

CELY EN BIERE

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2. LE CENTRE VILLAGE

MAIRIE DE CELY EN BIERE

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

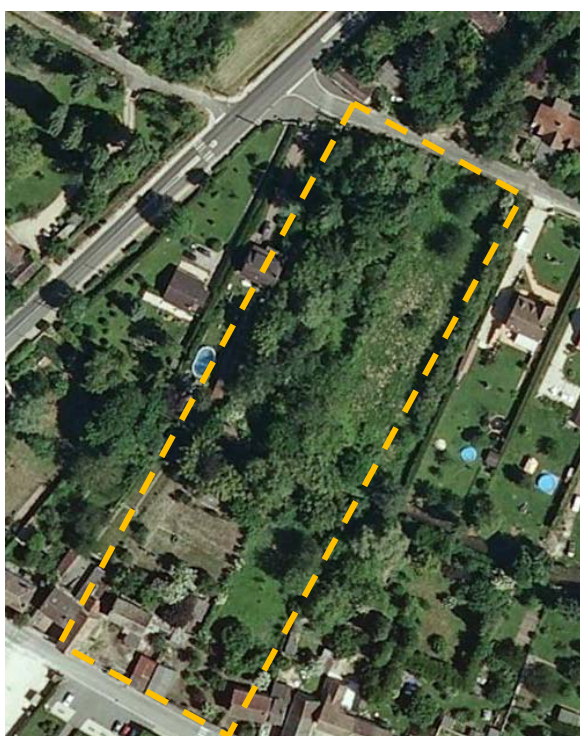
Présentation

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

L'OAP concerne la zone UA1. La zone UA1 recouvre un espace de part et d'autre du ru du Rebais peu bâti situé à proximité de la mairie et de l'école.

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.



Dans le cadre du développement du village et de l'accueil de nouveaux habitants, la vocation de ce secteur est de recevoir en particulier des logements dont au moins 20% devra être des logements sociaux, en effet le règlement de la zone Ua1 fait application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme.

Outre les logements, des activités commerciales, de services doivent pour voir s'installer dans des locaux appropriés. Ces activités apporteront à l'ensemble des célysiens des services, par exemple réimplantation d'une boulangerie, installation d'un cabinet médical etc...

Ces activités devront être installées 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 qui sont très fréquentés.

Pour cela l'espace public devra être aménagé pour offrir un espace de déambulation aisé.

La configuration de ce secteur à cheval sur le ru du Rebais permet également d'organiser une liaison douce qui relira le chemin de Boigny à la rue de la Mairie et au delà à la rue Edouard Goerg en empruntant les chemins existants le long de l'école, de la salle des fêtes et de la gendarmerie. Cette liaison douce permettra également de rejoindre à partir du chemin de Boigny le chemin existant qui sera conservé dans l'OAP n°3.3 Le chemin de Boigny et au-delà la rue des Sources.

Ce chemin enjambant le ru du Rebais donnera accès à un espace vert public aménagé de part et d'autre du ru.

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 ».

Le programme

Côté rue de la mairie :

Pour répondre aux enjeux de mixité fonctionnelle : des services, des commerces et des activités compatibles avec le caractère villageois pourront être implantées.

Réhabilitation du bâtiment conservé.

Côté chemin rural de Boigny Côté rue de la mairie :

Création de logements destinés en particulier aux ménages de petite taille (jeunes couples, personnes âgées se retrouvant seule, famille monoparentale...).

Avec par exemple des 2 pièces et 3 pièces en locatif social et/ou privé et des logements pour les primo-accédants qui font défaut actuellement sur la commune.

Ensemble de maisons groupées entièrement desservies par des sentes réservées aux piétons et aux cycles.

Le stationnement des voitures est localisé dans des poches de stationnement afin de réduire la circulation des voitures.

Dans la zone UA1, le programme prévoit au total une soixantaine de logements du 2 pièces au 5 pièces avec une majorité de 2 et 3 pièces et 675 m2 environ de commerces et services.

