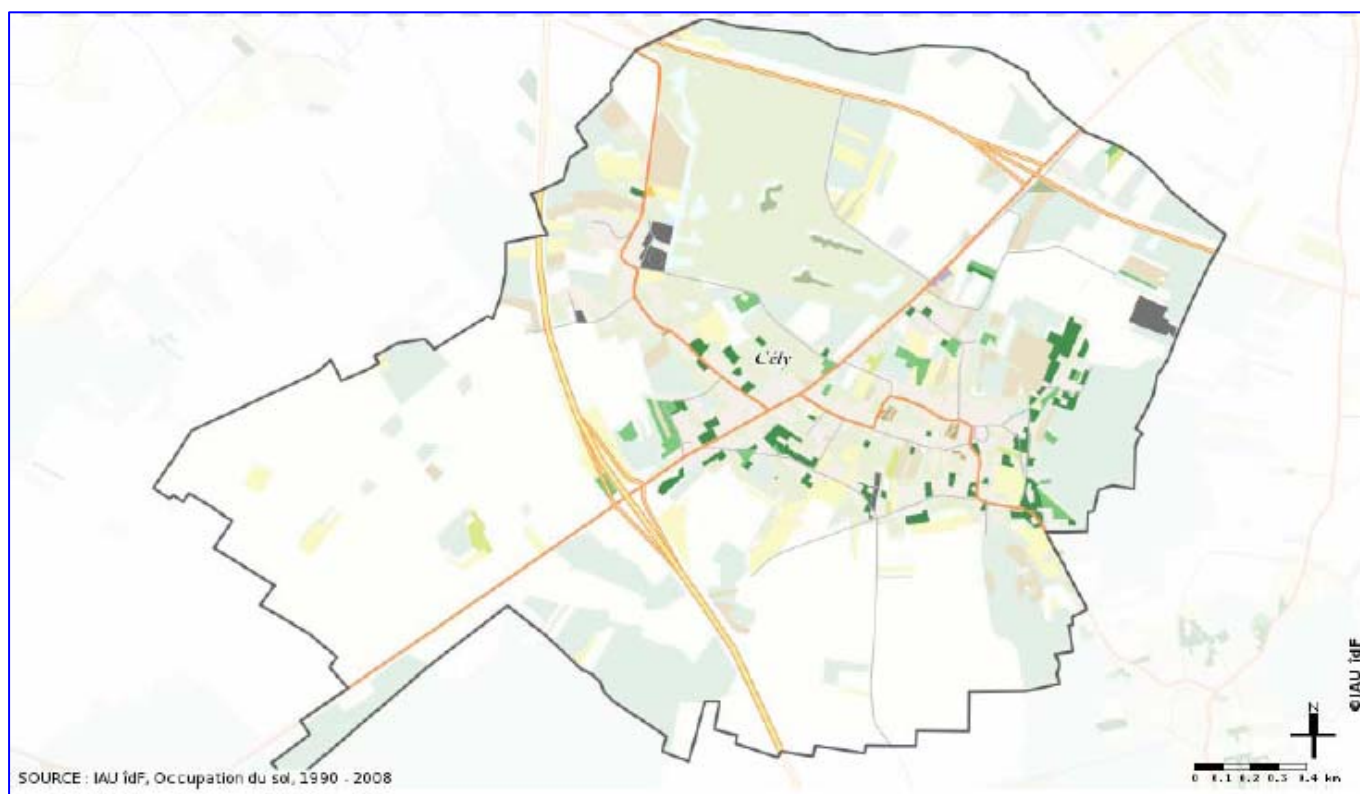
Les cartes utilisées sont élaborées à partir de photographies aériennes.

Sur Cély en Bière, il convient de préciser que leur interprétation a conduit à verser en 1990 le practice de golf en « grande culture » alors qu'auparavant il était versé en « autre rural », il aurait du être versé en « sports (espaces ouverts) » catégorie qui recouvre le terrain de golf au MOS de 2008.

Apparitions d'occupation du sol entre 1990 et 2008



Disparitions d'occupation du sol entre 1990 et 2008



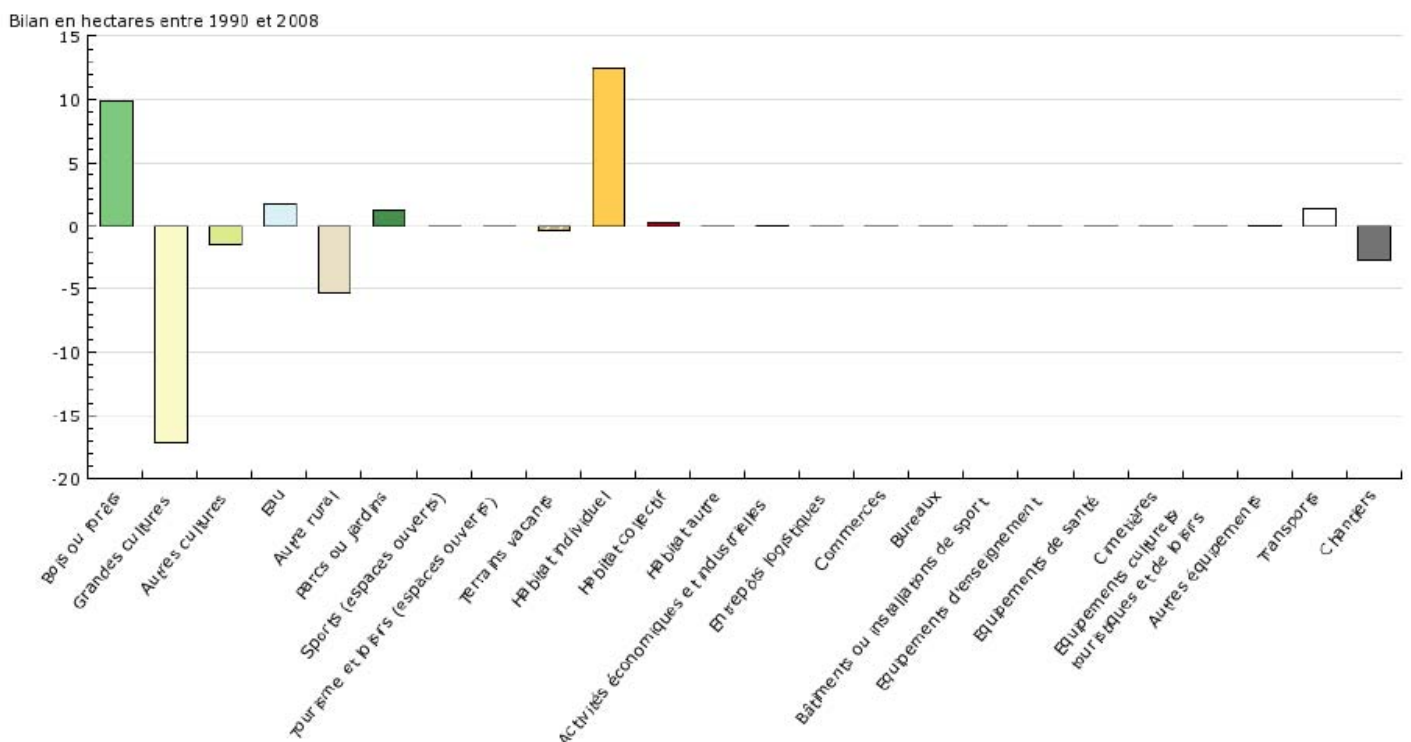
MOS	Surface 1990	Disparition	Apparition	Surface 2008	Bilan	Variation
1 Bois ou forêts	123,99	-6,21	15,07	133,85	9,86	7,95 %
2 Grandes cultures	292,54	-24,72	7,68	275,50	-17,04	-5,82 %
3 Autres cultures	9,52	-1,66	0,21	8,07	-1,46	-15,30 %
4 Eau	5,09	-0,12	1,82	6,79	1,70	33,43 %
5 Autre rural	19,74	-17,58	12,31	14,47	-5,27	-26,69 %
Rural	450,87	-17,16	4,96	438,67	-12,20	-2,71 %
6 Parcs ou jardins	49,74	-8,63	9,81	50,93	1,18	2,38 %
7 Sports (espaces ouverts)	48,67	-1,26	1,25	48,66	-0,01	-0,03 %
8 Tourisme et loisirs (espaces ouverts)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
9 Terrains vacants	0,89	-0,61	0,26	0,53	-0,36	-40,47 %
Urbain ouvert	99,50	-10,00	10,81	100,31	0,81	0,81 %
10 Habitat individuel	34,97	-0,09	12,54	47,42	12,44	35,58 %
11 Habitat collectif	0,18	0,00	0,34	0,52	0,34	186,54 %
12 Habitat autre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
13 Activités économiques et industrielles	1,64	-0,25	0,28	1,66	0,03	1,71 %
14 Entrepôts logistiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
15 Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
16 Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
17 Bâtiments ou installations de sport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
18 Equipements d'enseignement	0,22	0,00	0,00	0,22	0,00	0,00 %
19 Equipements de santé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
20 Cimetières	0,57	0,00	0,00	0,57	0,00	0,00 %
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 %
22 Autres équipements	0,15	0,00	0,05	0,20	0,05	33,64 %
23 Transports	23,80	0,00	1,30	25,09	1,30	5,45 %
24 Chantiers	3,05	-3,05	0,28	0,28	-2,76	-90,71 %
Urbain construit	64,58	-2,82	14,21	75,97	11,39	17,64 %
Total	614,94	-29,98	29,98	614,94	0,00	0,00 %

Bilan	Variation
9,86	7,95 %
-17,04	-5,82 %
-1,46	-15,30 %
1,70	33,43 %
-5,27	-26,69 %
-12,20	-2,71 %

Le tableau fait apparaître, sur la période 1990/2008, une diminution globale de 12.20 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (catégorie « Rural ») soit une diminution de 2,71 % de ces espaces. Sur cette période de 18 ans cela représente 0.68 ha par an.

Sur le graphique ci-dessous on constate que ce sont les espaces de « grandes cultures (- 17.04 ha) qui pâtissent le plus de l'augmentation de l'habitat individuel (+12.44 ha) et de l'augmentation des « Bois ou forêts » (+9.86 ha).

Ces disparitions d'espaces agricoles sont dues essentiellement au cumul des petites surfaces agricoles interticielles présentes en 1990 dans le village ou aux abords, qui ont été transformées.



CONSTATS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un village étiré et coupé en deux par la RD372

Le village s'est constitué à partir du noyau initial autour de l'église, dans la vallée à proximité du ru du Rebais. Il atteint aujourd'hui une envergure de 3 km environ. Cet étalement le long de la RD11, qui résulte de la destination agricole historique des coteaux et des plateaux, incite aux déplacements motorisés. De plus la traversée du bourg par la RD372 est devenue une coupure après avoir été un moteur du développement du fait du trafic important supporté par cette voie de transit.

Le village bénéficie de quatre pôles attractifs disséminés dans le tissu urbain : la mairie/école/salle polyvalente, l'église/l'épicerie/l'auberge/la pizzeria, le café restaurant/galerie d'art/agence immobilière le long de la RD372 et le golf et son hôtel restaurant.

Une croissance de la population dynamique à insérer dans un développement maîtrisé

L'augmentation de la population s'est très nettement ralentie sur la période 90/99 pour croître de nouveau, mais modérément, sur la période 99/06 (+7.82 %). Cette embellie récente représente plus du double en pourcentage de l'accroissement constaté au niveau du canton. On constate ainsi une amplification du phénomène déjà constaté sur les périodes précédentes, à savoir un dynamisme démographique plus marqué que celui du canton.

Cet accroissement traduit l'attractivité de la commune dont le développement doit maintenant prendre en compte la nécessité de gérer l'espace de manière économe, car celui-ci n'est pas renouvelable.

Un parc de logement peu adapté à la taille des ménages

On observe un vieillissement modéré de la population qui, si elle reste plus jeune que celle du canton, est plus âgée que celle du département. L'évolution démographique est également marquée par l'augmentation des ménages comptant une personne.

Dans le même temps, le parc de logement composé presque exclusivement de maisons individuelles (97,9 % en 2006) dont 83.3 % de 4 pièces et + est trop peu diversifié pour permettre un parcours résidentiel communal des jeunes, jeunes couples, familles monoparentales et couples âgés.

Un niveau d'équipements correct eu égard à la taille de la commune

La commune par elle-même dispose d'un niveau d'équipements publics correct.

Des travaux ont été effectués pour accueillir dans de bonnes conditions tous les publics notamment les personnes à mobilité réduites.

Une bonne desserte routière régionale et nationale, mais des nuisances dues au bruit, à la pollution de l'air et des dangers dus à l'intensité du trafic

La très bonne accessibilité routière de la commune a pour corollaire un trafic de transit important. La RD 372 perturbe les liaisons entre les deux parties du village scindé par cette voie.

Le passage de l'autoroute A6 à l'ouest et celui de la RD637 au nord enserrant le village de Cély en Bière entre des infrastructures qui le coupent des territoires environnant.

De nombreux chemins ruraux, permettant la promenade, irriguent le territoire, mais les trottoirs dans les parties construites sont souvent trop peu larges ou réduits par le stationnement.

Un tissu d'activités artisanales et des commerces fragilisés à consolider dans un cadre intercommunal

Il s'agit d'assurer la pérennité du tissu artisanal existant à l'intérieur du tissu bâti. Le petit artisanat peut trouver sa place dans le tissu villageois dans la mesure où la tranquillité et l'environnement sont préservés. Les commerces de proximité, outre leur dispersion relative, subissent la concurrence des pôles commerciaux importants situés à quelques kilomètres. Il s'agira de favoriser des accès aisés (stationnement automobile et cycle) à proximité.

Pour offrir des perspectives d'évolution aux activités existantes et à venir c'est dans le cadre de la communauté de communes du Pays de Bière qu'un parc d'activités artisanales avec une ambition environnementale affirmée pourra être réalisé.

Des paysages naturels et urbains variés, des espaces naturels et des ressources naturelles sensibles

Les espaces agricoles :

Avec seulement un exploitant sur la commune, l'activité agricole occupe néanmoins 47% de la superficie du territoire communal : elle contribue à façonner le paysage des plateaux.

Aux alentours de la commune, une certaine diversification des pratiques agricoles commence à voir le jour, au travers de l'agriculture de proximité et des ventes de produits à la ferme. Il s'agit de permettre les évolutions nécessaires permettant d'enrichir et de diversifier les pratiques liées à l'agriculture.

Les grands espaces agricoles bien que coupés par les infrastructures routières primaires restent suffisamment amples pour ancrer la commune dans son territoire agricole.

Les boisements :

Certains font partie d'entités boisées beaucoup plus vastes qui s'étendent sur les communes limitrophes.

Les boisements qui accompagnent la jonction RD 372 et A6 sont stratégiques pour la qualification de l'entrée du village depuis le sud-ouest. Ils forment une porte végétale qui contraste avec l'étendue agricole du sud de la commune.

Les boisements n'ont pas de valeur économique toutefois outre leur intérêt paysager ils sont des refuges pour la faune.

Les espaces naturels :

Une pelouse sèche sur marnes est située entre le bois du Motet, la plaine enclavée au nord et le bourg au sud. Ce site accueille potentiellement des orchidées.

Ce site d'une surface conséquente, assez rare dans la région, doit être préservé et géré.

Des milieux naturels fragiles tels que les mares et les mouillères enrichissent la biodiversité.

Le ru du Rebais dans sa traversée du village n'est perçu que très ponctuellement (ponts, lavoirs..) depuis l'espace public. Ses rives susceptibles d'abriter des milieux particuliers liés à la présence de l'eau devront être protégées. Les aménagements existants du réseau hydrographique doivent être pris en compte dans tous travaux susceptibles de les affecter.

Les paysages bâtis :

Ils présentent des caractéristiques différentes selon les quartiers et l'époque de leur édification. Le patrimoine bâti est représenté par les lavoirs, les moulins, les bâtiments ruraux, les porches et les murs d'enceinte et constitue le caractère propre de la commune et témoigne de son histoire.

Les ressources naturelles :

Sur le territoire communal, la protection des ressources naturelles concerne :

. l'eau, avec la présence notamment de la nappe du calcaire de Champigny qui alimente en eau potable les communes du secteur. Il est nécessaire de veiller au bon fonctionnement de l'ensemble des ouvrages d'assainissement. Le SPANC (Service Public d'assainissement Non Collectif) a été mis en place, 8 foyers sont concernés.

Le captage d'eau est protégé par des périmètres de protection dans lesquels certaines activités sont interdites ou réglementées.

. l'air, dont la préservation de la qualité passe principalement par le développement des modes de transport alternatifs à la voiture particulière (transports en commun et liaisons douces).

. l'énergie, dont l'économie passe par la mise en œuvre d'une politique communale visant à limiter les consommations énergétiques et à promouvoir les énergies renouvelables dans les équipements publics.

Un cadre de vie attractif qui donne une forte identité à la commune

Dans un environnement naturel valorisé par des espaces naturels d'intérêt majeur et des paysages variés de grande qualité, le cadre bâti ancien marqué par l'emploi des matériaux locaux offre des ambiances intéressantes.

Ainsi, la présence de services et de commerces (épicerie, café restaurant, pizzeria, agence immobilière, auberge...), l'offre correcte en matière d'équipement, et le bon niveau de desserte concourent à rendre la commune attractive.

Il s'agit donc de préserver les qualités du territoire communal qui offrent un cadre intéressant pour proposer des services touristiques complémentaires dans un réseau intercommunal. La présence du golf doit être valorisée.

Enfin, il s'agit de maintenir voire développer les services présents pour continuer à accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions.

Toutefois, la desserte en transport en commun reste insuffisante, même si celle-ci a été améliorée ces dernières années.

IV DISPOSITIONS DU P.L.U. METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

IV - 1. Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

IV – 1.1. Les orientations générales

Le PADD s'articule autour de trois grandes orientations :

PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE ET LE PATRIMOINE, DIMINUER LES NUISANCES

VALORISER LE VILLAGE ET STRUCTURER SON EVOLUTION

MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

I. **PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE ET LE PATRIMOINE, DIMINUER LES NUISANCES**

Les protections existantes (site classé, ZNIEFF¹, ZICO², réserve de biosphère...) témoignent de la richesse et de la diversité des milieux naturels et des paysages sur le territoire communal.

