

CELY EN BIERE

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

MAIRIE DE CELY EN BIERE

13 rue de la mairie
77930 CELY EN BIERE
Tel : 01 64 14 24 34

Urbanisme Paysage Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER

52, rue Saint Georges 75009 PARIS

tél : 01 42 45 38 62 - fax : 01 42 45 38 63 - e-mail : rivlet@wanadoo.fr



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU	5
<u>Constats et enjeux du diagnostic</u>	
○ Un village étiré et coupé en deux par la RD372	7
○ Une croissance de la population dynamique à insérer dans un développement maîtrisé	8
○ Un parc de logement peu adapté à la taille des ménages	9
○ Un niveau d'équipements correct eu égard à la taille de la commune	9
○ 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	9
○ Un tissu d'activités artisanales et des commerces fragilisés à consolider dans un cadre intercommunal	10
○ Des paysages naturels et urbains variés, des espaces naturels et des ressources naturelles sensibles	11
○ Un cadre de vie attractif qui donne une forte identité à la commune	12

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

- Les bois 15
- Les espaces agricoles 15
- Les espaces naturels 15
- Le domaine du château et le golf 16
- Le patrimoine 16
- Le Rebais 17
- Lutter contre les nuisances 17

II. VALORISER LE VILLAGE ET STRUCTURER SON EVOLUTION

- Conforter et renouveler le tissu urbain 18
- Renforcer le pôle mairie/école 19
- Améliorer les conditions de déplacement 19
- Développer les communications numériques 19
- Valoriser le paysage bâti 20

III. MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

- Conforter le tissu artisanal et commercial local 21
- Développer l'activité artisanale 21
- Préserver le potentiel agricole 22
- Développer le potentiel touristique 23
- Intégrer le domaine du golf 23

**OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE
L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 24**

DOCUMENT GRAPHIQUE 25

ANNEXES 26

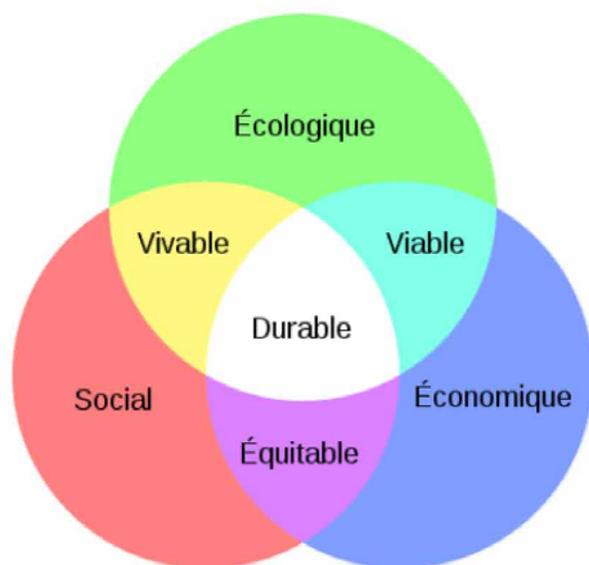


Schéma du développement durable

Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durables¹.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers. Toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par les articles L 123.1 et R 123.3 du code de l'urbanisme.

Celui-ci est explicité dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) (article R 123.2 du code de l'urbanisme).²

¹ "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.

² Voir en annexe les articles du code de l'urbanisme correspondants.

La forme du PADD n'est pas définie par le code de l'urbanisme, il peut être constitué d'un document écrit accompagné de schémas de principe.

Les documents graphiques qui l'accompagnent ne constituent pas un pré-zonage.

Les limites graphiques entre les couleurs, hachures etc... sont indicatives. Le ou les documents graphiques ont pour objectif de représenter les orientations générales dans l'espace communal.

OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par la délibération en date du 02 février 2009, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération, motivant l'élaboration du P.L.U. sont de :

- Se doter d'un document de planification de l'urbanisme communal compatible avec le Schéma Directeur de Fontainebleau et la charte du Parc Naturel du Gâtinais Français,
- Préserver l'environnement, la qualité architecturale et le caractère rural de la commune,
- Maîtriser l'urbanisation,
- Redéfinir l'affectation des sols,
- Organiser les déplacements locaux.

