

DEPARTEMENT DE L'EURO
COMMUNE DE SAINT OUEN DU TILLEUL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Approuvée le :

PIECES DU DOSSIER

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)

Elaboration du PLU

Prescrite le : 19/11/2009

Arrêtée le : 10/12/2015

Approuvée le : 24/11/2016

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE SAINT OUEN DU TILLEUL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Approuvée le :

1. NOTICE DE PRESENTATION



Table des matières

1. PROCEDURE RETENUE : PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	4
2. RAPPEL DES ETAPES	5
3. RAPPEL DES POINTS ABORDES DANS L'ETUDE PREALABLE A LA MODIFICATION DU PLU.....	5
4. MOTIFS DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME ENVISAGEES :	10
MODIFICATION 1 MISE A JOUR DES TRAMES PAYSAGERES SUIVANTES SUR LE PLAN DE ZONAGE	11
MODIFICATION 2 MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	20
MODIFICATION 3 REALISATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	29
MODIFICATION 4 : MODIFICATION DE L'ARTICLE 6 (IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES) POUR LA ZONE UAa	31

PREAMBULE : 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.

1. 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.

2. RAPPEL DES ETAPES

La procédure de modification a été lancée le 25 janvier 2021, par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Roumois Seine.

Plusieurs réunions de coordination entre la commune / la Communauté de Communes Roumois Seine / le CAUE27 et le département de l'Eure ont été montées en préalable afin de préciser les différents enjeux liés à la circulation dans le centre bourg et aux potentiels de maintien de la continuité verte communale : le présent dossier a été monté en vue d'une procédure de modification

3. Rappel des points abordés dans l'étude préalable à la modification du PLU

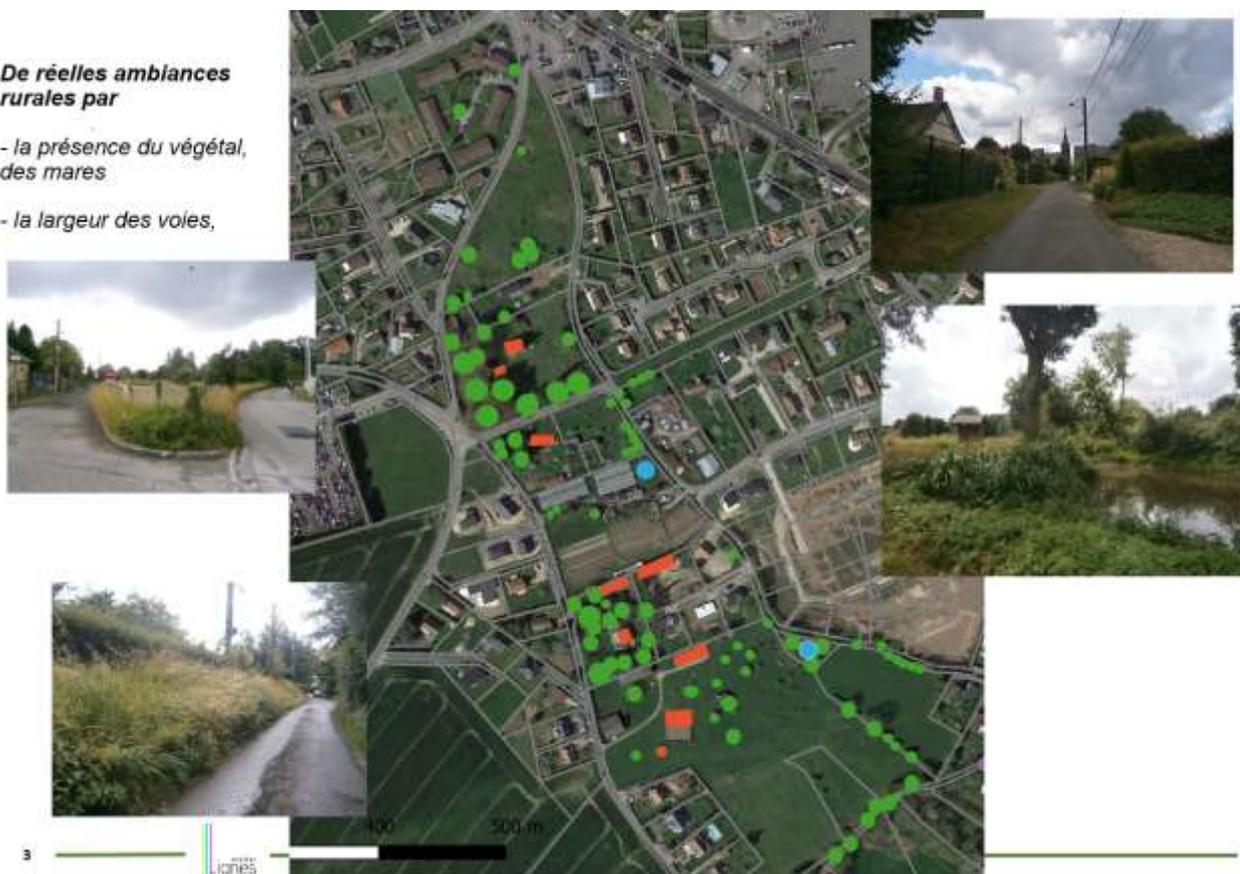
La commune de Saint Ouen du Tilleul dispose