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

- Le principe de desserte
- Création d'un jardin public, et d'espaces paysagers
- Création d'un espace public
- Localisation de principe des destinations des constructions
- Les principes d'implantation des constructions

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le Principe de desserte

Principe de desserte piéton cycle :

Création d'une liaison douce traversant l'îlot et reliant la rue de la mairie au chemin rural de Boigny.

Création d'une passerelle piétonne au-dessus de la rivière Ecole et du batardeau.

Cette liaison présente l'intérêt de franchir le ru du Rebais et de pouvoir mettre en valeur le passage du cours d'eau peu visible et peu accessible sur la commune.

Sur la rue de la mairie aménagement d'une traversée piétonne forte (par exemple rétrécissement de la voirie automobile à une seule file, passage alterné ou passage piéton surélevé...) incluant l'espace situé devant l'arrêt du bus.

Principe de desserte automobile :

L'accès aux nouvelles constructions côté rue de la mairie ou côté chemin de Boigny se fait à partir de ces rues par un accès en impasse desservant les aires de stationnement.

Le stationnement

Les aires de stationnement existantes au sud de la rue de la Mairie sont suffisantes pour accueillir les usagers des équipements et des futurs commerces et services.

Pour les logements des aires de stationnement doivent être créées et localisées sur les emplacements de principe.

Le stationnement des vélos :

Au moins un parking couvert pour les vélos sera construit.

Création d'un jardin public et d'espaces paysagers

Préservation d'une zone non constructible de part et d'autre du ru du Rebais pour un jardin public. Cet espace doit faire l'objet d'un aménagement léger pour le repos, une végétation liée au milieu humide des batardeaux et du ru Rebais et bénéficiant d'un entretien écologique pourrait y prendre place. Cet aménagement aurait une valeur exemplaire auprès des habitants exposant le type de végétation adaptée et la gestion écologique de ces espaces proches du ru et particulièrement sensibles.

Accompagnement de la liaison douce principale par un espace paysager organisant l'ouverture visuelle sur la profondeur de l'îlot.

Création d'un espace public

Aménagement dans la continuité des espaces publics existants et la rue de la Mairie d'une placette desservant les rez de chaussée commerciaux ou de services.

La rue de la mairie entre la RD372 et la place est aménagée pour favoriser les cheminements piétons (élargissement des trottoirs...) et créer une liaison forte avec les locaux commerciaux existants en bordure de la RD 372 et ne bénéficiant pas de stationnement suffisant à proximité.

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 public doit pouvoir être éteint une partie de la nuit.



0 50m



Perimètre de l'orientation d'aménagement



Principe de desserte automobile



Principe de desserte piéton/cycle



Espace public



Stationnement



Logements, commerces, bureaux



Commerces, bureaux, équipement



Jardin public



Logements

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.
Le mobilier urbain sera choisi parmi les gammes utilisées sur la commune.

Localisation de principe des destinations des constructions

Les constructions destinées aux activités sont implantées de façon à ce qu'elles bénéficient d'une visibilité depuis la rue de la Mairie, les accès nécessaires sont réalisés depuis la rue de la Mairie.

Les constructions destinées au logement son implantées de part et d'autre du ru du Rebais (voir document graphique) desservies par une liaison douce qui permet de rejoindre au sud les équipements communaux notamment l'école et au nord le chemin de Boigny.
Le chemin de Boigny dessert la zone 1AUb susceptible d'accueillir des logements, ainsi les habitants pourront accéder aux équipement communaux en utilisant également cette liaison douce.

Les principes d'implantation des constructions

L'orientation par rapport au soleil de la zone Ua1, pente descendante vers le sud-ouest du chemin de Boigny vers le ru et terrain plat du ru jusqu'à la rue de la mairie offre l'opportunité d'inscrire les futures constructions dans cette orientation.