Un diagnostic et une analyse de l'état initial de l'environnement du territoire communal ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc principalement en compte les principaux constats et enjeux suivants :

Un village étiré et coupé en deux par la RD372

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

Un parc de logement peu adapté à la taille des ménages

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

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

Un tissu d'activités artisanales et commerciales fragilisées à consolider dans un cadre intercommunal

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

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

Des perspectives d'évolution qui doivent viser à un développement durable et solidaire du territoire à travers :

- la mixité des fonctions (habitat, commerces, artisanat, agriculture, services...) et des populations,
- la protection des espaces et milieux naturels, de la biodiversité, des sites et des paysages,
- la lutte contre les changements climatiques (par le développement des circulations douces, des économies d'énergie et des énergies renouvelables, de la prévention des déchets...).
- une meilleure maîtrise des déplacements : lutte contre les nuisances et les dangers générés par la circulation routière, développement des liaisons douces.

Constats et enjeux du diagnostic

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.

La prise en compte de ces enjeux conduit à décliner le projet communal en trois grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme :

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

- II. VALORISER LE VILLAGE ET STRUCTURER SON EVOLUTION**

- III. MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE**

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

Les qualités environnementales et paysagères reconnues (site classé, ZNIEFF³, ZICO⁴, réserve de biosphère...) témoignent de la richesse et de la diversité des milieux naturels, des paysages et des ambiances qui structurent l'identité communale.

Les espaces boisés et agricoles couvrent la plus grande partie du territoire communal (72 %).

A l'échelle du grand paysage, il s'agit de maintenir l'intégrité des grandes entités constituées des plateaux agricoles à l'ouest et au nord, des masses boisées à l'ouest, au sud et du réseau de boisements des coteaux plus ou moins insérés dans les espaces bâtis.

Les zones humides notamment celles liées au cours du Rebais doivent être préservées.

Cela nécessite de contenir le développement de l'urbanisation à l'intérieur des espaces déjà construits et d'en gérer les limites.

A l'échelle du paysage urbain, l'objectif est de conforter l'attrait du village et de permettre l'expression de formes urbaines et architecturales contemporaines répondant aux évolutions des modes de vie et restant en adéquation avec la préservation des paysages.

La suppression des produits chimiques (désherbants, insecticides...) dans l'entretien des espaces verts communaux contribuera à la protection de la ressource en eau.

³ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

⁴ Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

● **Les bois** situés aux lieux dits : comme par exemple La Roche Fourrée, Bois du Motet, le Moulin de Choiseau, Bois des Vieilles Cannes et les parties des bois de Mocque-Paniers et du Bois de Réaux situées sur le territoire communal sont protégés ainsi que des bosquets qui agrémentent ou qui bordent des espaces bâtis. Outre leur intérêt paysager, ils offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité.

● **Les espaces agricoles**, protégés pour leur valeur économique, constituent les espaces ouverts du paysage.

La localisation des constructions agricoles nouvelles à proximité immédiate des bâtiments déjà existants permet d'éviter le mitage de ces espaces.

L'insertion paysagère, urbaine et environnementale des constructions nouvelles à usage agricole doit être étudiée pour valoriser les paysages, protéger l'environnement et contribuer à l'attrait touristique.

● **Les espaces naturels**

Les milieux humides : les berges et les zones d'expansion du Rebais ainsi que les mares et les Mouillères doivent être protégées de toute intervention susceptible de les dénaturer : il convient d'en assurer la pérennité par une gestion adaptée.

Les espaces ouverts : constitués de champs de culture, prairies ou jachères, ils sont souvent en contact avec l'urbanisation et offrent des vues permettant d'appréhender des lointains.

Ils doivent être préservés de tout mitage par des constructions.

Les franges bâties en contact direct avec ces espaces doivent recevoir une végétation composée d'essences locales. Les couleurs et les matériaux doivent être choisis pour fondre les bâtiments dans le paysage.

La pelouse sèche, les vergers sont à maintenir par des gestions adaptées pour préserver ces milieux particuliers.

Les corridors écologiques doivent être préservés par la protection des milieux naturels qui le composent, notamment les boisements qui constituent des refuges, les mares et les mouillères, les abords du Rebais et par le maintien d'une végétation adaptée à ces milieux en évitant l'introduction d'espèces étrangères.

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

C'est une grande propriété qui marque le paysage de l'entrée nord-est notamment par son mur d'enceinte et les grands arbres qui le dominent. Tout en encourageant l'activité économique que représentent le golf, les structures hôtelières et de restauration, il convient de permettre une gestion écologique de ce domaine et de protéger les éléments caractérisant le paysage de la commune.

