

# CELY EN BIÈRE

SEINE ET MARNE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 3.1 LE GOLF

---

#### MAIRIE DE CELY EN BIÈRE

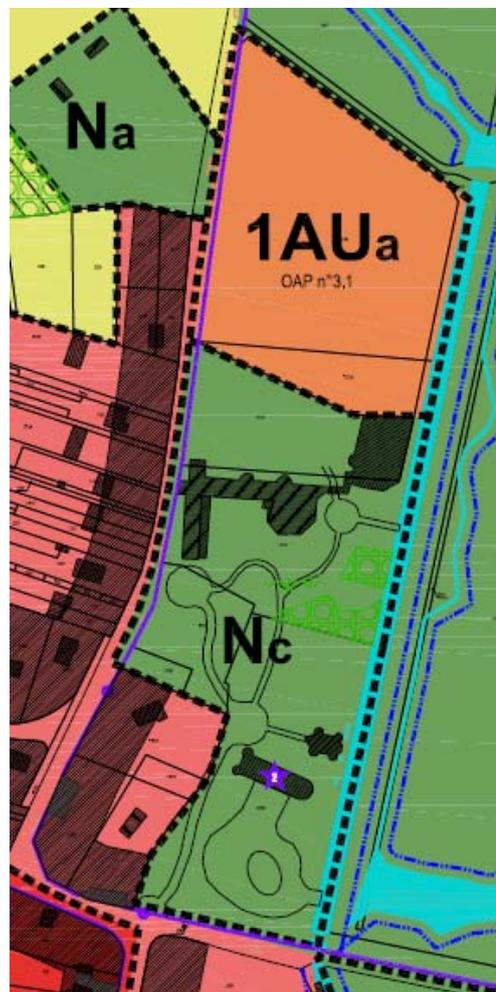
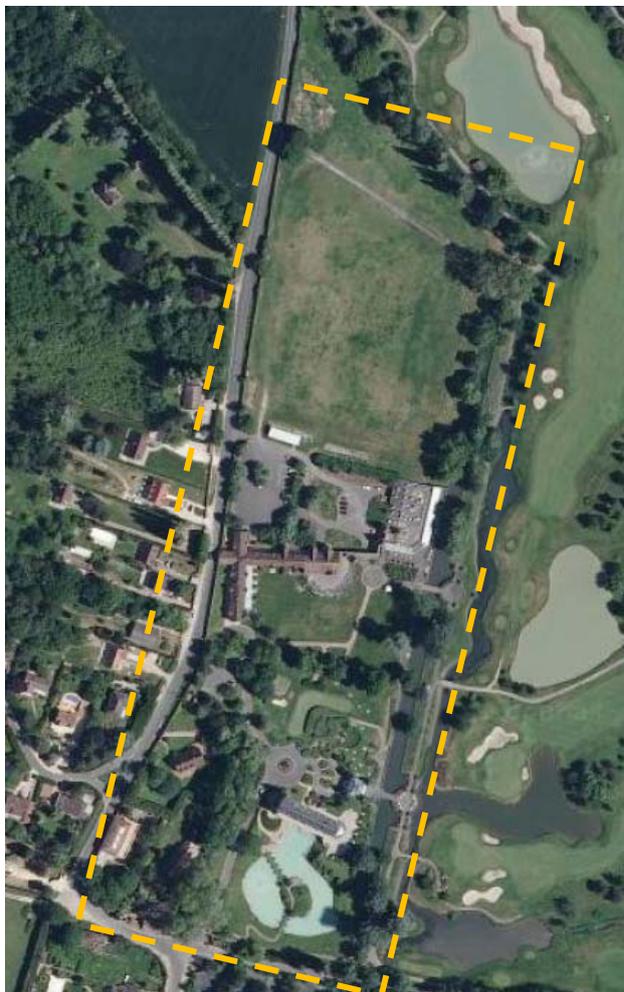
13 rue de la mairie  
77930 CELY EN BIÈRE  
Tel : 01 64 14 24 34



## Présentation

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

L'OAP concerne les zones Nc et 1AUa. La zone Nc recouvre l'ensemble bâti (château, restaurant etc... en continuité du golf, la zone 1AUa contient le practice et un terrain non bâti réservé pour l'extension des installations hôtelières.



