

Département de Seine et Marne



Commune de  
**CELY EN BIÈRE**

**P**LAN  
**L**OCAL  
d' **U**RBANISME

**MODIFICATION N°1**

NOTICE JUSTIFICATIVE	1
PLU approuvé par délibération en date du : 27 mars 2013	
Modification n°1 approuvée le :	

# SOMMAIRE

CONTEXTE GENERAL.....	3
A. CONTEXTE COMMUNAL.....	3
B. CADRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE.....	4
C. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ADAPTATION DU PLU .....	5
D. PRINCIPAUX CHANGEMENTS ENVISAGES .....	6
MISE EN ŒUVRE DE L'ADAPTATION DU PLU.....	7
A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	7
1. Cadre général .....	7
1.1. Prise en compte des risques d'inondations .....	7
1.2. Préservation de la trame verte urbaine.....	7
2. Zones Urbaines (Ua et Ub).....	8
2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises - article U6.....	8
2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives - article U7 .....	8
2.3. Implantation sur une même propriété - Article U8 .....	9
2.4. Hauteur des constructions - Article U10 .....	10
2.5. Aspect extérieur - Article U11 .....	11
2.6. Article12 - Stationnement.....	12
3. Zone Ur.....	14
4. Zones d'urbanisation future.....	15
4.1. Secteur AUx .....	15
4.2. Règlement zone 1Aua.....	15
4.2.1. Article 12 - stationnement.....	15
4.2.2. Article 14 C.O.S. ....	15
5. Zone agricole.....	16
6. Zones Naturelles.....	17
6.1. Articles 6, 7 et 8 - implantation des constructions .....	17
6.1.1. Article 6 .....	17
6.1.2. Article 7 .....	17
6.1.3. Article 8 .....	18
6.2. Article 11 - aspect extérieur des constructions .....	18
B. DOCUMENTS GRAPHIQUES .....	20
1. Emplacements réservés : adaptation / suppression.....	20
1.1. Emplacement réservé n°3 .....	20
1.2. Emplacement réservé n°4 .....	21
1.3. Emplacement réservé n°10 .....	21
2. Création emplacement réservé .....	23
2.1. Emplacement réservé n°11 .....	23
2.1. Emplacement réservé n°12 .....	24

2.2.	Liste des emplacements réservés .....	25
3.	Suppression de la zone AUx .....	26
4.	Modification du périmètre de la zone 2AUb.....	27
5.	Réduction du périmètre de la zone Ub.....	28
6.	Correction erreurs matérielles.....	30
6.1.	Intégration d'une habitation au sein du secteur Na1 .....	30
6.2.	Prise en compte de bâtiments en limite de la zone Ub.....	31
7.	Modification du périmètre de la zone Ua1 .....	32
7.1.	Contexte.....	32
7.2.	Changements apportés.....	33
8.	Réorganisation zonage rue du chemin de fer .....	35
8.1.	Contexte.....	35
8.2.	Changements envisagés .....	35
9.	Identification des éléments boisés à préserver.....	37
9.1.	Contexte.....	37
9.2.	Changements apportés.....	38
C.	AUTRES CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU .....	39
1.	Servitudes .....	39
2.	Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	39
2.1.	Orientations 3.2. dite « centre du village » .....	39
2.1.1.	Contexte et état des lieux.....	39
2.1.2.	Changements apportés .....	40
2.2.	Orientations 3.3. dite « chemin de Boigny » .....	41
2.2.1.	Contexte .....	41
2.2.2.	Changements apportés .....	41
	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE .....	43
A.	CODE DE L'URBANISME .....	43
1.	Cadre réglementaire.....	43
2.	Justifications du choix de la procédure .....	43
3.	Compatibilité avec le SCoT .....	44
	LISTE DES PIECES MODIFIEES.....	45

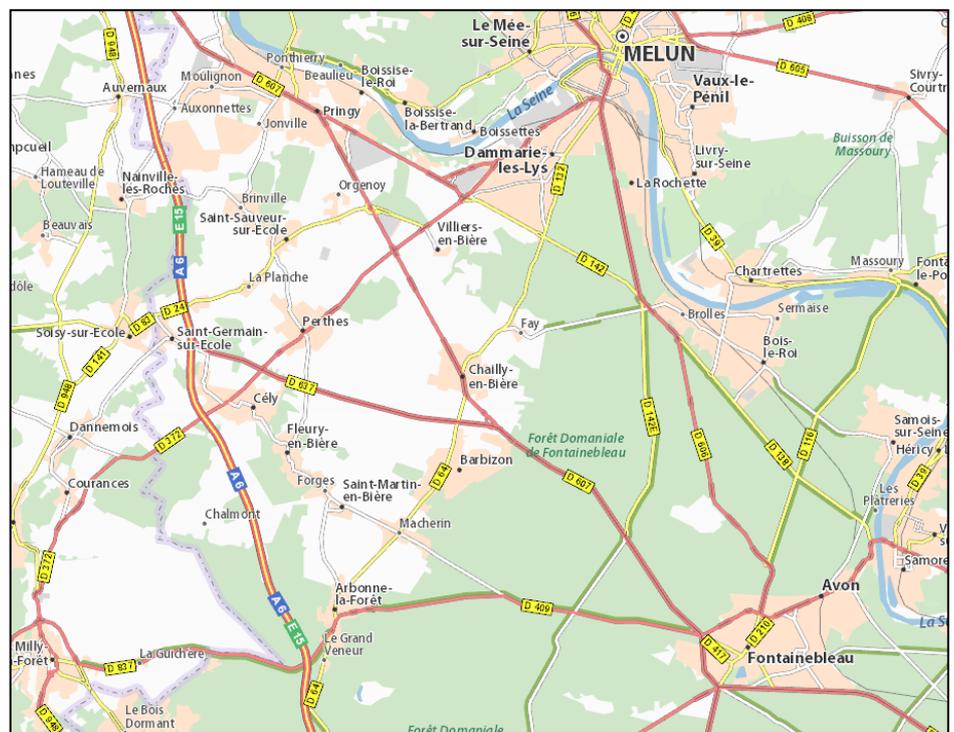
# CONTEXTE GENERAL

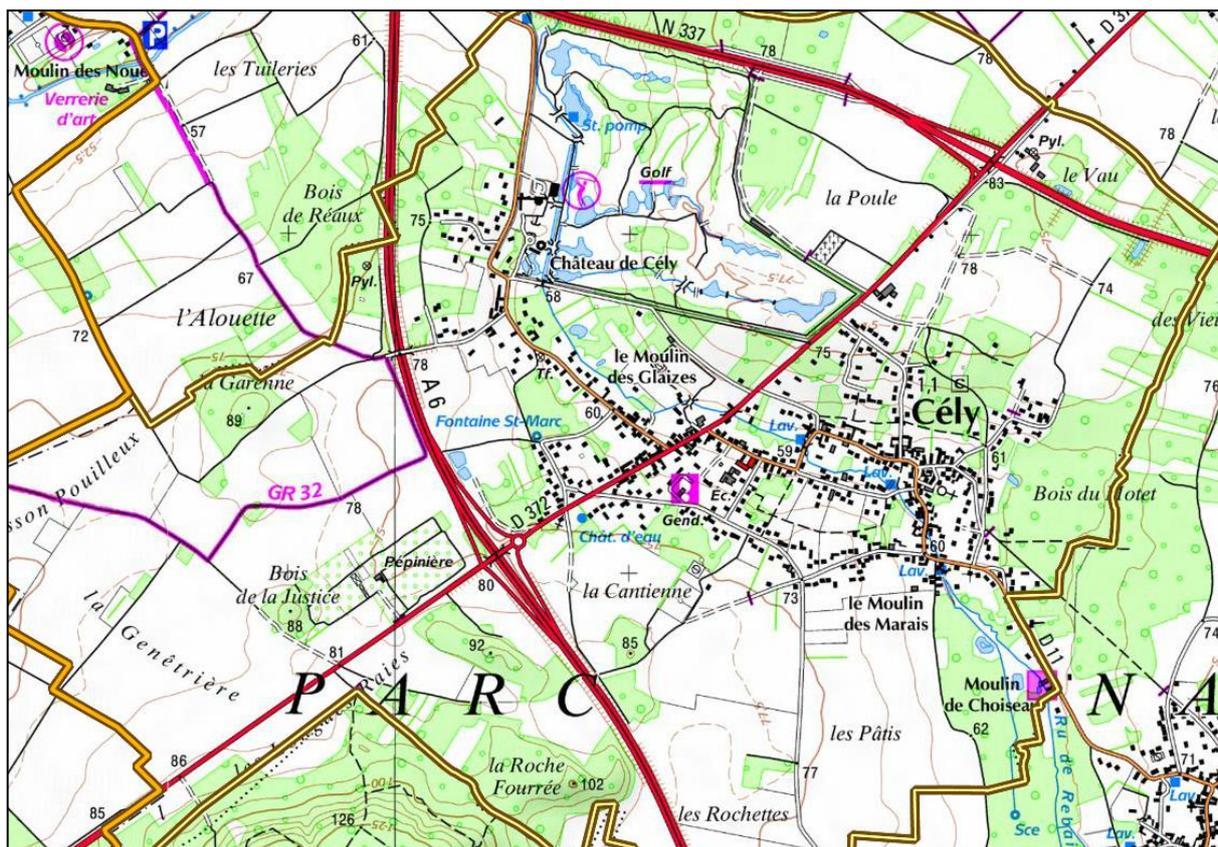
## A. CONTEXTE COMMUNAL

Aux portes de l'agglomération parisienne, à proximité de Melun et de Fontainebleau, la commune de Cély en Bière s'inscrit administrativement dans le périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Bière (qui regroupe les communes de Arbonne-la-Forêt, Barbizon, Chailly-en-Bière, Fleury-en-Bière, Perthes-en-Gâtinais, Saint-Germain-sur-Ecole, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-Ecole, Villiers-en-Bière), et fait également partie du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Dans le cadre de la réorganisation des intercommunalités suite à l'application de la Loi NOTRe, la commune de Cély en Bière va rejoindre la Communauté de Communes de Fontainebleau. A l'échelle du SCoT du Pays de Fontainebleau la commune est identifiée comme « autre commune » statut qui permet un développement modéré s'appuyant sur la diversité fonctionnelle et la mixité sociale et intergénérationnelle.

D'une superficie de 615 ha, Cély en Bière s'inscrit dans la petite région Géographique du Pays de Bière, plaine agricole et boisée entre la vallée de la Seine et le massif de Fontainebleau. Le territoire communal traversé par le Ru de Rebais, affluent de la rivière Ecole se compose de vaste emprise à dominante agricole sur sa partie Sud et Est et par une vallée plus boisée au caractère humide latent où s'est au fil du temps développée l'urbanisation.

Le ru de Rebais marque de son empreinte le territoire communal et a conditionné le développement urbain de la commune. Le village s'est développé de part et d'autre de cet axe hydraulique. Cette continuité bâtie est toutefois scindée par le passage de la RD 372 qui permet de rejoindre l'autoroute A6.





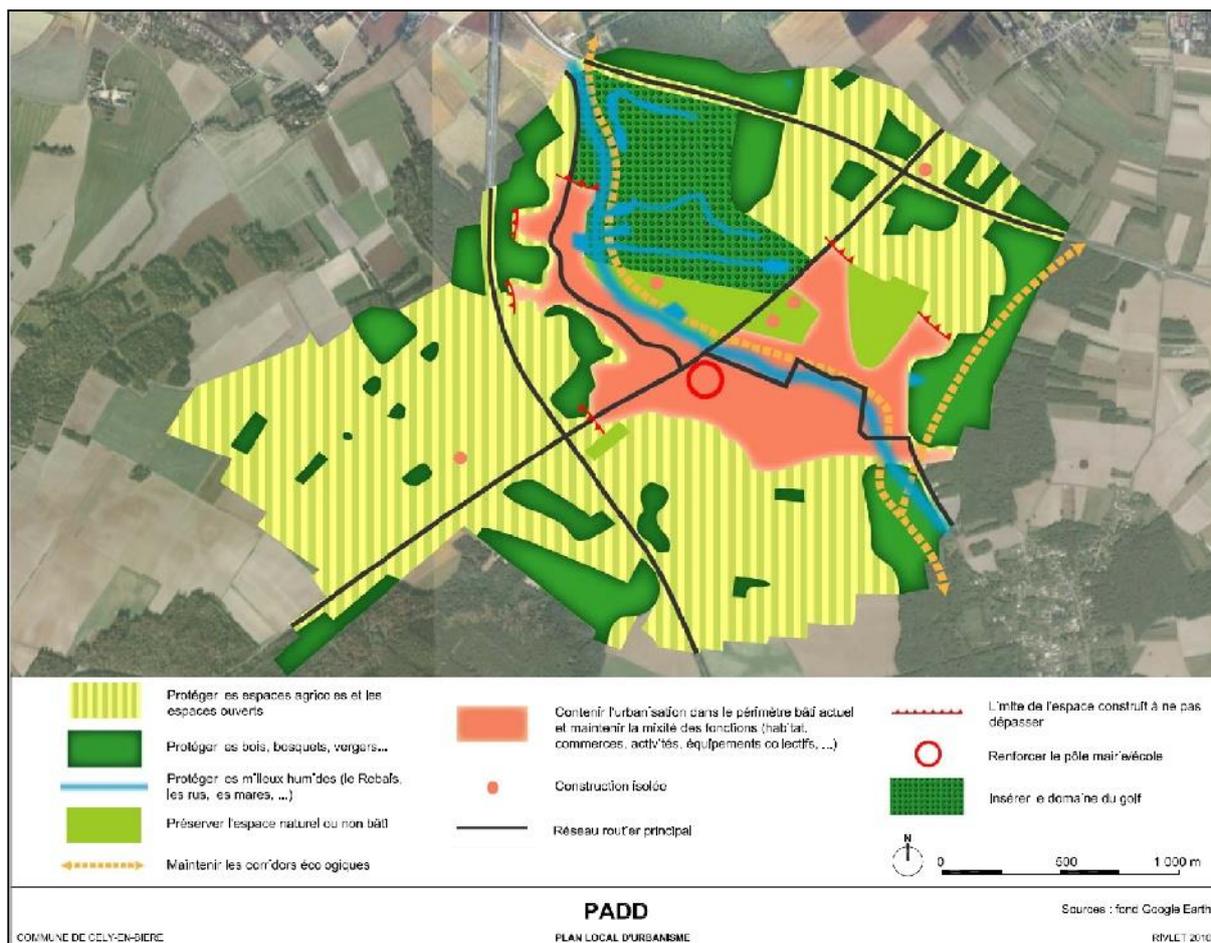
Bénéficiant d'un positionnement privilégié, d'une desserte routière satisfaisante, Cély en Bière s'inscrit aujourd'hui totalement dans la dynamique périurbaine qui caractérise bon nombre de communes de l'Ouest Seine et Marnais.

