Commune de

LA CELLE-SUR-MORIN

Plan Local d'Urbanisme

Modification

RESUME NON TECHNIQUE

"Vu pour être annexé à la délibération du :

30/06/2025

Approuvant
la modification du
Plan Local d'Urbanisme"

Cachet et Signature du Président :

GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

COULOMMIERS PAYS DE BRIE AGGLOMÉRATION

Maître d'ouvrage :	**Objet de l'enquête :**
Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie 17 Boulevard de la Marne 77120 COULOMMIERS	Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA CELLE-SUR-MORIN

Par délibération en date du 16 octobre 2024, le conseil communautaire de la Communauté de Communes Coulommiers – Pays de Brie a prescrit une procédure de modification du PLU afin de :

- Supprimer ou réduire cinq emplacements réservés, soit parce qu'ils sont réalisés, soit parce que la collectivité n'en a plus l'utilité ;
- Créer un emplacement réservé pour renforcer la défense incendie ;
- Modifier les dispositions règlementaires pour faciliter la mise en œuvre des projets ;
- Dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

1. Justifications de la procédure de modification du PLU de LA CELLE-SUR-MORIN

Pour faciliter l'instruction et l'aboutissement des projets d'aménagement, les élus souhaitent adapter plusieurs dispositions règlementaires, pour faciliter la compréhension du règlement et harmoniser les règles entre les différentes zones, dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La procédure de modification est également l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés, compte des projets réalisés et des besoins exprimés (insuffisance défense incendie sur le hameau de Courbon).

A. Modification des dispositions réglementaires

La procédure de modification porte sur le règlement écrit. Sont modifiés les articles suivants :

- Les articles 3 sont complétés dans les différents zones, afin de n'autoriser les

nouvelles constructions que si l'accès le permet, celui-ci devant être « carrossable ». Cette précision assurera la sécurité et le confort des usagers.

- L'article UA 4 est complété pour autoriser la réalisation d'installations autonomes d'assainissement. Les différentes entités classées en zone UA sont desservies par le réseau collectif. Toutefois, compte tenu de la configuration des terrains, il peut être difficile de s'y raccorder. Il convient donc d'autoriser les modes d'assainissement individuel pour y permettre la construction nouvelle.
- Les articles concernant l'aspect extérieur sont harmonisés, notamment concernant les toitures. Sont reprises les dispositions concernant les toitures terrasses en zone UA, dans les mêmes conditions qu'en zones UB, UC et A. En zones UB, UC, A et N des assouplissements sont proposés pour les toitures des annexes isolées (inclinaison et nombre de pans).
- La procédure de modification permet de lever les contraintes imposées pour les panneaux solaires afin de faciliter leurs recours, dans le respect du développement durables et des énergies renouvelables. Les prescriptions concernant les panneaux solaires sont supprimées dans les zones UB, UC et A, pour les autoriser sans condition.
- Une précision est apportée dans la délimitation de la bande constructible en zone UB. L'article UB 6 est exprimé par rapport aux voies existantes uniquement (et non plus celles à créer) pour éviter le contournement de la règle.
- En zone Agricole, concernant les bâtiments agricoles, il est précisé que les couvertures seront de « ton » tuiles vieillies ou neutre (et non « de type »). Si le coloris est important pour l'intégration paysagère de ces bâtiments souvent imposant, le format de tuiles est moins pertinent.
- Pour préserver la vocation naturelle de la zone N, les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ne sont plus autorisées (Article N2).
- Pour favoriser la biodiversité et protéger la zone naturelle, la composition des clôtures est modifiée pour ne permettre que des clôtures végétales. Le grillage est autorisé sous condition de permettre le passage de la petite faune.

  Exceptionnellement les murs sont autorisés ; uniquement en continuité ou remplacement d'un mur préexistant.

