



**Pays de
Fontainebleau**
Communauté d'agglomération

Commune de **CELY EN BIÈRE**

PLAN

LOCAL

d' **U**RBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

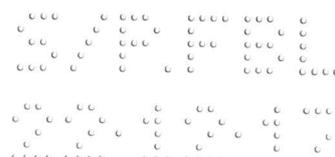
NOTICE JUSTIFICATIVE

1

PLU approuvé par délibération en date du : 27 mars 2013

Modification n°1 approuvée le : 29 juin 2017

Modification Simplifiée n° 1 approuvée le :



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
A. CONTEXTE GENERAL ET REGLEMENTAIRE	2
B. CADRE REGLEMENTAIRE	2
C. CHANGEMENTS ENVISAGES	2
D. CHOIX DE LA PROCEDURE.....	3
1. Champ d'évolution des PLU.....	3
2. Choix de la procédure.....	3
CHANGEMENTS APPORTES	4
A. MISE EN COHERENCE DES REGLES ENTRE LES ZONES URBAINES ET D'URBANISATION FUTURE4	
B. CHANGEMENTS PROPOSES	5
1. Article 2 – occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières	5
2. Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives6	
3. Article 10 – Hauteur des constructions	7
4. Article 11 – aspect extérieur des constructions.....	7
5. Article 12 – stationnement	10
COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	12
A. CODE DE L'URBANISME	12
1. Contexte réglementaire	12
2. Choix de la procédure et Justifications des changements apportés.....	12
3. Compatibilité avec le SCoT	12
B. IMPACT DU PROJET DE MODIFICATION.....	13

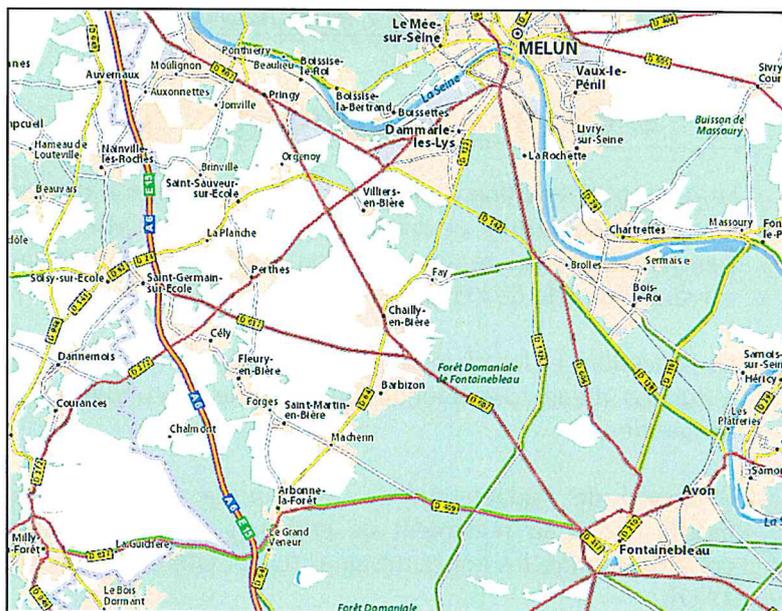


PREAMBULE

A. CONTEXTE GENERAL ET REGLEMENTAIRE

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 d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

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.



B. CADRE REGLEMENTAIRE

La commune de CELY EN BIERE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 mars 2013, ce document a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 29 juin 2017 par la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

En effet depuis le 1er janvier 2017 la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace qui comprend la gestion des documents d'urbanisme, dont les PLU.

C. CHANGEMENTS ENVISAGES

Suite à la modification du PLU approuvé le 29 juin 2017, il apparait que certaines adaptations sont à apporter au règlement de certaines zones d'urbanisation future afin de conserver une cohérence entre les zones urbaines (Ua et Ub) et les espaces destinées à être urbanisés 1AUa et 1AUb.

Cette mise en cohérence concerne plus spécifiquement les dispositions des articles suivants :

- Article 7 – implantations des constructions
- Article 10 – Hauteur des constructions

- Article 11 – Aspect extérieur des constructions, toitures et clôtures
- Article 12 – stationnement

L'objectif global est de mettre en cohérence les différentes prescriptions réglementaires afin de créer une cohérence générale à l'échelle du village en matière d'urbanisme. En parallèle le projet d'adaptation du PLU va également concerner certains points spécifiques relatifs à la zone 1AUb dite « zone de Boigny » afin de permettre un aménagement de cet espace d'extension de l'urbanisation en cohérence avec son environnement proche.