Cette dynamique périurbaine se traduit nettement dans l'évolution démographique de la commune, qui au cours de la dernière décennie est restée soutenue (taux de croissance moyen annuel de l'ordre de 1,4%/an) et par une progression soutenue du parc de logements (plus de 80 nouvelles résidences principales en 1999 et 2012).

## **B. CADRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE**

Cély en Bière dispose d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le 27 mars 2013. Les objectifs de ce document définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'appuyaient sur 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**



Sans vouloir remettre en question les objectifs et principe qui ont prévalu à la définition de son projet communal, la commune de Cély en Bière souhaite adapter son document d'urbanisme, afin d'une part apporter une lecture plus aisée de certaines dispositions de son règlement, mais également intégrer certaines évolutions à l'échelle intercommunale qui sont de nature à impacter l'application du PLU.

L'adaptation du PLU en vigueur doit également permettre de corriger certaines erreurs et d'adapter ponctuellement le document.

## **C. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ADAPTATION DU PLU**

Indépendamment des adaptations envisagées par la collectivité qui visent essentiellement à une clarification de dispositions graphiques et réglementaires, l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune se doit également d'intégrer les dispositions de certains documents supra-communaux approuvés depuis l'approbation du PLU en mars 2013. La présente procédure d'évolution du PLU se doit d'intégrer les dispositions du Schéma de cohérence Territoriale de Fontainebleau et sa région approuvé le 10 mars 2014.

## **D. PRINCIPAUX CHANGEMENTS ENVISAGES**

Dans le cadre de l'adaptation de son document d'urbanisme la commune de Cély en Bière souhaite adapter/corriger les points suivants :

- Adapter certaines dispositions du règlement et plus particulièrement les dispositions relatives aux dessertes et accès, ainsi que celles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'implantation des constructions
- Mettre à jour les servitudes d'utilité publique
- Intégrer dans la réflexion sur les espaces d'accueil des activités économiques les évolutions de compétence liées à la réorganisation des intercommunalités
- Adapter ponctuellement les dispositions graphiques (omission de certaines constructions, ...)
- Corriger certaines erreurs matérielles (absence de délimitations entre certaines zones,..)
- Réajuster les emplacements réservés
- Assurer une meilleure prise en compte des zones humides et des zones inondables
- Préserver la trame verte urbaine et protéger les éléments végétaux remarquables

# MISE EN ŒUVRE DE L'ADAPTATION DU PLU

## A. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Dans le cadre de la procédure de modification, certaines dispositions du règlement écrit sont complétées ou réorganisées afin d'apporter plus de lisibilité et de compréhension aux règles édictées. L'objectif initial de garantir un développement harmonieux du tissu urbain et de garantir le caractère villageois est bien entendu maintenu et les compléments apportés visent à renforcer ces objectifs initialement définis dans le règlement du PLU approuvé en 2013.

### 1. CADRE GENERAL

#### 1.1. Prise en compte des risques d'inondations

La commune de Cély a été confrontée très récemment à un épisode d'inondation lié à des pluies orageuses au cours duquel de nombreuses habitations dans le centre du village ont été touchées. Bien que ne disposant pas de Plan de Prévention des Risques, il apparaît aujourd'hui opportun à la commune de rappeler dans son document que certaines zones présentent des risques potentiels en terme de ruissellement.

Les rappels mentionnés préalablement aux règles de chaque zone sont complétées par la mention suivante :

« Une partie de la zone est concernée par des risques de submersion, dans ce cadre toute disposition devra être prise quant à la préservation des biens et des personnes et tout projet d'installation ou de construction pourra se voir imposer des prescriptions spécifiques.

Le cas échéant il pourra être fait mention des disposition de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

#### 1.2. Préservation de la trame verte urbaine

A l'exception du cœur de bourg ou le caractère minéral des constructions est prégnant, la configuration de la trame urbaine de la commune se caractérise par l'importance du végétal au sein des espaces bâtis (jardins, vergers, arbres d'ornement, bosquets,...). Afin de rappeler que ces éléments participent à la qualité paysagère du cadre urbain, la mention suivante est ajoutée dans le règlement du PLU :

« Tout projet de construction, d'aménagement ou de division foncière devra prendre en compte les boisements existants (arbres isolés, haies, bosquets, alignements,...).

Le cas échéant des dispositions spécifiques en matière de préservation voire de remplacement des éléments boisés existants seront imposées à tout projet de construction, de travaux, d'aménagement ou de division. »

## **2. ZONES URBAINES (UA ET UB)**

### **2.1. Implantation par rapport aux voies et emprises - article U6**

Les dispositions réglementaires prévoient actuellement que l'ensemble des constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m des berges du Ru de Rebais, afin de garantir une protection optimale des abords du cours d'eau, cette interdiction est étendue à l'ensemble des installations et annexes.

L'article U6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est réécrit de la façon suivante :

#### **ZONES Ua, Ub et Ua1**

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais (**tête de berges**), prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ». **Cette disposition s'applique également aux installations, et annexes**

**Les clôtures devront respecter les dispositions mentionnées à l'article 11**

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.

### **2.2. Implantation par rapport aux limites séparatives - article U7**

Des adaptations/clarifications sont apportées aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; ces changements ont essentiellement pour objectif de clarifier les règles initialement définies lors de l'approbation du PLU en 2013. Les principes d'organisation et d'implantation sont maintenus. L'objectif est à la fois de permettre le maintien des caractéristiques traditionnelles du bâti tout en anticipant certaines évolutions du foncier. De même afin d'éviter des contraintes spécifiques dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, un recul obligatoire est défini pour l'implantation des dispositifs de traitement des eaux pluviales.

Les dispositions de l'article U7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont réécrites de la façon suivante :

#### **ZONES Ua, Ub et Ua1**

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais (**tête de berges**), prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

Toutes les constructions nouvelles 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.

**Seules les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,5 m peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.**

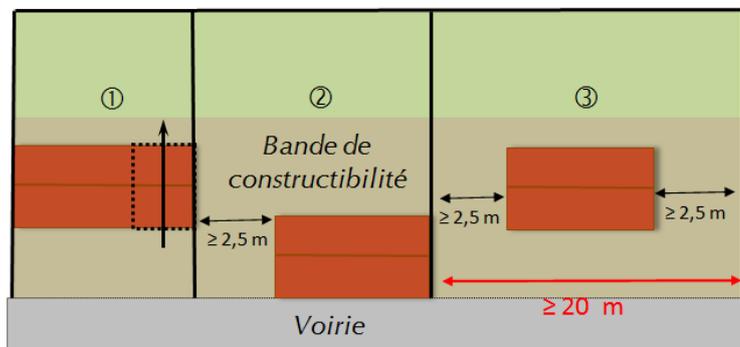
Les installations de traitement des eaux pluviales doivent respecter un recul minimum de 5 m des limites séparatives (puisard...)

#### Dans la ZONE Ua :

Les constructions principales doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ①, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ②.

Toutefois dans le cadre d'une implantation sur les deux limites séparatives latérales, un accès sur le fond de parcelle devra être aménagé ou maintenu. Cet accès pourra être couvert (porche traversant par exemple) et devra faire une largeur minimale de 2,5 m

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.



Lorsque la construction principale est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle est supérieure à 20 m, les constructions peuvent être implantées en retrait des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ③.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à : 2.50 mètres,

#### Dans les ZONES Ub et Ua1 :

Les constructions doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

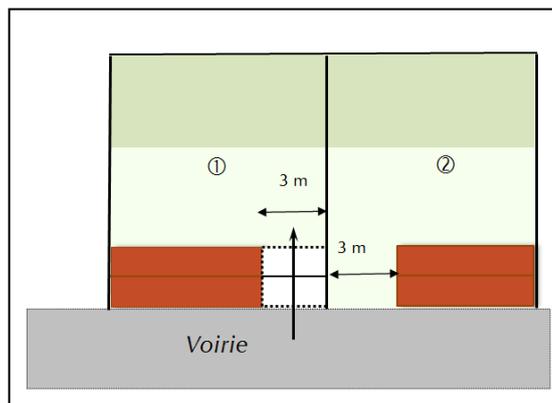
D'une manière générale l'implantation en limite séparative latérale à l'autre est autorisée sous réserve que pour les constructions en façade sur rue soit maintenu un accès automobile (passage couvert, porche,...) d'une largeur minimum de 3 m. ce passage se devra d'être maintenu dans le temps.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

A la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faitage ( $R = H/2$ ) en respectant un recul minimum de 3 m.

L'architecture et les matériaux utilisés pour le passage couvert devront être en cohérence avec la construction principale①

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division. (en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme)



### 2.3. Implantation sur une même propriété - Article U8

A l'instar des prescriptions définies au sein de l'article U7 quant à la localisation des dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales, et afin de garantir que les systèmes de traitement et de gestion des eaux pluviales ne soient pas de nature à affecter les constructions environnantes, les dispositions de l'article U 8 sont complétée par la mention suivante :

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **ZONES Ua, Ub et Ua1**

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, les installations de traitement des eaux pluviales (puisard,...) doivent respecter un recul minimum de 5 m des constructions

### **2.4. Hauteur des constructions - Article U10**

Afin de conserver une harmonie au sein des espaces bâtis, tant dans le cœur de village caractérisé par un bâti relativement dense, que sur les espaces d'extension plus récent, et afin de mieux prendre en compte la topographie des terrains, les dispositions relatives à la hauteur des constructions sont reprises, une hauteur générale de 8 m est définie pour l'ensemble des constructions et de 3,5 m pour les annexes et dépendances non accolées à la construction principale.

En premier lieu afin d'éviter certains effets d'opposition mais également d'éviter la réalisation de constructions à un niveau inférieur au fil d'eau de la voie, le point de référence pour calculer la hauteur des constructions est redéfini. Le principe retenu comme point de référence pour calculer la hauteur des constructions est le niveau de la voie qui dessert ces constructions ; permettant ainsi d'éviter des effets d'opposition pour des terrains situés en surplomb, mais également tenter d'assurer une protection plus effective de certaines constructions qui auparavant pouvaient éventuellement s'implanter en contrebas de la voie de desserte, induisant de fait une plus grande vulnérabilité dans le cas de ruissellement.

Les dispositions de l'article U 10 - hauteur des constructions - sont donc modifiées de la façon suivante :

### **ZONES Ua, Ub-et Ua1**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du ~~sol naturel~~ du niveau de la voie qui dessert la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à **8 mètres**.

### **ZONES Ua, Ub et Ua1**

Les annexes et dépendances non accolées à la construction principale ne pourront dépasser une hauteur maximale au faîtage de 3,5 m

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2.5. Aspect extérieur - Article U11

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont reprises afin d'apporter une cohérence de fond entre les différents types de constructions (constructions principales, annexes,...) et plus particulièrement dans le cadre d'extension. De même les dispositions relatives à la forme et la composition des toitures sont reprises afin de marquer une distinction entre les constructions principales et les annexes où l'application de certaines exigences architecturales (pente minimale,... en particulier), n'étaient pas en cohérence avec la nature de ces constructions souvent de faibles dimensions, et avec le principe qu'elles se fondent dans leur environnement proche. Afin d'éviter des effets d'opposition, l'exigence d'une pente minimale est supprimée pour les annexes de moins de 3,5 m de haut.