B. Mise à jour des emplacements réservés

Compte tenu de la procédure en cours, les élus souhaitent mettre à jour la liste des

emplacements réservés :

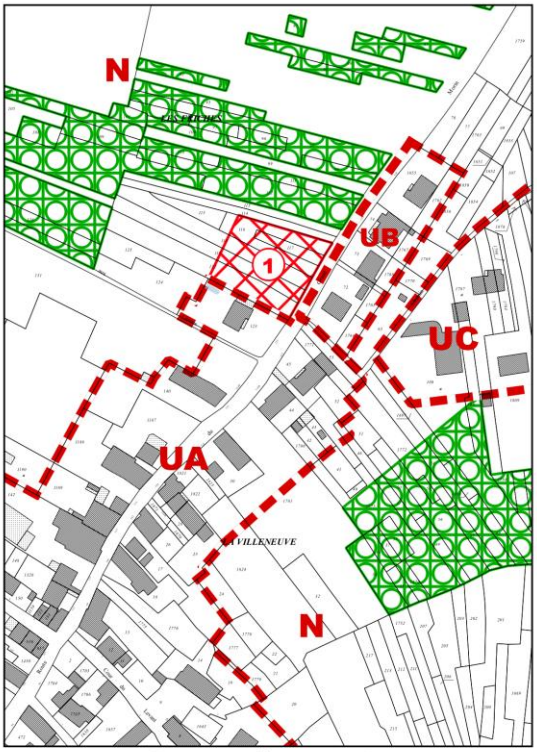
- L'emplacement réservé n°1, prévu initialement pour la création d'une réserve incendie et d'un parking, a été réalisé ; la réserve peut être supprimée.
- L'emplacement réservé n°2 ne parait plus nécessaire. Il a été retenu pour l'élargissement d'un chemin de promenade existant qui se révèle finalement, suffisant en l'état.
- L'emplacement réservé n°3, également prévu pour améliorer la desserte, se trouve difficile à mettre en œuvre.
- La réserve n°6 a été définie pour permettre du stationnement. Toutefois, des aménagements ont été réalisés à proximité par l'un des riverains. L'ER ne semble donc plus utile.
- L'emplacement réservé n°7, défini au niveau du carrefour entre le chemin de l'Attinerie et la Rue Serverre, a été identifié pour améliorer la sécurité du croisement. Celui-ci sera réduit au strict nécessaire.
- Pour assurer la défense incendie sur le hameau de Courbon, un emplacement réservé est fixé sur la parcelle AD 146, pour la réalisation d'une bâche. Cet équipement est indispensable pour assurer la sécurité des habitants, et doit nécessairement être située à proximité de COURBON pour défendre les habitations du hameau.

Tableau des Emplacements réservés après modification

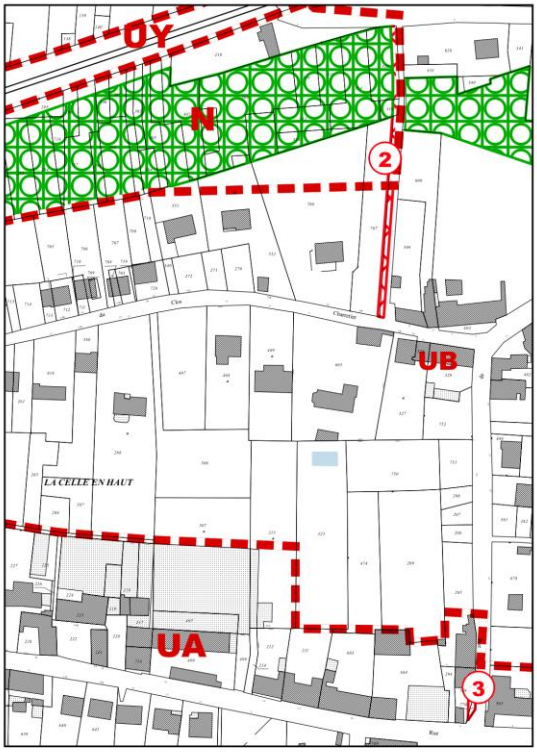
N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
~~1~~	**Supprimé par la modification**		
~~2~~	**Supprimé par la modification**		
~~3~~	**Supprimé par la modification**		
4	Aménagements de stationnements	604 m²	Commune de La Celle-sur-Morin
5	Aménagements de stationnements	127 m²	Commune de La Celle-sur-Morin
~~6~~	**Supprimé par la modification**		
7	Elargissement de voirie	**122 m²**	Commune de La Celle-sur-Morin
8	Elargissement de voirie	268 m²	Commune de La Celle-sur-Morin
9	**Réalisation d'une bâche pour la protection incendie**	**252 m²**	**Commune de La Celle-sur-Morin**