- ❖ d'un contexte de services et de commerces assez développé et permettant d'affirmer l'existence **d'un pôle relais urbain à l'échelle du territoire de Roumois Seine**



De réelles ambiances rurales par

- la présence du végétal, des mares
- la largeur des voies,



De réelles ambiances rurales par

- la présence de bâti ancien

- des points de vue sur le grand paysage



Dans le cadre de cette analyse ; nous avons relevé un certain nombre d'éléments paysagers à relocaliser sur le règlement graphique du PLU :

- Des éléments bâtis patrimoniaux non identifiés ou identifiés mais ne représentant pas d'intérêt architectural
- Des mares ou bassins non identifiés
- Des boisements à protéger pouvant être identifiés

- ❖ La thématique des déplacements constitue un second axe de travail dans le cadre des études préalables

En effet, les polarités telles que la Mairie, les écoles, l'église ; les commerces sont dispersées dans le centre bourg.

- ❖ Quelques cheminements piétons sont existants entre ces polarités et les quartiers d'habitat environnants mais ces réseaux s'avèrent discontinus et parfois dangereux



Autour de ce secteur exprimant une ambiance champêtre, la hiérarchisation des voies et le fonctionnement urbain existant :



- *incitent les automobilistes à utiliser la rue de l'Etoile comme axe d'accès au centre bourg, alors qu'elle n'en n'a pas le gabarit*

Cette Voie, en deux sens avec une vitesse excessive des véhicules, rend les déplacements doux dangereux pour les piétons.



- *La rue de l'Etoile débouche sur un carrefour dangereux dont des aménagements sont en cours d'étude avec le département 27*

- *La rue Aristide Briand est une voie peu large en double sens, : longée par un parc privé et ses très beaux arbres. Afin de faciliter la circulation piétonne, il ne semble pas opportun d'élargir la voie et de rompre avec l'ambiance rurale de ce cheminement.*



-Enfin, la rue Banette est une voie réservée aux riverains d'un profil également peu large.

Le CAUE de L'Eure a de son côté étudié les déplacements doux entre la mairie et les écoles de Saint Ouen du Tilleul, et diagnostiqué :

- Pour l'école élémentaire, c'est un point de conflit majeur entre circulation motorisée et mobilité douces, emblématique du point de vue des comportements.

Sur ce secteur, la priorité est de sécuriser les parcours piétons.

Une proposition est d'aménager les linéaires routiers d'accès en formalisant les usages attribués à chaque espace (piéton / stationnement / circulation) et en proposant du stationnement à proximité immédiate et reliée de façon sécurisée à l'école

- La poursuite de l'aménagement de la rue de l'école vers le Nord est l'occasion de sécuriser l'accès à la nouvelle école maternelle (localisée à proximité de la mairie et la traversée de la RD 313).

La voie n'est pas assez large pour accueillir un double sens de circulation automobile et une liaison cyclopédestre sécurisée entre les deux écoles. Pourtant la question du trajet quotidien des maternelles vers la cantine se pose.

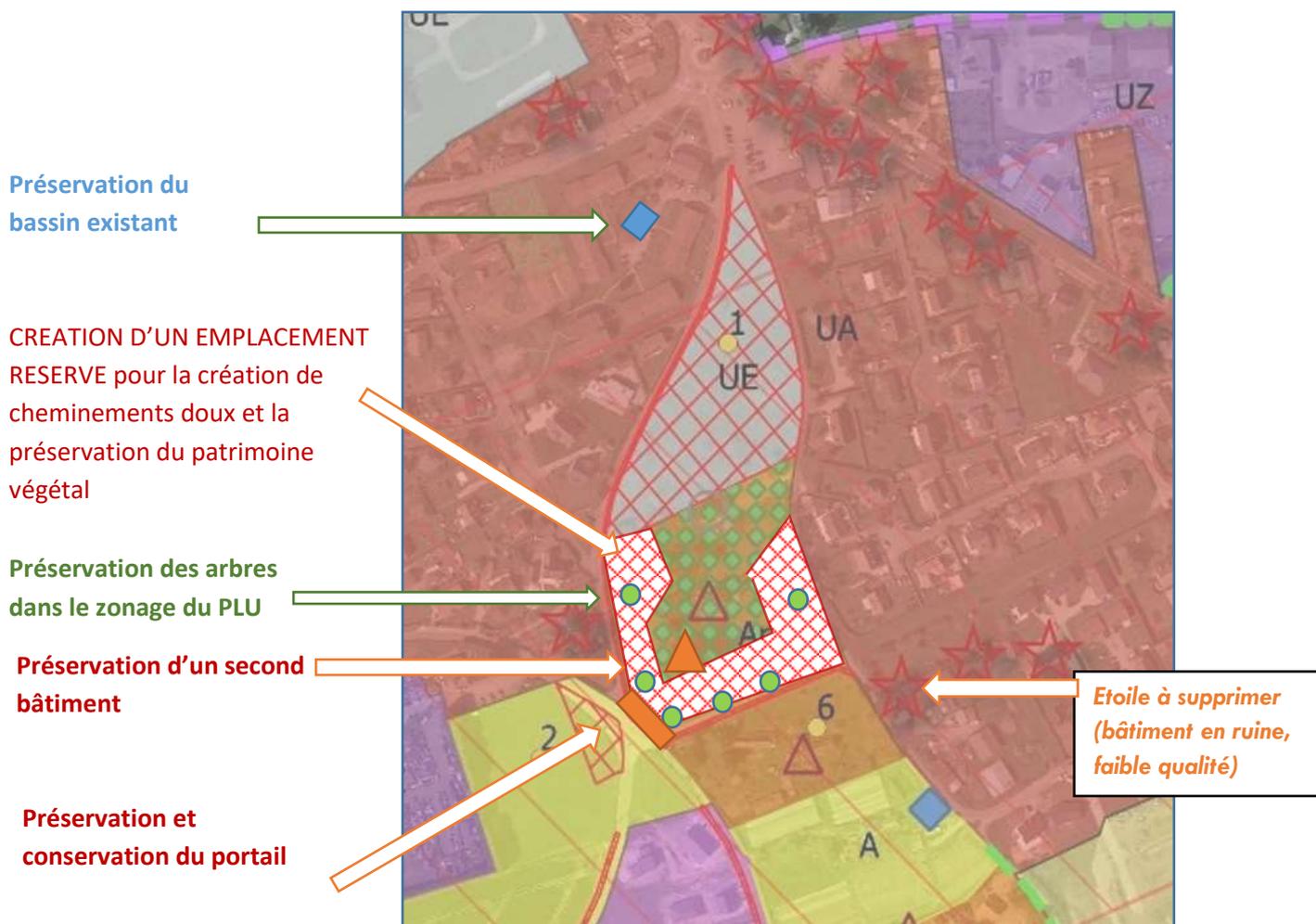
Face à ces nombreux enjeux de déplacements et de maintien de l'ambiance champêtre du village, il a été proposé de réfléchir à un projet de cheminements doux permettant de mettre en sécurité les piétons et de mettre en valeur la continuité verte traversant le centre bourg.

Ce projet de cheminement traversant des parcelles privées, il est proposé à la collectivité la réalisation à termes d'un parc urbain entre la rue de l'Etoile et la rue Banette sur la parcelle localisée au nord de ce triangle de voies.



4. MOTIFS DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME ENVISAGEES :

Le parti d'aménagement retenu par les élus nécessite d'une part de faire évoluer le zonage du PLU sur les points suivants relevant de prescriptions paysagères et liés aux emplacements réservés, d'autre part d'inscrire une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, les élus souhaitent faire évoluer un article du règlement relatif à l'implantation des constructions.



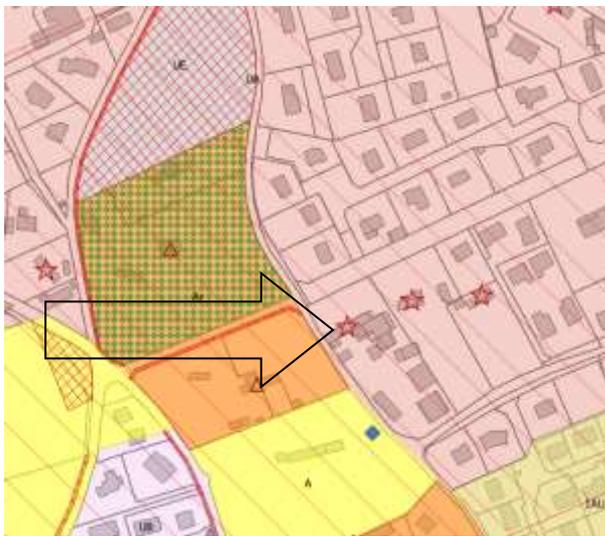
MODIFICATION 1 MISE A JOUR DES TRAMES PAYSAGERES SUIVANTES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Éléments ponctuels du patrimoine bâti (Epb) identifiés en vertu de l'article L123-1-5 III 2^e du CU

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



Zonage initial



Zonage modifié



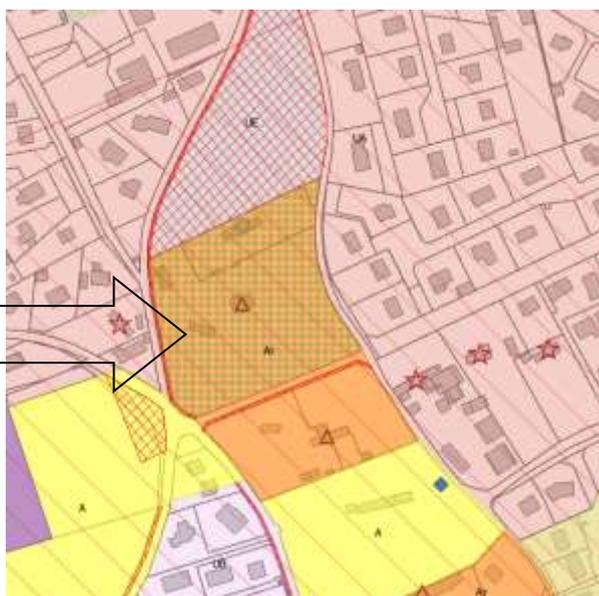
- Maison de caractère à ajouter sur le règlement graphique (construction à pans de boisau premier plan avec)



Pigeonnier (du château)