En parallèle des compléments sont apportés quant à la nature des ouvertures, leur positionnement. Certains points abusifs comme la limitation du nombre de châssis de toit sont supprimés.

Les changements suivants sont apportés aux dispositions de l'article 11 en matière de gestion des couleurs et des ouvertures.

### Les toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture et être masqués à la vue depuis l'espace public.

#### Les toitures des constructions principales :

Elles seront composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à pentes seront recouvertes de **matériaux ayant l'aspect et la couleur de** tuile plate petit moule de ton vieilli **dans les nuances de brun à rouge**

L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation/**extension** d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

#### Les toitures des constructions des annexes **et dépendances dès l'instant où elles ne sont pas accolées à la construction principale :**

- **Aucune pente minimale n'est exigée pour les annexes de moins de 3,5 m de hauteur au faitage**

Elles pourront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Les règles ci-dessus du paragraphe « Les toitures » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine<sup>1</sup> utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée (article R 111-21 du code de l'urbanisme).
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. Les matériaux autorisés sont le bois et l'aluminium laqué.

### Ouvertures en toiture

---

<sup>1</sup> L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne ou **de chaque châssis** sera supérieure à sa largeur.

#### En façade sur rue :

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades principales sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le nombre de châssis de toit est limité à deux
- ils devront être placés symétriquement et sur une seule ligne **horizontale** par rapport aux ouvertures du rez de chaussée.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.78 m X 0.98 m.

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades secondaires sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- ~~- leur nombre est limité à un châssis de toit par élément de trois mètres linéaire de long pan.~~
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ils devront être placés sur une seule ligne horizontale.
- ils devront présenter les mêmes dimensions qui ne pourront excéder 1.14 m X 1.18 m.

Enfin des adaptations sont définies en ce qui concerne les clôtures, à la fois dans une logique d'équilibre dans le cas de clôtures associant mur d'assèchement et éléments de composition, mais également en ce qui concerne les clôtures édifiées en continuité entre les zones urbaines et naturelles.

Les dispositions de l'article U11 sont donc complétées de la façon suivante :

**Dans le cadre d'une composition associant mur d'assèchement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.**

(...)

Cependant, dans la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m » :

- les clôtures sont constituées de grillage et/ou de végétaux,
- les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture et la hauteur totale ne doit pas excéder 1.30 mètres.

)

Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien du Ru du Rebais.

(...)

## 2.6. Article 12 - Stationnement

Des compléments sont apportés aux dispositions de l'article U12 en ce qui concerne le stationnement, en particulier afin de clarifier les exigences quant au positionnement des places à réaliser, mais également en ce qui concerne le nombre de places à réaliser en fonction de la nature des occupations du sol.

L'article U 12 est adapté et complété de la façon suivante :

(...)

### ZONES Ua, Ub et Ua1

## 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Ces places doivent être extérieures à la construction et aisément manoeuvrables individuellement (*en aucun cas l'accès à une place ne peut être tributaire du passage sur une autre place de stationnement*) et permettre de faire demi-tour dans la propriété, afin de sortir en toute sécurité en marche avant sur la voie publique.

Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement pour 5 lots ou 5 logements créés), en complément des places propres à chaque logement.

- Conformément aux dispositions de l'article L.151-34 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Les exigences relatives au nombre de places à réaliser sont réajuster en fonction de la surface des logements, et sont réécrit de la façon suivante :

### **Dans les zones Ua et Ua1 :**

Construction à destination d'habitat

Pour les studios et les deux pièces, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement automobile

Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement minimum seront à réaliser

De même afin d'anticiper certaines évolutions en matière d'occupation de sols, des exigences en matière de stationnement sont définies pour les constructions à vocation de commerces artisans et bureaux.

(...)

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce ou de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

### **3. ZONE UR**

La zone Ur est une zone spécifique qui correspond à l'emprise de l'autoroute A6 qui traverse le territoire communal. Un règlement spécifique y est associé. Dans le cadre de la présente procédure un complément est apporté au règlement afin de stipuler que les ouvrages dépendant de l'autoroute en matière de gestion des eaux pluviales ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière.

Le règlement de la zone Ur est modifié de la façon suivante :

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **ZONE UR**

**Sont interdits :**

- Les constructions et installations non visées à l'article UR2.

#### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **ZONE UR**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière.
- Les ouvrages de passage pour la faune.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

##### **Périmètres de protection des captages d'eau :**

**Pour les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage n° 0258 5X 0010, les prescriptions qui s'appliquent figurent en annexe du présent règlement.**

#### **ARTICLES 3 à 14**

##### **ZONE UR**

Il n'est pas fixé de règle. Toutefois il est rappelé que les ouvrages et réseaux de gestion des eaux pluviales liés à l'autoroute ne peuvent être utilisés que pour l'activité autoroutière sauf accord particulier

## **4. ZONES D'URBANISATION FUTURE**

### **4.1. Secteur AUx**

Dans le cadre de l'adaptation du projet communal qui prévoit la suppression du secteur destiné à l'accueil des activités économiques, les dispositions de la zone AUx sont supprimées du règlement.

### **4.2. Règlement zone 1Aua**

La zone 1Aua correspond à un espace spécifique situé à proximité du Château et du Golf de Cély, destiné à accueillir des constructions pour développer l'accueil hôtelier lié au golf.

Dans le cadre du projet de modification deux adaptations sont apportées au règlement, d'une part en matière de stationnement et d'autre part afin de supprimer la référence au Coefficient d'Occupation des Sols.

#### **4.2.1. Article 12 - stationnement**

Les dispositions réglementaires du secteur 1Aua, prévoit la réalisation d'une place de stationnement par unité d'hébergement créée. Toutefois afin de clarifier la règle édictée il est précisé que pour chaque chambre créée une place effective doit être réalisée.

L'article 12 de la zone 1Aua est modifié de la façon suivante :

#### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

(...)

##### **2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

###### **Construction à usage d'hébergement hôtelier**

1 place de stationnement pour 1 chambre doit être aménagée. **Ces espaces de stationnement ne devront pas empiéter sur des places existantes**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### **4.2.2. Article 14 C.O.S.**

Conformément aux dispositions de la Loi du n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR, toute référence au Coefficient d'Occupation des Sols est supprimée.

L'article 14 est réécrit de la façon suivante :

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014**

## **5. ZONE AGRICOLE**

A l'instar des dispositions de la zone N, les clôtures sont réglementées en zone agricole (A, et les dispositions suivantes sont ajoutées à l'article A 11 :

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **ZONES Aa, Ab**

(...)

#### **Les clôtures :**

Les clôtures sont constituées de grillage et/ou de végétaux.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture et la hauteur totale ne doit pas excéder 1.30 mètres, excepté pour les clôtures le long du domaine autoroutier.

Les clôtures doivent également être amovibles pour laisser le passage aux personnes et aux engins d'entretien du Ru du Rebais.

(..)

## **6. ZONES NATURELLES**

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Local d'urbanisme en 2013, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées avaient été définis en fonction de certains types d'occupation des sols (golf, équipements sportifs, château,...).

Des adaptations sont apportées aux dispositions propres à ces différents secteurs en particulier en ce qui concerne les règles d'implantation et certaines prescriptions en matière d'aspect extérieur des constructions.

### **6.1. Articles 6, 7 et 8 - implantation des constructions**

En matière d'implantation, les dispositions appliquées au sein des zones urbaines aux puisards et ouvrages de gestion des eaux pluviales sont reprises pour l'ensemble de secteurs identifiés au sein de la zone N (secteurs Na, Nb, Nc et Ne). Il est défini une obligation de recul minimum de 5 m à la fois des voies et emprises publiques, des limites séparatives ainsi que des constructions.

#### **6.1.1. Article 6**

Des dispositions spécifiques quant à l'implantation des installations de gestion et de traitement des eaux usées et pluviales sont définies par rapport aux voies et emprises publiques. Le règlement de la zone N (secteurs Na, Nb, Nc et Ne) est complété de la façon suivante :

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre de celui-ci.

Toutefois un recul d'au minimum 5 m est imposé pour les puisards et ouvrages de gestion des eaux pluviales ou usées par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **6.1.2. Article 7**

Concernant les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives, le principe d'une obligation de recul est également intégrée au règlement de la zone N '(secteur Na, Nb ; Nc et Ne) de la façon suivante :

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de 6 mètres de largeur mesurée à partir du bord du ru du Rebais, prévue à l'article 13 et repérée au document graphique n°4 par la légende « bande inconstructible de 6 m ».

**Dans la zone Na :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 5 mètres. Cette disposition s'applique également aux installations de traitement et de gestion des eaux (puisard, système d'assainissement,...)

**Dans les zones Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj :**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

Les installations de gestion et de traitement de traitement des eaux usées et pluviales devront être implantées à minimum 5 m des limites séparatives.

**6.1.3. Article 8**

La disposition précédemment mentionnée est également reprise afin de s'appliquer également au sein d'une même propriété, à l'image des prescriptions définies dans les articles 6 et 7 l'objectif de définir un recul minimum pour ces installations.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****ZONES Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf, Nj**

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus. Toutefois un recul d'au minimum 5 m est imposé pour les puisards et ouvrages de gestion des eaux pluviales ou usées par rapport à l'habitation.

**6.2. Article 11 - aspect extérieur des constructions**

Dans le cadre de la définition de ces espaces spécifiques dont les dispositions réglementaires visent à encadrer les conditions d'occupations et d'utilisations de sols, des adaptations sont apportées aux règles en matière d'aspect extérieur des constructions. Ces changements concernent exclusivement le secteur Nj, qui correspond à des espaces peu ou pas urbanisés à vocation de jardins et de vergers qu'il convenait de préserver.

Seules sont autorisées au sein de cet espace les constructions de faibles dimensions, à vocation d'annexes de moins de 15 m<sup>2</sup>. Afin de faciliter l'insertion de ces constructions au sein de ces espaces, les prescriptions en matière de pente de toitures sont supprimées. En effet les dispositions antérieures exigeaient la réalisation de toitures comportant des pentes comprises entre 35 et 45°. Ce principe apparaît peu cohérent au regard de l'emprise maximale des bâtiments (moins de 15 m<sup>2</sup>).

De même des adaptations sont apportées en ce qui concerne le traitement des clôtures, en particulier dans le cadre d'emprises foncières recouvrant des zones urbaines et naturelles, un principe de cohérence dans la composition et le traitement des clôtures est introduit de la façon suivante :

(...)

Dans le cas d'une clôture édiflée en continuité d'une clôture réalisée en zone Ua ou Ub, une cohérence pourra être admise dès l'instant où ces clôtures concernent une même unité foncière

## **B. DOCUMENTS GRAPHIQUES**

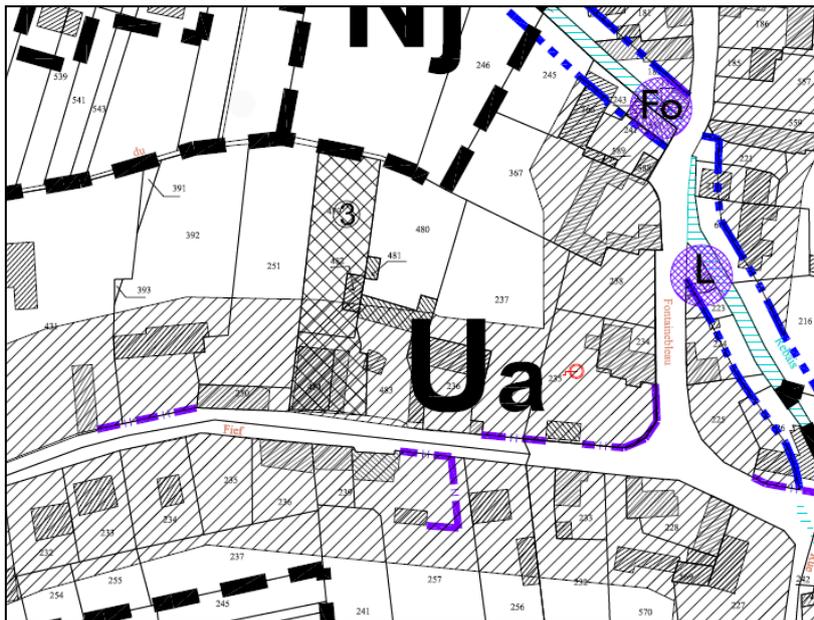
En parallèle aux adaptations du règlement écrit des changements sont apportés aux documents graphiques du PLU. Ces adaptations concernent plus spécifiquement les points suivants :

### **1. EMPLACEMENTS RESERVES : ADAPTATION / SUPPRESSION**

Certains emplacements réservés initialement définis dans le projet de PLU en 2013 sont repris dans le cadre de la présente procédure, certaines emprises sont supprimées d'autres sont réajustées

#### **1.1. Emplacement réservé n°3**

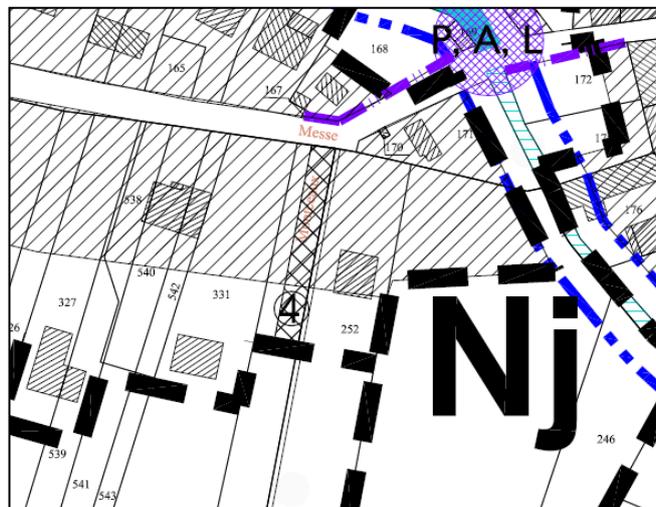
Cette emprise a été définie afin de permettre la réalisation d'un espace de stationnement et une liaison piétonne avec le chemin du Montceaux lors de la mise en œuvre du PLU. Toutefois au regard des évolutions de la commune, le maintien de cette emprise en réserve n'est plus justifié. En effet suite à la définition de cette réserve, le propriétaire avait usé de son droit de délaissement mettant la commune en demeure d'acquérir l'emprise zonée.