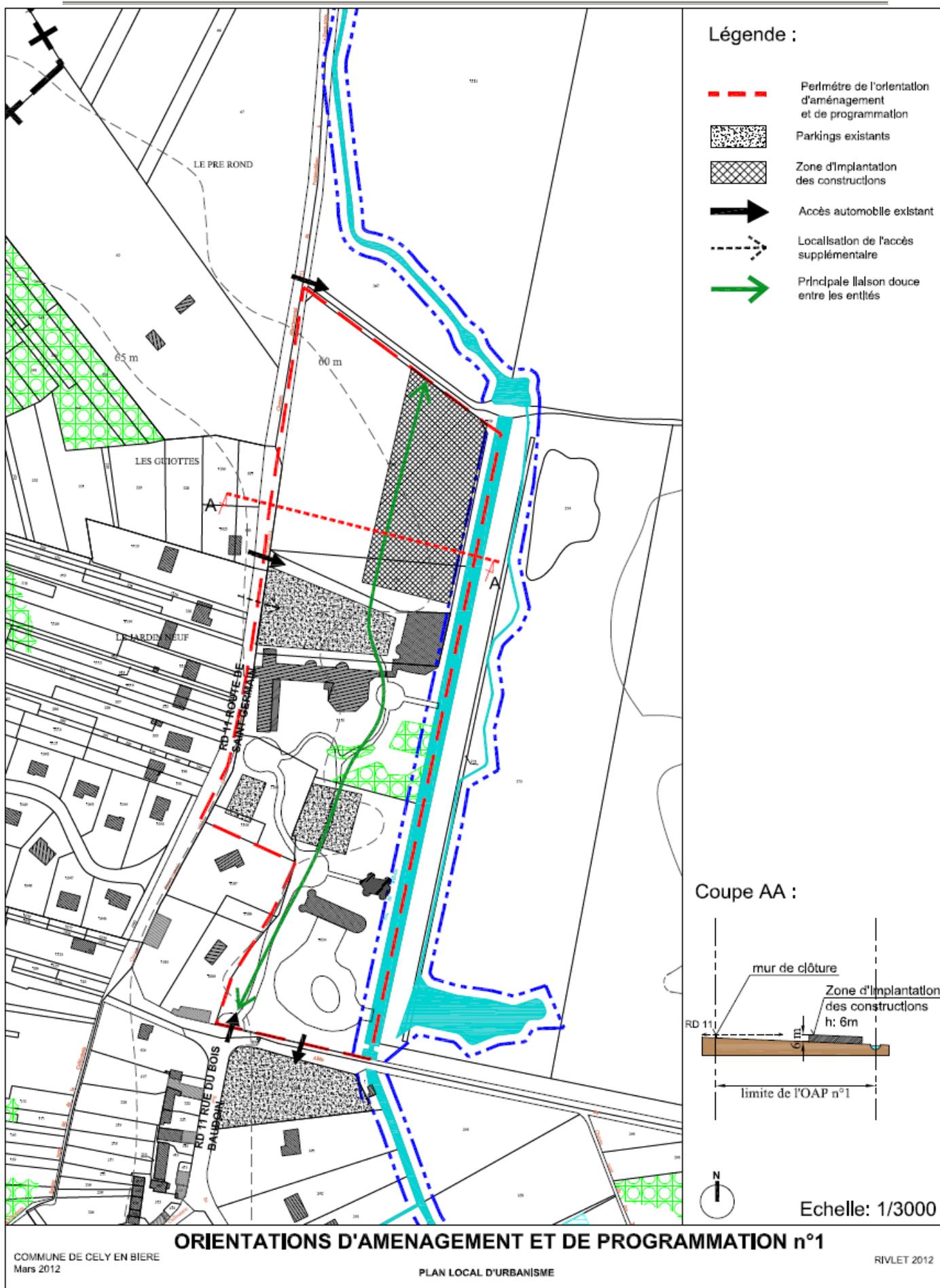
La vocation de la zone Nc est d'accueillir dans les constructions existantes notamment de l'hébergement hôtelier (chambres, restaurant, spa...) et les installations d'accueil, techniques liées au golf. Une partie de celles-ci occupent l'ancien château réhabilité.

Une extension des constructions existantes est possible dans la limite fixée au règlement. Cependant le château doit conserver son intégrité architecturale, de volume simple et compact agrémenté de tourelles, l'ajout de volumes supplémentaires nuirait à la composition rigoureuse de ces façades, par conséquent son extension n'est pas admise.

La zone 1AUa est destinée à accueillir des constructions pour développer l'hébergement hôtelier. 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 ».

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur 7 dispositions :

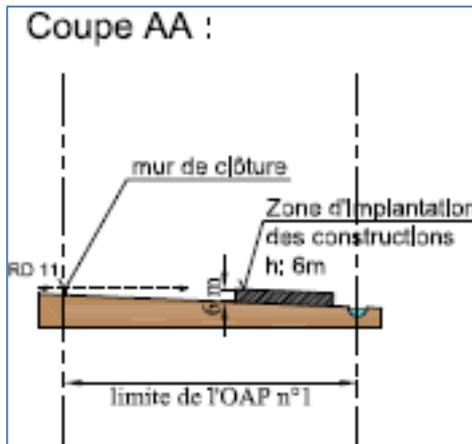
- Les principes d'implantation des constructions
- La desserte et le stationnement,
- Le patrimoine
- Le choix des plantations
- La protection de la ressource en eau
- Lutter contre le ruissellement en limitant l'imperméabilisation,
- Les économies d'énergie.



## Les orientations d'aménagement et de programmation

### **Les principes d'implantation des constructions**

Dans la zone 1AUa les constructions seront implantées dans la partie basse du terrain (voir zone d'implantation des constructions sur le document graphique).