Le PADD reconnaît ces qualités au travers de la protection et de la valorisation de trois grands ensembles de milieux naturels :

● **Les bois**, qui jouent un rôle important dans la constitution des continuités écologiques et comme habitat pour la faune et la flore. Les bois forment également les limites de l'urbanisation à ne pas dépasser à l'est et à l'ouest du village où ils sont aussi un écran protecteur vis-à-vis du passage de l'autoroute. On notera leur rôle économique par exemple : par l'exploitation qui serait en mettre en œuvre de la biomasse.

● **Les espaces agricoles**, pour leurs intérêts paysagers, économiques et de service pour les populations par la production de nourriture.

● **Les espaces naturels**, qui se déclinent en une variété de milieux (milieux humides, espaces ouverts...) et marquent la diversité du patrimoine naturel. Les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité s'y trouvent également.

● **Le domaine du château et le golf**

Le PADD pérennise le domaine du golf qui représente un espace naturel humide de grande dimension à l'échelle du bassin versant du ru du Rebais, sa gestion doit contribuer à l'amélioration de la qualité de l'eau en particulier celle du ru du Rebais.

● **Le patrimoine**

Le patrimoine bâti (l'église, moulins, lavoirs, murs de clôture, constructions rurales...) fonde l'identité du village du paysage villageois.

Les fossés, batardeaux... inclus dans le patrimoine naturel constituent des milieux humides mais ont un rôle important dans la gestion des écoulements des eaux de pluie et préservent ainsi le village d'inondations par ruissellement.

Les vergers, boisements, bosquets... inclus dans le patrimoine naturel ont un intérêt paysager en ponctuant les étendues agricoles et en organisant la frange de l'espace bâti, ils ont un intérêt écologique notamment comme refuge pour la faune ...

¹ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

² Zone Importante pour la Conservatin des Oiseaux

● Le Rebais

C'est le fil conducteur historique du développement du village et également une continuité écologique majeure à l'échelle communale.

● Lutter contre les nuisances

Les grandes infrastructures routières enserrant le village et le traversent, elles sont source de bruit et de pollution de l'air. L'aménagement d'un merlon le long de l'autoroute doit être rendu possible, la circulation des piétons et des cycles doit être favorisée.

VALORISER LE VILLAGE ET STRUCTURER SON EVOLUTION

● Conforter et renouveler le tissu urbain

Le développement du village le long du ru du Rebais a conduit à un village étiré, aujourd'hui en deux parties séparées par ce qui était un lien fédérateur devenu une coupure : la RD372. Le mode d'urbanisme des années 70/80 a produit dans une grande partie du village un tissu très aéré et peu dense contrastant avec celui du noyau ancien organisé autour de l'église. De nombreux espaces sont ainsi disponibles et peuvent être construits pour accueillir de nouveaux habitants sans qu'il soit nécessaire d'étendre le périmètre construit du village. D'autant que les extensions éventuelles se feraient au détriment des espaces boisés à l'est, au nord-ouest et au sud l'habitat s'approcherait de l'autoroute et au nord des espaces naturels de qualité doivent être préservés et la plaine doit conserver son intégrité. On rappellera également que le site classé de la vallée du Rebais contient le village dans ses franges nord, est et sud.

● Renforcer le pôle mairie/école

L'étirement du village a conduit à la dispersion des pôles attractifs préjudiciable au maintien des commerces de proximité. Le pôle mairie/école pour sa position centrale par rapport à l'ensemble du village, proche de la RD372 a été choisi pour devenir le lieu fédérateur du village. A proximité des dents creuses et des bâtiments vacants permettent d'initier une opération insérée dans le tissu villageois qui pourra accueillir du logement, des commerces et des services.

● Améliorer les conditions de déplacement

L'ampleur du village le long de la RD 411 (environ 4km) oblige la plus part du temps d'utiliser une voiture pour se déplacer, toutefois cette distance est peut être parcouru en vélo aisément d'autant que la RD411 possède un trajet relativement plat dans le village. A proximité du pôle central le réseau des chemins piétons est à compléter, celui-ci permettra d'éviter l'emploi de la voiture pour les petits déplacements.

● Développer les communications numériques

Les nouveaux outils de communication comme l'internet sont devenus indispensables aussi il convient de prévoir les moyens pour leur arrivée dans toute opération nouvelle et dans le tissu existant.

● Valoriser le paysage bâti

Le paysage bâti notamment du centre ancien participe à l'identité de la commune et à la qualité de ses paysages. C'est pourquoi la reconnaissance des caractéristiques qui fondent ces paysages anciennement ruraux permet de gérer l'insertion des futures constructions.

Les paysages bâtis du village sont déterminés en particulier par les modes d'implantation des constructions. Les nombreux murs de clôture en pierre participent à l'écriture de ces ambiances. Ces dispositions assurent l'intimité des jardins et des maisons et doivent être reconduites.

III. MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

● Conforter le tissu artisanal et commercial local

La présence de commerces et d'artisans représente un service aux habitants, évite des déplacements coûteux en temps et en énergie et anime le village. Il convient de mettre en place les règles pour leur maintien et leur développement en particulier dans le pôle central.

● Développer l'activité artisanale

Quelques artisans présents dans le village souhaitent développer leur entreprise, outre le projet intercommunal situé à Perthes en Gâtinais qui pourra les accueillir la commune souhaite répondre à des demandes très locales.

● Préserver le potentiel agricole

C'est un des grands traits de l'identité du territoire dans l'expression des paysages et sa valeur économique est forte. Le projet d'aménagement prévoit donc de conforter les mesures visant à préserver l'intégrité des terrains de culture et les conditions d'exploitation.

● Développer le potentiel touristique

Profitant de la proximité d'un site d'intérêt touristique de rayonnement national que représente Fontainebleau et son massif forestier, Cély en Bière peut s'inscrire dans la dynamique d'une offre complémentaire, notamment avec la présence du golf et le développement des infrastructures hôtelières.

● Intégrer le domaine du golf

La présence d'un golf sur la commune et des services qui l'accompagnent (restaurant, hôtel ...) constituent un pôle attractif particulier. Le patrimoine y est préservé (château, bâtiments ruraux...), des espaces naturels sont ainsi préservés, le développement de ce pôle doit intégrer les dimensions du développement durable (gestion des eaux pluviales, amélioration de la qualité de l'eau, économie d'énergie, enrichissement de la biodiversité...).

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

De nombreux espaces (dents creuses) sont disponibles au sein du tissu villageois et peuvent répondre largement aux objectifs d'accueil d'une nouvelle population. C'est pourquoi il est choisi de contenir le développement communal à l'intérieur du périmètre bâti excepté pour le développement du golf qui s'opèrera en extension immédiate sur des espaces déjà destinés à cela et intégrés au parc du château.

IV - 2. Explication des motifs des orientations d'aménagement et de programmation

IV – 2.1. Orientation d'aménagement et de programmation : LE GOLF

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le golf » porte sur un secteur situé au nord-ouest du village en continuité des installations du golf de Cély.

Cette OAP met en œuvre en particulier l'orientation du PADD « Maintenir l'activité économique locale » et de son paragraphe « Intégrer le domaine du golf ».

Le domaine du golf bien que scindé en plusieurs parties dont les propriétaires et gestionnaires sont différents représente sur Cély une entité comprenant le terrain de golf lui-même, espace non bâti aménagé pour la pratique de ce sport, le château et ses dépendances abritant une structure d'hébergement, un restaurant et les espaces liés à la gestion et à la technique. Des aires de stationnement couvertes ou non sont réparties pour desservir les bâtiments.

Le POS avait retenu une zone NA (zone d'urbanisation future) destinée au développement de cet ensemble par l'accueil d'une structure d'hébergement.

Ce projet réactualisé est reconduit dans le PLU celui-ci participant à la pérennisation de cette activité économique valorisante pour Cély en Bière et plus largement pour la communauté de communes du Pays de Bière.

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur 7 dispositions qui pour certaines visent à la réalisation d'un éco-golf :

- Les principes d'implantation des constructions

Il s'agit de limiter l'impact visuel de nouvelles constructions dans le cadre actuel à dominante naturelle notamment en entrée dans le village en venant de Saint Germain sur Ecole. Le terrain en pente permet en implantant les constructions de hauteur modérée dans la partie basse à proximité du canal existant de les masquer à la vue proche et de limiter leur impact depuis la vue lointaine en surplomb de la RD 637.

- La desserte et le stationnement,

Même si pour certaines activités comme les séminaires la proximité des gares de Fontainebleau et Melun permet d'acheminer les participants avec des navettes, l'emploi de la voiture par les usagers est inévitable pour certains usages. Il s'agit de mutualiser les places de stationnement existantes et de les redistribuer. La marche à pied et l'usage du vélo doit être promu et facilité.

- Le patrimoine

L'agrément et l'attractivité de cet ensemble sont en partie dus à la réaffectation d'un patrimoine bâti intéressant. Le domaine bénéficie d'un mur de clôture en pierre qui qualifie l'entrée du village depuis Saint Germain sur Ecole et d'une grille d'entrée qui marque et valorise dans le paysage villageois cet ensemble de loisirs.

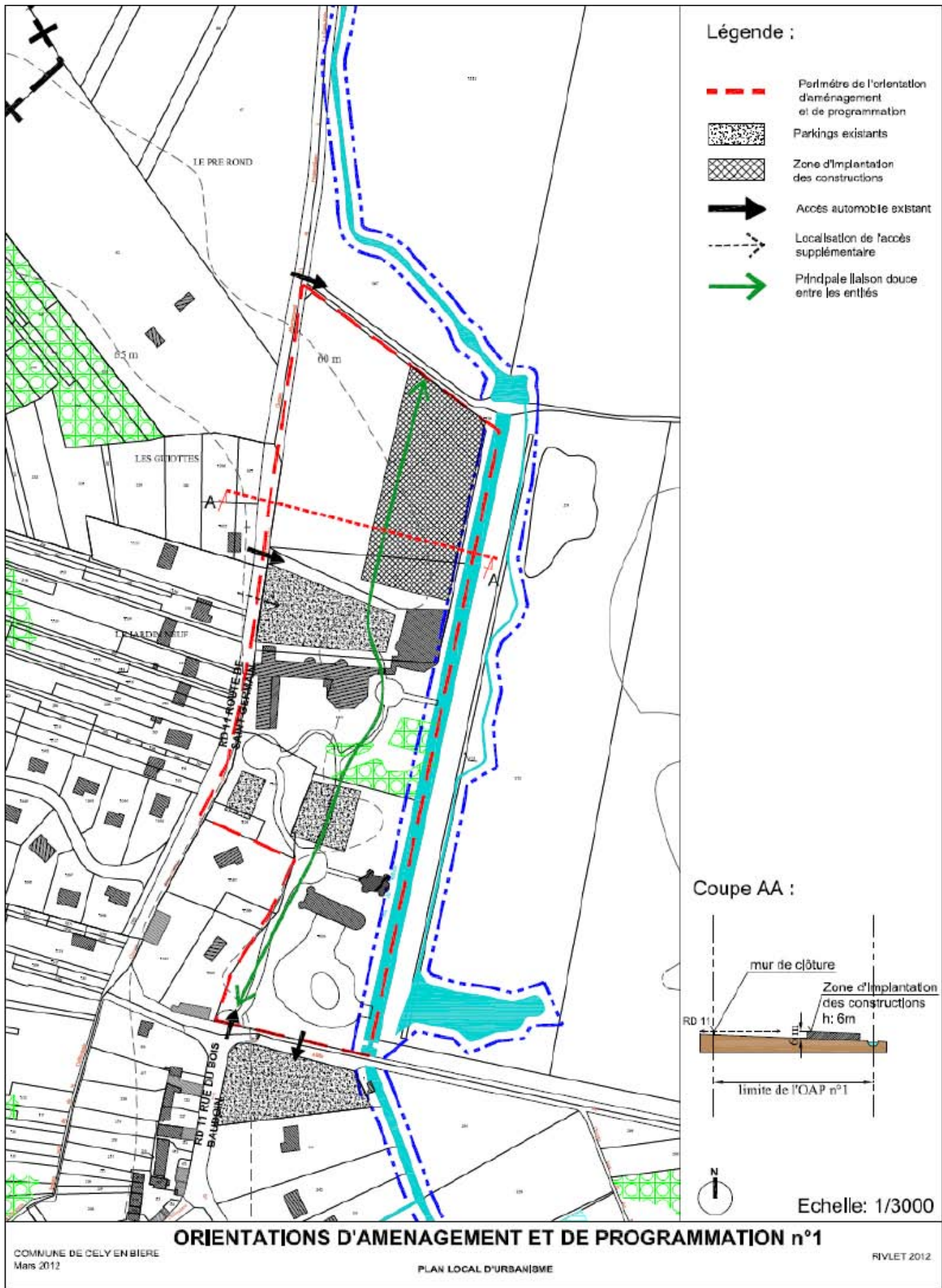
- Le choix des plantations

Pour éviter un entretien coûteux et un épanouissement aléatoire des plantations, le choix s'opérera parmi des essences indigènes.

- La protection de la ressource en eau et - Lutter contre le ruissellement en limitant l'imperméabilisation, Le site particulièrement riche en zones humides et caractérisé par le passage du Rebais rend indispensable une bonne gestion de l'eau à la fois pour la qualité des rejets et pour son économie.

- Les économies d'énergie.

L'adaptation au changement climatique et l'objectif d'un éco-golf nécessitent que soit portée une attention particulière aux consommations énergétiques des différents usages.



IV – 2.2. Orientation d'aménagement et de programmation : LE CENTRE VILLAGE

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Le centre village » porte sur un secteur situé au centre du village qui s'organise autour de la mairie.

Cette OAP met en œuvre en particulier les orientations suivantes du PADD :

« Conforter et renouveler le tissu urbain », « Renforcer le pôle mairie/écoles », « Conforter le tissu artisanal et le commerce local ».

En bordure de la rue de la mairie, se trouvent quelques bâtiments anciens, celui qui était utilisé comme habitation est en relativement bon état, par contre celui qui fut la forge du village est en mauvais état, ces deux bâtiments sont accompagnés d'une annexe sans intérêt architectural ou historique, le tout étant clos, le long de la rue, par un mur en pierre.

A l'arrière de ces bâtiments et de l'autre côté du Rebais le long du chemin de Boigny les terrains sont et ont été utilisés en jardin.

La présence de ces bâtiments vacants et de superficies non bâties à proximité des aménités du village représente une opportunité à saisir. Il s'agit de développer un programme de logement répondant aux besoins en matière de petits logements et de logement locatifs sociaux. L'arrivée de nouveaux habitants permettra de raviver le commerce de proximité avec, par exemple, la réimplantation de la boulangerie disparue.

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur 5 dispositions :

- Le principe de desserte

La desserte automobile existante par les rues de la mairie et le chemin de Boigny est suffisante, il s'agit de relier par un cheminement doux le centre village avec la partie nord de celui-ci facilitant, par exemple, l'accès à l'école à pied par un chemin plus court et plus direct qu'actuellement.

De plus ce chemin donnera un accès au Rebais et à un espace vert public bénéficiant de la présence de l'eau.

Les aires de stationnement doivent être suffisantes pour le programme mais localisées à proximité des voies de desserte afin de limiter la pénétration de la voiture à l'intérieur de l'îlot pour préserver les logements du bruit et de la pollution de l'air et préserver le milieu humide sensible des abords du ru. Pour l'agrément, la sécurité et la tranquillité, la marche à pied et le vélo doivent être privilégiés dans cet espace.

- Création d'un jardin public et d'espaces paysagers

L'accès au ru du Rebais est rare sur la commune, l'aménagement de cet ensemble permet de faire profiter les célysiens de l'accès au cours d'eau. La capacité de l'eau courante ou non à participer à une ambiance apaisée pourra être le fil conducteur de l'aménagement d'un jardin public.

- Création d'un espace public

La création d'activités notamment commerciales nécessite que leurs vitrines et leur accès soient mis en valeur par l'espace public qui les côtoie. L'espace public sur la rue de la mairie doit également marquer le pôle central du village et le signifier.

- Localisation de principe des destinations des constructions

Les activités de commerce et de service doivent être localisées en vitrine sur la rue de la Maire, rue principale du village, les logements sont répartis dans les espaces plus en retrait avec vue sur l'espace vert à créer de part et d'autre du ru du Rebais..

- Les principes d'implantation des constructions

Pour lutter contre l'émission des gaz à effet de serre, réduire la consommation énergétique l'implantation des constructions prendra en compte l'orientation par rapport au soleil, les constructions seront bioclimatiques.³

³ Habitat bioclimatique : Un habitat bioclimatique est un bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air.



0 50m

Perimètre de l'orientation d'aménagement



Principe de desserte automobile



Principe de desserte piéton/bicyclette



Espace public



Stationnement



Logements, commerces, bureaux



Commerces, bureaux, équipement



Jardin public



Logements

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

IV – 2.3. Orientation d'aménagement et de programmation : CHEMIN DE BOIGNY

L'orientation d'aménagement et de programmation « Chemin de Boigny » porte sur un secteur situé dans le village le long du chemin de Boigny.

Sa vocation est d'accueillir en particulier de nouveaux logements dans le cadre de l'orientation du PADD « Valoriser le village et structurer son évolution » et de son paragraphe « Conforter et renouveler le tissu urbain ».

Elle contribue également à mettre en œuvre l'orientation du PADD « Améliorer les conditions de déplacement ».

Les terrains disponibles le long du chemin de Boigny représentent une « dent creuse » de 1.4 ha environ à l'intérieur du village. Une sente piétonne les traverse du nord au sud repérable sur le cadastre mais non visible sur le terrain. Quelque soit l'aménagement celui-ci devra prendre en compte la préservation de la partie humide potentielle et ne pas perturber la circulation des eaux.

Au nord existent desservis par le chemin des Sources des fonds de terrains non bâtis, et desservis par la RD372 des terrains peu bâtis : l'aménagement ne doit pas les enclaver, à long terme ceux-ci pourraient être bâtis et intégrés au tissu villageois.

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur 5 dispositions :

- le principe de desserte,

La sente piétonne s'inscrivant dans le réseau existant et projeté permet de prolonger la liaison douce créée dans le centre village ainsi, par exemple, les enfants de ce secteur pourront se rendre à l'école facilement.

- les espaces publics ou collectifs

Des espaces publics regroupant les aménités doivent permettre la rencontre et l'échange entre les résidents.

