

CELY EN BIÈRE

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

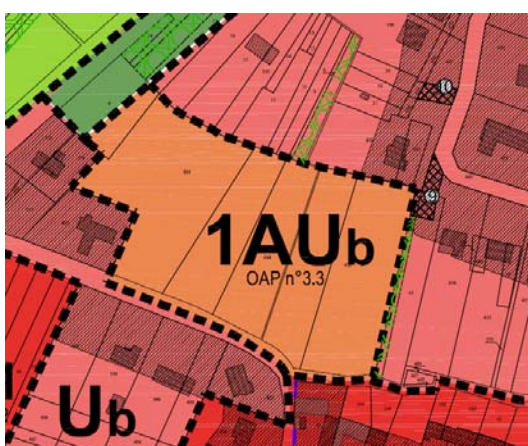
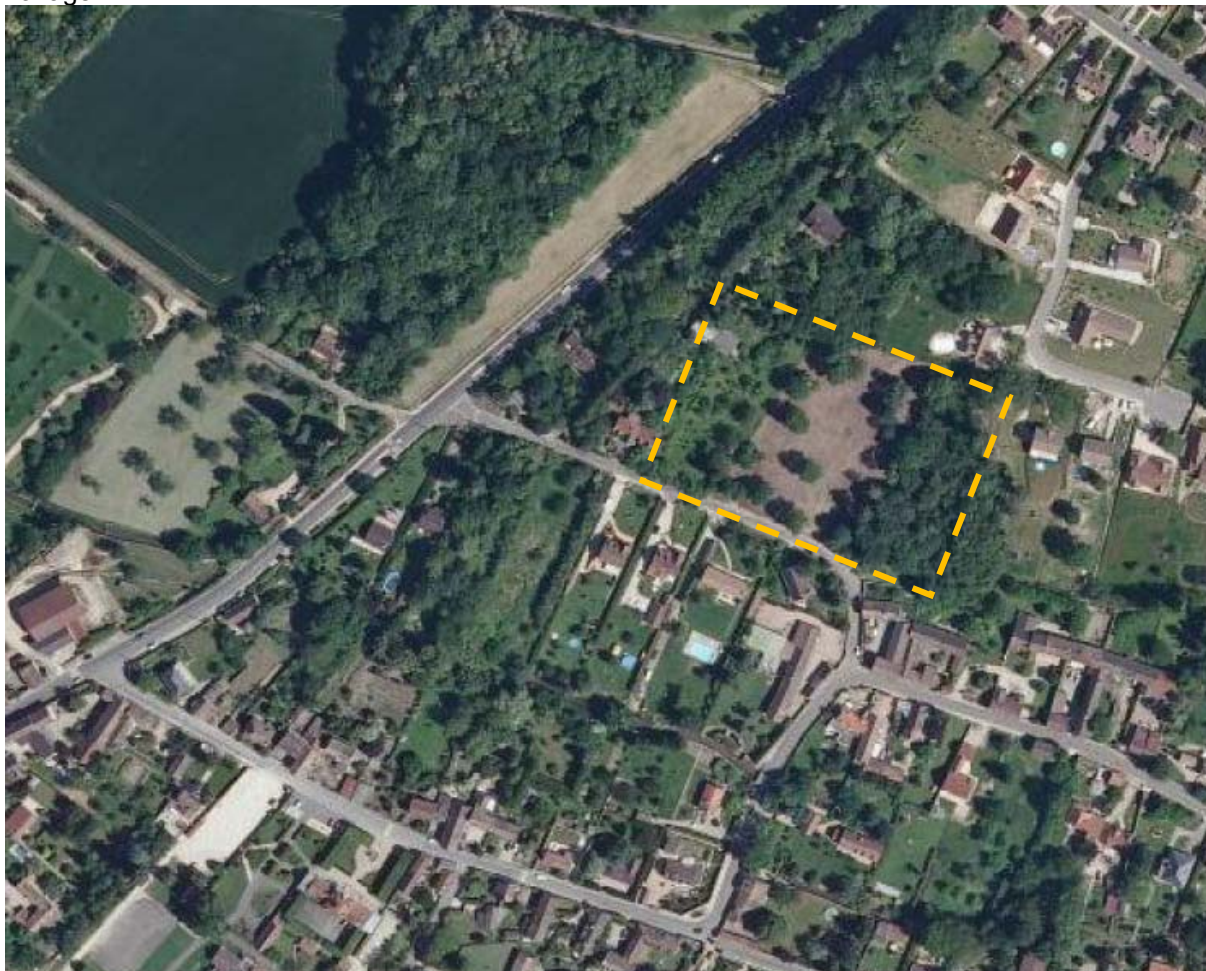
3.3 CHEMIN DE BOIGNY