En effet le terrain présente une déclivité importante de l'ordre de 10 m entre le point le plus haut et le point le plus bas.

Les constructions de faible hauteur (6 m maximum prévus à l'article 10 du règlement du PLU) auront un impact visuel très limité depuis la RD 11 (voir coupe AA) d'autant que la préservation du mur de clôture en pierre forme un écran.

L'impact visuel depuis la RD637 devra également être limité par l'emploi de toitures végétalisées.



---

## La desserte et le stationnement,

---

### Le stationnement

L'ensemble des espaces liés au golf accueille déjà des aires de stationnement automobile. Il s'agit de redistribuer et de mutualiser l'ensemble du parc existant.

Le code de l'urbanisme rend possible la réalisation de places de stationnement dans l'environnement immédiat d'une opération.<sup>1</sup>

C'est pourquoi les places de stationnement nécessaires à l'hébergement hôtelier autorisé dans la zone 1AUa pourront être réalisées dans la zone Nc qui fait partie du même ensemble lié au terrain de golf ou dans la zone Ub limitrophe.

Les places de stationnement affectées à l'opération de la zone 1AUa ne doivent pas diminuer le nombre de places de stationnement nécessaires pour les autres occupations de la zone Nc.

### Les liaisons douces

Afin de faciliter les échanges entre les différentes entités de cet ensemble lié au terrain de golf des cheminements doux (piétons/cycles) doivent être créés à l'intérieur du domaine reliant les différentes fonctions de cet ensemble. Ces cheminements doux doivent se raccorder aisément avec le réseau public, en particulier en direction du village.

Le stationnement des vélos doit être prévu en quantité suffisante, celui-ci doit être couvert.

### La desserte automobile

La desserte automobile de cet ensemble s'opère par la RD11, celle-ci sera aménagée pour absorber en toute sécurité le flux automobile supplémentaire.

Pour l'accueil de groupe de personnes, par exemple pour des séminaires, le transport collectif sera privilégié depuis la gare.

Plusieurs accès automobiles existent, un accès supplémentaire pourra être aménagé (voir localisation sur le document graphique) à condition qu'il mette en valeur le mur de clôture en pierre protégé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et que l'accès existant situé à proximité soit également réaménagé pour mettre en valeur le mur de clôture.

---

#### <sup>1</sup> Article L123-1-12 (extrait)

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions...

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## Le patrimoine

Le PLU protège au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme le château et le mur de clôture en pierre le long de la RD11 ainsi que la grille d'entrée du château et le mur attenant située rue du Bois Baudoin.



Le mur le long de la RD11



La grille et le château

## Le choix des plantations

Les essences d'arbres et d'arbustes seront choisies parmi la liste d'essences proposées dans le cahier de recommandations par le PNRGF.

D'une manière générale le choix des essences sera guidé par la nature du sol et du sous-sol, par l'exposition par rapport au soleil et par l'effet et la fonction des plantations

## La protection de la ressource en eau

Rappel Le règlement de la zone 1AUa et Nc demande que « les eaux pluviales soient traitées sur le terrain propre à l'opération » et que « Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. » conformément au contrat de bassin approuvé par délibération du 2 juillet 2008.

Des systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales issues des toitures doivent être installés pour l'arrosage des espaces verts. Ces eaux pluviales pourront être également utilisées pour alimenter les toilettes, pour le lavage des sols... en conformité avec la réglementation.

La bande inconstructible de part et d'autre du Rebais et du canal inscrite au document graphique du PLU a pour objectif de protéger les cours d'eau et en particulier leurs berges et d'assurer la continuité écologique (trame bleue) qui leur est liée.

A cette fin, les plantations liées aux milieux humides doivent être choisies parmi la liste d'essences proposées dans le cahier de recommandations par le PNRGF rubrique « Liste d'arbres et arbustes de zones humides ».

## **Lutter contre le ruissellement en limitant l'imperméabilisation,**

---

Les matériaux employés pour les cheminements doux, les aires de stationnement et les voiries seront choisis pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Rappel le règlement de la zone 1AUa demande qu' « Au moins 50% de la superficie de la zone 1AUa soient aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé). »

## **Les économies d'énergie**

---

Rappel le règlement de la zone 1AUa demande que les constructions soient éligibles au label BBC soit une consommation énergétique qui ne doit pas dépasser 65kw/h/m2/an.

Le système d'éclairage des espaces collectifs doit contribuer à la lutte contre la pollution lumineuse. L'intensité lumineuse doit pouvoir être modulée, l'éclairage extérieur doit pouvoir être éteint une partie de la nuit.

Les sources d'éclairage seront orientées vers le sol afin de minimiser leur impact pour les animaux nocturnes et pour la qualité de la nuit.

---

## Echéancier 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.

### Rappel :

#### Article L123-12-1 du code de l'urbanisme

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article [L. 123-11](#), d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à [l'article L. 123-13](#). Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.