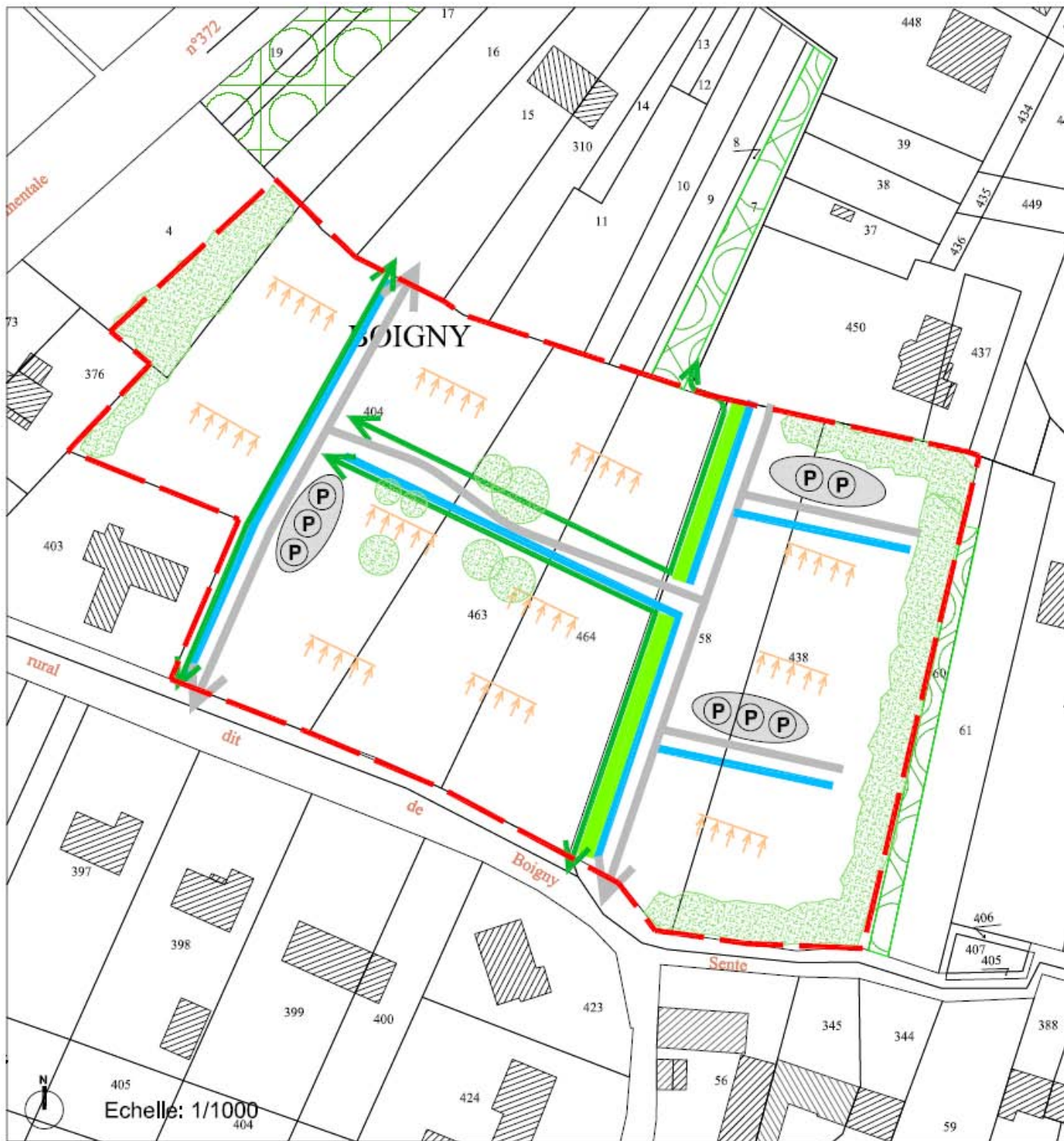
- la localisation et la destination des espaces naturels,

Plusieurs arbres de haute tige peuvent constituer un pré-verdissement du site. La partie est du terrain est boisée, la conservation d'une épaisseur significative permettra d'insérer les constructions nouvelles en limitant leur impact visuel depuis les constructions existantes au pourtour. Les nuisances de bruit dues au passage de la RD372 seront atténuées par la conservation des boisements à l'ouest. Cette volonté de protection des éléments végétaux structurants est renforcée par l'inscription comme élément de paysage dans les documents règlementaires des arbres au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

- les principes d'implantation des constructions

Pour lutter contre l'émission des gaz à effet de serre, réduire la consommation énergétique l'implantation des constructions prendra en compte l'orientation par rapport au soleil, les constructions seront bioclimatiques.⁴

⁴ Habitat bioclimatique : Un habitat bioclimatique est un bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air.



Légende :

- - - Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Principe de desserte automobile
- Principe de desserte piéton/cycle
- Arbres conservés
- Espace vert
- Nœud
- Espace public et stationnement
- Orientation des constructions favorisant un apport solaire optimale (sud, sud-ouest)

IV - 3. Explication des choix retenus pour établir la délimitation des zones et le règlement

IV-3.1. La délimitation des zones

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES ZONES DU PLU :

PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE ET LE PATRIMOINE, DIMINUER LES NUISANCES

Les zones N et A traduisent cette grande orientation.

● **Les bois**

Les boisements sont versés en « espace boisé classé » et en zones N ou A. Les bosquets, bandes boisées sont également protégés par la trame « espace boisé classé ».

● **Les espaces agricoles**

Les espaces agricoles sont soit versés en zone Aa, soit versés en zone N.

Les secteurs Ab permettent de développer de nouvelles constructions destinées à l'activité agricole bien intégrées aux paysages naturels et bâtis, notamment avec la création de bandes boisées.

● **Les espaces naturels**

Les espaces naturels sont versés en zone N. Pour favoriser les continuités écologiques les clôtures sont réglementées dans toute la zone N.

● **Le domaine du château et le golf**

Le terrain de golf est versé en zone Nb dans laquelle seuls « les aménagements de terrains pour le sport et les loisirs » sont autorisés. Son caractère naturel est ainsi préservé.

Les parties construites (château et dépendances) sont versées en zone Nc dans laquelle seules les extensions sont possibles excepté pour le château qui doit conserver son volume actuel. Les destinations sont en synergie avec le golf : hébergement hôtelier, sports et loisirs, bureau pour le fonctionnement, commerce pour le restaurant...

Le développement de cette entité s'opèrera dans la zone 1AUa dont la vocation est l'hébergement hôtelier.

● **Le patrimoine**

La zone Ua et l'identification d'éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme mettent en place les conditions pour la réalisation de cette orientation.

Les protections engendrées par la présence d'un monument historique sur la commune ainsi que le site classé de la vallée du Rebais contribuent fortement à cette orientation.

● **Le Rebais**

L'instauration d'une bande inconstructible, perméable et plantée en lien avec le caractère humide de part et d'autre du ru du Rebais et l'identification des fossés, batardeaux au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme met en œuvre la protection de ce réseau.

● **Lutter contre les nuisances**

Les espaces non bâtis en bordure de la RD372, de l'A6, de la RD 637 et de la RD37 sont versés en zones N ou A et sont donc inconstructibles. De nouvelles constructions destinées à l'habitat ne sont pas possibles dans ces secteurs exposés au bruit.

VALORISER LE VILLAGE ET STRUCTURER SON EVOLUTION

● Conforter et renouveler le tissu urbain

Les zones Ua, Ua1, Ub, 1AUb et 2AU à plus long terme mettent en œuvre cette orientation.

Les zones Ua et Ub recouvrent le tissu bâti à dominante résidentielle du village. Des possibilités de construction, de rénovation... existent et sont cadrées par les règlements des zones qui visent à ce que cette évolution se fasse en harmonie avec l'existant.

● Renforcer le pôle mairie/école

Cette orientation se met en œuvre avec l'OAP « Le centre village » et la création de la zone UA1 qui lui correspond.

● Améliorer les conditions de déplacement

Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de liaisons douces et les OAP intègrent des prescriptions pour compléter le réseau.

● Développer les communications numériques

Dans les zones U et AU, le règlement pose des exigences en cette matière.

● Valoriser le paysage bâti

Les zones Ua, Ub, ainsi que 1AUb prévoient des dispositions réglementaires qui visent à conforter le paysage bâti des parties anciennes et des parties plus récentes du tissu bâti.

L'inscription au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme d'éléments du paysage bâti vient compléter ce dispositif.

MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

● Conforter le tissu artisanal et commercial local

Les zones Ua, Ub ainsi que 1AUb prévoient des dispositions réglementaires qui permettent l'insertion d'activités dans le tissu urbain et le développement de celles qui sont en place.

La zone UX reconnaît un petit secteur à vocation d'activité et permet sa pérennité.

● Développer l'activité artisanale

La création de la zone AUx met en œuvre cette orientation.

● Préserver le potentiel agricole

La création de la zone A met en œuvre cette orientation. Son secteur Ab permet de développer de nouvelles constructions destinées à l'activité agricole bien intégrées aux paysages naturels et bâtis.

● Développer le potentiel touristique

L'hébergement hôtelier, les chambres d'hôtes ou gîtes ruraux sont possibles dans les zones Ua, Ub ainsi l'auberge des acacias peut se développer ou s'aménager.

Les zones qui recouvrent le golf et en particulier la zone 1AUa mettent en œuvre cette orientation.

L'inscription au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme d'éléments du paysage bâti ou naturel vient compléter ce dispositif.

● Intégrer le domaine du golf

Les parties construites (château et dépendances) sont versées en zone Nc dans laquelle seules les extensions sont possibles excepté pour le château qui doit conserver son volume actuel. Les destinations sont en synergie avec le golf : hébergement hôtelier, sports et loisirs, bureau pour le fonctionnement, commerce pour le restaurant...

Le développement de cette entité s'opèrera dans la zone 1AUa dont la vocation est l'hébergement hôtelier.

Les zones Nb,Nc et 1AUa et leur règlement respectif sont complétées par l'OAP « Le golf ».

La délimitation des zones Ua, Ub, Ux, 1AU, 2AU prend en compte l'espace urbanisé actuel seule la zone AUx empiète sur des espaces naturels et agricoles.

IV-3.2 Le règlement

IV-3.2.1 Les prescriptions générales communes à plusieurs zones :

- L'article L111-3 du code de l'urbanisme indique :

(Extrait) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

Le plan local d'urbanisme de Cély en Bière ne s'oppose pas à l'application de cet article, par conséquent la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée.

- L'article R*123-10-1 du code de l'urbanisme indique :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le plan local d'urbanisme de Cély en Bière s'oppose à l'application de cet article, par conséquent les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot issu d'une division.

- Les articles du règlement :

L'article 3 DESSERTE ET ACCES :

Il vise à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.

Il peut être complété par des prescriptions incluses dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les zones dans lesquelles les constructions sont possibles sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement excepté les zones 2AU et quelques zones N_{indicé}. Lorsque que le réseau d'assainissement existe, les constructions doivent s'y raccorder.

En l'absence de réseau d'assainissement, les constructions doivent être assainies par un système autonome conforme, pour vérifier cette conformité le SPANC a été mis en place.

Le traitement des eaux pluviales doit être géré sur le terrain propre à l'opération conformément au contrat de bassin qui ne prévoit aucun rejet d'eaux pluviales.

La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soit prévus des emplacements pour stocker les récipients, afin d'éviter que ceux-ci ne soient laissés sur les voies.

Pour prendre en compte le développement des communications numériques et qu'à terme l'ensemble des constructions soit desservi par ces technologies, les nouvelles opérations doivent prévoir le passage de ce type de réseaux.

L'article 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

Il est sans objet dans l'ensemble du PLU. Conformément à l'article L 123-1-5 12° du code de l'urbanisme, il n'y a pas lieu de fixer une superficie minimale de terrain constructible au regard de contraintes dues à un assainissement non collectif ou pour préserver une urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

L'article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES:

La bande de constructibilité :

Une bande de constructibilité est inscrite dans les zones Ua et Ub. L'objectif est de constituer le tissu bâti proximité des voies et de protéger les jardins situés à l'arrière des constructions. Ce dispositif permet d'éviter des constructions en deuxième rang desservies seulement par des appendices d'accès peu propices à la constitution d'un tissu urbain de qualité. Au delà de cette bande de constructibilité les annexes sont autorisées excepté les annexes destinées au stationnement qui pour un usage optimal doivent être localisées à proximité de la voie de desserte. De plus, cette disposition permet d'éviter des accès à des garages éloignés de la voie, consommant du terrain et l'imperméabilisant.

Les capacités d'évolution des constructions existantes au-delà de la bande de constructibilité visent à conforter ce patrimoine en permettant des extensions seulement, ceci afin d'éviter la dispersion d'éléments bâtis et de favoriser une certaine compacité du bâti propice aux performances thermiques et ne pas remettre en cause la préservation des espaces jardinés.

La bande inconstructible de 6m :

Une bande inconstructible d'une largeur de 6 mètres est également inscrite au document graphique de part et d'autre du ru du Rebais dont l'objectif est de préserver voire restaurer la continuité écologique (trame bleue) représentée par le Rebais et ses abords.

Il est demandé qu'aucune construction ou aire de stationnement ne soient édifiées dans cette largeur afin de conserver à cet espace sa perméabilité et de laisser la possibilité de planter des espèces en rapport avec le milieu humide du ru qui contribueront à la qualité de la continuité écologique. Pour les mêmes raisons la clôture dans cet espace est réglementée pour laisser passer la faune.

Pour des préoccupations d'entretien du ru du Rebais il est également demandé en conformité avec les règlements locaux que cette clôture soit amovible pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien du ru.

L'article 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Excepté dans la zone 1AUa, le plan local d'urbanisme ne fixe pas de règle à cet article.

L'ensemble

Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives définissent un gabarit. La fixation d'une distance entre deux bâtiments sur une même propriété ressort de l'appréciation du propriétaire au regard de l'usage qu'il veut avoir de ces bâtiments. Il a été choisi de laisser à chacun cette liberté d'appréciation.

L'article 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :

L'article 11 contient un certain nombre de dispositions qui visent à inciter à une bonne qualité architecturale en accord avec le caractère rural du territoire. Les clôtures ayant un impact très fort sur la constitution du paysage de la rue, l'aspect des clôtures est réglementé dans les zones constructibles notamment en limitant le nombre de type de clôtures afin d'assurer une certaine homogénéité.

Les règles concernant les toitures peuvent être amendées pour un projet d'architecture contemporaine ou bioclimatique notamment pour permettre l'intégration de panneaux solaires et une conception privilégiant l'orientation par rapport au soleil.

L'article 12 STATIONNEMENT :

Il fixe les exigences en matière de places de stationnement répondant aux différentes vocations autorisées dans la zone.

L'article Ua, Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Dans l'ensemble des zones susceptibles de recevoir des constructions cet article impose un pourcentage variable selon le type de zone d'espace vert de pleine terre, afin de préserver une partie des unités foncières en jardin et éviter une minéralisation excessive du tissu urbain. L'espace vert de pleine terre est un espace vert de grande qualité qui permet la plantation d'arbres de haute tige se développant sur la durée. De plus il limite l'imperméabilisation des sols et permet de gérer une partie des eaux pluviales tombant sur la parcelle.

Le cahier de recommandations (pièce 1.2 du PLU) propose un choix d'essences, le choix devra se faire en prenant en compte la nature du sol, l'exposition au soleil et le climat local.

L'article 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et par rapport aux constructions sur une même propriété définissent un gabarit. Il n'y a pas lieu de définir un COS qui n'apporterait pas de qualité supplémentaire au paysage urbain et pourrait au contraire limiter la densité à l'intérieur du gabarit défini. En outre cela pourrait surtout limiter des aménagements avec création de surface de plancher dans les constructions existantes, ce qui serait contraire à la volonté d'optimiser le tissu bâti existant et d'incitation à la réhabilitation des constructions existantes.

IV-3.2.2 La zone urbaine

PRESENTATION DES ZONES Ua et Ub

La zone U correspond au village d'origine et à ses extensions regroupant principalement des constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs (mairie, église,...) d'artisanat et de commerces.

Pour la partie la plus ancienne, elle présente un paysage urbain caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures, des implantations sur les limites séparatives et pour certaines parties un parcellaire de petite taille et une emprise importante des bâtiments. Ce paysage urbain spécifique concourt à la fondation de l'identité communale. Il convient de le préserver.

Pour les parties récentes, les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voire de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible.

Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification des terrains peu ou pas bâtis doit être possible.

L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant et les constructions annexes qui les accompagnent.

La zone U doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle, celle-ci mettant en relation de proximité les services et l'habitat qui participent à l'agrément et à l'animation du village.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre par la construction de logements de petite taille susceptibles d'accueillir des jeunes couples, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules ou en couple.

La zone U est divisée en 3 zones :

La zone Ua correspond aux parties les plus anciennes du village. Là où le paysage urbain est marqué en particulier par l'implantation des constructions à l'alignement, des murs de clôtures de pierre... Elle contient une **zone Ua1** dans lequel il fait application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone Ub correspond essentiellement aux extensions urbaines de la deuxième moitié du 20ème siècle du village. Là où le paysage urbain est marqué en particulier par l'implantation des constructions en retrait par rapport à la rue souvent détachées des limites de propriété, et où l'emprise des bâtiments est faible.

Les zones Ua et Ub sont concernées par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 2 et 3.

La présence potentielle de zones humides doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2 « Le centre village » complète le règlement de la zone Ua1.

Le règlement

Les articles Ua, Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et Ua, Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Afin d'inciter à la constitution d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées recouvrent l'habitat, les équipements ainsi que les commerces, les bureaux, l'artisanat et l'hébergement hôtelier, industrie et entrepôts ces six dernières vocations étant autorisées sous conditions qu'elles ne génèrent aucun inconvénient, nuisances ou dangers.

L'article Ua, Ub 3 DESSERTE ET ACCES :

Au regard de la circulation automobile importante sur la RD372 et du profil rectiligne de cette voie qui, malgré les aménagements, incite à la vitesse, de nouveaux accès ne peuvent être aménagés pour l'instant avec une garantie suffisante pour la sécurité des personnes, aussi les nouveaux accès sont interdits sur la rd 372.

Les articles Ua, Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et Ua, Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Dans la zone Ua afin de préserver un paysage à caractère villageois et permettre une densification de la zone U, l'article 6 demande que soit conservé les implantations à l'alignement existantes et incite à l'implantation des constructions nouvelles en bordure des voies. Il vise à maintenir la matérialisation de l'alignement soit par des constructions, soit par un mur de clôture protégé. De même l'article 7 demande que l'implantation soit sur au moins une limite séparative.

Dans la zone Ub, l'implantation des constructions est plus libre, car les constructions sont généralement en retrait de l'alignement et souvent des limites séparatives, toutefois, il convient que des bâtiments annexes ou des constructions principales puissent être implantés à l'alignement et sur les limites ; ce type d'implantation sur le pourtour du terrain étant moins consommateur d'espace que l'implantation en retrait des limites.