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 porte sur un secteur situé dans le village le long du chemin de Boigny. Celui-ci est versé en zone 1AUb sur le document graphique de zonage n°4.



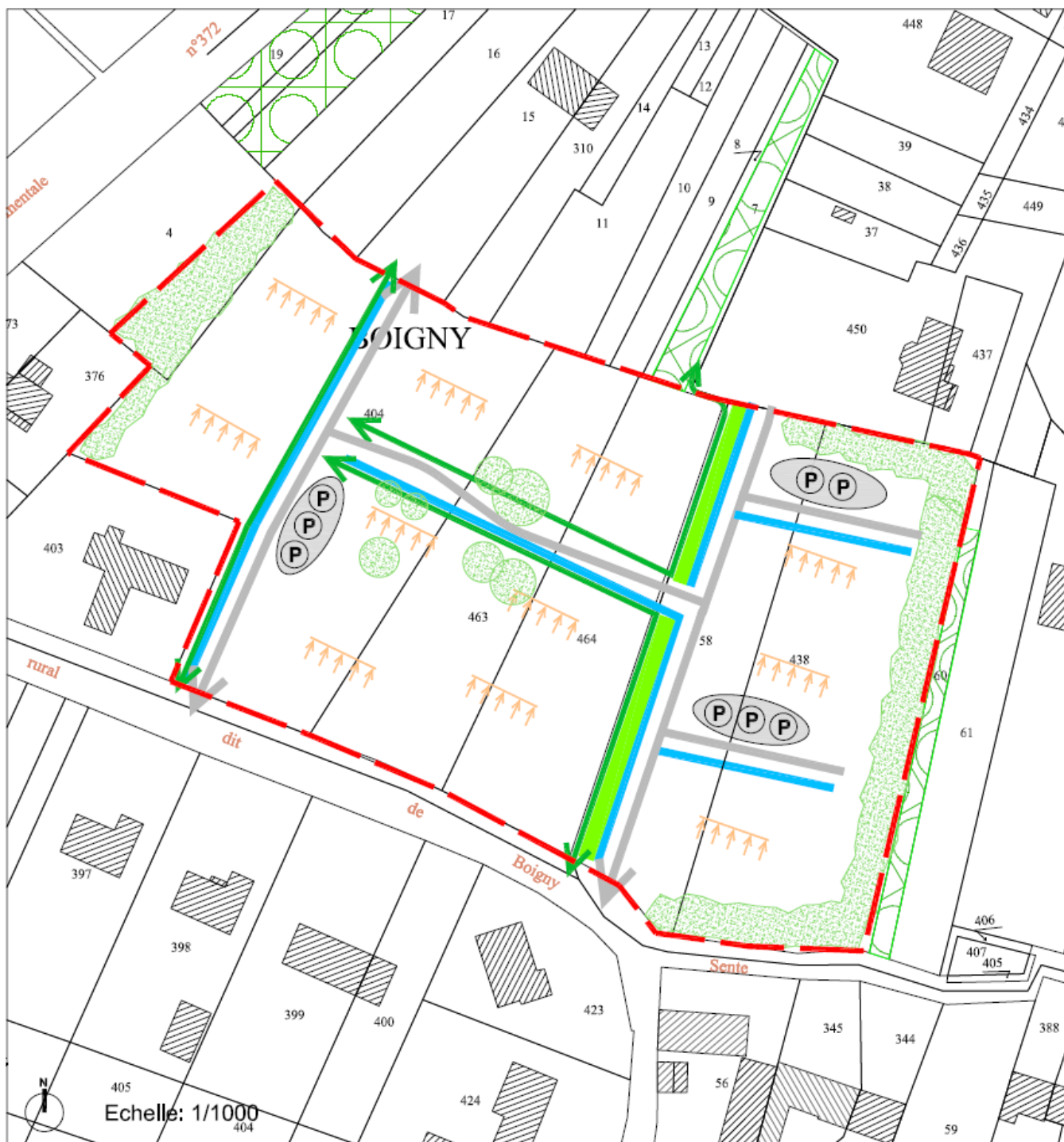
Sa vocation est d'accueillir en particulier de nouveaux logements dans le cadre de l'orientation du PADD « Valoriser le village et structurer son évolution » et de son paragraphe « Conforter et renouveler le tissu urbain ».