D. CHOIX DE LA PROCEDURE

1. CHAMP D'EVOLUTION DES PLU

Le champ d'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme est conditionné aux changements qui sont envisagés, ce dernier peut faire l'objet d'une révision (générale ou allégée) d'une modification (selon une procédure simplifiée ou non) ou d'une Déclaration de Projet (article L.153-31 et suivants du code de l'Urbanisme).

La procédure et les changements apportés au document (modification des objectifs du PADD, réduction d'une zone agricole ou naturelle,...) conditionnent la nature de la procédure à mettre en œuvre.

L'objectif de l'adaptation du PLU de la commune de Cély-en-Bière est d'apporter des modifications au règlement de certaines zones d'urbanisation future afin de conserver une cohérence entre les zones urbaines (Ua et Ub) et les espaces destinées à être urbanisés 1AUa et 1AUb.

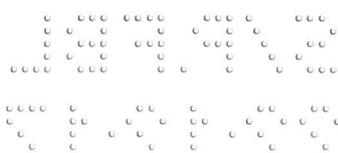
2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Les dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.153-31 et suivants) définissent les conditions d'évolution du Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier peut en fonction des changements envisagés faire l'objet d'adaptations soit sous la forme d'une procédure de révision soit sous la forme d'une procédure de modification.

La procédure d'évolution est conditionnée aux changements envisagés ; en effet, dès l'instant où les changements envisagés n'ont pas pour effet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Une procédure de modification peut être réalisée. Par ailleurs, dans le cas présent, ces changements s'inscrivent dans le respect des dispositions des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme, et la procédure retenue s'inscrit dans le champ de la **Modification simplifiée**.



chemin de Boigny et indépendamment des adaptations d'ordre général définies dans un souci de cohérence, des adaptations spécifiques sont également mises en œuvre.

Ces adaptations du PLU et cette mise en cohérence revêtent d'autant plus un caractère d'enjeu majeur que certains de ces secteurs sont censés prochainement faire l'objet d'aménagement.

B. CHANGEMENTS PROPOSES

Les changements suivants sont apportés au règlement des zones 1AU.

1. ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Le secteur 1AUb s'inscrit au sein d'une emprise foncière en surplomb par rapport au chemin de Boigny (voir illustration ci-après) afin de garantir la stabilité du terrain et éviter un affaissement du talus sur la voie, le règlement de la zone 1AUb est complété afin d'introduire une obligation de prise en compte de cette contrainte topographique, par l'obligation de réalisation d'ouvrages (mur de soutènement) à même d'assurer le maintien du talus dans le cadre de l'aménagement et de la construction de cet espace. Cette position en surplomb va également être prise en compte en matière de hauteur des constructions.



Les conditions particulières de d'occupations et d'utilisations des sols de la zone 1AUb sont donc complétées de la façon suivante :

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

ZONE 1AUb

La zone 1AUb est concernée en partie par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort (voir cahier de recommandations).



Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante et les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou partielle (sous réserve que cette opération concerne au minimum 50 % de l'emprise de la zone).

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.

Aux conditions cumulatives suivantes :

- que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative,
- que les constructions et installations n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

Sont également autorisés sous condition :

- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Tout projet d'aménagement devra assurer le maintien du talus existant par la réalisation d'un mur de soutènement dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 30cm par rapport au point haut du terrain naturel

2. ARTICLE 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions édictées en matière de prise en compte des axes hydrauliques et d'implantation des ouvrages de gestion des eaux pluviales sont reconduite au sein des zones 1AU à l'instar de ce qui avait été défini pour les zones.

L'article 7 des zones 1AUa et 1AUB est complété de la façon suivante

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ZONE 1AUa et ZONE 1AUB

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 4 mètres.

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)

Toutes 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 ».

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.

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

3. ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La modification approuvée en juin 2017 a eu pour objet de redéfinir les règles de hauteur afin de conserver une harmonie au sein de la trame urbaine de la commune, les dispositions de l'article 10 de la zone 1AUb sont redéfinies, afin d'appliquer ce principe d'uniformité sur l'ensemble des secteurs constructibles de la commune.

En parallèle une restriction est définie au droit de la bande constructible la plus proche du chemin de Boigny, en limitant de manière plus restrictive les hauteurs afin d'éviter les effets d'opposition en façade sur cet axe. Le secteur 1AUb est en effet en surplomb par rapport à la rue, et cette limitation plus restrictive des hauteurs doit permettre de limiter les effets de masse par rapport à la voie et aux constructions situées du côté opposé.