L'article Ua, Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol est déterminée par l'emprise existante dans la zone, avec la volonté de permettre que des constructions supplémentaires soient édifiées mais également de préserver des espaces non bâtis pour limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article Ua, Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des hauteurs constatées dans le secteur. Celle-ci est fixée à 9 mètres soit rez de chaussée + des combles aménagés ou aménageables en tenant compte des pentes de toitures exigées à l'article 11 du règlement.

Dans le cas d'une construction existante d'une hauteur au faîtage supérieure à 9 mètres, son extension pourra atteindre la même hauteur que le bâtiment existant afin d'avoir une harmonie architecturale.

L'article Ua, Ub 12 STATIONNEMENT :

Dans la zone Ua où les unités foncières sont parfois de faible superficie et afin de favoriser la réhabilitation de constructions existantes pour le commerce de proximité, pour le bureau et l'artisanat il n'est pas exigé de place de stationnement pour ces vocations.

PRESENTATION DE LA ZONE UR

Il s'agit de l'emprise de l'autoroute A6 et de ses annexes techniques ou aires de services. Cette vocation doit être maintenue.

La zone UR est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

Le règlement

Les articles UR 1 et UR 2 :

Les articles 1 et 2 permettent en particulier l'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de l'activité autoroutière.

Il n'y a pas lieu de régler les autres articles.

PRESENTATION DE LA ZONE UX

Il s'agit d'un petit secteur situé en entrée nord du village, actuellement y sont implantées 2 entreprises, il s'agit de reconnaître ces entreprises et de gérer leur évolution. A l'est, en continuité de ce secteur est également prévue une zone AUx qui permettra de développer l'activité.

La zone UX est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

Le règlement

Les articles UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

L'ensemble des destinations compatibles avec un secteur d'activités et la situation des lieux est autorisé.

Les articles UX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Pour prendre en compte le secteur Na à usage d'habitat limitrophe de la zone UX et la situation en bordure de la RD372 en entrée de village, des règles de retrait par rapport aux limites sont demandées.

L'article UX 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol est déterminée par l'emprise existante dans la zone, avec la volonté de permettre que des constructions supplémentaires soient édifiées mais également de préserver des espaces non bâtis pour limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article UX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction de la hauteur constatée et des nécessités techniques des bâtiments d'activités.

IV-3.2.3 La zone à urbaniser

PRESENTATION DE LA ZONE 1AUa

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation, actuellement le practice de golf en occupe une petite moitié. La zone AUa fait partie de l'entité qui réunit le golf proprement dit mais également les secteurs bâtis qui abritent le restaurant, un hôtel, les locaux techniques, les parkings etc...

Située en continuité des constructions existantes dans l'enceinte du domaine du château de Cély en Bière, la zone 1AUa est destinée à accueillir des constructions pour développer l'accueil hôtelier lié au golf.

La zone 1AUa est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. « Le golf » complète le règlement de la zone 1AUa.

Le règlement

Les articles 1AUa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et 1AUa 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

L'ensemble des destinations nécessaires à la réalisation du projet d'hébergement hôtelier en relation avec le terrain de golf est autorisé.

Ce projet contribuera à l'économie de l'énergie, le règlement demande qu'il soit éligible au label BBC (Bâtiment basse consommation).

Les articles 1AUa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et 1AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Une règle souple est inscrite car c'est l'orientation d'aménagement qui détermine une zone d'implantation des constructions, toutefois, un retrait minimum de 4 m est demandé par rapport aux limites séparatives.

L'article 1AUa 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 2 m minimum est demandée afin de s'assurer que ce projet prévoit le nécessaire pour l'éclairage de ces locaux.

L'article 1AUa 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol de 30% tient compte de la zone d'implantation inscrite dans l'orientation d'aménagement et des espaces nécessaires entre les bâtiments.

L'article 1AUa 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Le terrain en pente permet en implantant les constructions d'une hauteur maximum de 6m dans la partie basse à proximité du canal existant de les masquer à la vue proche et de limiter leur impact depuis la vue lointaine en surplomb de la RD 637.

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Située dans la partie nord-est du village, chemin rural de Boigny, entourée de terrains bâtis, la zone 1AUb constitue une « dent creuse » au milieu du tissu bâti. Elle est destinée à accueillir des constructions qui s'inséreront dans la continuité du tissu villageois.

Proche du centre du village, les habitations à cet endroit profiteront de la proximité des équipements et des activités et commerces prévus dans la zone UA1.

Une partie des arbres existants est protégés comme élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ; il s'agira de les intégrer dans l'aménagement constituant ainsi un pré-verdissement du futur quartier.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.3. « Le chemin de Boigny » complète le règlement de la zone 1AUb.

La zone 1AUb est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 2.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

Le règlement

Les articles 1AUb 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et 1AUa 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Afin d'inciter à la constitution d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions recouvrent l'habitat, les équipements et les activités économiques.

Afin d'obtenir un nouveau quartier cohérent et la réalisation des équipements collectifs nécessaires, l'aménagement de ce secteur doit se faire dans le cadre d'un plan d'ensemble intéressant la totalité du secteur. Les constructions au coup par coup n'y sont pas possibles.

Les articles 1AUb 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et 1AUb 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Des règles souples sont inscrites, l'orientation d'aménagement complète le règlement notamment en gérant les implantations par rapport au soleil, toutefois, un retrait minimum de 4 m est demandé par rapport aux limites séparatives.

L'article 1AUb 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

L'emprise au sol de 40% permettra la constitution d'un tissu économe en espace tout en préservant des parties de terrain non imperméabilisées. Elle est identique à celle de la zone Ub qui entoure la zone 1AUb.

L'article 1AUb 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions est déterminée en fonction des hauteurs constatées dans l'environnement proche. Celle-ci est fixée à 9 mètres soit rez de chaussée + des combles aménagés ou aménageables en tenant compte des pentes de toitures exigées à l'article 11 du règlement.

C'est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.
Elle comprend trois zones :

- la zone 2AUa, occupée par des jardins, se situe au cœur d'un grand îlot délimité par le chemin de la messe, la rue du Fief, la rue de la Range, la rue Canet, la rue de la Mairie et la rue de Fontainebleau. Ce cœur d'îlot représente un potentiel important de développement du village. Toutefois les accès aux voies publiques nécessitent des acquisitions. Les réseaux d'eaux et d'assainissement ne desservent pas ce cœur d'îlot, aussi la zone 2AUa n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU.

- la zone 2AUb, occupée également par des jardins, se situe au cœur d'un îlot délimité par la rue de la Fontaine Saint Marc, la RD 11 de Fontainebleau à la Ferté Alais, la RD372 dite route de Milly et le chemin de la Noirole. Ce cœur d'îlot représente un potentiel de développement du village. Toutefois les accès aux voies publiques nécessitent des acquisitions. Les réseaux d'eaux et d'assainissement ne desservent pas ce cœur d'îlot, aussi la zone 2AUb n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU.

- la zone 2AUc est occupée par des jardins, trois constructions à usage d'habitat et des constructions annexes. Toutefois le réseau d'assainissement des eaux usées, le réseau d'eau potable et la défense incendie ne sont pas situés à la périphérie immédiate ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, aussi la zone 2AUc n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU. Elle est pourvue d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure pour inscrire dans le PLU le règlement nécessaire.

La zone 2AU est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

La zone 2AU est pourvue d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure pour inscrire dans le PLU le règlement nécessaire.

Le règlement

Les articles 2AU 1 et 2AU 2 :

Afin de ne pas compromettre le futur aménagement, ces articles autorisent aucune occupation ou utilisation du sol.

Les articles 2AU 3 à 2AU 14 n'ont pas lieu d'être réglementés.

PRESENTATION DE LA ZONE AUX

C'est un secteur situé en entrée nord du village, en continuité d'un secteur déjà occupé par des entreprises (zone UX).

Il s'agit de permettre une légère extension de la zone d'activités à l'arrière des bâtiments existants et de réaménager ses abords pour améliorer l'entrée du village.

Toutefois le réseau d'assainissement des eaux usées, le réseau d'eau potable et la défense incendie ne sont pas situés à la périphérie immédiate ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, aussi la zone AUX n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU.

Elle est pourvue d'un règlement strict. Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure pour inscrire dans le PLU le règlement nécessaire.

La zone AUx est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

Le règlement

Les articles AUX 1 et AUX 2 :

Afin de ne pas compromettre le futur aménagement, ces articles autorisent aucune occupation ou utilisation du sol, excepté la réalisation de voiries ou de réseaux.

Les articles AUX 3 à AUX 14 n'ont pas lieu d'être réglementés.

IV-3.2.4 La zone agricole

PRESENTATION DE LA ZONE A

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se situe en grande partie de part et d'autre du village sur les plateaux, essentiellement à l'ouest de la RD372.

Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.

D'une manière générale les étendues agricoles sur Cély-en-Bière sont dépourvues de constructions à l'exception de la pépinière au sud sur la route de Milly. C'est pourquoi il a été choisi de déterminer des secteurs constructibles en accroche avec le périmètre bâti du village, facilement accessibles par les routes ou les chemins. Leur répartition autour du village permet de les relier à une entité agricole. Seul le secteur de la pépinière est isolé par rapport au village. Il est desservi par la RD372 et le chemin du Moulin neuf et prend en compte les constructions agricoles.

Cette zone est donc divisée en deux secteurs ;

- le secteur Aa, correspondant à l'étendue des terres agricoles situées sur les plateaux dans lequel les constructions sont interdites.
- le secteur Ab, dans lequel les constructions nécessaires aux exploitations agricoles sont autorisées. 5 secteurs Ab, numérotés de 1 à 5 sont localisés.

- Les secteurs Ab1 et Ab2 sont situés de part et d'autre de la RD372 en entrée nord du village, ils s'accompagnent non seulement de la création d'espaces boisés classés perpendiculaires à la route, qui à terme formeront un filtre végétal intégrant les futures constructions à destination agricole mais également d'un boisement existant le long de la route versé en espace boisé classé. Ainsi se mettra en place une transition entre l'espace agricole et les espaces urbanisés du village. Ces deux secteurs sont situés dans le site classé ce qui justifie une limitation de la constructibilité, par conséquent les constructions destinées à l'habitat n'y sont pas autorisées.

- Le secteur Ab3 situé, au sud en continuité du village, le long du chemin rural dit des Granges et le long du chemin des Rochettes, inclus déjà une bande boisée existante protégée au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce secteur est situé dans le site classé ce qui justifie une limitation de la constructibilité, par conséquent les constructions destinées à l'habitat n'y sont pas autorisées.

- Le secteur Ab4 situé à l'ouest de la RD372, en dehors du village au sud-ouest de l'autoroute, englobe des constructions existantes à destination agricole. Une pépinière y est implantée, ce secteur doit permettre notamment à cette entreprise agricole de pouvoir se développer. Ce secteur s'accompagne également d'un espace boisé classé situé en limite sud-ouest organisant un filtre végétal perpendiculaire à la route et s'appuyant sur le chemin du Moulin neuf. Ce filtre prolonge le boisement existant à son nord-ouest et marquera l'entrée sur la commune en venant de Milly la Forêt.

- Le secteur Ab5 situé à l'intérieur du village le long de la RD372 et du ru du Rebais couvre les bâtiments de la seule exploitation agricole de Cély. De taille réduite il ne permet pas de développement important des constructions. C'est pourquoi les secteurs précédents ont été créés à la fois pour répondre à un besoin de bâtiments nouveaux ou à une éventuelle redistribution des terres entre plusieurs exploitants.

La zone A est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 3.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

Cette zone est concernée par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible de soit de 75 mètres soit de 100 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article 6.

Le règlement

Les articles A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES:

Conformément à la loi SRU, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics sont autorisées dans la zone A.

Une zone Ab a été créée dans laquelle les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées ; les 5 secteurs de cette zone, excepté celui situé autour de la pépinière, sont situés en continuité du village et permettent d'accueillir les constructions agricoles à proximité des espaces déjà bâtis.

Les articles A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Pour les secteurs Ab1, Ab2 et Ab 4 situés en bordure de la RD372 un recul de 20 m est demandé par rapport à l'alignement afin de conserver un paysage peu bâti le long de cet axe avant les entrées dans le village.

Pour le secteur Ab3 situé en bordure de voie hiérarchiquement moins importantes seulement 8 m sont demandés.

Pour le secteur Ab5 situé dans le village entouré par la zone Ua, l'implantation à l'alignement est possible.

Pour tenir compte des bandes boisées à créer un recul de 15 mètres est demandé par rapport à ces limites.

L'article A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Au regard de la superficie de chaque secteur constructible, il n'y a pas lieu de fixer de règle.

L'article A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions autorisées dans la zone est de 11 mètres, celle-ci correspondant à la fois aux impératifs techniques des constructions autorisées et à la proximité de constructions du village qui sont moins hautes.

IV-3.2.5 La zone naturelle et forestière

PRESENTATION DE LA ZONE N

Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle se situe de part et d'autre du village principalement à l'est de la RD 372 et elle correspond en grande partie à l'emprise sur le territoire communal du site classé de la vallée du Rebais.

Elle reconnaît le caractère naturel de ces espaces qui doivent le rester, notamment la continuité écologique du Bois Mottet et la pelouse (sente rurale dite des Tartivois) identifiés et qui sont compris dans la zone N.

La zone N est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 2 et 3. La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte.

La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Elle recouvre la continuité écologique qui passe par le bois du Mottet, celui-ci constitue également un réservoir d'habitat. Les obstacles existants sur la commune, que sont la RD637 et l'A6, réduisent les possibilités de connexions. Afin de favoriser la circulation de la faune dans l'ensemble de la zone N les clôtures nécessaires y sont règlementées.

Cette zone est concernée par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible de soit de 75 mètres soit de 100 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article 6.

Elle englobe 7 secteurs N_{indiqué} de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article L 123-1-5 14° deuxième alinéa du code de l'urbanisme.

Le règlement

Les articles N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Pour assurer la protection de ces espaces les vocations sont volontairement restreintes, dans la zone N, seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous conditions.

Les articles N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Au regard du type de constructions possibles, des règles souples sont inscrites. En effet, celles-ci permettent de gérer les implantations en fonction de la configuration des lieux, les constructions nouvelles étant très réduites.

L'article N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

Au regard du type de constructions possibles, Il n'y a pas lieu de fixer de règle.

L'article N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Au regard du type de constructions possibles, Il n'y a pas lieu de fixer de règle.

PRESENTATION DES ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng et Nj

Les zones Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Ng et Nj recouvrent des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L 123-1-5 14° deuxième alinéa du code de l'urbanisme.

La zone Na qui recouvre des constructions isolées à usage principal d'habitat, il convient de permettre des extensions, afin si besoin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie. Cette zone doit rester peu dense, les constructions y occuperont une faible emprise. Elle comporte un **sous-secteur Na1** qui correspond aux constructions incluses dans le site classé de la vallée du Rebais pour lesquelles seul l'aménagement avec ou sans changement de destination sera admis.

La zone Nb qui recouvre le parc du château de Cély aménagé pour un usage de golf, cette vocation est reconduite et pérennisée.

La zone Nc qui contient des constructions liées au fonctionnement du golf et des constructions à usage d'hébergement hôtelier. L'extension modérée des constructions est autorisée, excepté pour le château dont le caractère architectural compact doit être préservé. Celui-ci est protégé comme élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La zone Nd qui correspond aux équipements sportifs communaux, cette vocation est reconduite et pérennisée.

La zone Ne qui correspond à des constructions à usage d'activités, cette vocation est reconnue et pérennisée, sans toutefois qu'un développement important soit rendu possible.

La zone Nf qui correspond à l'ancienne station d'épuration qui peut être utilisée comme bassin d'orage.

La zone Nj correspond à :

- un secteur peu bâti autour du lavoir et du pont du chemin de la Messe, à proximité du noyau villageois. Le caractère « jardiné » des lieux contribue à la mise en valeur des petits éléments du patrimoine que sont le lavoir, le pont, l'abreuvoir. Il convient d'interdire des constructions dont le volume « étoufferait » ces éléments.
- un secteur au sud de l'église qui correspond à l'ancien cimetière, ce secteur n'a pas vocation à être bâti son caractère naturel et champêtre étant propice à la mise en valeur de l'église.

Les zones N_{indicées} sont concernées par les enveloppes d'alerte potentiellement humides de Classe 2 et 3.

La présence potentielle de zone humide doit être prise en compte et faire l'objet d'une étude floristique et faunistique et/ou de sol prouvant ou non le caractère humide.

En cas d'acceptation du projet par la police de l'eau, des mesures compensatoires pourront être exigées selon la réglementation en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

Cette zone est concernée par :

- l'article L.111-1.4 du code de l'urbanisme. A ce titre, cette zone ne fait pas l'objet de prescriptions particulières, aussi l'article L.111-1.4 génère une bande inconstructible de soit de 75 mètres soit de 100 mètres dont la traduction réglementaire se trouve à l'article 6.

Le règlement

Les articles Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES et Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Dans le secteur Na :

Seule l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, cette possibilité correspond à la destination de ce secteur particulier qui reconnaît par des zones de taille limitée les constructions existantes dans les zones naturelles. Dans le secteur Na1, car situé dans le site classé, seul l'aménagement est autorisé.

Dans le secteur Nb :

Pour le maintien du terrain de golf seuls les aménagements de terrain (sans construction) à vocation de sport et de loisirs sont autorisés.

Dans le secteur Nc :

Pour le maintien des parties bâties fonctionnant en synergie avec le terrain de golf et le maintien de leur qualité architecturale, seule l'extension modérée est autorisée pour les vocations hébergement hôtelier, de sports et de loisirs, de bureau pour le fonctionnement de l'ensemble, de commerce pour la pérennisation du restaurant et d'habitation nécessaire au fonctionnement de cet ensemble.

Dans le secteur Nd :

Les équipements sportifs communaux doivent pouvoir être entretenus, mis aux normes et développés si nécessaire dans le respect du site classé.

Dans le secteur Ne :

Situé en bordure de la RD637, les activités existantes doivent pouvoir s'étendre modérément si nécessaire.

Dans le secteur Nf :

L'ancienne station d'épuration doit pouvoir servir de bassin d'orage, les travaux nécessaires à son maintien et à son entretien doivent pouvoir être réalisés.

Dans le secteur Nj :

Ce sont des zones de jardins qui n'ont pas vocation à être bâties et seules les annexes de dimensions limitées y sont autorisées.