B. Modification du Plan de zonage

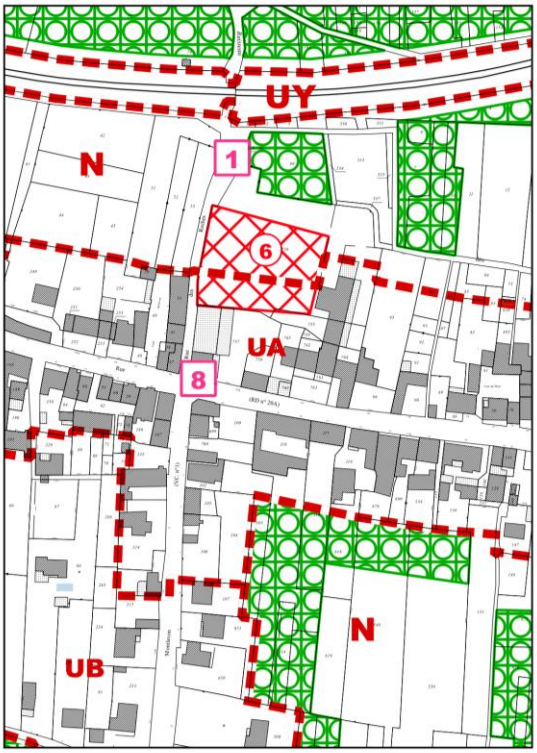
Le plan de zonage est modifié pour tenir compte de la suppression des emplacements réservés N°1, 2, 3, 6, de la réduction de l'emplacement réservé n°7 et de la création de la réserve n°9 sur une partie de la parcelle AD 146.



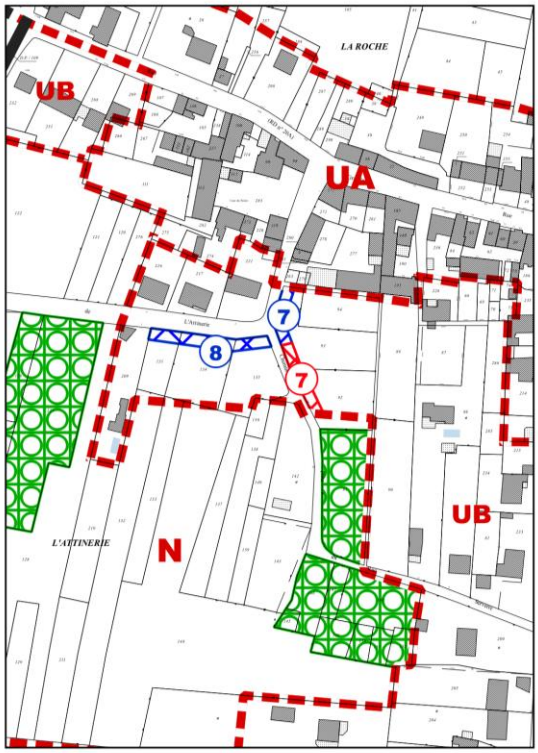
Suppression ER n°1



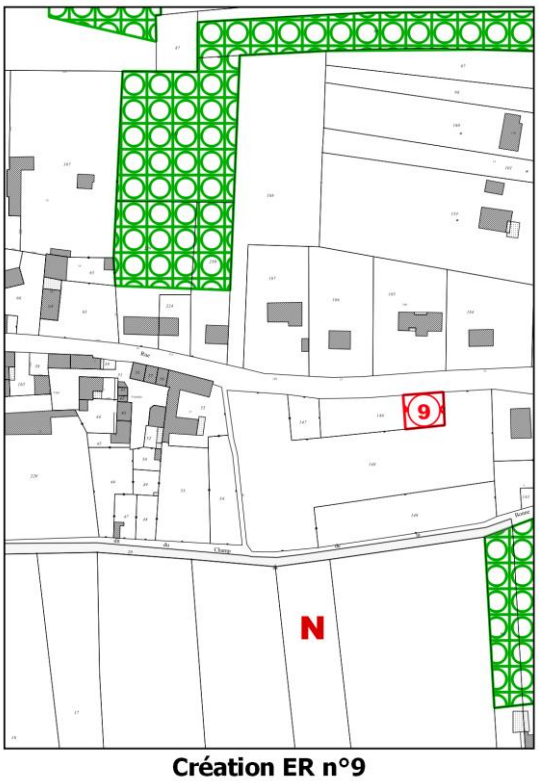
Suppression ER n°2 et n°3



Suppression ER n°6



Réduction ER n°7



Création ER n°9