L'article 1AUb 10 est modifié de façon suivante :

ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ZONE 1AUb

La hauteur des constructions est mesurée à partir 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 maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 8 mètres. Cependant dans une bande 15 m de profondeur par rapport à l'alignement sur le chemin de Boigny, la hauteur des constructions est limitée à 7 m.

Il n'est pas fixé de règle pour :

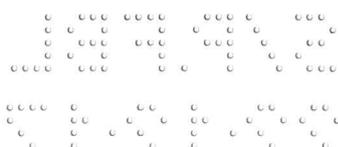
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les changements apportées lors de la modification approuvée le 29 juin 2017 avaient pour objet de clarifier les règles relatives à la nature et à la forme des constructions, en particulier en ce qui concerne les toitures, les ouvertures. Ces prescriptions sont donc reconduites au sein des zones 1AUa et 1AUb.

Concernant spécifiquement les clôtures le secteur 1AUb étant en surplomb par rapport à la voie, pour éviter les effets d'écrasement et la création de mur qui surplomberaient de façon importante ce secteur, créant un effet « prison », le règlement est complété afin d'interdire l'édification de mur plein en façade sur le chemin de Boigny.

L'article 1AUa 11 est modifié de la façon suivante :



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

ZONE 1AUb

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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 ou 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 **tuile plate petit moule de ton vieilli dans les nuances de brun à rouge avec un minimum de 20/22 m²**

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 contemporaine¹ 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.

Ouvertures en toiture

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.

¹ 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.

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 :

- 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.

Verrières

Surface vitrée de grande dimension située en toiture et/ou en façade, la verrière devra présenter de travées régulières, verticales. Les matériaux autorisés sont le bois et l'aluminium laqué strictement de même couleur que les autres ouvrants.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

ZONE 1AUa : Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures peuvent être choisies parmi celles qui sont retenues dans les études de colorations réalisées par le Parc naturel régional du Gâtinais français (voir cahier de recommandations).

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement 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.



Les clôtures sur la voie publique **ou privées** seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

En zone 1AUb les murs pleins sont interdits le long du chemin de Boigny.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

5. ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont également étendues à l'ensemble de la zone d'urbanisation future 1AUb, l'article 12 relatif au stationnement est complété de la façon suivante :

ZONE 1AUb

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 manœuvrables 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 par logement créé), 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 vélos

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté du 20 février 2012.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles dégagement compris sera prévue.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

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 m² : 1 place de stationnement
Pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 30 m² : 2 places de stationnement minimum seront à réaliser.

Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux

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

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

A. CODE DE L'URBANISME

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Article L153-36 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

Article L153-45 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

2. CHOIX DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

Au regard des changements envisagés le recours à la procédure de modification simplifiée est celui qui s'impose, permettant d'actualiser le document communal sans pour autant remettre en cause les principes d'aménagement et développement initialement définis dans le PLU. Ces adaptations doivent permettre d'apporter une meilleure cohérence de fond au règlement du PLU, en introduisant une notion de continuité et de cohérence entre les prescriptions définies au sein des espaces bâtis et celles définies au droit des espaces de développement de l'urbanisation.

3. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Les changements envisagés pour 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 n'ont pour objet que de mettre en cohérence des dispositions déjà existante dans le PLU, elles ne

remettent pas en cause les objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles définis au sein de ce document.

B. IMPACT DU PROJET DE MODIFICATION

Dans la mesure où la présente procédure n'a pour objet que l'adaptation de certaines dispositions réglementaires initialement définies lors de la mise en place du Plan Local d'Urbanisme en 2013, et la modification de juin 2017, l'impact des changements apportés n'est pas de nature à remettre en cause les objectifs d'aménagement et de développement initialement définis. Par ailleurs ces changements n'impactent en aucun cas les espaces agricoles ou naturels présents à l'échelle du territoire communal.

Ces adaptations ne diminuent pas les possibilités de construire, au contraire elle conforte le principe d'un ensemble urbain cohérent à l'échelle du bourg de CELY, et ne sont pas nature à générer des incidences négatives vis à vis de l'environnement.

Cette absence d'incidence négative permet d'affirmer que le projet de modification du PLU de la commune de Cely en Bière n'est pas de nature à faire l'objet d'une évaluation environnementale. En effet les changements apportés rentrent dans le champ d'application de la modification qui n'est pas soumise à examen au cas par cas et de plus ces changements ne sont pas de nature à porter atteinte de manière significative à une zone NATURA 2000.

Article R104-8 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

En matière d'incidences sur l'environnement d'une manière générale, ces changements ne sont également pas de nature à induire de risques graves pour l'environnement.