Les articles Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES et Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Des règles souples sont inscrites. En effet, celles-ci permettent de gérer les implantations en fonction de la configuration des lieux, les constructions nouvelles étant très réduites.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :

La capacité d'accueil limitée de ces secteurs se définit notamment par l'emprise au sol, c'est pourquoi celle-ci est réglementée pour tous les secteurs pour lesquels cela est nécessaire.

Dans le secteur Nc :

L'emprise n'est pas réglementée car seule l'extension est possible et celle-ci est limitée en termes de surface de plancher.

L'article Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La capacité d'accueil limitée de ces secteurs se définit notamment par la hauteur, c'est pourquoi celle-ci est réglementée pour tous les secteurs pour lesquels cela est nécessaire.

IV-3.3 Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal.

Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité.

On recense notamment les ensembles suivants qui sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme :

- La position centrale du village dans le territoire communal repousse les grands espaces boisés en périphérie et ceux-ci sont partagés avec les communes limitrophes. Comme le bois de Mocque-Paniers qui s'étend sur Perthes en gâtinais, le Bois des Réaux qui s'étend sur Saint Germain sur Ecole, le bois de la Roche Fourrée et le bois du Motet qui s'étendent sur Fleury en Bière.

Les bois de la Roche Fourrée, du Moulin de Choiseau et du Mottet font partie d'entités d'un seul tenant de plus de 100 hectares.

De nombreux bosquets, lanières boisées, vergers émaillent les espaces cultivés ceux-ci sont protégés.

En frange du village des bosquets assez conséquents forment un écrin vert au village, ceux-ci sont également protégés.

Les alignements d'arbres au pourtour du golf, en entrée nord du village par la RD372 sont protégés.

La pelouse sèche qui nécessite un entretien qui conserve ce milieu ouvert est protégées au titre de l'article L 123-1-5 7 du code de l'urbanisme et non au titre des espaces boisés classés afin d'en faciliter la gestion avec par exemple du défrichage permettant de retrouver un milieu éclairci.

Dans les zones Ab, des espaces boisés classés à créer sont inscrits pour accompagner les futurs bâtiments agricoles. Ces futures bandes boisées agiront soit comme un filtre floutant les silhouettes bâties, soit comme un arrière plan au bâtiment qui s'y adossera.

L'ensemble des espaces boisés classés du POS ont été reconduits excepté :

- en bordure de l'A6 où une bande 25 m a été supprimée pour permettre la réalisation de travaux (merlons, mouvements de terrain) par APPR dans le but d'atténuer les nuisances phoniques dues au passage des véhicules sur l'autoroute,

- dans le bois du Mottet une bande d'espaces boisés classés, pour permettre l'aménagement d'une diguette qui permettra d'améliorer la prévention des inondations dues au ruissèlement.

La transposition des espaces boisés classés du POS au PLU a nécessité quelques ajustements dus à la différence des fonds de plans, lorsqu'un changement a été nécessaire celui-ci a été fait en fonction de la réalité du boisement observé sur la photographie aérienne (Source : GEOPORTAIL).

Le PLU protège de nouveaux espaces boisés comme par exemple ceux qui couvrent l'ancienne zone NAX du POS, les boisements de part et d'autre de la RD372 entre la RD637 et l'entrée du village, qui atténuent l'aspect autoroutier de la RD637...

L'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU du territoire communal représente une superficie de 101.50 hectares, soit 16.5%.

IV-3.4 La protection des lisières des boisements de plus de 100 hectares

Sur le territoire communal existent des espaces boisés appartenant à une entité de plus de 100 hectares. Il s'agit du bois du Moulin de Choiseau et du bois Mottet situés au sud-est en continuité de Fleury en Bière et du bois de la Roche Fourrée situé au sud s'étendant également sur le territoire de Fleury en Bière.

Le SDRIF de 1994 indique :

« En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite. »

Sur le document graphique n°4 cette protection du 50 m de large est reportée.

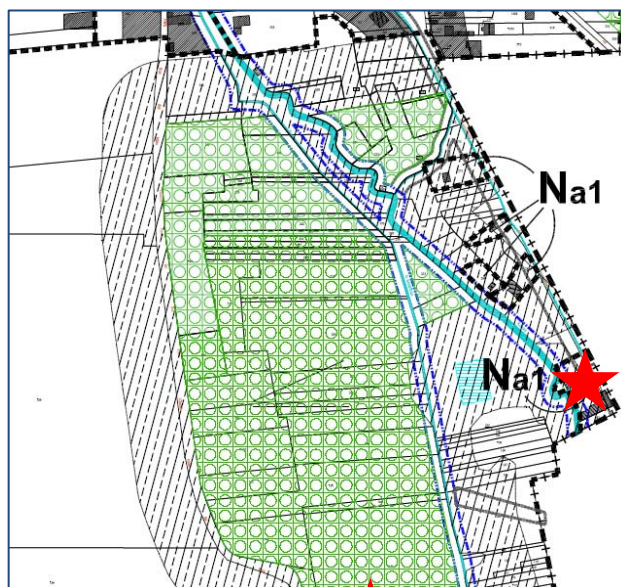
La bande de 50 m de protection du bois du moulin de Choiseau concerne quelques constructions à usage d'habitation dont le moulin de Choiseau. Cet ensemble est également compris dans le site classé de la vallée du Rebais, c'est pourquoi les constructions existantes sont versées en zone Na1 dans laquelle seuls les aménagements dans le volume existant sont admis.

La bande de 50 m de protection du bois de la Roche Fourrée impacte aucune construction.

La bande de 50 m du bois Mottet concerne des constructions situées en continuité de la partie la plus ancienne du village qui sont versées en zone Ub. Leur évolution doit pouvoir se réaliser comme l'ensemble du village, ce secteur est considéré comme un site urbain constitué au sens du SDRIF de 1994 et c'est pourquoi la bande de 50 m de protection de la lisière ne s'applique pas dans la zone Ub.

Sur Cély en Bière, la protection des lisières des boisements de plus de 100 hectares du SDRIF de 1994 concerne un site urbain constitué.

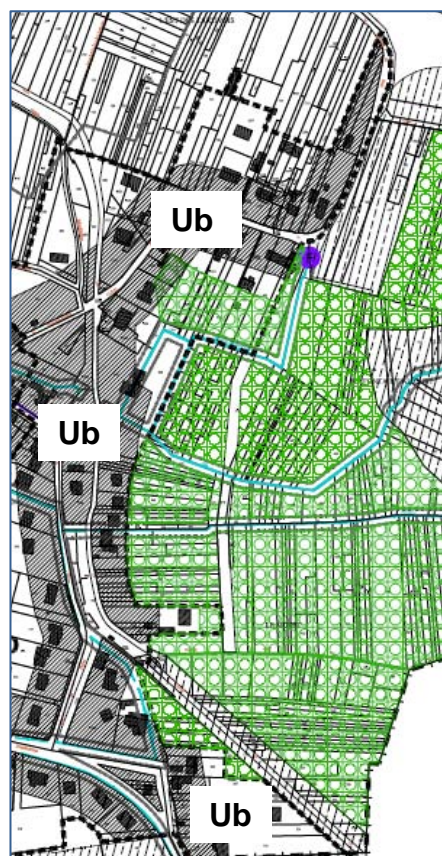
La lisière autour du bois du Moulin de Choiseau :



Le moulin de Choiseau



Le site urbain constitué en zone Ub :



IV-3.5 Les emplacements réservés

	Destination	Superficie en m ²	Collectivité bénéficiaire	Parcelles concernées
N°1	Accès automobile	620	Commune	323, 324
N°2	Accès automobile	268	Commune	470
N°3	Liaison douce et stationnement	1216	Commune	484, 482, 479
N°4	Accès piéton	215	Commune	332
N°5	Espace vert	89	Commune	120
N°6	Accès automobile	1755	Commune	93, 94
N°7	Liaison douce	399	Commune	20, 26
N°8	Accès automobile	256	Commune </td <td>374, 369</td>	374, 369
N°9	Ouvrage de sécurité incendie	135	Commune	44
N°10	Aire de covoiturage	2370	Commune	

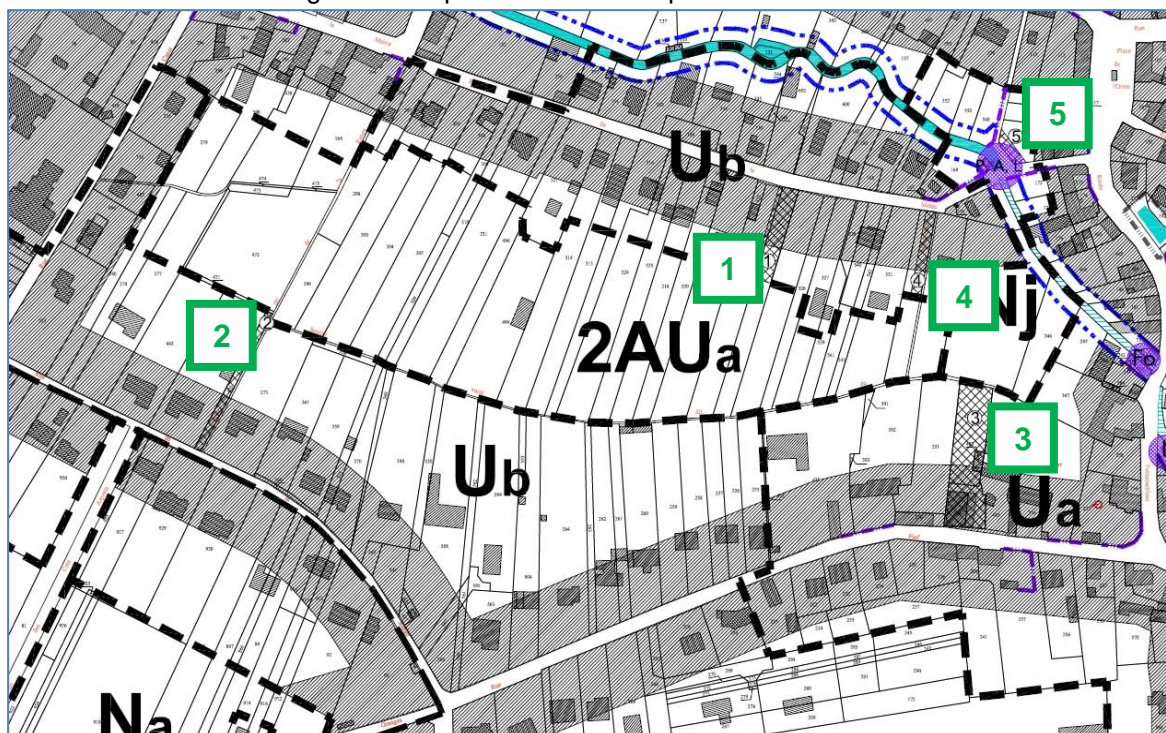
Les emplacements réservés (ER) N° 1, 2, 3 et 4 sont destinés à préserver les accès au cœur d'îlot versé en 2AUa.

L'ER N°1 permettra un accès automobile depuis le chemin de la Messe.

L'ER N°2 par l'élargissement du chemin actuel permettra un accès automobile en sens unique, sa largeur étant contrainte par la proximité des constructions existantes.

L'ER N°3 permettra un accès piéton/cycle rejoignant la sente existante est/ouest et l'aménagement de places de stationnement destinées, plus particulièrement, aux usagers se rendant à la Communauté de Communes ou au centre de loisir intercommunal situés à proximité.

L'ER N°4 est destiné à élargir la sente piétonne existante pour améliorer le cheminement.



L'ER N°5 destiné à un espace vert est créé pour aménager un espace de repos et de contemplation formant un ensemble avec le passage du ru du Rebaïs, le lavoir, l'abreuvoir et le pont. Il permettra également de mettre en valeur l'entrée de la petite sente.

On notera que le pont, le lavoir, l'abreuvoir et les murs en pierre qui bordent ce secteur sont protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

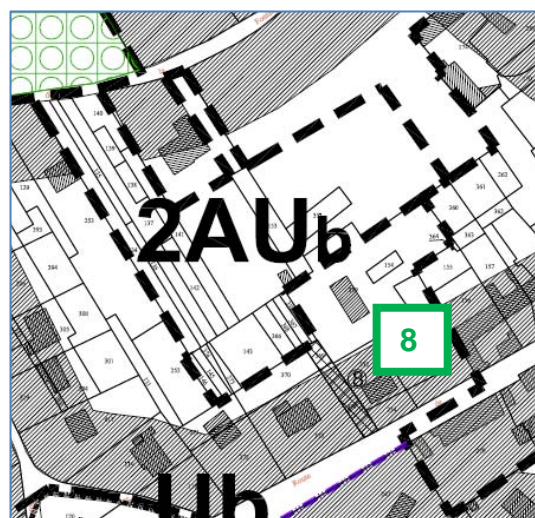


L'ER N°6 destiné à un accès automobile pourra également être utilisé par les piétons et les cycles pour rejoindre la sente qui dessert la gendarmerie et les équipements communaux. Les véhicules qui l'emprunteront pourront accéder aux équipements communaux, en particulier à la salle polyvalente. Il est étendu aux parcelles 93 et 94 afin de ne pas créer une unité foncière réduite dont la constructibilité serait obérée.



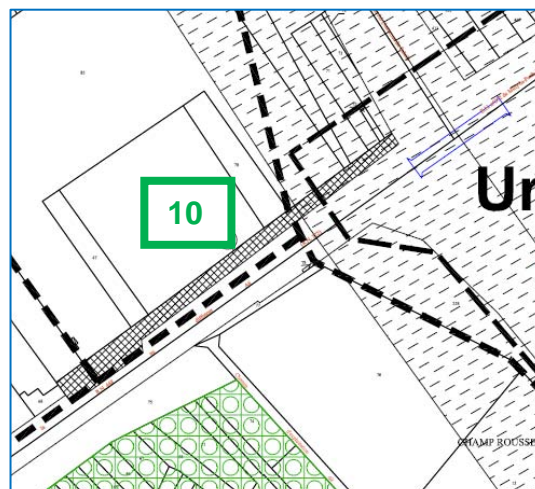
L'ER N°7 s'inscrit dans l'aménagement de la zone Ua1 qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation « Le centre village ».

L'ER N°8 est destiné à préserver un accès depuis la RD372 au cœur d'îlot versé en 2AU_b. Actuellement cette parcelle est déjà utilisée comme accès à une maison, cette desserte serait préservée et une voie pourrait être créée pour desservir le cœur d'îlot qui ainsi pourra être construit.



L'ER N°9 est destiné à une réserve incendie, rue des Sources.

L'ER N°10 est destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement pour le covoiturage. Son emplacement à proximité de l'échangeur avec l'autoroute A6 lui permettra de recevoir la fréquentation non seulement des Célysiens, mais également des habitants de la communauté de communes du Pays de Bière et plus largement des villages de l'Essonne proches de Cély en Bière.



IV-3.6 Les éléments de paysage

Il s'agit de renforcer la protection des éléments du paysage reconnu d'intérêt majeur :

- de part leur propre qualité,
 - en raison de leur rôle éminent dans la structuration du paysage,
- dans le cadre d'un dispositif réglementaire particulier, ces éléments ne faisant pas l'objet d'une protection (au titre des Monuments Historiques, des espaces boisés classés par exemple....).

Extrait de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme :

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

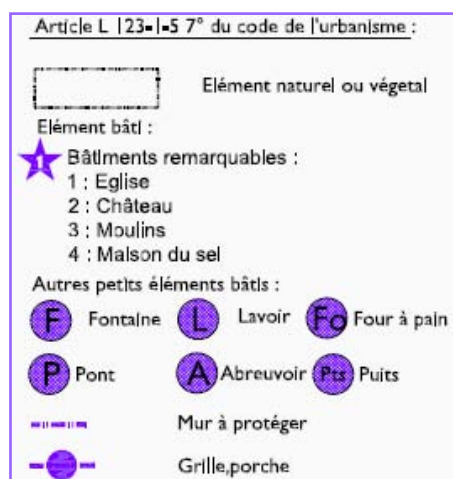
A ce titre, le règlement peut :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Il résulte de cette identification que :

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
- La commune peut consulter l'architecte des bâtiments de France pour recueillir son avis sur les travaux pouvant affecter ces éléments, quelque soit leur localisation.
- Des règles particulières peuvent être introduites dans le règlement les concernant.

Les éléments identifiés en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont localisés sur les documents graphiques de zonage. Ils sont répertoriés en quatre catégories :



Légende des documents graphiques

- Élément naturel ou végétal, il s'agit par exemple de la pelouse sèche, d'arbres, des fossés et batardeaux ...
- Bâtiments remarquables, il s'agit de l'église, du château, des moulins excepté le moulin de Choiseau déjà protégé au titre des monuments historiques et de la maison du sel.
- Autres petits éléments bâtis, il s'agit des lavoirs, de puits, de ponts en pierre, de l'abreuvoir, des fontaines...
- Mur à protéger/Grille, porche, il s'agit de mur de clôture ancien en maçonnerie de pierre donnant sur l'espace public et de la grille du château, de porches dans le village.

Le noyau villageois



Quelques exemples : un mur de clôture en pierre, l'église, un puits.

Le centre village et ses abords



Quelques exemples : des murs de clôture en pierre, un lavoir.

Autour du golf
Quelques exemples :
le mur de clôture du golf, la grille et le château, des murs de clôtures rue du Bois Baudoin.



Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage.

Aux articles 4 et 13 des zones concernées :

Pour les fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (détournement, comblement, busage, recouvrement etc...) est soumise à déclaration préalable.

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre le bon fonctionnement de ces ouvrages.

Aux articles 6 et 7 des zones concernées :

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors des fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

A l'article 11 des zones concernées :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

Pour les fossés, batardeaux et ouvrages de retenue ou d'acheminement des eaux pluviales dont le lit est empierré et répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme, toute modification de leur aspect ou des matériaux les constituant est soumise à déclaration préalable.

A l'article 13 des zones concernées :

Pour les espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

III-3.7 L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

Extraits de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

...

