

Commune de Saint-Cyr-sur-Morin

Plan Local d'Urbanisme



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire en date du

27 août 2020

approuvant le PLU de la commune
de Saint-Cyr-sur-Morin

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

Sommaire

1. OAP Sectorielle – rue des Montgoins	4
2. OAP patrimoniale	8
2.1. Constructions protégées au titre de l’Article de l’Article L151-19 du code de l’urbanisme et dispositions réglementaires applicables	9
2.1.1. Localisation et prises de vue des constructions identifiées	9
2.1.2. Dispositions réglementaires	26
2.2. Murs protégés au titre de l’Article de l’Article L151-19 du code de l’urbanisme et dispositions réglementaires applicables	28
2.2.1. Localisation et prises de vue des murs identifiés	28
2.2.2. Dispositions réglementaires	35

Définition et portée réglementaire des OAP

Parties du dispositif règlementaire du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire communal. Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal. Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Sur le territoire communal de Saint-Cyr-sur-Morin, deux OAP ont été réalisées :

- Une OAP sectorielle située rue des Montgoins (dont le périmètre est reportée sur le plan de zonage) qui définit les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.
- Une OAP patrimoniale qui comprend des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
 - Sont concernés à Saint-Cyr :
 - Les éléments bâtis remarquables identifiés sur le plan de zonage
 - Les murs de clôtures identifiés sur le plan de zonage

1. OAP Sectorielle – rue des Montgoins et rue verte



❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

- Zone à vocation principale d'habitat (individuel, collectif et/ou locatif) ; sont également autorisés les bureaux, services ou équipements compatibles avec l'habitat.
- Une intensité résidentielle d'au moins **20 logements** à l'hectare est imposée.

❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :

- Accès et desserte de la zone : Desserte de la zone par la rue des Montgoins – desserte des parcelles par une voie interne à sens unique de 5m minimum d'emprise.
- Des aménagements paysagers aux abords de la zone et le maintien de surfaces non imperméabilisées pour (espace vert, jardins partagés, etc...) sont imposés pour :
 - renforcer l'intégration paysagère de cette zone

- créer des espaces de transition entre les constructions déjà existantes et la nouvelle zone d'habitat
- favoriser le maintien de la biodiversité
- permettre l'infiltration des eaux de pluie

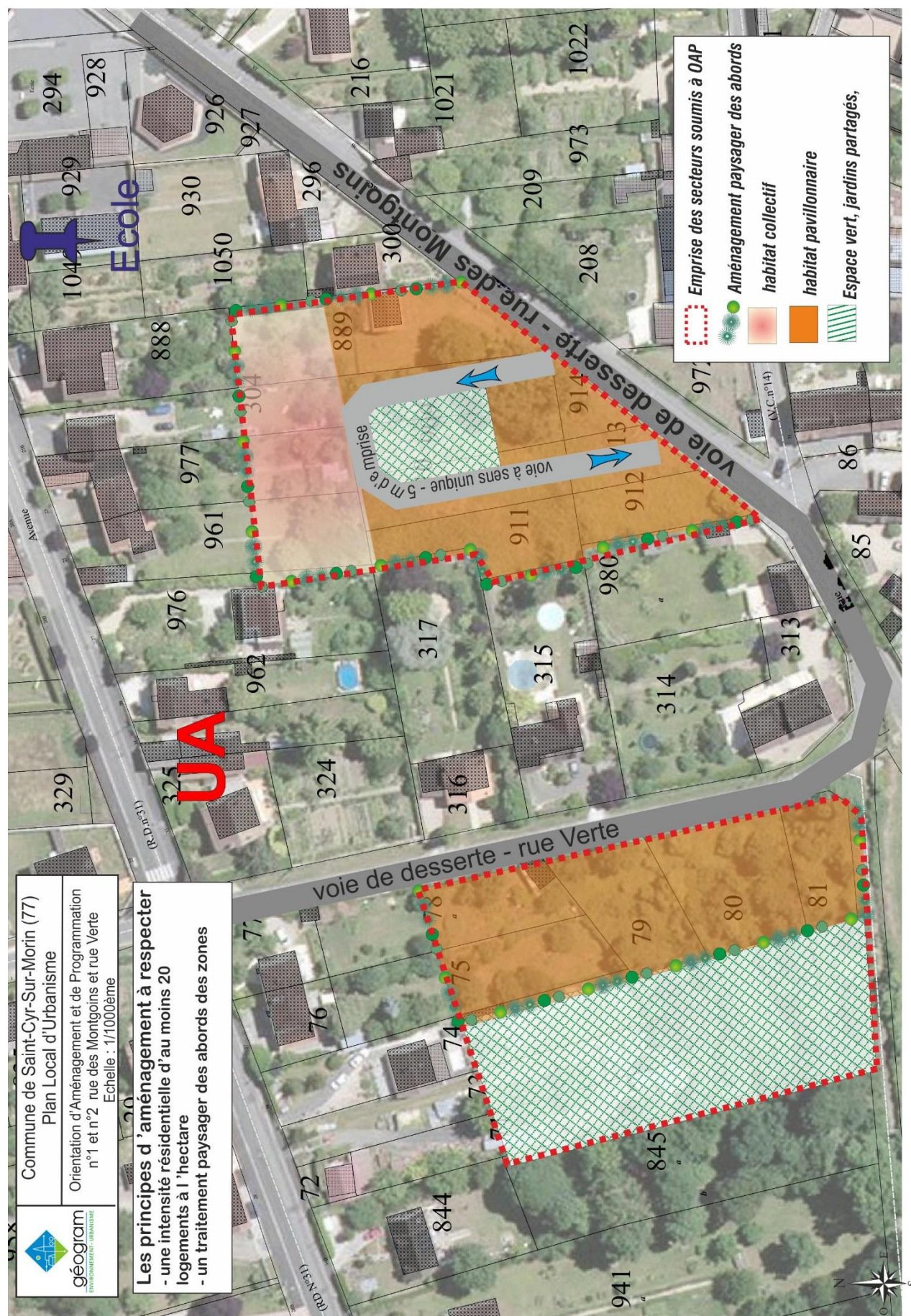
❖ **PRECONISATIONS :**

- De façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.
- Selon le degré d'attractivité des parcelles pour la faune, des recommandations particulières pourront être formulées, en particulier pour les parcelles les plus importantes et/ou les plus boisées : afin de préciser ces recommandations, le passage préalable d'un écologue est recommandé.
- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
 - ✓ recourir à des essences locales (noisetier, cornouiller sanguin, troène, aubépine, prunellier, érable champêtre, érable sycomore...), notamment en termes de plantation de haies.
 - ✓ en conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à-dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).
 - ✓ aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre

recours aux produits phytosanitaires¹ et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.

- ✓ recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

¹ En France, les jardiniers amateurs représentent plus de 6% de la consommation de pesticides (Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, 2009).



2. OAP patrimoniale

La commune de Saint-Cyr-sur-Morin abrite un patrimoine architectural riche qu'elle souhaite préserver. Au total 45 constructions sont identifiées dans le présent PLU à savoir :

⇒ Des maisons typiques de l'architecture briarde (pierre meulière)

⇒ Des constructions témoin du passé historique de Saint-Cyr

- L'Auberge de l'œuf Dur
- L'ancienne mairie
- La maison aux têtes
- Le Musée de la Seine et Marne
- La Maison du docteur Vexler
- La Maison Nordling
- La Maison de Mac Orlan
- Les moulins de Chavigny, Choisel et Archet
- Le prieuré, Ru de Vrou

⇒ Des éléments du patrimoine vernaculaire :

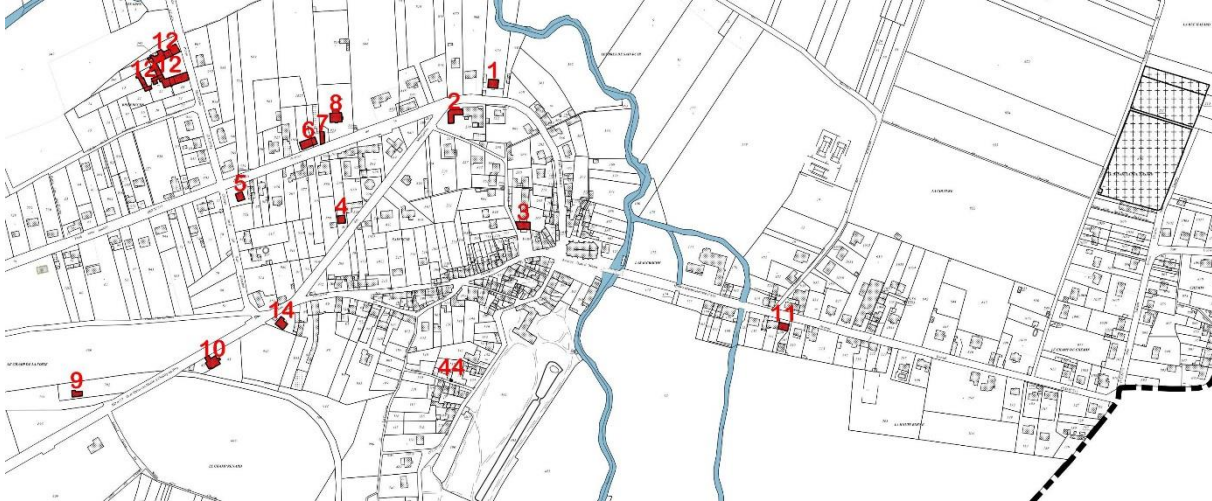
- Lavoirs
- Puits
- Pigeonnier

⇒ 24 murs de clôtures en pierre ont également été identifiés. Pour ces murs protégés, l'orientation définit les prescriptions applicables.

Ces constructions et ces murs de clôtures sont identifiés sur le plan de zonage du PLU et les prescriptions applicables sont insérées dans le corps du règlement littéral du PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (article 13 du règlement des zones concernées).

2.1. Constructions protégées au titre de l'Article de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme et dispositions réglementaires applicables

2.1.1. Localisation et prises de vue des constructions identifiées

	Localisation	Zones du PLU	Photo
Saint-Cyr-Bourg 			
1	Maison Vexler – parcelle 974	UAa	
2	Ancien hôtel – parcelle 290	UAa	

	Localisation	Zones du PLU	Photo
3	Ancienne mairie- parcelle 264	UAa	
4	Maison d'habitation rue des Montgoins - parcelle 300	UA	
5	Maison avenue de la Ferté sous Jouarre - parcelle 325	UA	
6	Maison avenue de la Ferté sous Jouarre - parcelle 1029	UA	

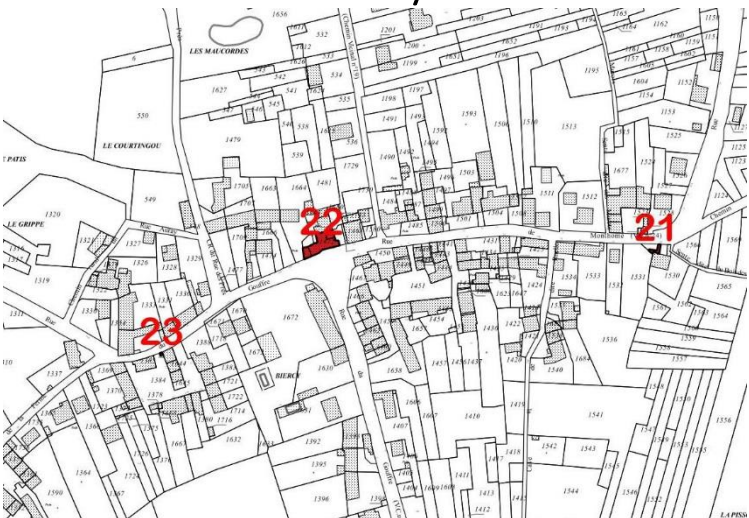
	Localisation	Zones du PLU	Photo
7	Maison avenue de la Ferté sous Jouarre - parcelle 925	UA	
8	Maison avenue de la Ferté sous Jouarre - parcelle 959	UA	
9	Ancienne gare – parcelle 792	N	
10	Maison aux têtes – parcelle 82	UA	

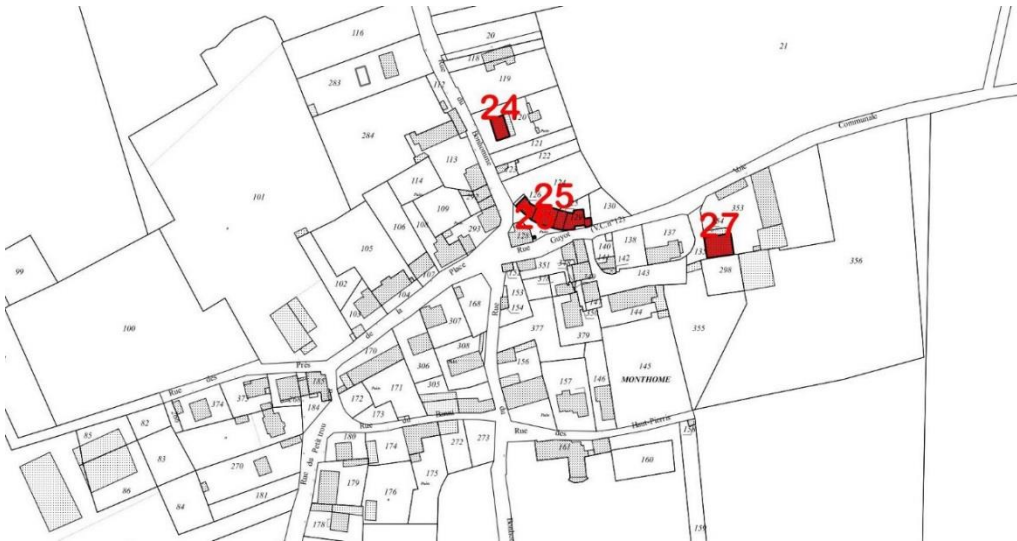
	Localisation	Zones du PLU	Photo
11	Maison Nording – parcelle 200	UAa	
12	Auberge de l'Oeuf	UA	  

	Localisation	Zones du PLU	Photo
			
13	Maison d'habitation rue du Chemin – Bourg – parcelle 869	UB	
14	Maison d'habitation rue des Montgoings - parcelle 85	UAa	
44	Puit – ruelle du Bout-de-la – parcelle 133	UAa	

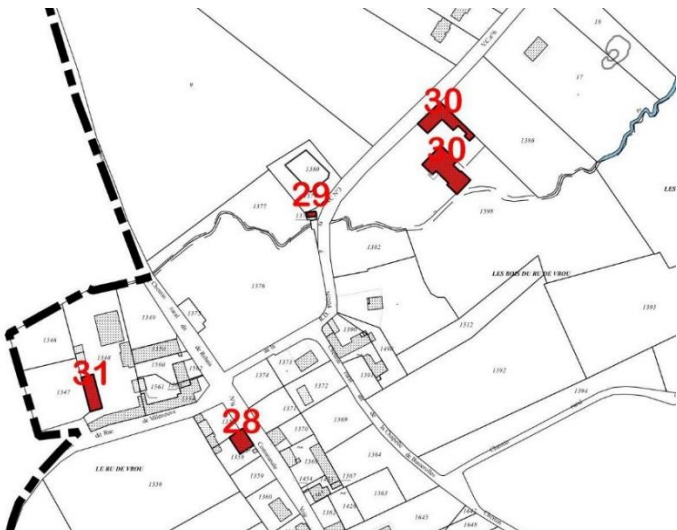
	Localisation	Zones du PLU	Photo
	Archet 		
15	Archet - Bâtiment – parcelle 599	UH	
16	Maison d'habitation Archets – parcelle 583	UH	
17	Maisons d'habitation Archets – parcelles 575, 581	UH	

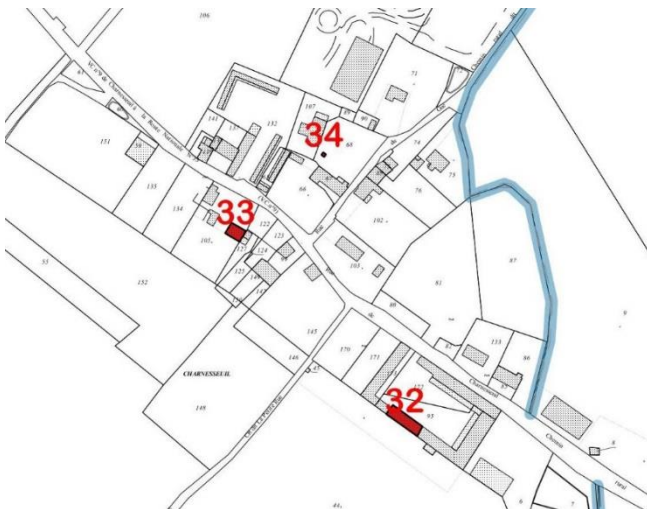
	Localisation	Zones du PLU	Photo
18	Maison de Mac Orlan – parcelle 606	UH	
19	Moulin d'Archet – parcelle 596	UH	
Les Armenats			
20	Maison d'habitation – parcelle 648	UH	

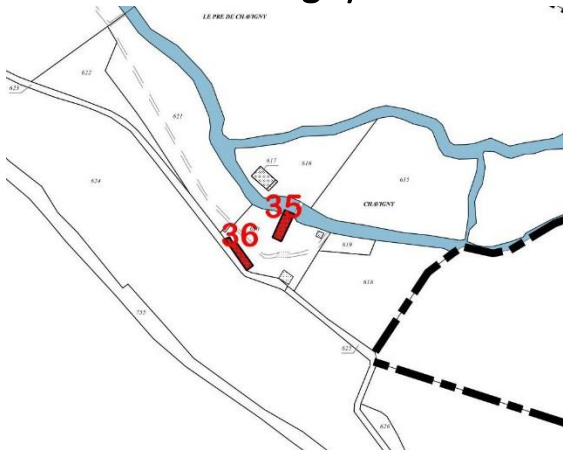
	Localisation	Zones du PLU	Photo
Biercy 			
21	lavoir de Biercy dit "la Pissotte" – parcelle 1530	UAa	
22	Maison d'habitation Biercy – parcelle 1472	UAa	
23	Puit - parcelle 1384		

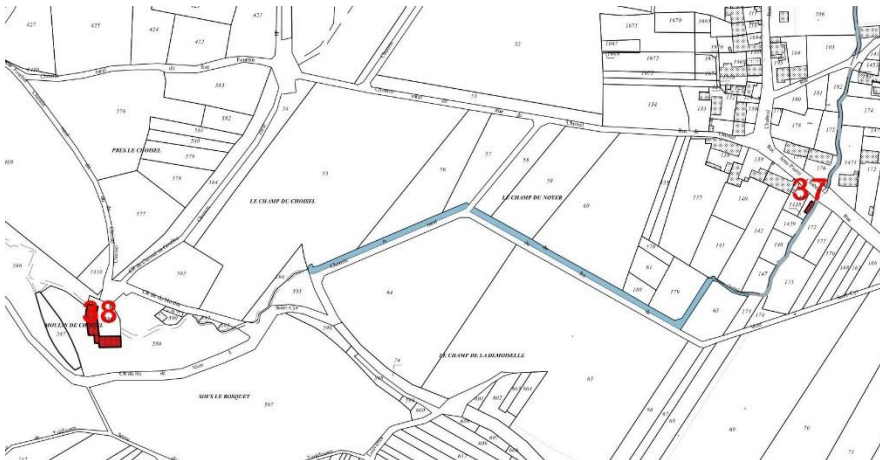
	Localisation	Zones du PLU	Photo
Monthomé 			
24	Ancienne école – Monthomé – parcelle 120	UB	
25	Habitations - hameau de Monthomé – parcelles 126, 125, 129	UB	

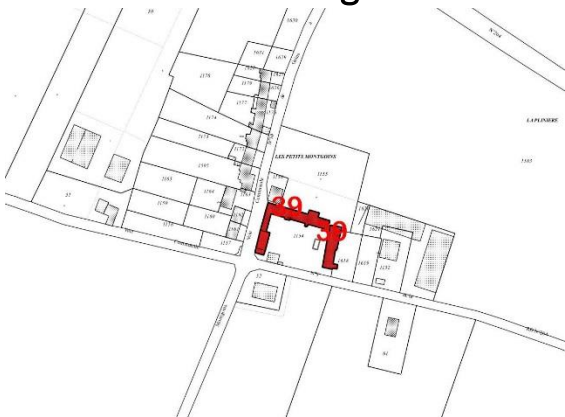
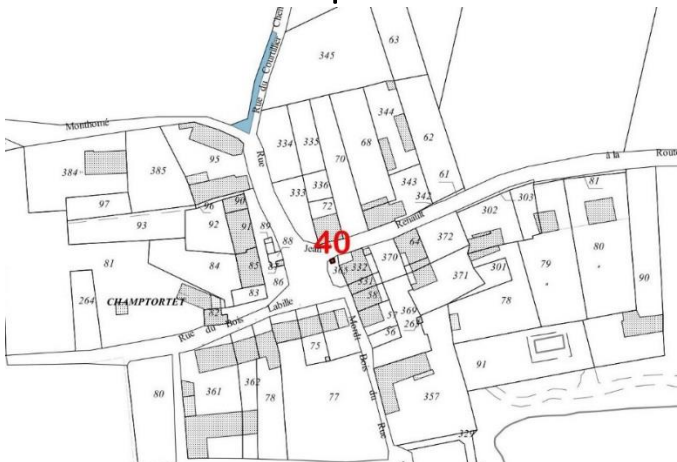
	Localisation	Zones du PLU	Photo
26	Puit de Monthomé – parcelle 127	UB	 26/04/2019 10:03
27	Bâtiment – parcelle 354	UB	 14/01/2019 13:41

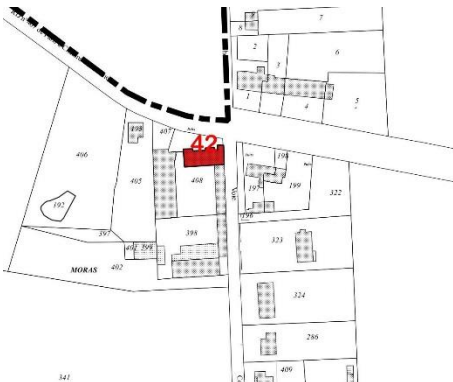
	Localisation	Zones du PLU	Photo
Ru de Vrou 			
28	Habitation ru de Vrou – parcelle 1358	UB	
29	Lavoir ru de Vrou – parcelle 1378	A	

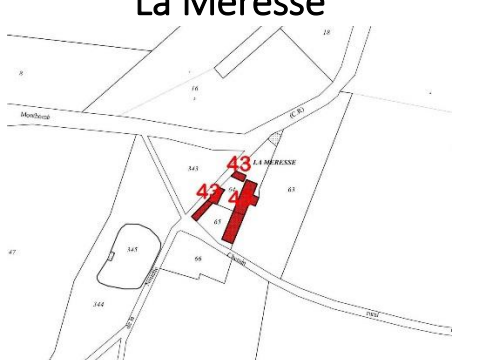
	Localisation	Zones du PLU	Photo
30	Prieuré du ru de Vrou – parcelle 1598	N	
31	Ferme – parcelle 1348	A	
Charnesseuil 			
32	Ferme de Charnesseuil – parcelle 95	UB	

	Localisation	Zones du PLU	Photo
33	Maison d'habitation Charnesseuil - parcelle 105	UB	
34	Puit ru du Gué Charnesseuil – parcelle 68	UB	
Chavigny 			
35	Moulin de Chavigny – parcelle 620	N	

	Localisation	Zones du PLU	Photo
36	Maison de Gardiens du moulin de Chavigny – parcelle 620	N	
Courcelles la Roue 			
37	Lavoir Courcelles la Roue – parcelle 172	N	
Choisel			
38	Moulin de Choisel – parcelle 589	N	

	Localisation	Zones du PLU	Photo
Petits Montgoins 			
39	Ferme des petits Montgoins – parcelle 1154	A	
Champtortet 			
40	Puit Champtortet – parcelle 365	UB	

	Localisation	Zones du PLU	Photo
Montapeine 			
41	Pigeonnier de Montapeine – parcelle 55	UB	
Moras 			
42	Maison d'habitation Moras – parcelle 408	UB	

	Localisation	Zones du PLU	Photo
	La Meresse 		
43	La Meresse –parcelle 64 et 65	A	

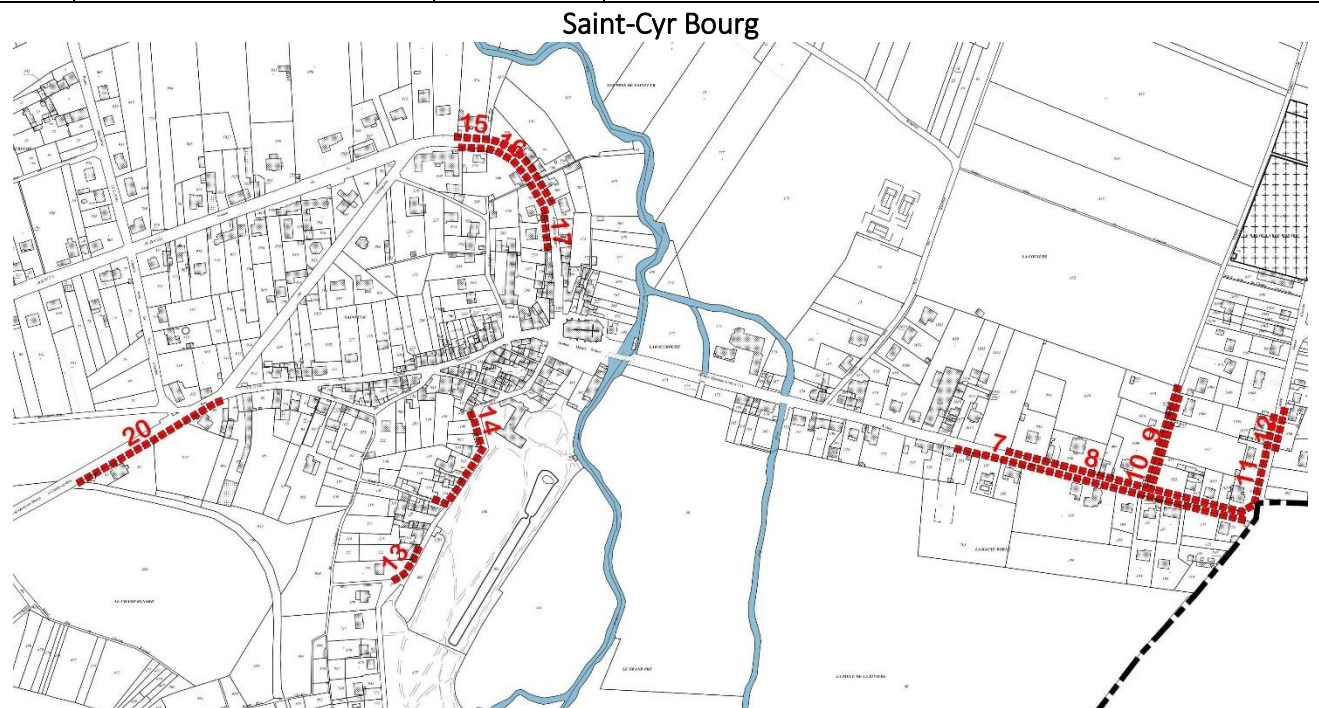
2.1.2. Dispositions réglementaires

- La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant à la date d'approbation du présent PLU, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu. La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect et répondant aux prescriptions du présent Article concernant les « constructions de caractère », en matière de toiture, façades et clôtures ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment –ou des parties démolies–, son implantation, ses percements de façades -principes de répartition, de dimensions, proportion des vides et des pleins, etc.
- Cependant :
 - la démolition d'annexes affectées ou non au logement ou à l'activité pourra être autorisée, en particulier si elle permet une meilleure vision du bâtiment principal depuis le domaine public ou une meilleure utilisation de la parcelle (en particulier pour répondre aux besoins de stationnement).
 - la construction d'annexes non affectées au logement ou à l'activité pourra être autorisée, à condition qu'elle ne nuise pas à la vision du bâtiment principal depuis les voies publiques, ou qu'elle permette une meilleure utilisation de la parcelle.
- Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et seront recouvertes du même appareillage qu'initialement.
- Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et à embarrure seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites. Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte. L'emploi de lucarnes inscrites dans le plan de toiture («fenêtres de toit ») est cependant autorisé à condition qu'ils soient de type encastré et soient disposés de façon cohérente avec les baies de façade.

- Les modifications éventuelles dans le traitement des façades - disposition et dimension des percements, lucarnes, matériaux apparents, enduits, peintures, fermeture en cas d'anciennes granges - ne pourront être autorisées que si elles ont pour effet de retrouver le style originel de la construction ou si les modifications sont soit invisibles depuis la voie, soit conformes au style de la construction.
- Les teintes d'enduits seront en accord avec la palette proposée en annexe (référence palette CAUE), en relation avec la coloration des sables locaux, en respectant autant que faire se peut les compositions et finitions originelles. La réfection des enduits se fera -enduits plâtre, mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable- .
- Ils seront impérativement réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches seront obligatoirement conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire ; les encadrements de baies auront une largeur d'environ 18/20cm.
- Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.
- Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques...) sont interdits.
- Les menuiseries seront obligatoirement peintes de teinte claire (palette CAUE) pour les fenêtres, de teinte claire ou de teinte sombre (palette CAUE) pour les portes et portails à l'exclusion du blanc pur.

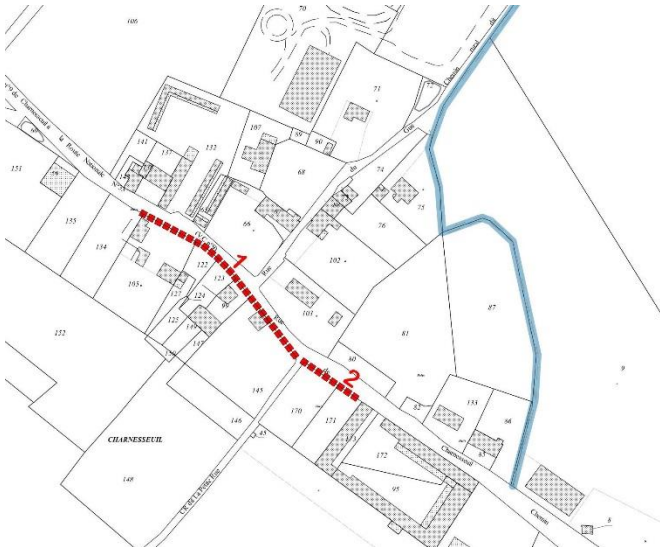
2.2. Murs protégés au titre de l'Article de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme et dispositions réglementaires applicables

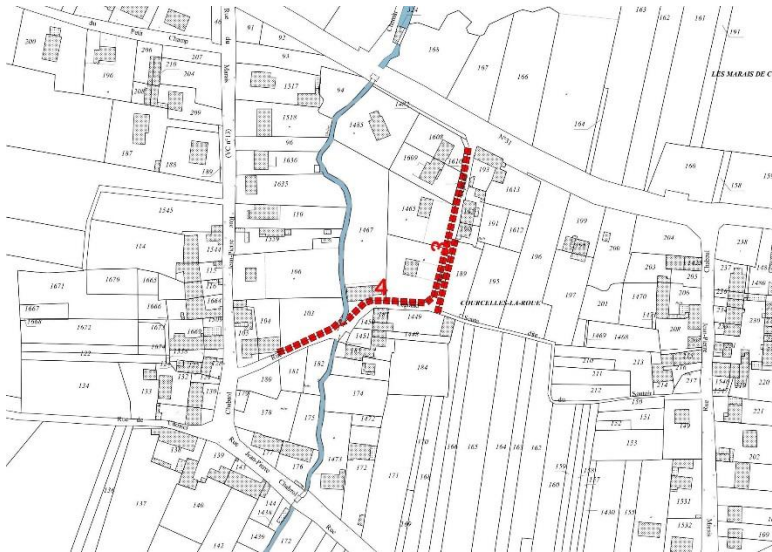
2.2.1. Localisation et prises de vue des murs identifiés

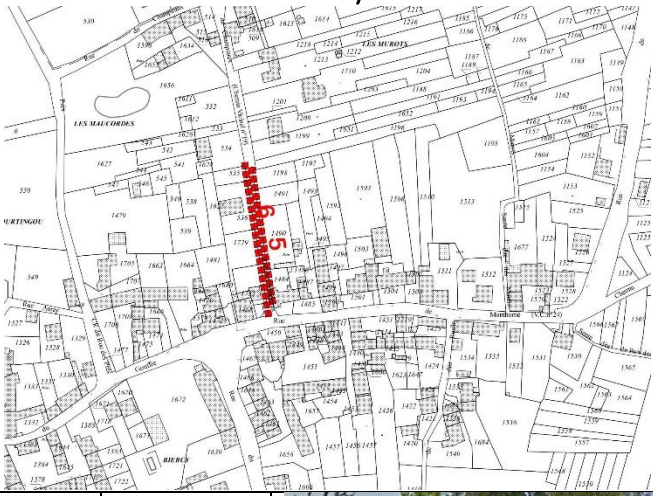
N°	Localisation	Zones du PLU	Photo
			
7 - 8	Avenue daniël Simon	UAa et UB	
		UAa et UB	

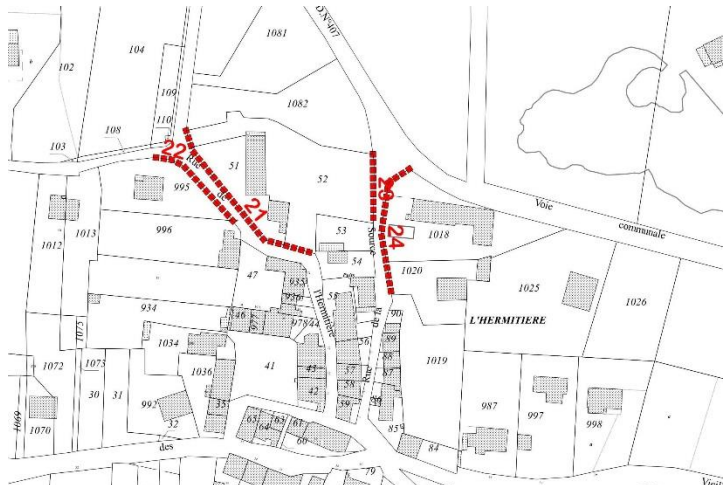
N°	Localisation	Zones du PLU	Photo
9 - 10	Rue Hazard	UAa et UB	
11	Rue Lucien Devos	UB	
12	Rue Lucien Devos	UB	
13	Rue de Chavigny	UA et UAa	

N°	Localisation	Zones du PLU	Photo
14	Rue de Chavigny	UAa	
15	Rue de la Ferté sous Jouarre	UAa	
16	Rue de la Ferté sous Jouarre	UAa	
17	Rue de la Ferté sous Jouarre	UAa	

N°	Localisation	Zones du PLU	Photo
20	Rue Eugène Daumont	UA et UAa	
Charnesseuil 			
1	Rue de Charnesseuil	UB	

N°	Localisation	Zones du PLU	Photo
2	Rue de Charnesseuil	UB	
Courcelles la Roue 			
3 - 4	Rue Legrand	UB et N	

N°	Localisation	Zones du PLU	Photo
Biercy 			
5 - 6	Rue de Champeaux	UAa	
Monthomé 			
19	Rue du Banni rue du Bonhomme	UB	

N°	Localisation	Zones du PLU	Photo
	L'Hermitière 		
21-22	L'Hermitière - rue de l'Hermitière	UH	
23-24	L'Hermitière - rue de la source	UH et N	

2.2.2. Dispositions réglementaires

- o Les murs existants seront maintenus ou restaurés dans leur hauteur actuelle en conservant ou restituant, le cas échéant, les matériaux, colorations et mises en œuvre initiaux (maçonnerie enduite à « pierre vue », meulière jointoyée, brique pleine, grille, etc.).

- o Ils ne pourront être interrompus que pour y ménager l'ouverture de baies permettant l'insertion d'un seul portail et/ou d'un seul portillon par unité foncière ; le portail permettant l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés n'excèdera pas 3.5m de large ; le portillon n'excèdera pas 1 m de large ; ils devront s'insérer harmonieusement dans la clôture (pilastres de faible section et de même hauteur et matériaux que la clôture, vantaux en bois plein et peints, grilles de fer forgé, etc.). Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants et à condition qu'il ne soit pas possible de créer ces accès en un autre point de l'unité foncière.