La commune n'ayant pas donné suite à cette mise en demeure d'acquérir, le maintien de cette réserve n'est plus justifié au regard des dispositions du code de l'urbanisme, il convient donc de la supprimer.

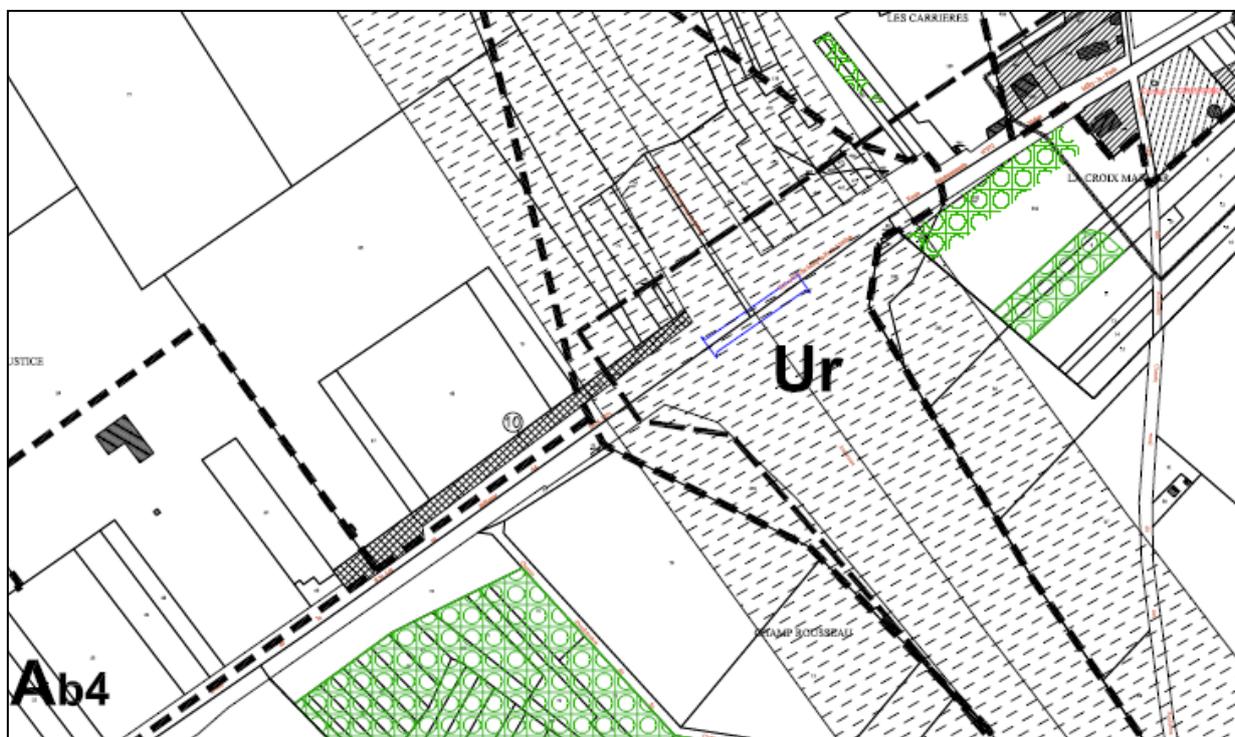
### 1.2. Emplacement réservé n°4

Cet emplacement réservé initialement défini lors de la mise en œuvre du PLU est également supprimé dans le cadre de la présente modification. Initialement prévu afin de créer un chemin d'accès et un espace de stationnement. A l'instar de l'emplacement réservé n°3, la commune ne souhaite pas donner suite à l'acquisition de cette emprise, et cette réserve est donc supprimée.

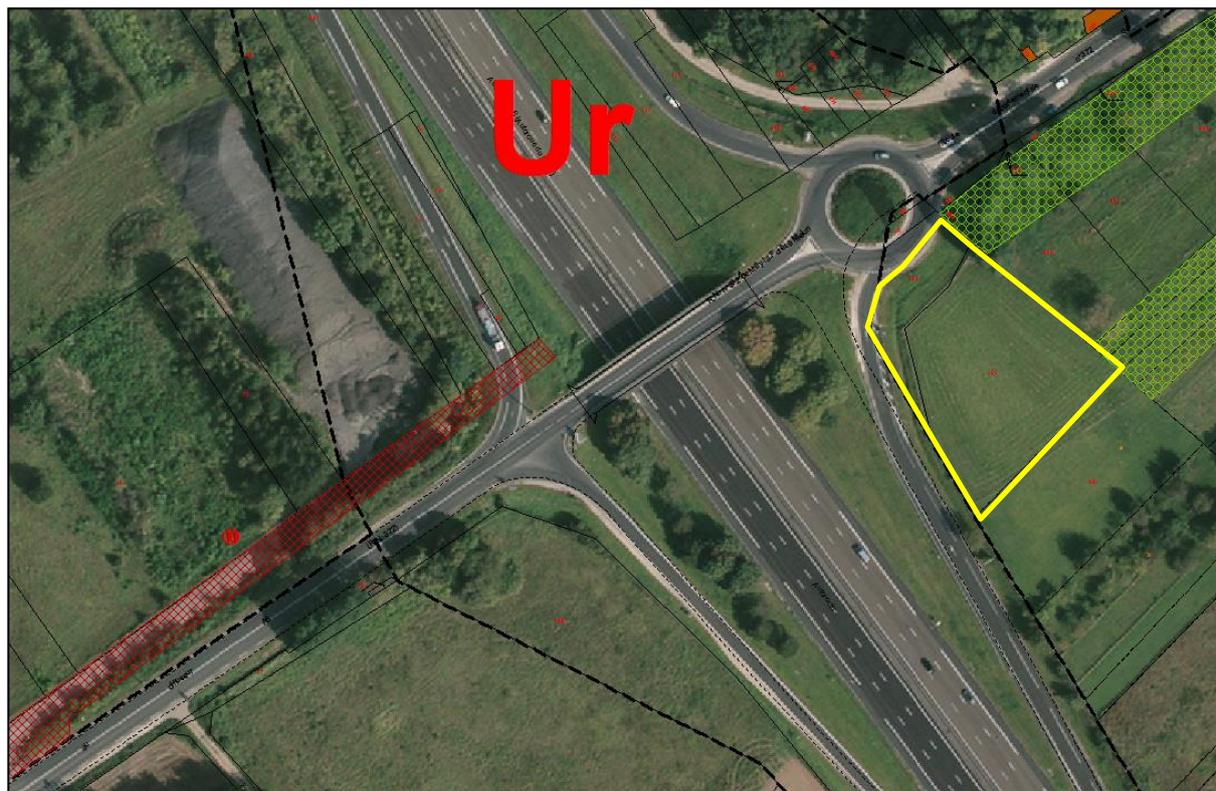


### 1.3. Emplacement réservé n°10

A l'interface de plusieurs axes de circulation, la commune de Cély présente des opportunités intéressantes en matière de covoiturage. Afin de permettre la concrétisation effective de cette mutualisation du transport individuel, le projet de PLU a acté au travers d'une réserve foncière (Emplacement réservé n°10) la définition d'une emprise destinée à accueillir une aire de stationnement permettant de faciliter le recours au covoiturage.



Cette emprise située à proximité immédiate de l'échangeur avec l'autoroute A6 est repositionnée à proximité du village et du rond point d'accès à l'autoroute permettant ainsi une desserte plus aisée de ce futur espace de stationnement.



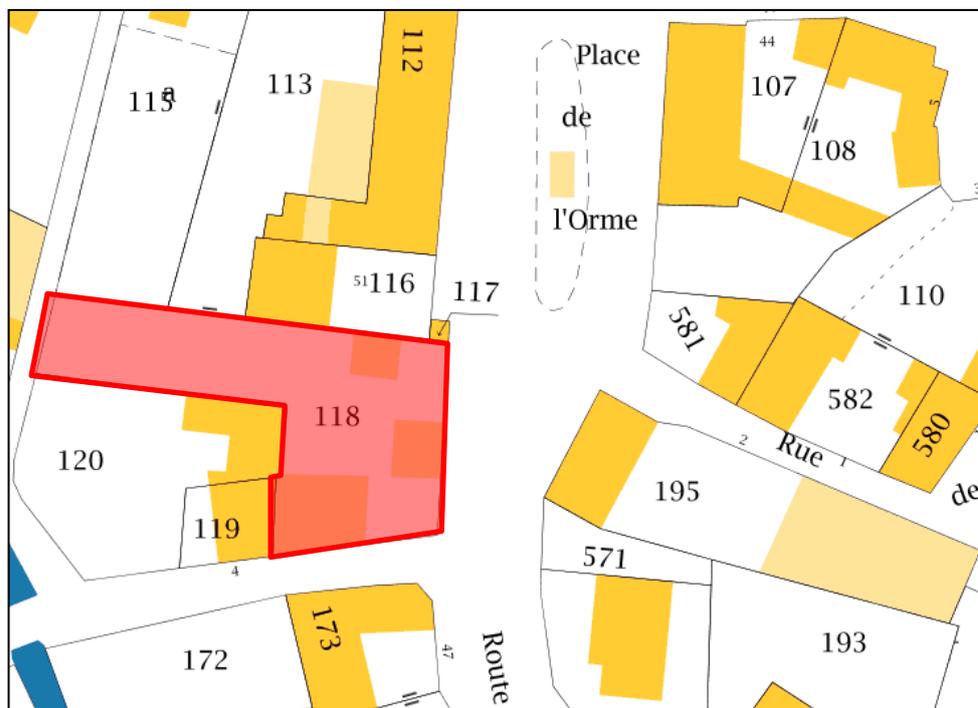
Cette nouvelle emprise définie couvre une superficie de 3682 m<sup>2</sup>.

## **2. CREATION EMPLACEMENT RESERVE**

En parallèle au réajustement et à la suppression de certains emplacements existants, la commune souhaite définir de nouveaux emplacements.

### **2.1. Emplacement réservé n°11**

Afin d'étoffer son offre de stationnement en centre bourg, la commune souhaite définir une réserve foncière à proximité de l'église et de la place de l'Orme. Cette réserve est définie au droit de la parcelle AC 118, partiellement occupée par des constructions légères et close par un mur



## 2.1. Emplacement réservé n°12

Un puisard communal est actuellement situé sur une parcelle privée (parcelle AC 572), la commune souhaite positionner un emplacement réservé afin d'acquérir l'emprise de ce puisard.



## 2.2. Liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée de la façon suivante :

Numéro d'opération	Destination	Emprise m <sup>2</sup>
1	Accès automobile	620
2	Accès automobile	268
3	Supprimé modification n°1	-
4	Supprimé modification n°1	-
5	Accès automobile	89
6	Accès automobile	1755
7	Accès automobile	399
8	Accès automobile	256
9	Ouvrage de sécurité incendie	135
10	Aménagement d'une aire de stationnement pour covoiturage	3682
11	Aménagement aire de stationnement	614
12	Puisard	40

### **3. SUPPRESSION DE LA ZONE AUx**

Dans le cadre de la définition de son projet communal en 2013, la commune de Cély en Bière s'était attachée à mettre en place un zonage spécifique à vocation d'accueil des activités économiques et artisanales (zones AUx).



Cette emprise située au nord du bourg a été positionnée en continuité avec un secteur déjà occupé par des activités économiques.

Ce secteur ne bénéficiant d'aucune desserte ni viabilisation au moment de la mise en œuvre du PLU, il avait été acté la mise en place d'une zone d'urbanisation future,

non constructible et non aménageable dans le cadre du projet de PLU, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur étant subordonné à une évolution du PLU.