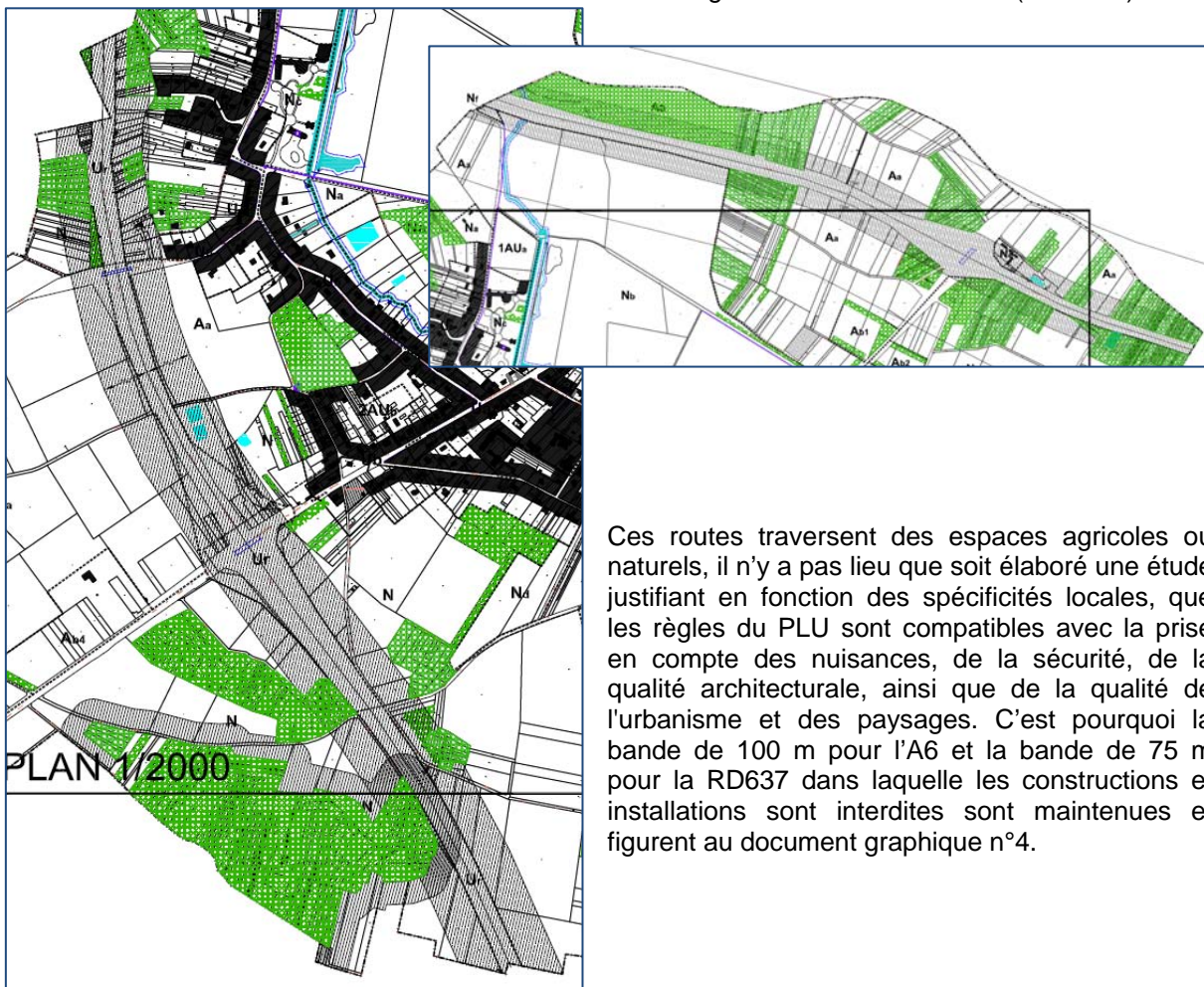
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

...

La commune est concernée par les routes à grandes circulation suivantes :

- l'autoroute A6,

- la route à grande circulation RD637 (ex RN37).



IV - 4. Evaluation des réceptivités, Superficies des zones, Echancier, Analyse de la consommation des espaces

IV – 4.1 Evaluation de la réceptivité en logement et estimation de la population induite par le parti d'aménagement

Réceptivité en logement du PLU :

Sur les cartes en pages suivantes sont entourés en orange les terrains non bâtis susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions dans les zones Ua et Ub, dès l'approbation du PLU. Les extensions, les surélévations de constructions existantes ne sont pas prises en compte.

- La zone U

- Dans la zone Ua, excepté la zone Ua1, on décompte environ 0.63 ha soit 8 à 10 logements potentiels.

- Dans la zone Ub, on décompte environ 5 ha soit 50 à 65 logements potentiels.

Soit un total de 58 à 75 possibilités de construction sont recensées sur des terrains non bâtis qui seraient issus ou non de division.

Pour ces 2 zones, considérant qu'un taux de rétention foncière de 50% (terrains conservés en l'état, constructions pour une autre vocation que l'habitat...) doit être appliqué, seulement 50% des possibilités offertes produiraient des logements sur une période de 15 ans (2013/2028), à savoir entre 29 à 37 logements.

- la zone Ua1 peut recevoir 20 logements à brève échéance sur 1/3 de sa superficie, par contre sur les 2/3 restants la construction nécessitera un regroupement des différentes propriétés existantes et la prise en compte de la zone humide pourra réduire voire annuler la constructibilité restante. L'hypothèse haute est à 60 logements sur la totalité de la zone Ua1.

- La zone AU

- la zone 1AUa destinée à l'hébergement hôtelier ne produira pas de logement.

- la zone 1AUb d'une superficie de 1.4 ha peut recevoir 18 à 20 logements environ. Toutefois la prise en compte de la zone humide pourra réduire voire annuler cette constructibilité.

- la zone 2AU (2AUa, 2AUb et 2AUc) n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le présent PLU, son ouverture nécessitera la procédure adaptée pour inclure la réglementation nécessaire.

Toutefois, l'estimation peut se baser sur la charte du PNR qui indique pour les communes rurales du parc, une densité résidentielle minimale de 13 logements à l'hectare.

Pour la zone 2AUa dont la superficie est de 3.2 ha un potentiel long terme de 42 logements,

Pour la zone 2AUb dont la superficie est de 0.9 ha un potentiel long terme de 12 logements,

Pour la zone 2AUc dont la superficie est de 0.7 ha un potentiel long terme de 9 logements,

POS/PLU

On rappelle que le gisement foncier calculé sur la base du POS (source : atlas communal), sur la commune de Cély-en-Bière, atteignait environ 25 hectares. Cette surface correspondait à la «réceptivité théorique» en zones urbaines et dans la zone à urbaniser, en sachant que la rétention

foncière et les configurations parcellaires (structure de la propriété) limitent la capacité effective du stock.

Le total des disponibilités foncières du PLU pour du logement en zone Ua, Ub et 1AUb ne représentent plus que $0.63 + 5.00 + 1.40 = 7.03$ hectares.

Le POS exigeait des tailles de terrain minimum pour construire (dans l'ancienne zone UB 800 m² en cas de division et jusqu'à 2000 m² dans l'ancienne zone UC) qui obligeait à consommer beaucoup de terrain pour construire. Le PLU ne fixant plus de taille de terrains minimum ouvre des potentialités en zones Ua et Ub mais uniquement dans la bande constructible.

Estimation de la population future :

Pour évaluer la population future, il convient de tenir compte des données suivantes :

Le point mort a été évalué à 19 sur la période 1999/2006, soit 2.7 logements/an qui ont permis le maintien du niveau de population.

Sur la période 2013/2028 sur la base d'un point mort moyen identique 41 logements seront nécessaires pour maintenir la population.

L'estimation du nombre de logements réalisables sur cette période est dans une fourchette de 67 à 117. Entre 26 et 76 logements permettront un accroissement démographique, soit une population supplémentaire de 68 à 198 habitants (nb de logements X 2,6 taille moyenne des ménages en 2006).

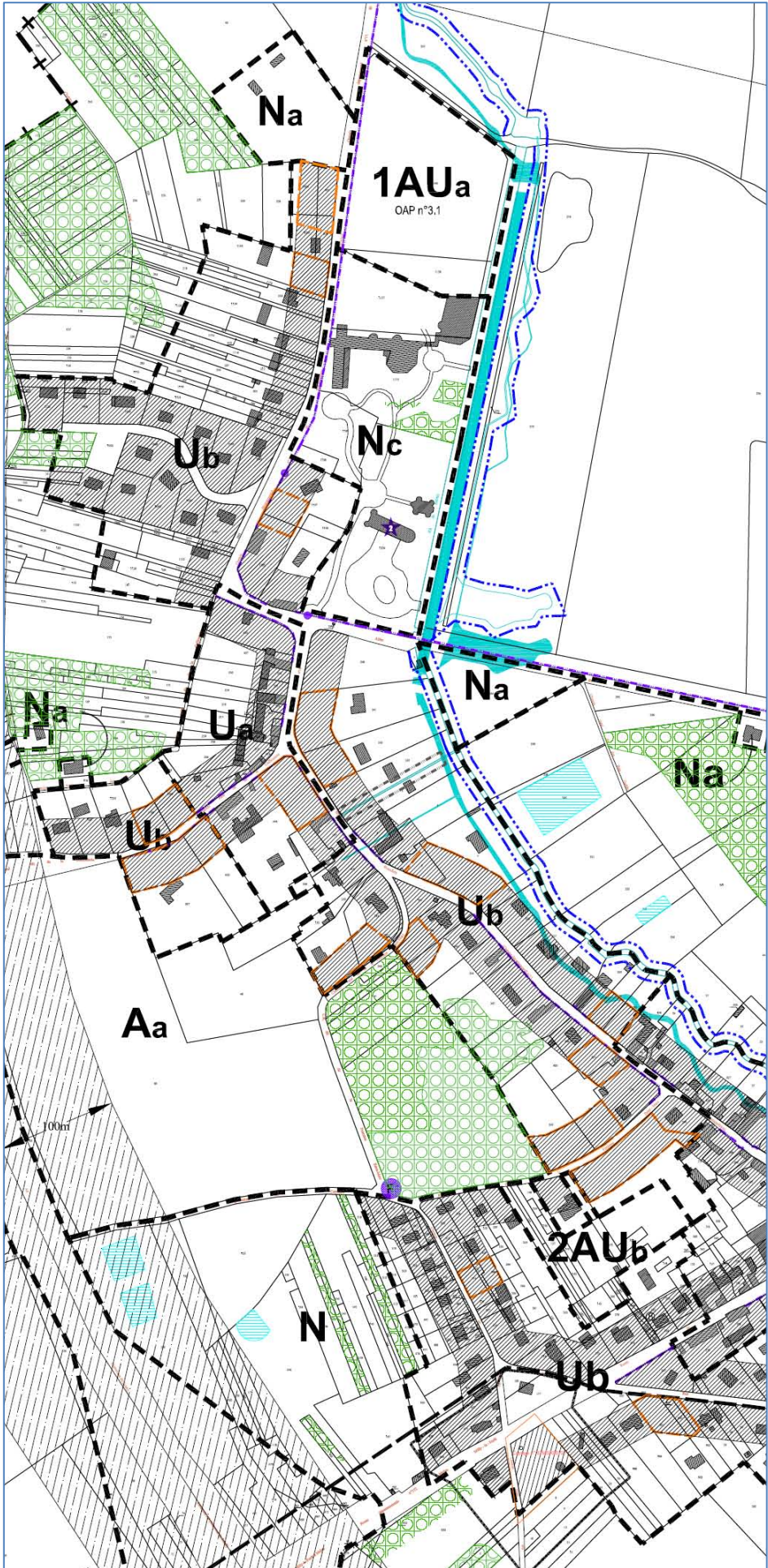
En 2009 la population de Cély en Bière est de 1180, le PLU permet un accroissement entre 5.76% (1248 habitants en 2028) et 16.78% (1378 habitants en 2028) de la population sur la période 2013/2028.

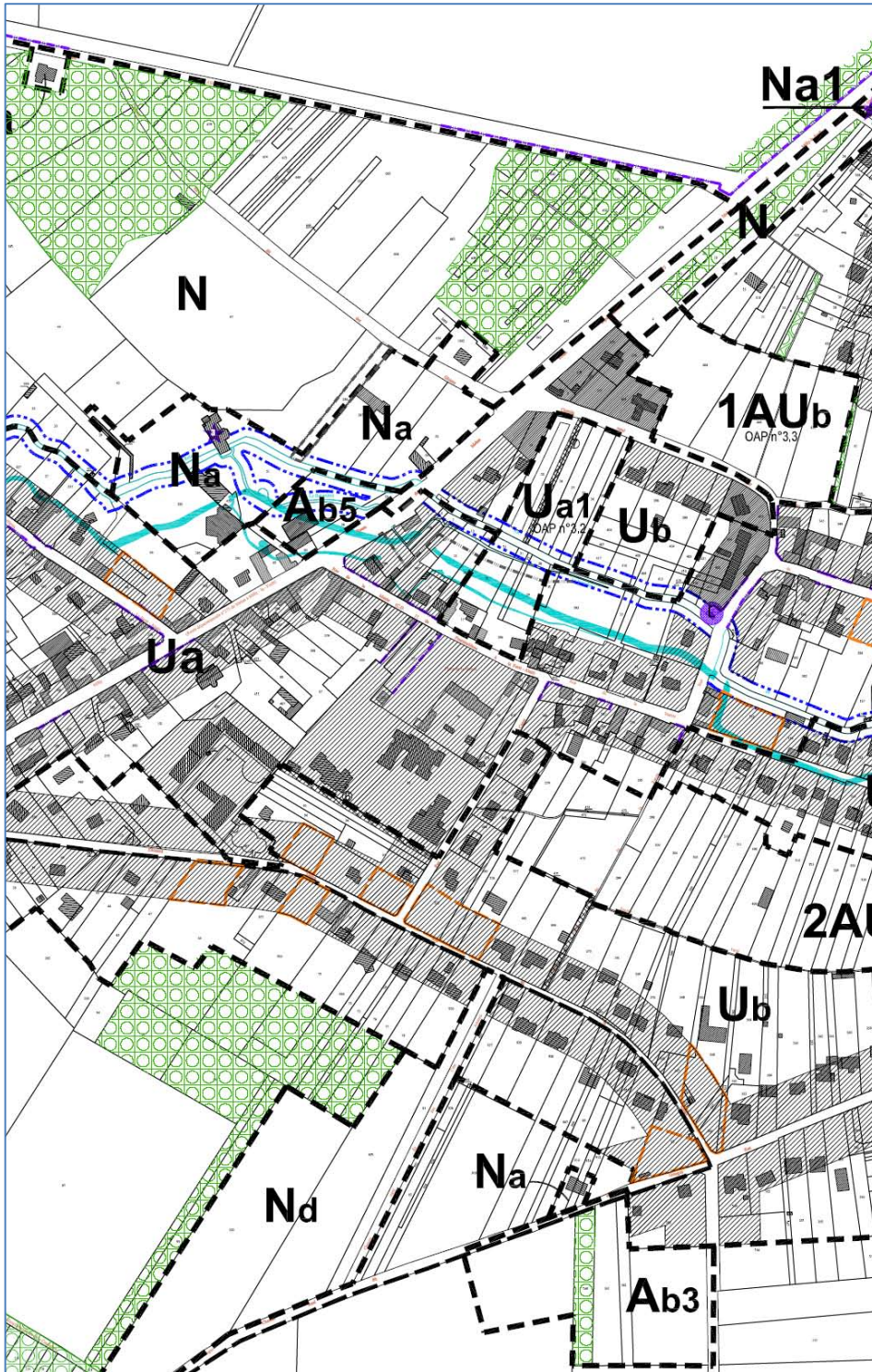
Il est rappelé que l'accroissement annuel sur la période 1999/2009 était de 1.6%. Même dans l'hypothèse haute l'accroissement de la population reste modéré.

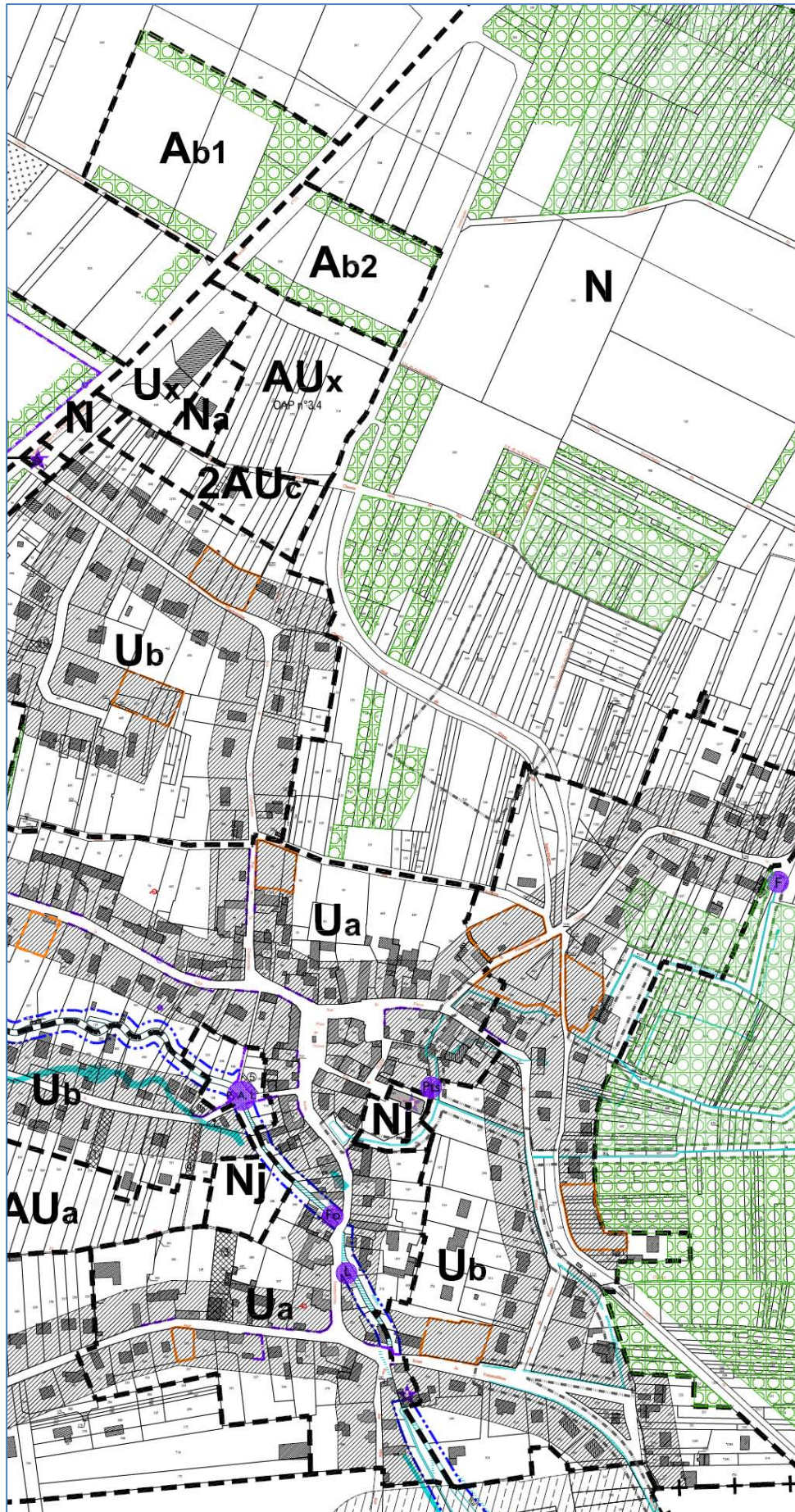
L'objectif de construction de 5 logements par an soit 75 sur 15 ans se situe dans la fourchette estimée du nombre de logements réalisables sur la commune.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU apporterait environ 164 habitants supplémentaires.