● **Le patrimoine**

Le patrimoine naturel :

Outre les mares et les mouillères déjà citées, les éléments ponctuels végétaux tels que les arbres isolés et les arbres remarquables du village, des vergers, des bosquets animent les paysages et enrichissent la variété des milieux. Ces éléments devront être protégés pour assurer leur pérennité ou leur évolution dans un souci à la fois d'agrément du paysage et d'enrichissement de la biodiversité.

Le patrimoine bâti :

Le village dans son ensemble présente des qualités patrimoniales et des ambiances attractives caractérisées notamment par l'homogénéité de la silhouette générale du paysage. Outre l'église, on peut y distinguer des éléments singuliers tels que les lavoirs, la place des Ormes, le four à pain, les murs de clôture en pierre ...qui marquent le paysage urbain.

Il s'agit de gérer l'évolution et de protéger ce patrimoine au travers de dispositions réglementaires qui en confortent les caractéristiques structurantes (par exemple l'ordonnancement de l'implantation des constructions, les murs de clôture).

● Le Rebais et les petits rus

Protéger les zones humides liées au passage des rus. Mettre en valeur le Rebais aux différents points d'intersection avec l'espace public. Créer d'autres accès au ru avec une vocation pédagogique.

Le micro réseau de rus, fossés et de batardeaux doit aussi être protégé afin de conserver son effet régulateur.

● Lutter contre les nuisances

Les constructions nouvelles situées aux abords des axes bruyants (A6, RD637, RD372) doivent recevoir une isolation phonique. Toutefois le développement de constructions à usage d'habitation ou d'équipements accueillant du public n'est pas envisagé aux abords de l'A6 et de la RD637.

L'aménagement prévu de la RD372, en réduisant la vitesse des véhicules par notamment l'aménagement des traversées permettra de réduire le bruit et la pollution.

A l'échelle communale, la diminution de la pollution de l'air passe aussi par l'utilisation de modes de déplacement tels que les cycles, la marche à pied en particulier pour les petits déplacements à l'intérieur du village.

La mise en place d'un pédibus⁵ est à l'étude.

⁵ Le **pédibus** correspond à un **autobus pédestre**, c'est un mode de ramassage scolaire. Il consiste à convoier les enfants sur le trajet domicile-école ; les enfants d'un quartier se déplacent à pied, encadrés par des parents équipés de chasubles de couleur. Les groupes d'enfants se forment à des endroits déterminés et ont un horaire précis.

II. VALORISER LE VILLAGE ET STRUCTURER SON EVOLUTION

● Conforter et renouveler le tissu urbain

Au regard de la qualité et de la sensibilité des espaces naturels et paysagers qui jouxtent les espaces construits de la commune et de la nécessité de constituer un tissu urbain qui rend proche l'habitat, les services, les commerces et les activités afin de réduire les déplacements automobiles, le développement⁶ sera circonscrit au périmètre bâti actuel.

A l'intérieur de ce périmètre, dans le village résident des possibilités de constructions nouvelles, d'extension, de réhabilitation qui pourront permettre de diversifier l'offre de logement. Celle-ci doit répondre à la pénurie de logement locatif et de logements de petite taille et de taille moyenne pour structurer le parcours résidentiel sur la commune et ainsi permettre à toutes les générations et à toutes les catégories sociales de rester ou d'y venir si elles le souhaitent.

C'est la reconduction et le renforcement de la constructibilité des terrains desservis situés dans le périmètre urbanisé qui permettra cette dynamisation du parc de logements.

En effet, des parcelles restent non bâties à l'intérieur du village. De même c'est par l'incitation à la réhabilitation des locaux vacants, souvent d'anciens bâtiments ruraux, que de nouveaux logements pourront être créés tout en permettant la sauvegarde d'un patrimoine.

L'insertion des nouvelles constructions dans le village s'appuiera sur les caractéristiques du bâti existant (implantations, emprise, hauteur...).

⁶ La charte du PNR du Gâtinais français approuvée en 1999 verse Cély en Bière dans les communes dont le développement correspond à 3 à 5 constructions de logement maximum par an ,en moyenne sur dix ans.

● Renforcer le pôle mairie/écoles

La dispersion des éléments attractifs du village compromet l'avenir des activités commerciales, l'épicerie et l'auberge, situées dans le noyau historique, sont isolées et éloignées du passage de la RD372.