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

La superficie de la zone AUb est de 1.33 hectare.

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

- le principe de desserte,
- les espaces publics ou collectifs
- la localisation et la destination des espaces naturels,
- les principes d'implantation des constructions
- l'échéancier prévisionnel de réalisation des constructions à destination d'habitat.



Echelle: 1/1000

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)

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le principe de desserte,

La desserte automobile :

La desserte automobile doit permettre de desservir les futurs logements regroupés si possible par petites unités regroupant plusieurs logements.

Afin d'avoir la possibilité de désenclaver des parties de parcelles situées au nord de la zone 1AUb, actuellement non constructibles au PLU car situées en dehors de la bande constructible de 30 mètres délimitée dans la zone Ub, des emprises pour des accès, pour une desserte automobile ultérieure doivent être réservées.

La desserte piétons/cycles :

Le principe de la sente piétonne existante reliant le chemin de Boigny et la RD372 doit être conservé, dans la zone 1AUb concernée par la présente orientation d'aménagement et de programmation son emplacement est à définir. Toutefois, sur le document graphique son emplacement est inchangé.

Des cheminements doux doivent desservir toutes les futures constructions.

Le stationnement :

Une partie du stationnement nécessaire doit être aménagé dans des espaces collectifs accessibles à tous et directement accessibles par les voies de desserte.

Ce stationnement est organisé en « poche » formant place/placette et accompagné de plantations.

L'aménagement privilégiera les piétons/cycles par un aspect et des matériaux évoquant un espace piéton plutôt qu'un espace routier.

Le stationnement des vélos :

Au moins un parking couvert pour les vélos sera construit.

Les espaces publics ou collectifs

Les différentes commodités offertes aux résidents et à leurs visiteurs seront regroupées en un ou deux points :

Le stationnement visiteur, le parking couvert pour les vélos, le ou les points de collecte des déchets ménagers.

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.

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.

La localisation et la destination des espaces naturels,

Sur la frange est et le long de la sente rurale dite des Confesses, les arbres existants sont conservés.

Sur la frange ouest, les arbres sont conservés, ils permettront une atténuation des nuisances dues à la circulation des véhicules sur la RD372.

D'une manière générale il sera recherché le maintien des arbres existants, en particulier les sujets de haut jet. Ceux-ci accompagneront les dessertes créées.

Une partie des arbres présents dans la zone 1AUB est protégée comme élément de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.



Les espaces de gestion des eaux pluviales (régulation, rétention, infiltration...) sont réalisés à ciel ouvert et intégrés au paysage des espaces communs. Ils sont plantés d'espèces adaptées.

Les clôtures bordant les propriétés sont constituées de haies dont la composition intègre une variété d'essence et des espèces adaptées à l'exposition et au sol (voir cahier de recommandations). Un grillage peut doubler la haie.