C'est en fonction du rythme de réalisation effective des logements sur la commune que la décision d'ouvrir ou pas tout ou partie des zones 2AU pourra être prise.







Disponibilités foncières

Ouest du territoire communal



IV – 4.2 Superficies des zones

PLU			
ZONES URBAINES	Superficie	Réceptivité en nombre de logements*	
U			
Ua	25.40	4 à 5	
Ua1	1.00	20 à 60	
Ub	55.10	25 à 32	
Ur	14.70	0	
Ux	0.66	0	
TOTAL	96.86	49 à 97	
ZONES URBANISER			
AU			
1AUa	2.00	0	
1AUb	1.40	18 à 20	
2AUa	3.20	42	Non ouverte à l'urbanisation
2AUb	0.90	12	Non ouverte à l'urbanisation
2AUc	0.70	9	Non ouverte à l'urbanisation
AUx	1.50	0	Non ouverte à l'urbanisation
TOTAL	9.70	18 à 20	
ZONES AGRICOLES			
A			
Aa	210.80	0	
Ab	9.70	0	
TOTAL	220.50		
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES			
N			
N	225.60	0	
Na	4.00	0	Seules les extensions sont possibles
Na1	0.40	0	
Nb	52	0	
Nc	3.30	0	
Nd	2.70	0	
Ne	0.50	0	
Nf	0.15	0	
Nj	0.95	0	
TOTAL	289.60	67 à 117	
TOTAL DES ZONES	616.66 hectares		

* Les chiffres indiqués dans la colonne Réceptivité en nombre de logements tiennent compte d'un taux de 50% de rétention foncière.

On notera que la superficie totale du territoire communal était évaluée à 619 ha dans le POS, que le MOS de 2008 l'évalue à 614.94 ha. La mesure du territoire communal de 616.66 ha réalisée sur le fond de plan cadastral fourni par la communauté de communes du Pays de Bière se situe tout à fait dans la moyenne des évaluations et peut, par conséquent, être comparée avec celle du document d'urbanisme précédent.

IV – 4.3 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants :

Echéance 2013

- La zone UA1 est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Sur la partie ouest de la zone UA1 sur environ 1/3 de sa superficie, une étude est en cours pour la construction d'une vingtaine de logements locatifs sociaux et la construction ou la réhabilitation des constructions existantes en bon état destinées à des commerces et des services.

La réceptivité totale de la zone UA1 est estimée à une soixantaine de logements.

- La zone 1AUa destinée à de l'hébergement hôtelier est ouverte à l'urbanisation dès l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Echéance 2018

- La zone 1AUb est ouverte à l'urbanisation à partir de 2018, à condition que :
 - le nombre de nouvelles constructions de logement réalisées sur le territoire communal depuis la date d'approbation du PLU n'excède pas une moyenne de 6 par an,
 - le caractère humide de ce secteur permette, après production des études nécessaires, une urbanisation,

La réceptivité est d'une vingtaine de logements.

Echéance 2023



- Les zones 2AU (2AUa, 2AUb et 2AUc) ne sont pas ouvertes à l'urbanisation dans le présent PLU. Leur ouverture se fera aux conditions suivantes :
 - l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une procédure adaptée pour faire évoluer le PLU sur ces secteurs et y inclure le règlement et les orientations d'aménagement nécessaires.

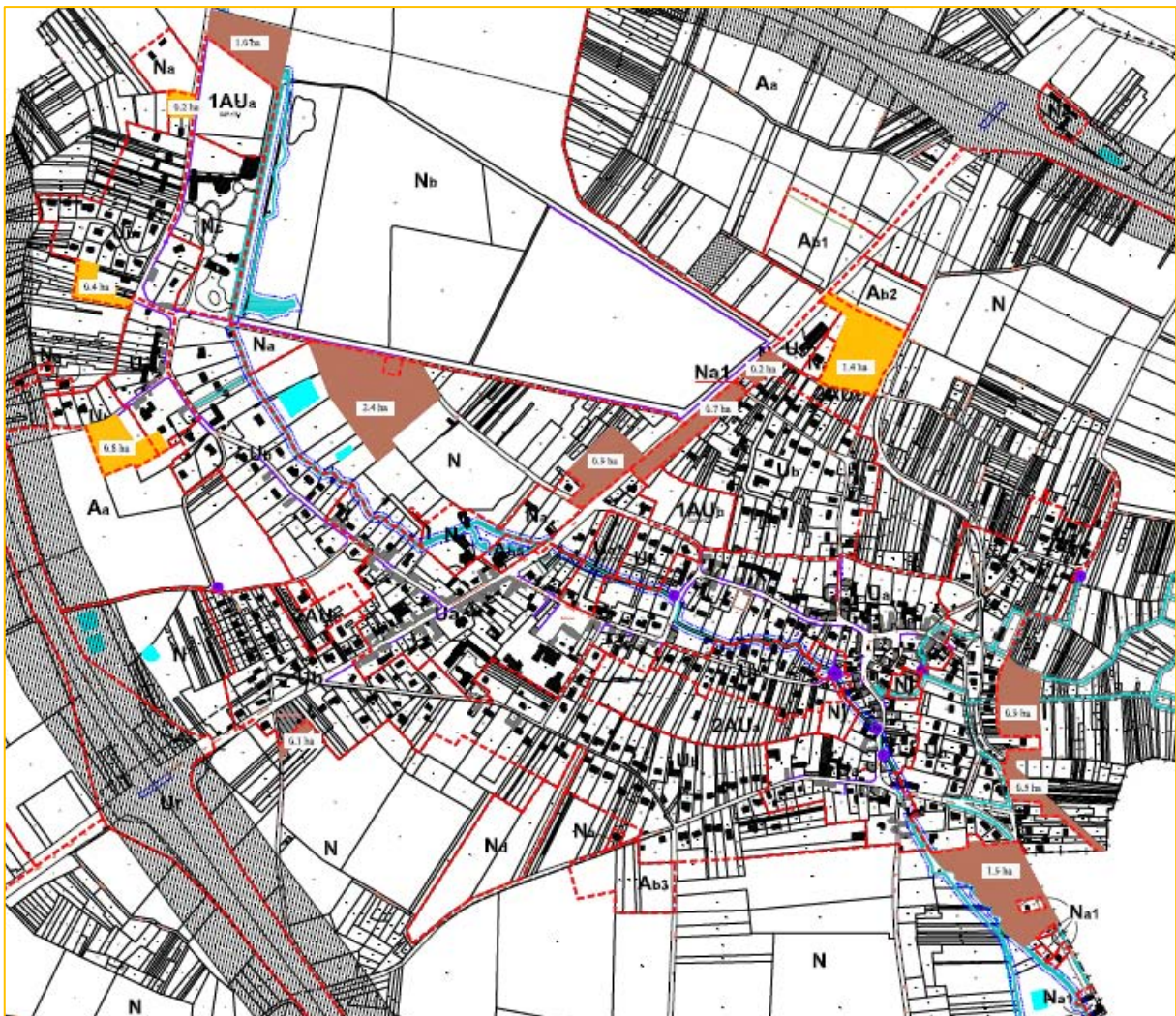
- La zone AUx destinée à l'accueil d'activités artisanales sera ouverte concomitamment à la zone 2AUc. En effet, ces zones nécessitent l'aménagement des réseaux notamment la défense incendie et l'assainissement collectif; le coût de ces travaux devra être mutualisé entre les deux zones.
 - l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUx nécessitera une procédure adaptée pour faire évoluer le PLU sur ce secteur et y inclure le règlement et les orientations d'aménagement nécessaires.

IV - 4.4 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

On notera que la superficie totale des zones agricoles et naturelles du PLU est de 1108.7 ha, le MOS de 2008 recense (voir page 10) en « bois et forêt, cultures, autre rural et eau » une superficie de 1057.46 ha.

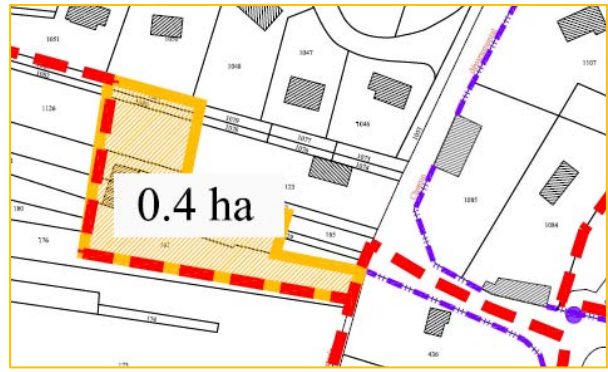
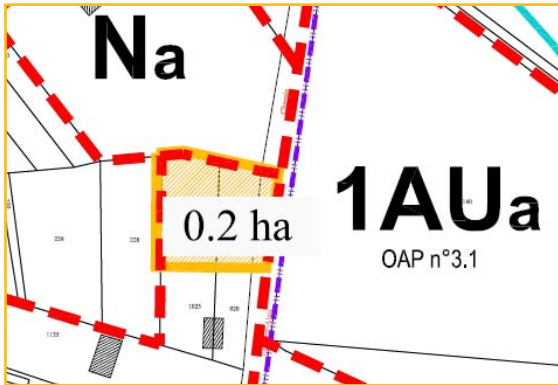
Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : passage du POS au PLU

-  Surface urbaine (U) ou à urbaniser (NA) au POS devenue agricole (A) ou naturelle (N) au PLU
-  Surface agricole (NC) ou naturelle (ND) au POS devenue urbaine (U) ou à urbaniser (AU) au PLU

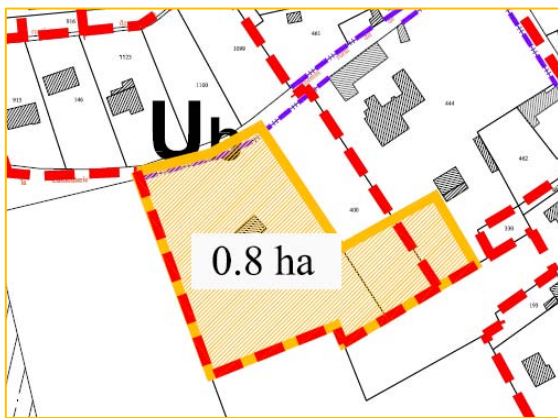


Ci-après les détails :

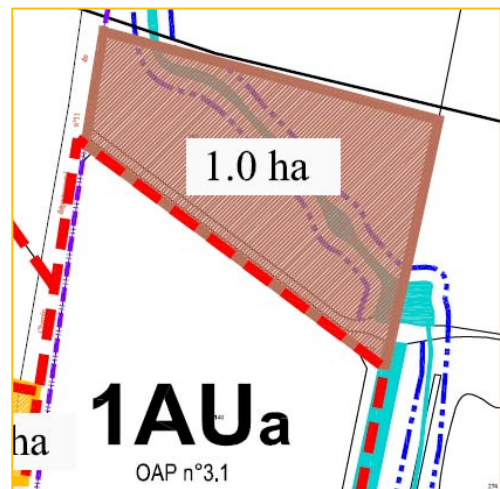
Au nord-ouest du village à proximité du golf



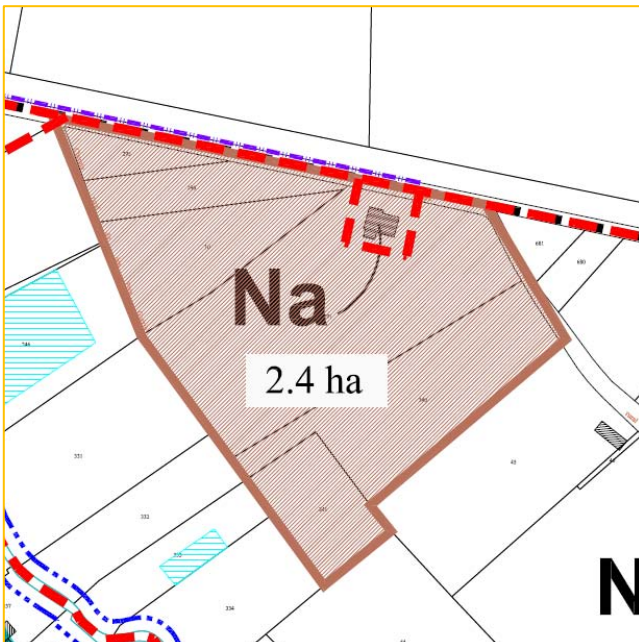
Chemin rural de la Caillouterie



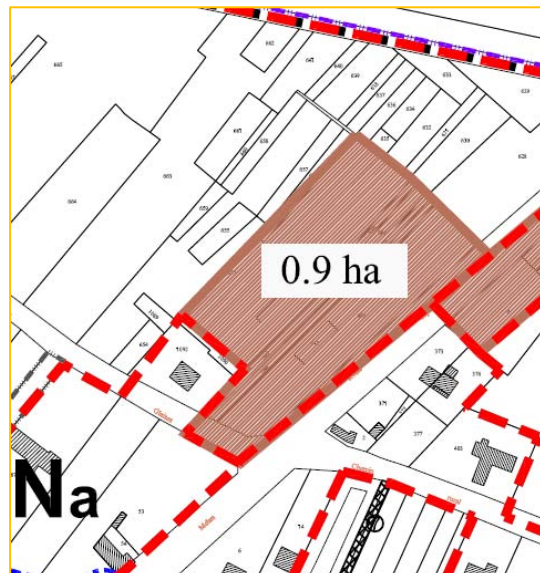
Au nord du golf



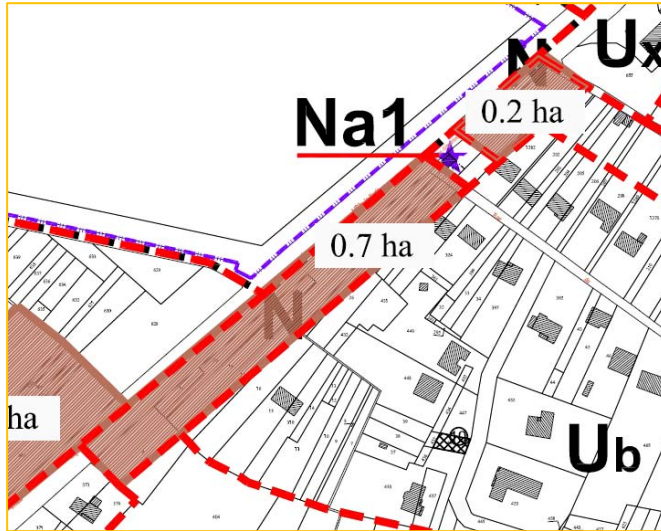
Au sud du golf



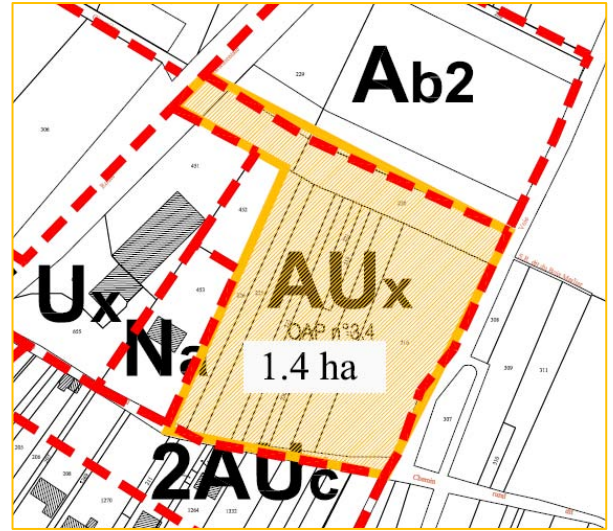
Chemin des Glaises



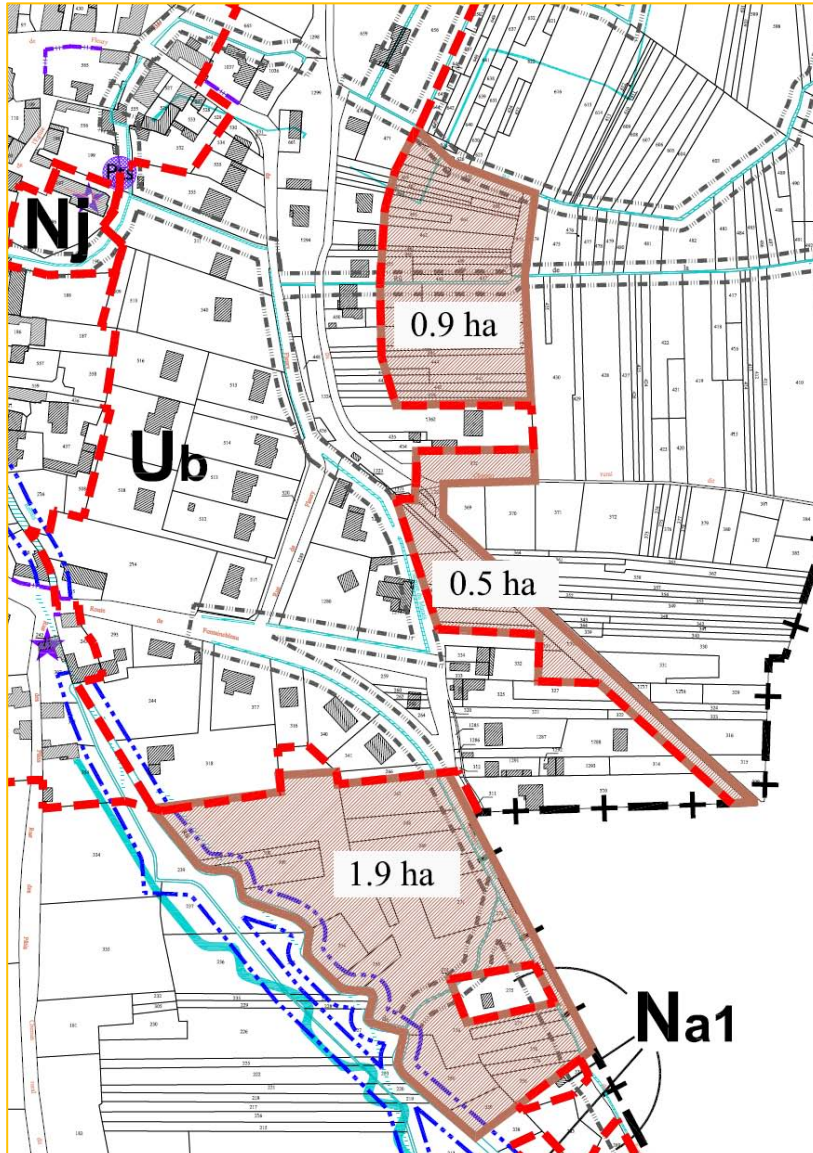
Le long de la RD372



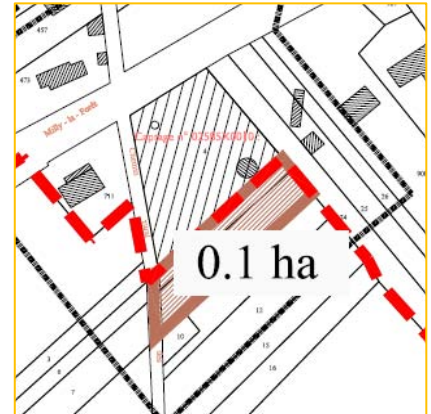
La zone d'activité





Au sud-ouest du village



Au sud du château d'eau



Récapitulatif :

 Surface agricole ou naturelle devenue urbaine ou à urbaniser			 Surface urbaine ou à urbaniser devenue agricole ou naturelle		
POS	PLU	Superficie en ha	POS	PLU	Superficie en ha
NC	Ub	0.20	NBb	N	2.40
NC	Ub	0.40	UCc	N	0.10
NC	Ub	0.80	NBa	N	0.90
NC	AUx	1.40	NAc et U	N	0.70
			UCa	N	0.90
			UCa	N	0.50
			NAx	N	1.90
			1NAb	Nb	1.00
Total		2.80	Total		8.40
Bilan = 5.60 hectares					

Le tableau ci-dessus montre que le PLU par rapport au POS permet le retour en espace naturel ou agricole de 5.60 hectares.










