

DEPARTEMENT DE L'EURO  
COMMUNE DE SAINT OUEN DU TILLEUL

PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification du PLU – RESUME DU DOSSIER

**COMPETENCE URBANISME**

PORTEE PAR LA **COMMUNAUTE DE COMMUNES ROUMOIS SEINE**

Service Urbanisme, Habitat, Foncier et Aménagement

Bureau de Grand Bourtheroulde

**RAPPEL DES PIECES DU DOSSIER DEPOSE A ENQUETE PUBLIQUE**

1. NOTICE DE PRESENTATION
- 2A. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION INITIAL
- 2B. EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE
- 3A. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT APPROUVEES EN 2016
- 3B. APPORTS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN 2021
- 4A. ZONAGE APPROUVE EN 2016
- 4B. ZONAGE MODIFIE EN 2021
- 5A. REGLEMENT APPROUVE EN 2016
- 5B. = REGLEMENT MODIFIE EN 2021

ANNEXE : PADD (non modifié dans le cadre de la procédure)

-----

Avis de l'autorité environnementale pour le CAS par Cas

Avis des personnes publiques associées

## POINTS A FAIRE EVOLUER DANS LA DEMARCHE

---

La présente procédure consiste à faire évoluer le document d'urbanisme de la commune de St Ouen du Tilleul afin de permettre la réalisation de son projet de valorisation paysagère et d'amélioration des problématiques d'accessibilité de son centre bourg.

### Rappel des dates antérieures d'élaboration du PLU

Prescrite le : 19/11/2009

Arrêtée le : 10/12/2015

Approuvée le : 24/11/2016

## PROCEDURE RETENUE : Procédure de Modification du PLU

---

La procédure de modification est élaborée conformément aux articles L.153-41 et suivants du Code d'Urbanisme.

### **Modification du PLU**

**L153-41** 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 ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.



## MODIFICATION 1 MISE A JOUR DES TRAMES PAYSAGERES SUIVANTES SUR LE PLAN DE ZONAGE

### Éléments ponctuels du patrimoine bâti (Epb) identifiés en vertu de l'article L123-1-5 III 2<sup>e</sup> du CU

- Bâtiment à supprimer de la liste du patrimoine bâti en raison de son caractère vétuste et non patrimonial



- Maison de caractère à ajouter sur le règlement graphique (construction à pans de bois) au premier plan



*Pigeonnier (du château)*



- Bâtiment en Pierre de Saint Jean à ajouter à la liste du patrimoine bâti en raison de son caractère patrimonial



- Maison de maître à ajouter à la liste du patrimoine bâti en raison de son caractère patrimonial



- Nouvel élément remarquable du « petit » patrimoine bâti lié à un portail en fer et ses grilles non recensé dans le règlement graphique



Dans le cadre de la présente modification du PLU, est ajouté un article dans l'ensemble des zones UA, UB, et A du PLU, consistant à rappeler la nécessité de dépôt du permis de démolir pour toutes les constructions recensées au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 ( article L151-19 recodifié) afin de permettre leur préservation. En effet, cette obligation est mentionnée en préambule du règlement mais n'est pas rappelée dans l'article 11 de chaque zone.

#### **Éléments ponctuels du paysage (Epp) identifiés en vertu de l'article L123-1-5 III 2<sup>e</sup> du CU**

- Arbre signal ou isolé remarquable

Le parc du Manoir localisé dans la continuité verte présente un intérêt paysager de par la présence

- de son patrimoine bâti (une maison de maître identifiée au PLU et protégée),
- un bâtiment annexe en pan de bois (proposé à protéger dans le cadre de cette modification de PLU)
- de son parc lui-même en partie protégé par la prescription « parc paysagé » pour lequel le règlement stipule : « Les cours fruitières (Ssp) recensées en application de l'article L.123.1.5 III 2<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes. »

Afin de ne générer de confusion ; nous proposons de préciser l'article 13 de la façon suivante pour les zones concernées (UA, UB et A) « Les cours fruitières **et PARCS PAYSAGERS** (Ssp) recensés en application de l'article L.123.1.5 III 2<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes. »

Afin d'éviter le déboisement des plus beaux sujets de ce parc en bordure de la rue Aristide Briand ; nous proposons par ailleurs d'utiliser la prescription « Éléments ponctuels du paysage » EPP pour quelques arbres remarquables du parc : Séquoia ; tilleul etc

## MODIFICATION 2 MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

- **MODIFICATION 2A : Modification d'emprise de l'emplacement réservé n°1 et suppression de l'emplacement réservé n°5**

Le plan de zonage fait apparaître

- un emplacement réservé pour la réalisation d'un parc (ER1) de 9288 m<sup>2</sup> au bénéfice de la commune au croisement de la rue de l'Etoile et de la rue Banette sur la parcelle OB724.