Les principes d'implantation des constructions

Orientation des constructions :

L'orientation par rapport au soleil de la zone 1AUB (pente descendante vers le sud-ouest) 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.

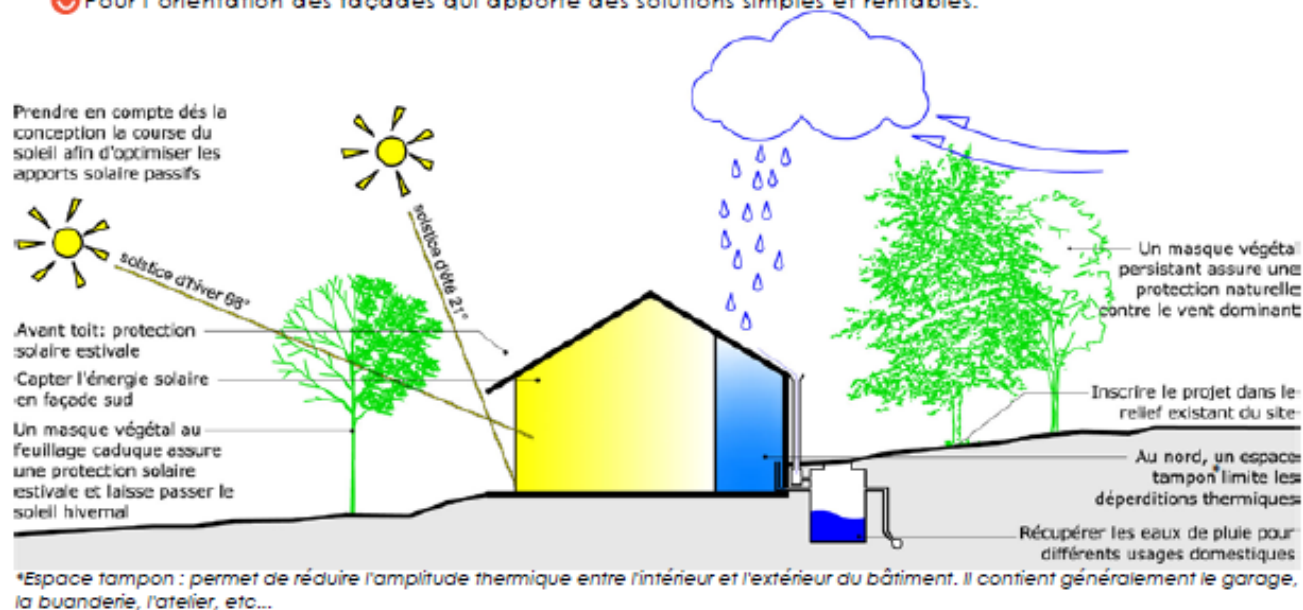
Il est recommandé de prendre en compte les éléments suivants :

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.



Au nord-est localiser de préférence les espaces tampons tels que l'entrée, l'escalier, les locaux de rangement intérieurs (placard, dressing...), les locaux de rangement extérieur (bûcher, abri de jardin...)... etc.

Orienter les ouvertures du séjour, du salon, des chambres sur le jardin au sud-ouest, les apports solaires en hiver seront maximum et permettront des économies d'énergie.

La façade orientée au nord-est sera de préférence peu ouverte afin de limiter les déperditions.

Il est préférable d'avoir des locaux de rangements en continuité de l'habitation ou sinon de construire des remises ou des bâtiments annexes implantés sur les limites séparatives, ceux-ci formeront une partie de la clôture.

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives et sur l'alignement. L'implantation de la construction dans un angle, de préférence nord, permet de dégager un grand jardin au soleil et d'un seul tenant.

Les constructions peuvent être accolées, ainsi elles s'isolent l'une l'autre et le volume global construit paraît moins important que lorsqu'elles sont isolées.

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.