Toutefois, au regard des évolutions structurelles en matière d'intercommunalité et de compétence en matière d'aménagement de l'espace, cette zone ne répond plus aux enjeux futurs susceptibles de répondre aux besoins de l'intercommunalité ; en effet cette zone initialement définie lors de la mise en œuvre du PLU en 2013 ne s'insère plus dans une logique de développement global de l'offre économique à l'échelle de l'intercommunalité telle qu'elle pourrait être envisagée à partir de 2017.

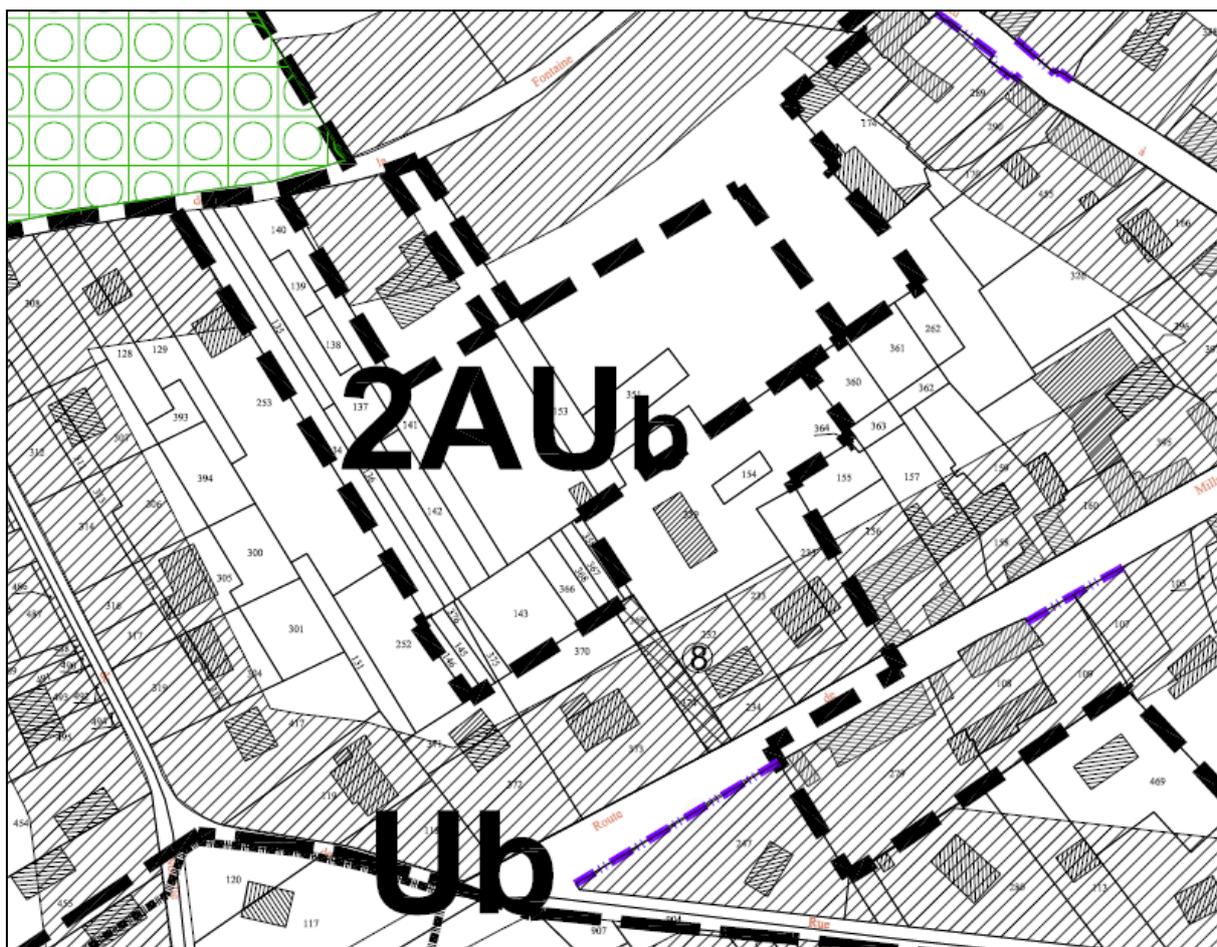
De plus il convient de rappeler que la commune de Cély en Bière ne s'inscrit pas dans les pôles structurants définis par le SCoT du Pays de Fontainebleau, espaces au sein des quels doivent être définis de préférence les zones d'extension de l'urbanisation à vocation d'accueil des activités économiques.

Le maintien de cet espace « potentiel » d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités n'apparaît plus opportun au regard des évolutions à venir, et il est donc proposé de supprimer le zonage AUx et de réintégrer cette zone au sein des espaces agricoles et naturels de la commune.

L'emprise de la zone AUx initialement définie est intégrée au périmètre de la zone naturelle adjacente.

## 4. MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE 2AUb

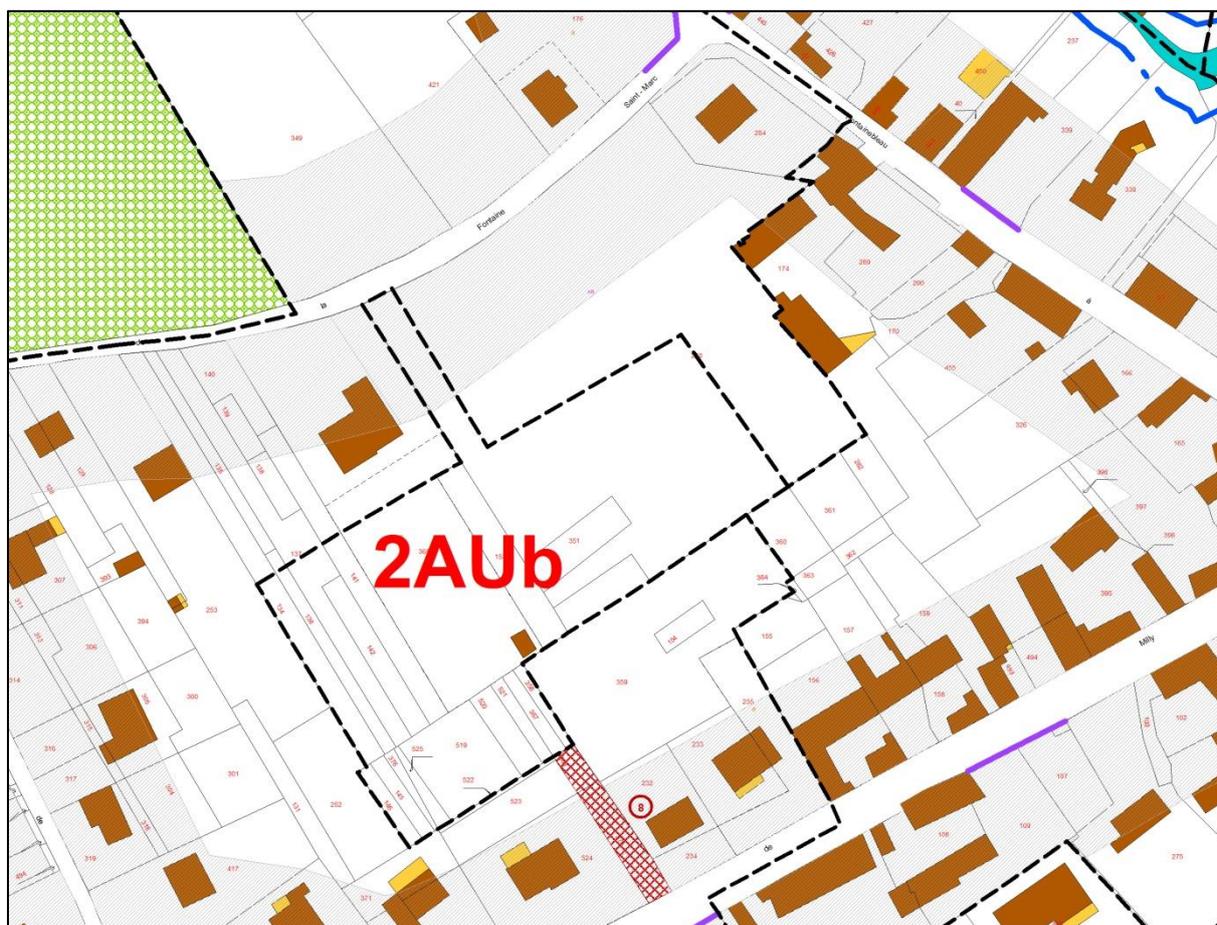
La zone 2AUb correspond à des espaces de jardins et de vergers susceptibles d'accueillir un développement de la trame bâtie du village. Ce cœur d'îlot ne bénéficie toutefois pas d'une desserte et d'une viabilisation suffisante, ce qui a conduit la municipalité à l'identifier en secteur d'urbanisation future à long terme (2AU) dans le cadre du projet de PLU, son ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une évolution du PLU en vigueur.



Lors de la définition de cette emprise, certaines parcelles situées le long de la rue de la Fontaine Saint Marc ont été englobées dans le périmètre de la zone 2AUb, grevant de fait leur constructibilité. La commune de Cély souhaite réintégrer certaines de ces emprises au sein de la zone Ub afin de permettre leur constructibilité effective.

Ce changement des limites du secteur 2AUb ne remet pas en cause les principes de maillage et de desserte, en effet l'accès au cœur d'îlot peut se faire directement à partir de la rue de la Fontaine Saint Marc et l'emplacement réservé n°8 permet de créer un espace traversant en lien avec la RD 372 (route de Milly). Toutefois afin de garder une cohérence dans la desserte de cette zone, l'accès au droit de la rue de la Fontaine Saint Marc est décalé afin d'être défini au droit de la parcelle 290 ou une ouverture est déjà présente

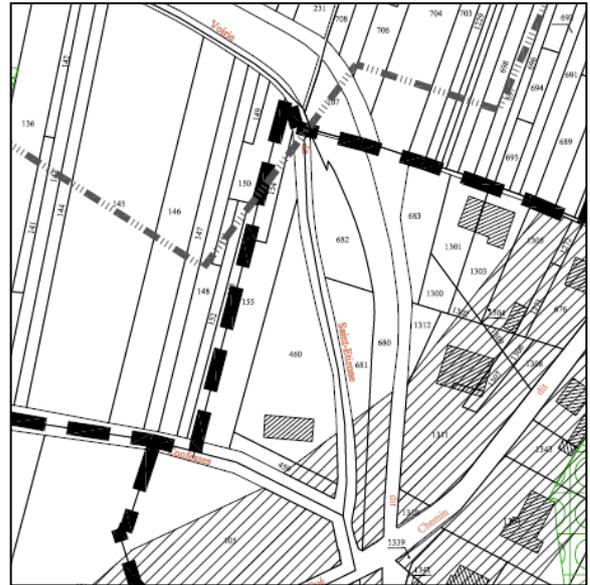
Le périmètre de la zone 2AUb est donc modifié de la façon suivante :



En complément à l'intégration des emprises directement en lien avec la Rue de la Fontaine Saint Marc au sein de la zone Ub, dans un souci de cohérence avec l'organisation générale de la zone Ub, la bande de constructibilité initialement définie au droit des parcelles limitrophes est également retranscrites.