Afin de permettre la création de cheminements doux sécurisés en dehors des voies routières peu larges et peu opportunes à un élargissement (voie bordées de talus et d'arbres remarquables), il est décidé de réaliser les cheminements en partie haute à l'intérieur des parcelles concernées par l'emplacement réservé existant (ER1 parcelle OB724) et sur une partie de la parcelle OB1553.

En outre, l'acquisition d'une partie de cette deuxième parcelle, permettra à la population de profiter d'un cadre paysager particulièrement agréable avec les nombreux sujets boisés centenaires. La délimitation de l'emplacement réservé permet de maintenir un accès à la construction principale et une partie du jardin.



- L'emplacement réservé numéro 1 est agrandi sur la parcelle OB1553 sur une superficie de 5340 m<sup>2</sup> (son périmètre est indiqué sur le plan par des croisillons rouges)

Par ailleurs, un emplacement réservé n°5 est inscrit le long de la rue de Briand pour un aménagement piétonnier : cet emplacement réservé est supprimé car il fait « doublon » avec l'emplacement réservé n°1 destiné à la réalisation d'un parc et de cheminements doux.

### **MODIFICATION 2B : Suppression des emplacements réservés (ER8) et (ER9)**

L'ER8 est un emplacement réservé destiné à un équipement public au bénéfice de la commune, d'une superficie de 3719 m<sup>2</sup>. Cet Emplacement Réservé est supprimé car il a été acquis par la municipalité

L'ER9 est un = emplacement réservé destiné à un équipement public au bénéfice de la commune, d'une superficie de 863 m<sup>2</sup>. Cet Emplacement Réservé est supprimé car le projet d'équipement est abandonné

**MODIFICATION 2C : Suppression d'un emplacement réservé (ER10)** Elargissement de voie avec aménagement piétonnier (impasse des Hauts vents). Cet emplacement réservé est supprimé l'aménagement routier n'a plus lieu d'être réalisé.

### **MODIFICATION 2D : Mise à jour des emplacements réservés3-4-5-7**

## EN SYNTHESE TABLEAU MODIFIE DES EMPLACEMENTS RESERVE

N° des emplacements	Désignation de l'opération	Collectivité(s) bénéficiaire(s)	Parcelles concernées par la réserve	Superficie en m <sup>2</sup>
<b>1</b>	<i>Création d'un parc urbain</i>	<i>Commune</i>	<i>n°724 / OB1553</i>	<b>18200</b>
<b>2</b>	Aménagement du carrefour de l'Etoile	Commune	ZB n°182 pour partie ZB n°230 pour partie ZB n°236	1080
<b>3</b>	<b>Aménagement piétonnier, rue d'Ecorchemont</b>	Commune	n°70 pour partie	611
<b>4</b>	Elargissement de la rue des Ecameaux	Commune	<b>ZB n°236 / 366 / 368 / 370 pour partie</b>	<b>326</b>
<b>5</b>	<b>Elargissement de la rue de BRIAND</b>	Commune	n°334 pour partie n°1475 pour partie	626
<b>6</b>	Elargissement de la rue <b>Lucien Briand</b>	Commune	<b>N°1053 pour partie et 907 pour partie</b>	221

## MODIFICATION 3 REALISATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin de faciliter la concrétisation du projet d'aménagement du centre bourg, une orientation d'aménagement et de programmation supplémentaire a été réalisée sur le centre bourg, elle fait apparaître les éléments du paysage préservés.



## MODIFICATION 4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES) POUR LA ZONE UAa

La zone UAa correspond à la partie originelle du centre bourg qu'il est prévu de densifier tout en conservant les caractéristiques paysagères.

### Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

#### Article modifié

- 6.1 **En dehors du secteur UAa**, les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise\* de toutes les voies existantes ou à créer. Toutefois, le long de la RD313, les constructions s'implanteront à l'alignement ou observeront un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- 6.2 **Dans le secteur UAa**, elles s'implanteront à au moins **3 mètres** par rapport à l'emprise de toutes les voies existantes ou à créer.
- 6.3 Cas particuliers :

Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée **aux alinéas 6-1 et 6.2**, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