Bien que versés en NC au POS les espaces agricoles ou naturels consommés par le PLU ne sont pas inscrits comme îlots de culture au RGP 2010, excepté une partie de la zone AUx répertoriée comme surface gelée sans production pour une surface de 1 hectare environ.

Les surfaces rendues aux espaces naturels ou agricoles ne sont pas, pour aucune d'entre elles, répertoriées comme îlot de culture au RGP 2010.



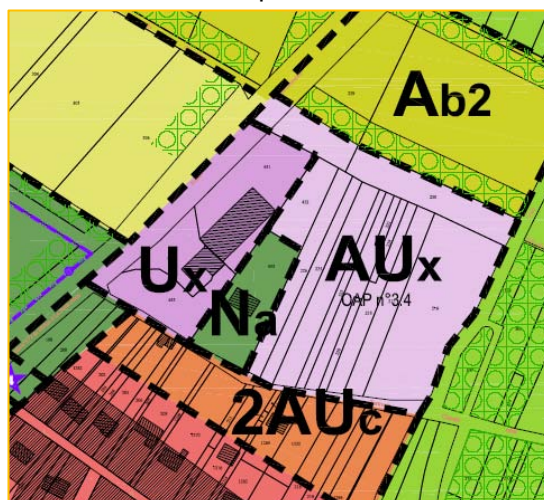
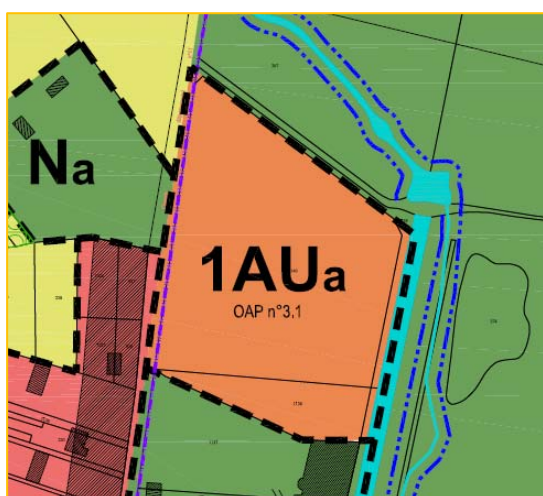
Source : RPG ANONYME 2010 (©) MAAPRAT-ASP

Îlots de culture (RGP 2010) :

 Blé tendre	 Autres cultures industrielles
 Orge	 Fourrage
 Colza	 Gel (surfaces gelées sans production)
 Protéagineux	 Gel industriel
	 Autres gels

Consommation de l'espace : extension du périmètre urbanisé en 2012

Les surfaces en extension du périmètre urbanisé actuel sont représentées par :
La zone 1AUa pour 2 hectares
et la zone AUx pour 1.5 hectares



La zone 1AUa est ouverte à l'urbanisation, un permis de construire pour une structure d'hébergement hôtelier est en cours de validité.

Par contre la zone AUx nécessite pour son ouverture l'amenée de réseaux concomitamment avec l'ouverture de la zone 2AUc. Ces urbanisations sont prévues à l'échéance de 10 ans soit après 2023.

V INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

V-1. Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les paysages

Le parti d'aménagement s'attache à préserver les éléments du paysage qui qualifie la singularité de la commune de Cély-en-Bière liée à l'implantation contenue du village le long de la vallée boisée du ru de Rebais.

Les boisements

Le parti d'aménagement préserve les trois grands types de boisements reconnus en tant qu'éléments structurant le paysage (ceux de la vallée du Ru du Rebais, de l'Ecole au nord et les bois de la plaine de Cély au sud) dans un classement en zone naturelle ou forestière et de la même manière lorsqu'ils se localisent en zone agricole.

Leur rôle dans la qualification paysagère du territoire est marquant en tant qu'écrin végétal du village notamment à l'est et à l'ouest et dans la constitution d'une « porte » végétale en entrée de village au sud (moulin de Choiseau et boisements attenants), au sud-ouest et au nord-est par la RD372. Leur classement en Espace Boisé Classé pérennise ces qualités.

Les grandes entités de paysage naturel

Qu'il s'agisse de la plaine cloisonnée au nord-est ou de la plaine ouverte au sud-ouest, le parti d'aménagement préserve l'intégrité de ces plaines : elles sont classées en zone N ou Aa dans lesquelles les constructions sont interdites (sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Mais c'est aussi dans les paysages bâtis sur le domaine du château (mur d'enceinte, grands arbres et implantation des constructions) ou dans la vallée urbanisée que s'exprime la qualité des paysages urbains

D'une manière générale le PLU réglemente les modalités d'occupation des sols de manière à maintenir la cohésion du tissu urbain et les grands traits structurants l'identité du paysage urbain dans les parties anciennes du village (implantation des constructions à l'alignement, protection des murs de clôture ...).

Les principales évolutions du paysage en milieu urbain sont attendues dans le cadre des opérations d'ensemble avec les projets d'aménagement du golf, du « centre village » et du « chemin de Boigny ». Les Orientations d'aménagement qui s'y rapportent cadrent l'évolution paysagère de ces secteurs par les préconisations sur les principes d'implantation des constructions (voir notamment dans l'OAP « golf » les préconisations sur l'implantation des constructions par rapport à la topographie), les espaces bâtis et l'espace public notamment pour structurer de manière harmonieuse les rapports avec leur environnement.

V-2. Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les milieux naturels

Les habitats et les espèces

Les mesures prises tiennent compte de l'état des lieux de l'environnement effectué dans le domaine de la biodiversité et des milieux naturels. Les mesures de protection des espaces boisés et des milieux humides, le parti d'aménagement qui contient les potentialités d'urbanisation dans le périmètre bâti actuel sont favorables à la préservation des milieux et des espèces.

Ainsi les éléments du patrimoine naturel d'intérêt régional (pelouse sèche) ou d'intérêt local (le bois alluvial du ru du Rebais, les vergers à proximité du bourg, le verger et les milieux associés à la Cantienne, le Bois du Motet), sont protégés et classés en zone naturelle ou forestière.

Les espaces boisés

Le plan prend en compte leur intérêt à la fois pour le paysage et pour la biodiversité tant en milieu naturel qu'en milieu urbain ou destiné à être urbanisé et c'est pourquoi l'ensemble des espaces boisés qu'ils soient de type forestiers ou issus de jardins ou de vergers sont protégés soit au titre des espaces boisés classés (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Les zones humides

Les zones humides ont un rôle dans le développement de la biodiversité par le maintien de milieux différents abritant une faune et une flore particulière.

Elles sont représentées essentiellement par le réseau hydrographique (ru du Rebais et fossés/batardeaux). Le ru du Rebais est protégé par une bande inconstructible de part et d'autre de ces berges et les fossés/batardeaux sont protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagements énoncent des dispositions visant à la prise en compte des parties humides potentielles.

Les continuités écologiques et la biodiversité

La confortation des éléments susceptibles d'y participer comme les boisements et le réseau hydrographique, la protection des berges le long de ce réseau et la préservation du mitage par des constructions des espaces ouverts, contribuent au maintien des corridors potentiellement existants.

Le bois du Motet identifié comme principal élément du dispositif est en espace boisé classé.

Dans l'ensemble de la zone N les clôtures sont règlementées pour laisser des passages pour la faune.

Les eaux souterraines et superficielles

La protection de la ressource

Pour lutter contre le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, l'article 4 « Desserte par les réseaux » de chaque zone du PLU demande que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain et infiltrées et parallèlement l'article 13 oblige à un minimum d'espace vert de pleine terre.

La ressource en eau est protégée par les périmètres de protection de captage : le règlement rappelle les prescriptions qui s'y rapportent à l'article 2 du règlement.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées est interdite.

L'article 4 du règlement stipule que « Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les

ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. ».

Les orientations d'aménagements sur le site du golf énoncent des dispositions visant à la prise en compte la protection de la ressource en eau.

L'économie de la ressource

Les capacités sont suffisantes pour garantir l'alimentation en eau de la population future. Le PLU prend en compte cet objectif en préconisant la mise en place d'installation pour la récupération des eaux pluviales à usage domestique (arrosage, lavage...) dans l'OAP du golf et dans le règlement de la zone AUa.

Aux articles 13 des zones U et AU une réglementation incitative tend à valoriser l'installation de récupérateur d'eaux pluviales pour l'arrosage des jardins ou pour d'autres usages conformes avec la réglementation.

La consommation de l'espace péri urbain

Elle résulte du fait de l'ouverture à l'urbanisation de terrains pour accroître les capacités d'hébergement hôtelier et pour la zone d'activités. Le changement de destination des terrains n'a pas d'impact sur la production agricole du territoire.

L'air et la consommation d'énergie

La qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

Le parti d'aménagement du PLU, en localisant à proximité des équipements et services les terrains ouverts à l'urbanisation à destination d'habitat et en y favorisant des modes doux de déplacements (cycle et piéton) contribuent globalement à limiter le taux de motorisation des ménages. En zone U, des emplacements réservés au stationnement des vélos sont demandés afin de favoriser l'usage des cycles. Mais, compte tenu des déplacements nécessaires pour l'accès aux services dans les pôles voisins, c'est surtout le soutien à la politique de développement des transports collectifs qui contribuent globalement à limiter le taux de motorisation des ménages dans les déplacements domicile / équipements et services en voiture particulière et en conséquence les pollutions induites tout en réduisant la consommation d'énergie. Néanmoins l'augmentation possible des circulations automobiles (voitures particulières) pourra engendrer une augmentation des sources de pollution de l'air. Cependant ces apports ne remettront pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur.

La qualité de l'air et la consommation d'énergie: les bâtiments

Le BRGM et l'ADEME identifient un fort potentiel géothermique des aquifères superficiels sur l'ensemble du territoire.

L'emploi de systèmes produisant des énergies renouvelables est possible. Des recommandations sont faites pour leur intégration aux constructions. D'autres recommandations sont faites pour optimiser l'implantation des constructions par rapport au soleil et leur faire bénéficier ainsi d'apports solaires gratuits permettant à terme des économies d'énergie (zone AUb).

D'une manière générale les taux d'émission seront en diminution conséquemment aux performances en économie des énergies attendues du fait des normes appliquées aux constructions nouvelles et à la réhabilitation des constructions existantes. Par ailleurs dans la perspective du développement de l'emploi des énergies renouvelables, la réglementation du PLU permet la mise en place de panneaux solaires sous certaines conditions (Article 11).

Déchets

L'obligation de prévoir des locaux pour la collecte sélective des ordures ménagères pour les constructions nouvelles contribue à une meilleure gestion des déchets (article 4 – 3° du règlement).

Environnement sonore

Les incidences du PLU sur le milieu ambiant sont à considérer sous deux aspects :

- Les opérations d'urbanisation (golf, centre village, chemin de Boigny, zone artisanale) qui n'auront pas d'impact significatif (hors période de chantier) sur le niveau sonore ambiant.
- La présence d'infrastructures routières bruyantes : les prescriptions d'isolation acoustique des bâtiments sont prévues par la législation (voir en annexes les cartes de bruit).

En outre Les espaces non bâtis en bordure de la RD372, de l'A6, de la RD 637 et de la RD37 sont versés en zones N ou A et sont donc inconstructibles. De nouvelles constructions destinées à l'habitat ne sont pas possibles dans ces secteurs exposés au bruit.

Emissions lumineuses

Les incidences du PLU dans la possible augmentation des émissions lumineuses proviennent principalement de l'urbanisation nouvelle dans les espaces péri urbain (golf, zone artisanale). Les modalités d'aménagement sur les espaces en franges (éclairage de la voirie notamment) devront s'inscrire dans la démarche environnementale du PLU en limitant les incidences sur les milieux naturels.

Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le territoire communal est concerné par divers risques (inondation, mouvement de terrain, retrait gonflement d'argiles et potentiel de pollution) : ils sont exposés au C/ (Cadre juridique et institutionnel) du rapport de présentation et sont à prendre en compte dans les opérations de construction.

V-3. Les incidences et les mesures de préservation sur l'environnement socio-économique

La mixité urbaine et sociale

Le PLU a pour objectif de maintenir voire de renforcer la mixité sociale et urbaine et la qualité de vie qui en découle (équipements et services).

L'effort est concentré dans le pôle central qui offre la proximité de l'habitat avec les équipements et les services. Ainsi dans le développement d'une diversité des types de logement, le programme de qualification du centre du village contribuera à répondre aux besoins en logement de diverses catégories de population (20% de logements sociaux au moins, et logements destinés aux ménages de petite taille notamment) afin d'optimiser le parcours résidentiel sur la commune. La mixité des fonctions est également recherchée avec l'objectif d'implantation d'activités commerciales et de services à proximité de la rue de la Mairie afin d'être facilement accessibles et de bénéficier d'une visibilité sur cet axe et depuis les équipements comme l'école.

L'Orientation d'aménagement « centre village » qui s'y rapporte cadre la programmation qui met en œuvre ces objectifs.

Mais la mixité fonctionnelle est recherchée dans l'ensemble du tissu urbanisé avec en zone U la possibilité d'implantation de constructions à usage d'activités (commerce, bureau, artisanat notamment) sous certaines conditions qui garantissent la compatibilité avec l'environnement résidentiel.

Les activités économiques

Cette vocation est essentiellement portée d'une part par le projet d'hébergement hôtelier qui va accroître le potentiel attractif du golf (zone 1AUa), la petite zone artisanale (zone AUx non ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU) qui pourra prendre corps dans une extension à l'échelle de la commune sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'évolution du PLU, et bien sur la pérennisation de l'activité agricole.

Les mesures incitatives de consolidation voire de développement de l'activité commerciale et de service, de l'artisanat et du bureau dans le tissu existant complète la politique de soutien à l'activité économique sur la commune.

V-4. Les incidences et les mesures de préservation sur les milieux urbains et leurs abords

La circulation et le stationnement

Pour limiter l'emploi de la voiture particulière, le parti d'aménagement vise à développer le maillage des circulations piéton/cycle dans le tissu urbanisé et particulièrement dans la desserte des équipements du pôle central.

C'est pourquoi des mesures sont mises en place pour optimiser l'usage des modes doux de déplacements par la création d'emplacements réservés (n°3 pour faciliter l'accès piéton/cycle et le stationnement à la Communauté de Communes ou au centre de loisirs intercommunal, n°4 pour l'élargissement d'une sente piétonne existante et n°7 qui s'inscrit dans l'aménagement de la zone Ua1 qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation « Le centre village »).

Les travaux en cours sur la RD372 dans la traversée du village vont améliorer la sécurité et diminuer les nuisances.

Le cadre urbain et le patrimoine culturel

Le règlement reconnaît et protège les formes urbaines caractéristiques des parties anciennes du village (éléments constitutifs des paysages urbains comme l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou aux emprises publiques, les murs de clôture, les couleurs des bâtiments), les éléments remarquables (édifice classé au titre des monuments historiques), et les éléments du petit patrimoine (lavoirs, puits, ponts en pierre, abreuvoir et fontaines) qui font l'identité du patrimoine culturel de Cély. Par ailleurs le PLU permet que ces paysages et ces ambiances puissent s'enrichir par l'apport d'architecture contemporaine « sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée » (Article 11 du règlement).

S'agissant des périmètres de protection des monuments historiques, ils sont mentionnés dans l'annexe concernant les servitudes d'utilité publique. Les règles mises en place aux articles 11 Aspect extérieur bien que générales visent à une qualité architecturale des projets et sont la base des prescriptions plus détaillées au cas par cas qui peuvent être faites par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) De plus des recommandations architecturales complètent l'article 11 dans le cahier de recommandations annexé au rapport de présentation.

Outre ces protections d'autres éléments remarquables du patrimoine (lavoirs, puits, ponts en pierre, abreuvoir et fontaines) sont reconnus et protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La démarche environnementale du PLU trouve donc sa traduction dans ces mesures qui visent à valoriser la qualité du cadre de vie communal et ainsi pérenniser voire développer l'agrément qu'il apporte aux habitants et aux visiteurs de la commune et à l'échelle du secteur et régionale répondre aux objectifs d'aménagement durable du territoire.