Le pôle mairie possède des espaces suffisants pour le stationnement, il se situe à cinquante mètres environ de la RD372. Une réflexion doit être portée en concertation avec les habitants et les entreprises pour développer une synergie entre les différentes activités publiques ou privées et l'offre à la population d'un pôle de services et d'échanges dynamique.

● Améliorer les conditions de déplacement

L'urbanisation maîtrisée dans le village devra s'accompagner d'un développement qualitatif et quantitatif des conditions de déplacements en privilégiant les modes alternatifs à la voiture particulière. L'aménagement de la RD372 doit apporter une plus grande sécurité et un plus grand confort dans sa traversée en réduisant l'emprise consacrée à l'automobile au profit des piétons et des cycles.

Afin de réduire les petits déplacements automobiles et lutter contre les gaz à effet de serre, le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles doit être densifié ou réhabilité. Ce maillage devra desservir particulièrement les équipements, les arrêts des bus, les arrêts du pédibus et s'insérer dans le maillage des chemins ruraux et de randonnées.

● Développer les communications numériques

Les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement prévoient la mise en place de réseaux permettant un accès efficace à l'ensemble des usagers aux communications numériques.

● Valoriser le paysage bâti

L'identité du village se fonde en particulier sur les modes d'implantation traditionnels des constructions (implantation à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, mur de clôture...). Ces caractéristiques doivent guider le mode d'implantation des nouvelles constructions dans le village.

La commune a connu des extensions importantes dans les années 70/80 qui présentent un type de paysage possédant ses propres caractéristiques. Il convient là aussi d'assurer l'homogénéité des principes d'implantation et de répondre aux évolutions des modes de vie.

Les règles qui seront mises en place ont pour objectif de favoriser l'implantation à l'alignement et sur les limites de propriété et de proscrire les constructions principales implantées en deuxième rang par rapport à l'alignement. Les hauteurs autorisées devront s'inspirer des hauteurs des constructions existantes dans le secteur.

Les matériaux et les couleurs doivent respecter les modes de construction traditionnels mis en œuvre à l'origine.

La reconnaissance de ces caractéristiques permet de prendre en compte le contexte urbain des futures constructions afin de s'appuyer sur celui-ci pour inventer un vocabulaire architectural contemporain et intégré. Par exemple, la composition des façades pourra s'appuyer sur les nouvelles technologies et les matériaux respectueux de l'environnement.

III. MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

● **Conforter le tissu artisanal et le commerce local**

Il s'agit de permettre l'insertion d'entreprises compatibles avec l'environnement naturel et humain dans le village qui offrent des services à la population et participent de l'animation du village.

En outre, l'implantation d'activités non nuisantes offre la possibilité de valoriser le patrimoine à travers le réemploi du bâti rural dont les volumes se prêtent souvent à cette reconversion.

L'activité commerciale de proximité est fragile et des dispositions doivent être prises pour s'assurer de leur maintien et encourager leur développement.

● **Développer l'activité artisanale** et offrir des emplois supplémentaires aux actifs de la communauté de communes voire du canton

Proposer aux entreprises un projet intercommunal sur une des communes de la communauté de communes du Pays de Bière en capacité de les valoriser :

Créer un espace d'activités artisanales bien desservi accueillant des entreprises non nuisantes, dans un souci de développement durable, par des mesures telles que :

La gestion et le recueil des eaux pluviales sur place afin de les utiliser pour l'arrosage des espaces verts, le nettoyage des véhicules..., la limitation de l'imperméabilisation, les économies d'énergie par exemple : éclairage public économe en énergie, l'emploi de panneaux solaires, des façades sud récupérant les apports solaires en hiver, l'emploi de matériaux ecolabelisés, utilisation du bois pour les constructions, toitures végétalisées, plantations enrichissant la biodiversité, l'accueil privilégié d'entreprises éco responsables en lien avec l'économie locale.

● **Préserver le potentiel agricole**

Si la mécanisation de l'agriculture a entraîné la quasi-disparition de la main d'œuvre, la vocation agricole du territoire reste dominante sur la commune. Outre sa contribution économique, l'agriculture façonne et entretient le paysage et il convient d'en préserver les conditions d'exercice.