Aussi, il est convient :

- D'implanter les constructions en prenant en compte l'orientation par rapport au soleil.
- D'ouvrir les baies du côté ensoleillé (sud-ouest) afin de bénéficier des apports solaires en hiver. Des dispositifs tels que avancées de toiture, auvents permettent de réduire la surchauffe en été.

Les façades principales sont orientées vers le sud-ouest pour bénéficier d'un maximum d'apports solaires. Orientés vers le nord-est sur laquelle, on trouvera de préférence les entrées, escaliers, sanitaires, espaces de rangement d'une manière générale les espaces ne nécessitant pas de grandes ouvertures dit « espaces tampons » y seront localisés afin de réserver les espaces de vie (salle à manger, salon, chambre...) du côté ensoleillé avec vue sur les jardins attenants et sur la rivière.

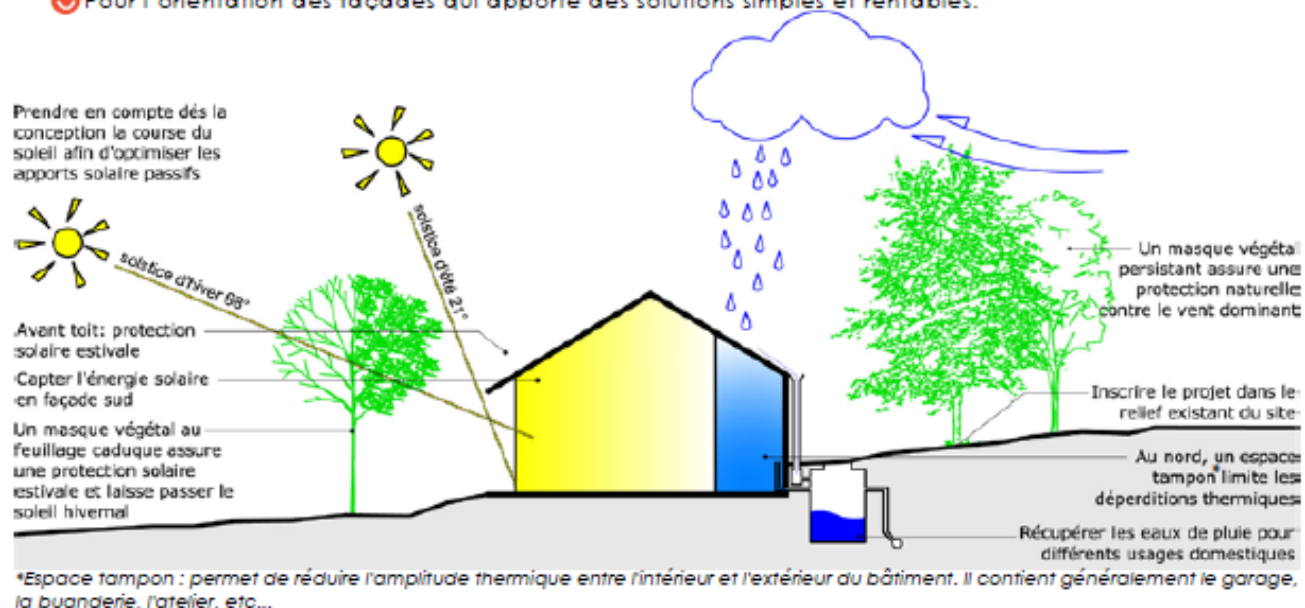
Il est recommandé de prendre en compte les éléments suivants :

Croquis ci-après extrait de :

INTEGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS Guide du Parc naturel régional du Gâtinais français édition 2010.

Étudier les potentiels environnementaux et énergétiques :

- ☺ Pour profiter des apports climatiques et s'inscrire dans une architecture durable.
- ☺ Pour l'orientation des façades qui apporte des solutions simples et rentables.



Pour mémoire

Sont gérés par le règlement du PLU, les éléments suivants :

La hauteur des constructions,

Les couleurs

La gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols.

La desserte numérique

Le type de logement (locatif à prix maîtrisé)

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.