## **5. REDUCTION DU PERIMETRE DE LA ZONE UB**

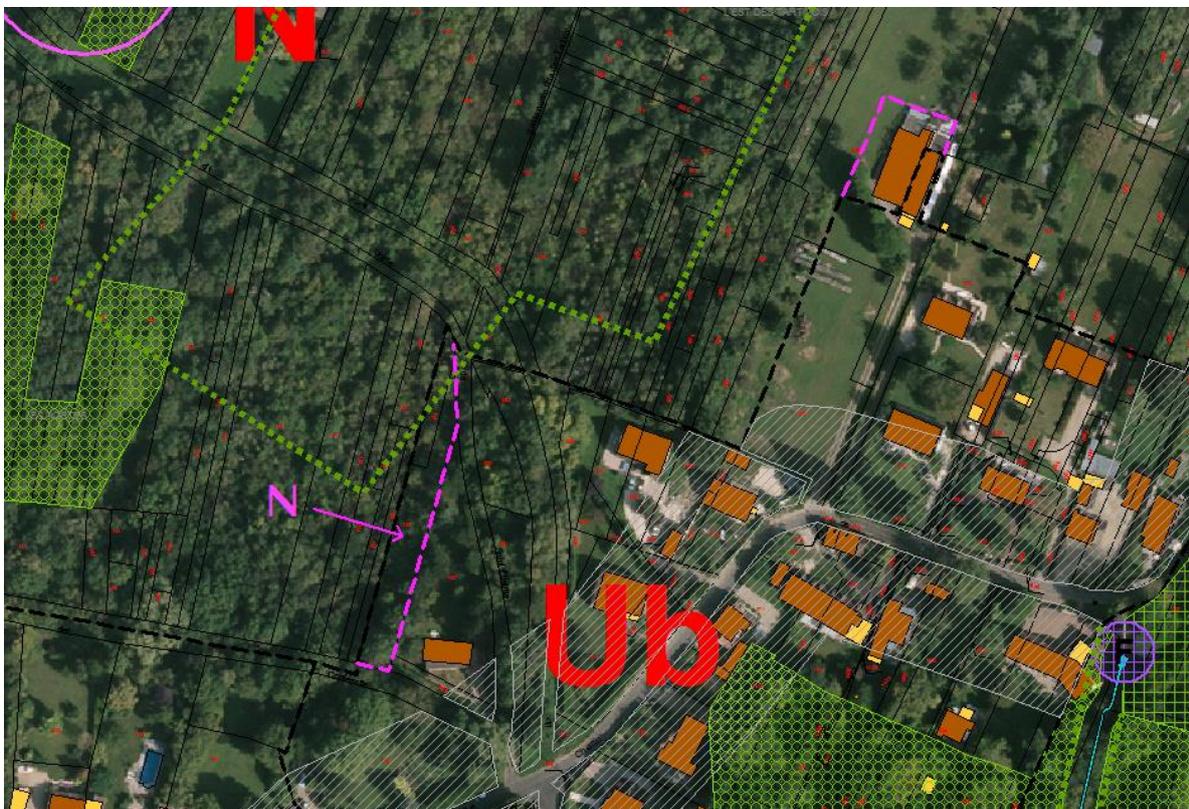
Lors de la définition du périmètre de la zone Ub, une parcelle (D155) avait été intégrée au périmètre constructible. Cette emprise foncière actuellement occupée par des boisements ne bénéficie pas d'une desserte satisfaisante en matière d'accès ni d'une viabilisation effective. En effet celle-ci prend accès sur le chemin des Confesses qui est un chemin de terre dévolu à la desserte forestière et au cheminement piéton mais qui ne permet pas un accès automobile, susceptible de permettre la desserte d'une parcelle constructible.



Par ailleurs il convient de souligner que cet espace s'insère dans les espaces à dominante humide de la commune et qu'il est concerné par des phénomènes de ruissellement en provenance des bois alentours qui se dirigent vers un fossé situé le long du chemin des Confesses.

Cette emprise est donc réintégrée au sein de la zone N qui la borde.

Les changements apportés au plan de zonage vont donc se traduire par le reclassement de la parcelle D155 au sein de la zone N



## **6. CORRECTION ERREURS MATERIELLES**

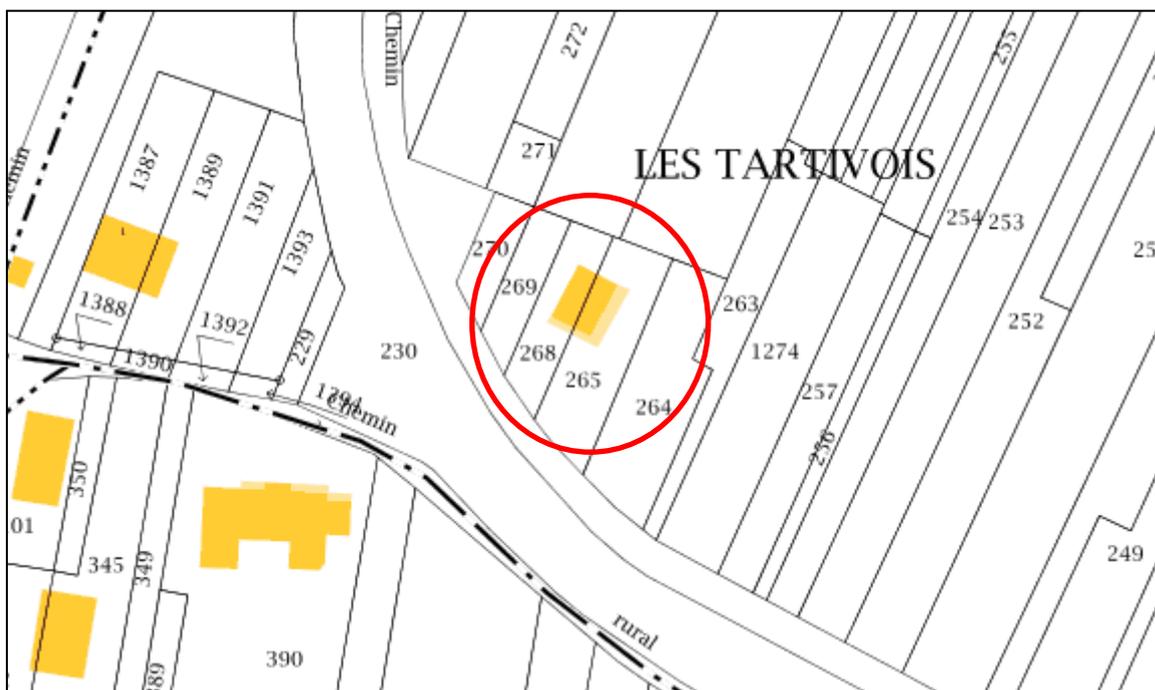
La présente procédure de modification va également permettre de corriger quelques erreurs matérielles liées à l'omission de constructions existantes.

### **6.1. Intégration d'une habitation au sein du secteur Na1**

Les emprises bâties déconnectées de l'enveloppe bâtie du village ont fait l'objet dans le cadre de la définition du PLU d'un classement spécifique au titre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités au travers d'un zonage spécifique (Na et Na1) conformément aux dispositions du code de l'urbanisme applicables au moment de la mise en œuvre du PLU (article L.123-1-5).

Il s'avère toutefois qu'une construction a été omise dans le cadre de l'identification de ces espaces d'habitat isolé. Cette construction située le long du chemin Saint Etienne bénéficie d'une desserte et d'une viabilisation (eau potable et électricité) à partir de la rue de la Charbonnière (voir extrait cadastral ci-après)

L'emprise concernée est actuellement identifiée en zone N et en Espaces Boisés Classés dans le PLU en vigueur.



Afin de corriger cette erreur du PLU approuvé en 2013, les changements suivants sont envisagés :

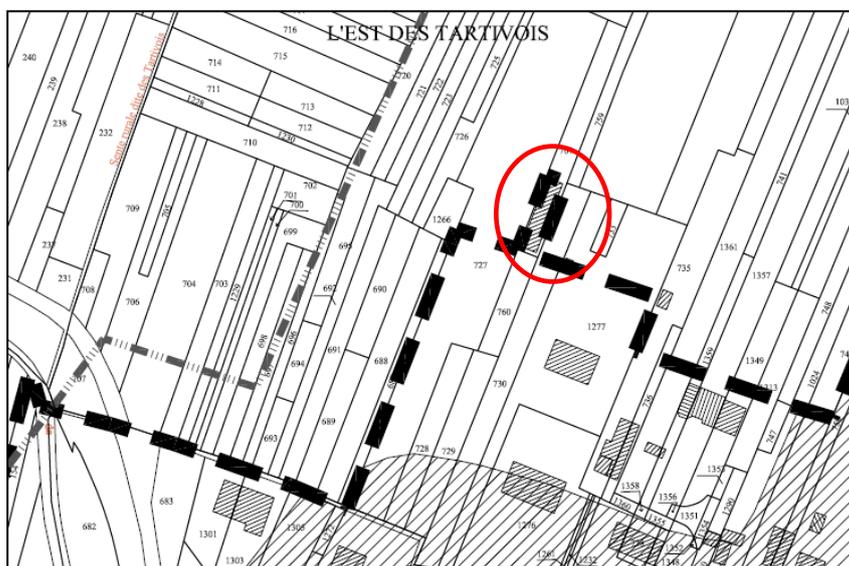
- Identification d'un secteur Na1 au droit des parcelles C 268 et 265 où est implantée la construction
- Réajustement de l'identification, « Espace Boisés Classés au droit des emprises concernées

Le plan de zonage du PLU est modifié de la façon suivante :

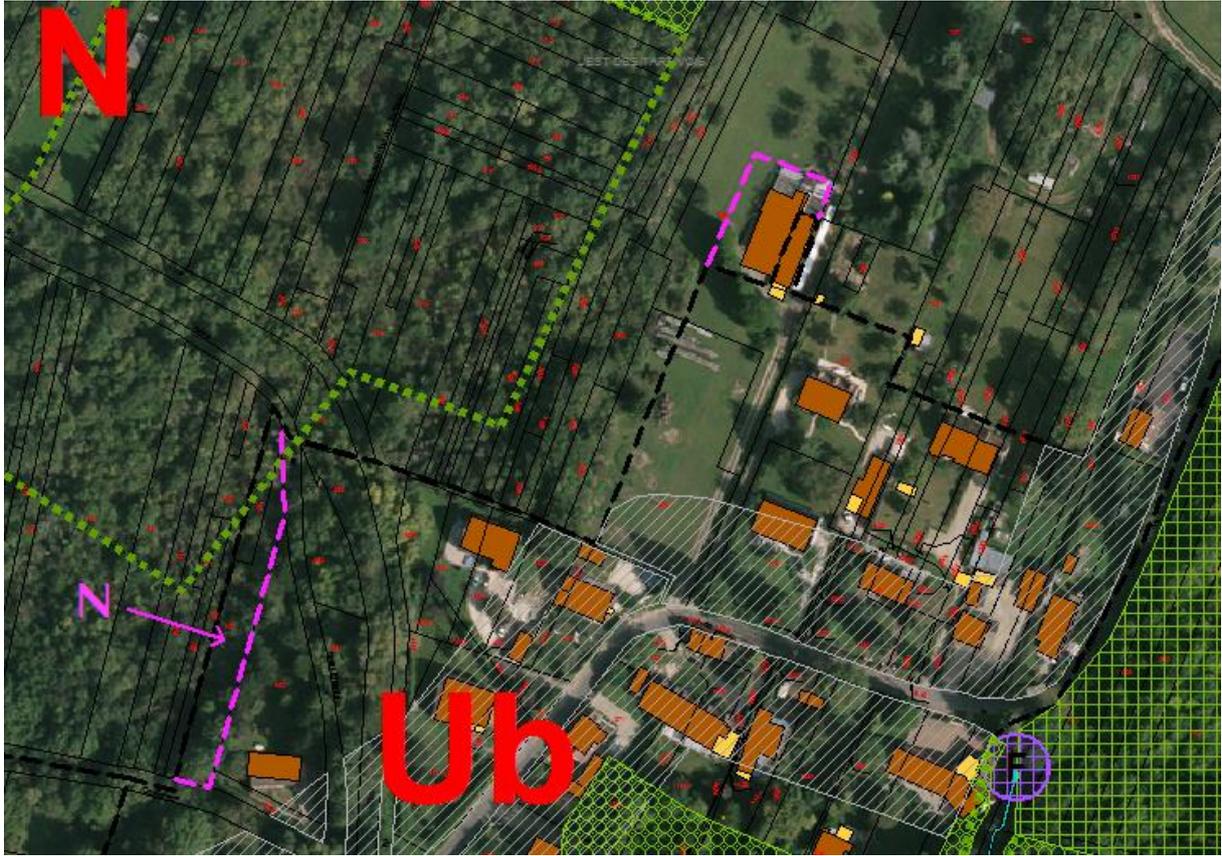


## 6.2. Prise en compte de bâtiments en limite de la zone Ub

A l'instar de l'omission de l'habitation au sein de la zone N, une habitation contigüe à la zone Ub a également fait l'objet d'une omission. Cette erreur de zonage et d'identification est liée à une mauvaise transcription des emprises bâties identifiées au cadastre au moment du PLU en 2013. En effet seulement une partie des bâtiments existants avait été retranscrit sur le fond de plan, les limites de la zone Ub ne prenant pas en compte la totalité de l'emprise bâtie.



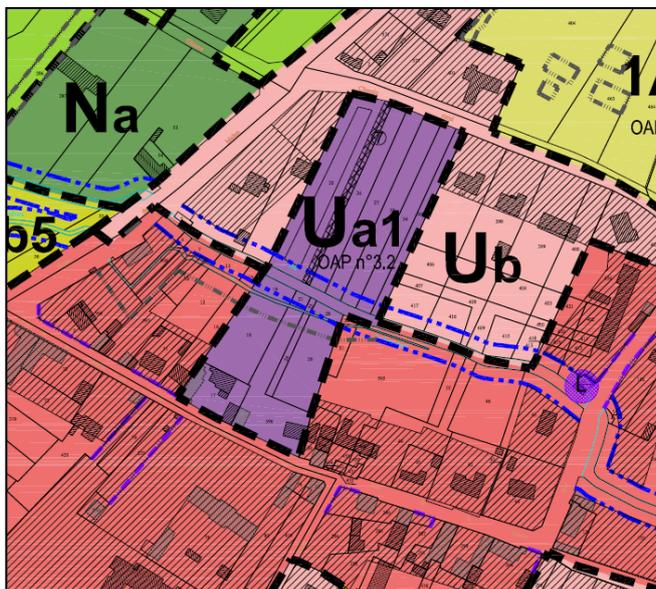
Dans le cadre de la modification, l'emprise complète de la construction est réintégrée au périmètre de la zone Ub.