Il convient de préserver du mitage les espaces agricoles tout en permettant la réalisation des constructions nécessaires à l'évolution des exploitations. Les chemins ruraux d'exploitation doivent être conservés et entretenus à la fois pour la circulation des engins agricoles et pour la promenade.

La diversification des pratiques agricoles (céréales, maraîchage, vergers...) déjà opérante sur les communes alentours doit être développée, l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP⁷, produits de la ferme...) répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver les espaces ou s'exercer.

⁷ Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne de Proximité, association dont l'objectif est de mettre en relation un groupe de consommateurs et une ferme ou un maraîcher.

-
- **Développer le potentiel touristique** en utilisant l'attrait touristique de Barbizon et de la forêt de Fontainebleau, de la verrerie de Soisy sur Ecole et le territoire du Parc Naturel Régional (Courances, Milly la Forêt...).

La commune possède un potentiel touristique (domaine du golf, patrimoine paysager, architectural et écologique) qui pourrait se développer par :

- : le maintien des capacités d'hébergement avec par exemple la pérennisation des fonctions commerciales et hôtelières du site de l'auberge des Acacias,
- le développement notamment des gîtes et chambres d'hôtes par la reconversion du patrimoine rural.

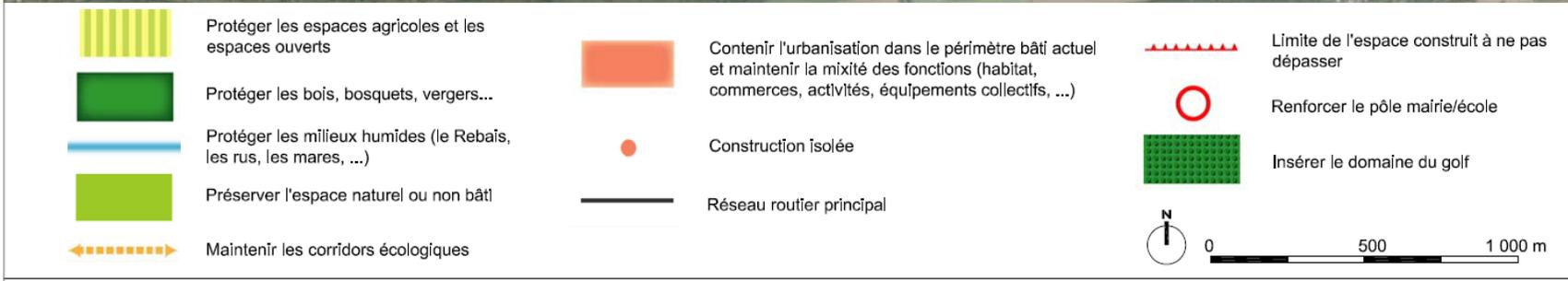
- **Intégrer le domaine du golf** dans la mise en place d'un éco golf par une réglementation permettant par exemple une bonne gestion de l'eau, la limitation de l'imperméabilisation, les économies d'énergie, l'emploi de matériaux ecolabelisés, des plantations enrichissant la biodiversité , la protection du patrimoine bâti en s'appuyant sur les caractéristiques du bâti existant dans le village.

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

Le projet de développement de la commune a pour objectif d'optimiser le tissu urbain existant en permettant l'urbanisation de secteurs à l'intérieur du village dit « dents creuses »⁸. L'accueil de nouveaux habitants et l'organisation du parcours résidentiel des célysiens s'opèrent en priorité par l'ouverture à l'urbanisation de secteurs aujourd'hui non bâtis situés à l'intérieur du périmètre bâti. Les secteurs de développement en extension, toutes vocations confondues, représentent une augmentation maximum de 2.5% de la surface urbanisée.

La lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité qui dans le tissu urbain existant permettra d'obtenir une densité similaire voire supérieure à celle existante et dans les zones à urbaniser d'obtenir l'équivalent d'un minimum de 13 logements à l'hectare.

⁸ Une **dent creuse** est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.



ANNEXES

Les articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme sont opposables aux P.L.U. et en particulier à leur P.A.D.D..

Article L 110 du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L 121-1 du code de l'urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, **les plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales **déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :**

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par les articles L 123-1-3 et R 123-3 du code de l'urbanisme.

Celui-ci est explicité dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) (article R 123-2 du code de l'urbanisme).

Article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Extrait de l'article R 123-2 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation :

3° **Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables** et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 des zones, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° **Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur**