

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES



La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1 er janvier 2016.

Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure, dans le cadre de procédures engagées avant le 1 er janvier 2016. Tel est le cas du présent Plan Local d'Urbanisme.

En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront. En cas d'interprétations différentes entre le dessin et le texte, le texte prévaudra.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Celle-sur-Morin délimité aux documents graphiques n°4-2A et 4-2B.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1 - Les zones urbaines

Repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre « **U** », ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. On distingue sur le territoire communal de La Celle-sur-Morin :

- ➔ **La zone UA** : Zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions du centre-bourg de La Celle-sur-Morin et de la Villeneuve.
- ➔ **La zone UB** : Zone urbaine regroupant l'habitat pavillonnaire de La Celle-sur-Morin. Un secteur **UBc** a été identifié sur des parcelles libres incluses dans le site classé du Grand Morin.
- ➔ **La zone UC** : Zone urbaine identifiée sur le Chemin des Bruyères et Le Mesnil.
- ➔ **La Zone UE** : Zone urbaine réservée aux équipements publics.

→ La zone UY : Zone identifiée sur les emprises des voies ferrées.

2 - Les zones agricoles

Ces zones comprennent les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « **A** ».

La zone A comprend un secteur **Ap**, dans lequel toute construction est interdite.

4 - Les zones naturelles

Elles correspondent aux secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont repérées au plan de zonage par l'indice « **N** ».

La zone N comprend un secteur **Ne** réservé aux équipements publics municipaux.

5 - Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions fixées dans les chapitres correspondants du présent règlement.

Chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol
- Article 10 - Hauteur maximum des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Obligations de réaliser des places de stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- Article 14 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 3 – MENTIONS GRAPHIQUES

Les plans de zonage comportent des représentations graphiques :

- Les Emplacements Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre. Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :
 - L'affectation future des terrains.
 - La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
 - La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'une réserve incendie et aménagement d'un parking.	1 390 m ²	Commune de La Celle-sur-Morin
2	Elargissement de voirie	320 m ²	Commune de La Celle-sur-Morin
3	Elargissement de voirie – Améliorer la visibilité au carrefour	36 m ²	Commune de La Celle-sur-Morin
4	Aménagements de stationnements	604 m ²	Commune de La Celle-sur-Morin
5	Aménagements de stationnements	127 m ²	Commune de La Celle-sur-Morin
6	Aménagements de stationnements	2 015 m ²	Commune de La Celle-sur-Morin
7	Elargissement de voirie	277 m ²	Commune de La Celle-sur-Morin
8	Elargissement de voirie	268 m ²	Commune de La Celle-sur-Morin

- Les espaces boisés classés Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments du patrimoine bâti et paysager identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 18 du code de l'urbanisme.
- Les lisières de forêt à protéger qui s'appliquent en bordure du massif forestier de Malvoisine.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DU L123-1-5 ALINEA 18 DU CODE DE L'URBANISME

Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager ont été identifiés au PLU dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine local :

Ces éléments sont les suivants :

- 1- lavoir
- 2- Maison – 2 rue d'en Bas (cheminées)
- 3- Moulin
- 4, 5 et 6 : Ponts sur le Grand Morin
- 7 – Moulin
- 8- Fontaine
- 9- Abreuvoir
- 10- Croix à l'angle de la RD 216 et de la voie communale n°1
- 11- La mare au lieudit « le Champs des Brosses »
- 12 – Puits – Grande Rue

Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque sanitaire.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).
- Le remblaiement de la mare est interdit. Tous travaux d'aménagement visant à modifier l'état actuel de la mare est soumis à autorisation préalable de la mairie.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES SECTEURS AFFECTES PAR LA ZONE DE BRUIT C DU PEB DE L'AERODROME DE COULOMMIERS/VOISINS.

La commune de La Celle-sur-Morin est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée du Grand Morin.

Les effets de cette servitude sont présentés dans le document « 5.1 Servitudes d'Utilité Publique ».

Le règlement qui s'applique sur les zones identifiées au plan de zonage est annexé au présent document.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES SECTEURS AFFECTES PAR LA ZONE DE BRUIT C DU PEB DE L'AERODROME DE COULOMMIERS/VOISINS.

Une partie de la zone UB et UA de la Villeneuve est concernée par la zone de bruit C définie dans le Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Coulommiers/Voisins.

Les effets en matière d'urbanisme de ce classement sont présentés dans le document « 6.1 Annexes sanitaires du présent PLU.

Les constructions autorisées doivent présenter une isolation acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

Extraits de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Version consolidée au 18 avril 2018

Article 1

Dans les bâtiments d'habitation à construire, et en vue d'apporter un degré supplémentaire dans la protection acoustique des occupants des logements exposés aux bruits des transports aériens et terrestres, les pièces principales et cuisines soumises à ces bruits doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions des articles 2 et 3 du présent arrêté.

Article 2

Bruit autour des aérodromes - pour les habitations exceptionnellement admises dans les zones exposées au bruit des aérodromes, l'isolement acoustique des pièces principales et des cuisines vis-à-vis des bruits extérieurs doit être égal à 35 DB (A) en zone C.

La zone est définie par les plans d'exposition au bruit des aérodromes visés par la directive

d'aménagement national relative à la construction dans les zones de bruit des aérodromes approuvée par le décret n° 77-1066 du 22 septembre 1977 et complétée par le décret n° 81-533 du 12 mai 1981.

L'isolement acoustique visé au présent article s'entend pour un bruit rose limité aux octaves centrées sur 125, 250, 500, 1000, 2000 et 4000 HZ.

Le bruit rose est un bruit aléatoire dont le niveau spectral par octave est constant.

Article 4

Les limites énoncées dans les articles 2 et 3 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes fréquences.

Pour tenir compte des incertitudes liées aux mesures, une tolérance de 3 dB(A) sur ces limites est admise.

Article 5

Les mesures destinées à vérifier que le niveau de qualité acoustique requis par le présent arrêté est atteint sont effectuées conformément à la norme NF S. 31-057 Vérification de la qualité acoustique des bâtiments.

Article 6

Dans les communes faisant l'objet d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, le document d'urbanisme délimite les zones ou secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation sont soumis aux conditions d'isolation visées aux articles 2 et 3 ci-dessus.

Article 7

Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant l'isolement acoustique prévu aux articles 2 et 3 ci-dessus, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- Dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est égal à 45 ou 40 dB(A) ;
- Dans toutes les pièces principales lorsqu'il est égal à 35 dB(A) ;
- Dans les chambres lorsqu'il est égal à 30 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la

construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales à une valeur au plus égale à 27 degrés C du moins pour tous les jours ou la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 2 au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

Article 8

Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou de prorogation de permis de construire six mois après la publication du présent arrêté.

Les constructions qui feront l'objet d'une déclaration d'achèvement des travaux postérieure à la date du 1er janvier 1982 devront être conformes aux prescriptions du présent arrêté, et ce quelle que soit la date de demande de permis de construire.

ARTICLE 7 : RAPPEL REGLEMENTAIRE

Un pétitionnaire d'un projet d'aménagement doit déposer, en parallèle de sa demande de permis de construire ou d'aménager, un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau. Même si un permis de construire a été délivré, le pétitionnaire ne peut s'affranchir de l'autorisation de la Police de l'Eau avant de démarrer son projet.

ARTICLE 8 : ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1-9 du Code l'Urbanisme :

" Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