## 7. MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE UA1

### 7.1. Contexte

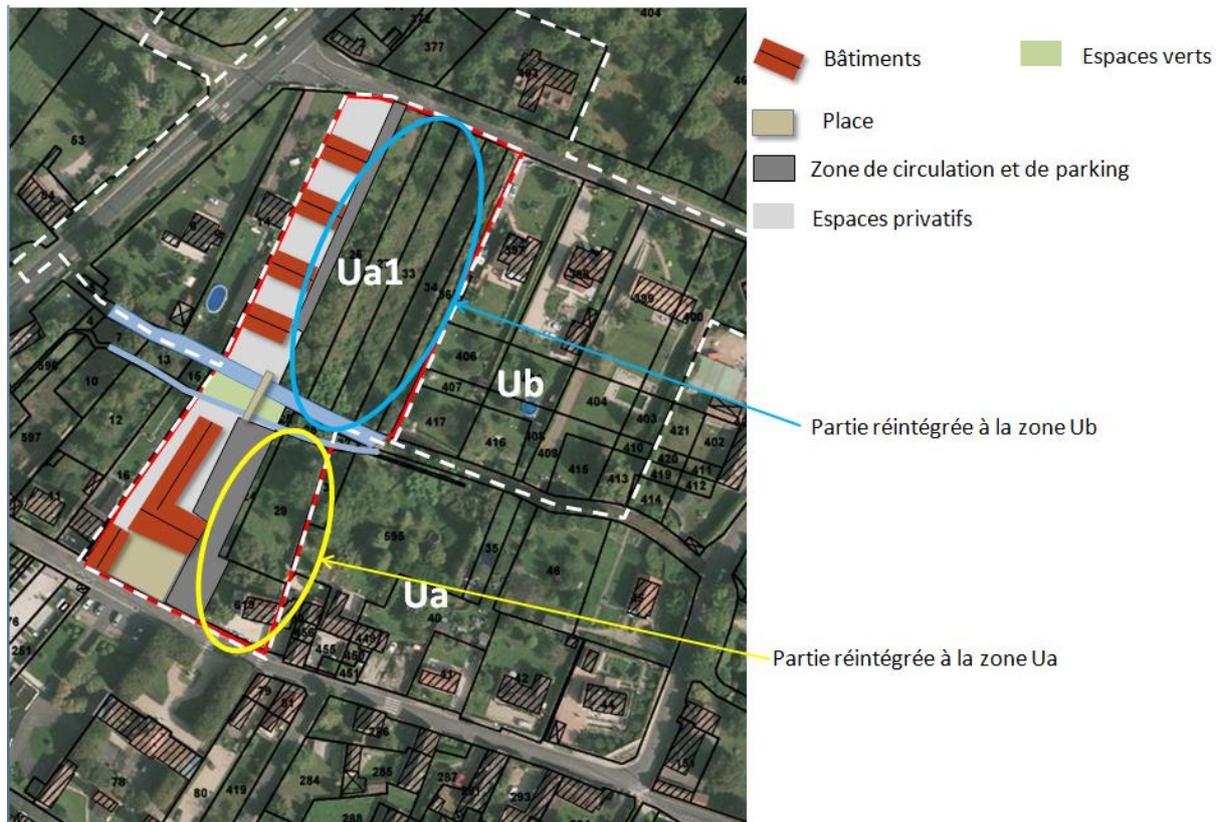
La zone Ua1 correspond à un espace spécifique mis en place dans le cadre du PLU de 2013 qui visait à définir un cadre spécifique en terme d'aménagement à des emprises situées en cœur de bourg afin de permettre une densification associant commerces et logements.



Une partie de cette opération est aujourd'hui réalisée avec la création de 12 logements locatifs et de 8 logements en accession, ainsi que des rez de chaussée à vocation de commerces sur la partie gauche de cette emprise.

Dans le cadre de la présente procédure, la commune de Cély en Bière souhaite réorganiser les limites de ce secteur afin de réduire le périmètre de cet espace qui aujourd'hui est difficilement compatible avec les principes de densification initialement définis ; En effet lors de forts épisodes pluvieux, ce secteur fait l'objet

d'inondations récurrents en particulier sur les abords du Ru qui traverse cette zone et d'autre part le programme de logements qui vient d'être réalisé permet de répondre aux enjeux de densification, en cœur de bourg.

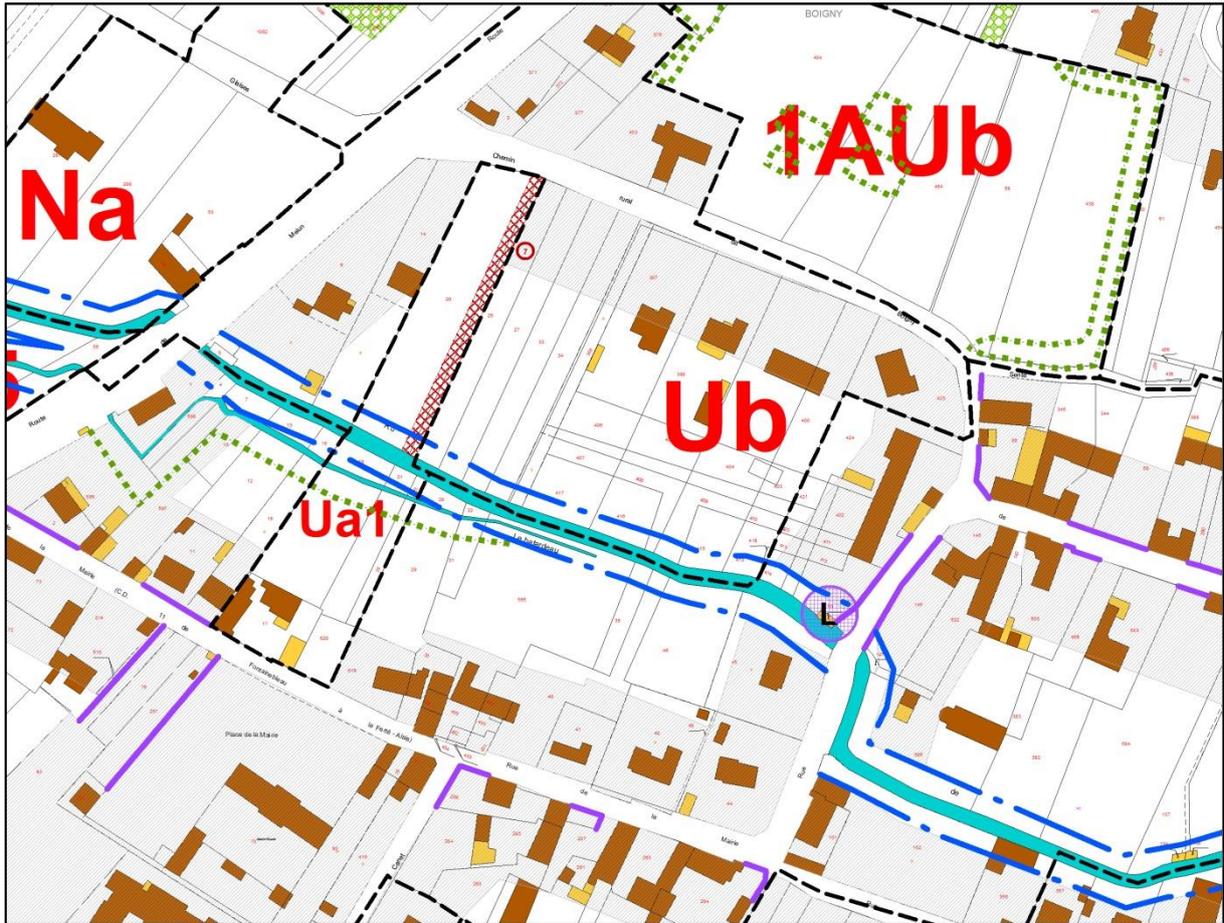


Afin d'une part de maintenir le caractère non constructibles des terrains les plus proches du Ru et les plus à même d'être inondés, un réajustement du zonage de la zone Ua1 est envisagé. Ce réajustement va avoir pour objet d'intégrer à la zone Ub adjacente les terrains situés au Nord de cette emprise le long de la rue de Boigny et d'autre part d'intégrer au sein de la zone Ua, une parcelle partiellement bâtie située le long de la rue de la Mairie au sud et le jardin attenant.

## 7.2. Changements apportés

La réorganisation des limites du zonage au droit de ces emprises avec l'extension des zones Ub et UA au droit du secteur Ua1 va avoir pour conséquence la prolongation des bandes de constructibilité au droit de ces emprises.

Le plan de zonage est modifié de la façon suivante : (voir page suivante)

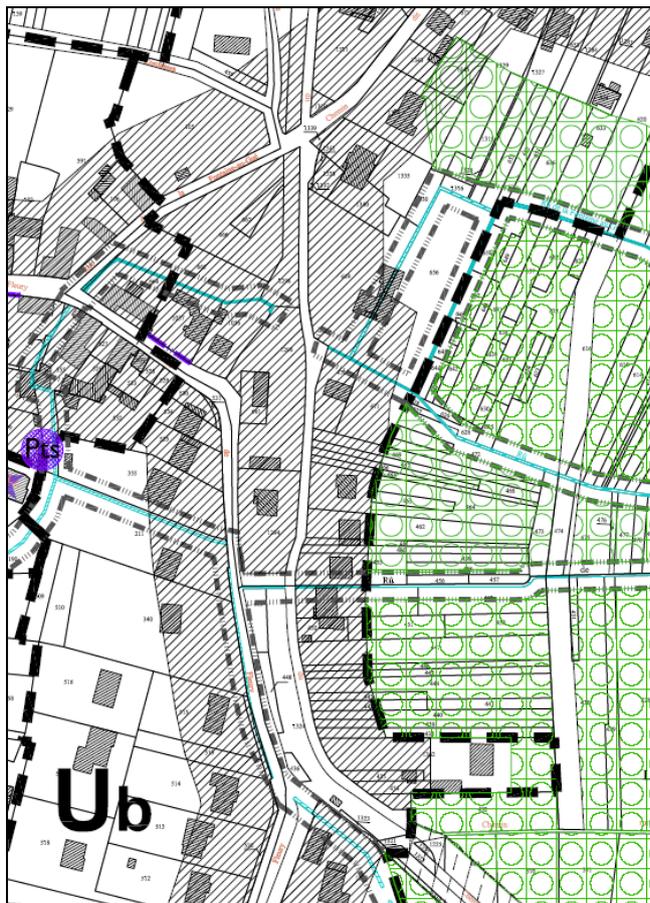


Dans le cadre de ces changements les Orientations d'Aménagement et de programmation seront modifiées en conséquence, afin de retranscrire la réorganisation du zonage. Les principes d'aménagement au droit de la zone Ua1 sont supprimés

## 8. REORGANISATION ZONAGE RUE DU CHEMIN DE FER

### 8.1. Contexte

La commune de Cély en Bière a connu suite à un épisode orageux de forte ampleur, des inondations qui ont affectées plusieurs secteurs du village, et en particulier les parcelles situées le long de la Rue du Chemin de fer en limite avec la lisière forestière



Certaines de ces parcelles actuellement en zone Ub sont susceptibles d'accueillir des constructions ; cependant au regard du caractère récurrent des inondations au droit de ce secteur, il semble aujourd'hui opportun à la commune de réduire les possibilités de densification au sein de ces espaces en réduisant les potentialités de construction.

### 8.2. Changements envisagés

Afin de garantir le maintien de l'existant en terme d'occupation de sols, et de réduire les risques liés aux inondations, le périmètre de la zone Ub au droit de la rue du Chemin de Fer est réajustée et les emprises situées à l'Est de cette voie sont classées en zone Na1.

L'objectif de ce déclassement est d'une part de limiter la constructibilité qui pourrait s'avérer préjudiciable au regard des risques encourus et d'autre part de maintenir le maximum d'espaces perméables au droit de cette zone ; en effet les espaces non bâtis au sein de cet espace sont régulièrement inondés.

Le plan de zonage est modifié de la façon suivante :



## **9. IDENTIFICATION DES ELEMENTS BOISES A PRESERVER**

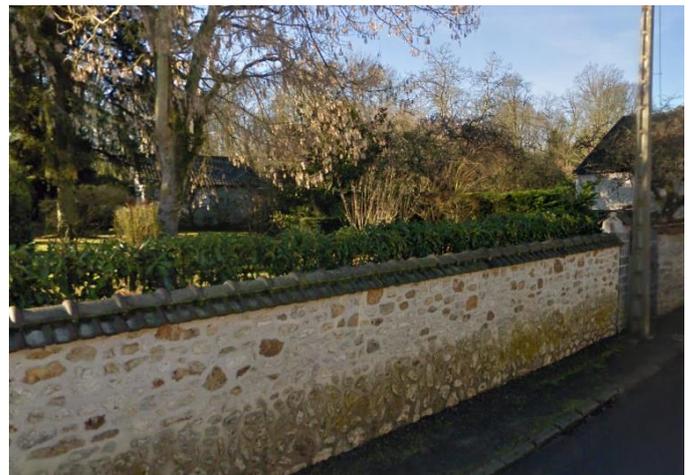
### **9.1. Contexte**

Le PLU approuvé en 2013 identifiait certaines emprises foncières au titre d'éléments naturels à préserver. Cette disposition avait pour objet de d'assurer la préservation des éléments naturels les plus emblématiques de la commune, afin d'assurer leur protection en les soumettant les éventuels changements pouvant les concerner à déclaration préalable.



Dans le cadre de la présente évolution du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Cély souhaite étendre l'identification des éléments à préserver, à certains boisements présents au sein de la trame bâtie. Ces emprises boisées (bosquets, arbres d'ornements, vergers, participent à la composition paysagère des enveloppes bâties de la commune.

L'objectif est d'une part de souligner la présence de ces éléments et d'autre part de permettre leur protection au cas par cas, en particulier dans le cadre de réorganisation foncière



## 9.2. Changements apportés



Les espaces entourés par les pointillés verts ci-dessus sont intégrés en complément aux éléments identifiés « élément naturel et végétal » à préserver déjà identifiés dans le PLU (pointillé rouge).

Les dispositions relatives à ces espaces telles qu'elles avaient été définies lors de la mise en œuvre du PLU sont maintenues, à savoir « *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.* »

## **C. AUTRES CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU**

### **1. SERVITUDES**

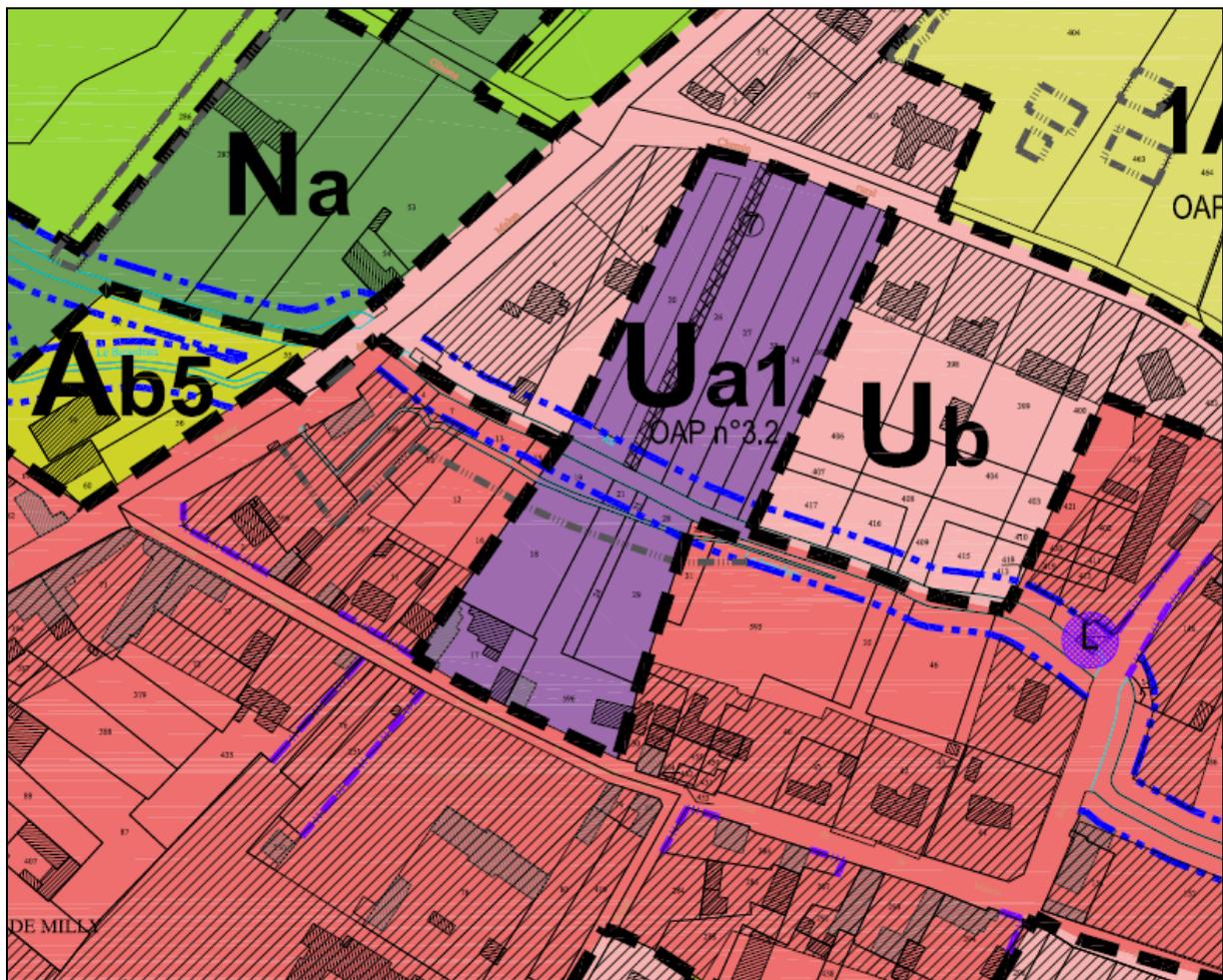
La liste des servitudes est mise à jour afin d'intégrer la rue de la Charbonnière dans le tableau des servitudes d'alignement.

### **2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

#### 2.1. Orientations 3.2. dite « centre du village »

##### 2.1.1. Contexte et état des lieux

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU en 2013, des orientations d'aménagement avaient été définies au droit d'emprises situées en cœur de bourg. Ces orientations avaient pour objectif de valoriser cet espace dans une logique de densification, tout en permettant de renforcer la centralité du cœur du village en réhabilitant certains bâtiments anciens présents sur le site et en développant une offre de logements locatifs en accession et de commerces. (Secteur Ua1 spécifique définit dans le PLU)



Une première tranche de travaux est actuellement en phase d'achèvement avec la réalisation de 12 logements locatifs et de 8 logements en accession, ainsi que de rez de chaussée à vocation de commerces. Cette première tranche concerne le côté Ouest de la zone.

Au regard des logements déjà créés et des contraintes inhérentes à ces espaces en cœur de village, mais sujet à des risques d'inondations, la commune souhaite restreindre les possibilités de densification comme cela l'a été mentionné dans les paragraphes précédents.

Dans le cadre de la présente procédure les OAP relatives à ce secteur sont donc supprimées et ce sont les règles des zones Ub et Ua qui s'appliqueront au droit des espaces encore disponibles (principe de constructibilité seulement dans la bande identifiée au plan de zonage).

#### 2.1.2. Changements apportés

L'orientation d'aménagement 3.2. est supprimée.

## 2.2. Orientation 3.3. dite « chemin de Boigny »

### 2.2.1. Contexte

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLU en 21013 et secteur d'extension de l'urbanisation a été défini au droit d'emprises foncières situées à proximité du cœur bâti du village. Cette zone fait l'objet de prescriptions spécifiques en matière d'organisation, de desserte et de traitement paysager.

Les principes généraux retenus pour cette emprise de 1,33 ha s'appuient sur la définition d'une desserte interne permettant à la fois une densification de cet espace mais également par la prise en compte de prescriptions spécifiques en matière de traitement paysager, de prise en compte de certaines caractéristiques environnementales (boisements, zones humides,...), ainsi que la définition de principes d'implantation des constructions et la mise en place d'un échancier prévisionnel de réalisation des constructions destinées à l'habitat.

### 2.2.2. Changements apportés

Dans le cadre du projet de modification de son Plan Local d'Urbanisme la commune de Cély souhaite compléter les orientations d'aménagement propres à ce secteur, afin d'une part de renforcer l'insertion paysagère de ce nouvel espace d'urbanisation, qui s'insère au sein d'une zone peu dense, caractérisée par un habitat de type pavillonnaire, et d'autre part afin de mettre en place la possibilité d'un phasage dans l'aménagement de ce secteur, permettant ainsi à la commune une meilleure anticipation des incidences en matière de besoins d'équipements et de services publics.

Concernant l'aspect paysager, dans la mesure où les emprises concernées sont situées en surplomb avec le chemin de Boigny (un talus d'environ 1m s'élève au droit de la rue), il est précisé une obligation de traitement paysager afin de créer un écran visuel entre ce nouvel espace d'urbanisation, et les constructions existantes situées au sud de la voie « chemin de Boigny ».

D'autre part les principes d'ouverture à l'urbanisation sont complétés afin d'ajouter la mention « *ce secteur pourra être aménagé en phases successives. Toutefois la première phase devra s'inscrire dans une opération d'aménagement concernant au minimum 50% des emprises de la zone* ».



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Principe de desserte automobile
- ↔ Principe de desserte piétons/cycles
- Boisements à conserver
- Espaces verts
- Noues
- Haie à créer
- PPP Espace public et stationnement
- Orientation des constructions favorisant un apport solaire optimal (sud, sud-ouest)

# **COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE**

---

## **A. CODE DE L'URBANISME**

### **1. CADRE REGLEMENTAIRE**

En fonction des changements envisagés les Plan Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet de procédures de révision ou de modification. Le choix de la procédure est conditionné à la nature des changements envisagés.

Dès l'instant où les changements envisagés ont pour objet de modifier les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables, de réduire un espace boisés classés ou une zone agricole, naturelle et forestière ou une protection, le recours à la procédure de révision s'avère nécessaire (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

Toutefois si les changements envisagés ne sont pas nature à remettre en cause les éléments mentionnés ci-avant et ont pour objet d'adapter les dispositions réglementaires ou corriger des erreurs matérielles, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, telle que la définissent les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

### **2. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE**

Les changements apportés au PLU en particulier en ce qui concerne les adaptations du règlement écrit s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification ; en effet ces changements ne sont pas de nature à modifier de façon substantielle la teneur du projet initial de PLU. L'ensemble des changements envisagés ne sont en effet pas de nature à affecter les espaces naturels agricoles ou forestiers.

De même les changements apportés au droit des documents graphiques s'inscrivent également dans le champ de la procédure de modification ; en effet les différentes modifications apportées au plan de zonage, en ce qui concerne la suppression de la zone AUx, le réajustement du périmètre Ub/2AUb, la réorganisation des emplacements réservés, sont autant d'éléments qui s'inscrivent également dans le champ de la modification.

De même les adaptations du périmètre de la zone Ub, la création du secteur Na1 et la réorganisation de l'emprise identifiée en espaces boisés classés, tels qu'ils sont présentés dans les paragraphes précédents s'inscrivent également dans le champ de la modification ; en effet ces changements visent à apporter une correction à des erreurs matérielles identifiées au sein du zonage approuvé en 2013 ; ces changements ne constituent en aucun cas une diminution effective des espaces naturels agricoles ou forestiers, ils n'ont pour effet que de mettre en cohérence les dispositions graphiques du document avec la nature de l'occupation des sols.

Enfin la diminution du périmètre de la zone Ub au droit de la rue du chemin de fer et le passage ne secteur na1 (d'urbanisation restreinte) de ces emprises s'inscrit dans une logique rationnel de préservation et de prise en compte des risques. Au regard du caractère récurrent des inondations au droit de ces emprises, le réajustement du zonage apparait en réelle nécessité.

### **3. COMPATIBILITE AVEC LE SCoT**

Les changements envisagés par la commune de Cély en Bière ne sont pas de nature à créer d'incompatibilité avec les dispositions du SCoT du Pays de Fontainebleau. En effet celles-ci ne remettent pas en cause les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles définis au sein de ce document ; de même la réorganisation de certaines dispositions du zonage (en particulier la suppression de la zone de développement économique) n'est également pas de nature à remettre en cause les objectifs du SCoT ; en effet la commune de Cély en Bière ne s'inscrit pas dans les pôles de développement actés par le SCoT en matière de développement économique.

Les autres changements (extension des éléments naturels à préserver, réorganisation des emplacements réservés ne sont également pas de nature à rendre le projet communal incompatible avec les dispositions du SCoT.

Enfin la suppression des dispositions initialement définies au sein de la zone Ua1, ne remettent également pas en compte les principes de densification et de rationalisation de la consommation de l'espace. En effet la première tranche de travaux aujourd'hui en phase d'achèvement permet de répondre de manière effective aux objectifs du SCoT et du SDRIF en matière d'augmentation des densités au sein des enveloppes bâties existantes. Le seul projet réalisé au sein de la zone Ua1 a permis la réalisation de 20 logements, auxquels il convient d'ajouter les autres constructions réalisées depuis l'approbation du PLU en 2013 qui se sont toutes faite au sein des espaces déjà urbanisés.

## **LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES**

---

- Orientations d'aménagement - document 3.2 supprimée
- Orientations d'aménagement - document 3.3
- Plan de zonage - document 4.2
- Règlement - document 5
  
- Liste des servitudes