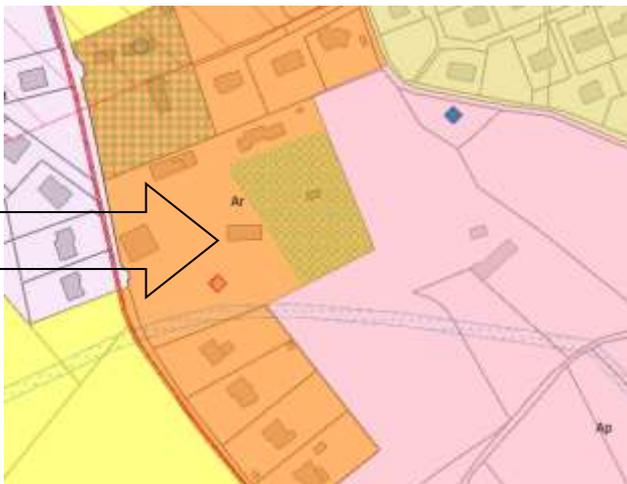
Zonage initial



Zonage modifié



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



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

Zonage initial



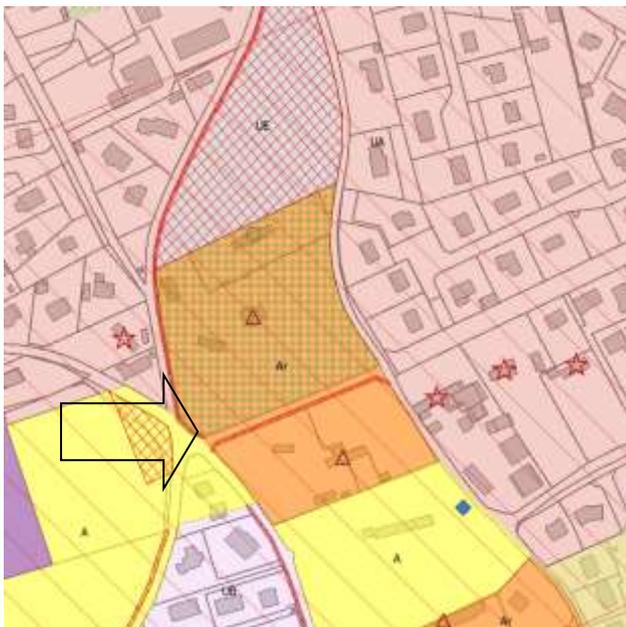
Zonage modifié



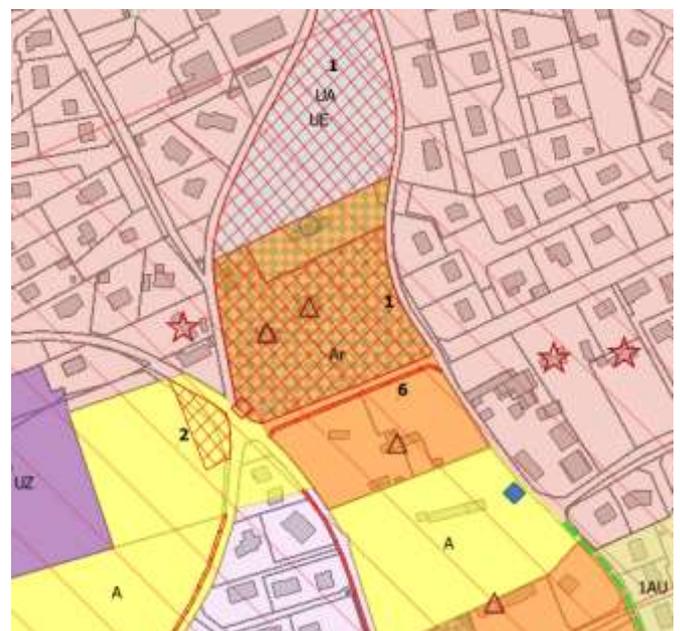
- Nouvel élément remarquable du « petit » patrimoine bâti lié à un portail en fer et ses grilles non recensé dans le règlement graphique



Zonage initial



Zonage modifié



Pour rappel, pour l'ensemble de ce patrimoine bâti la réglementation est la suivante :

11.8 De plus, pour les éléments du patrimoine bâti (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme :

11.8.1 Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

11.8.2 Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

11.8.3 Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, nous proposons d'ajouter 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° du CU

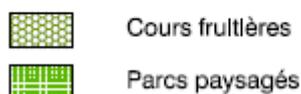
➤ Arbre signal ou isolé remarquable

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° 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° 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. »

Secteurs et sites paysagés (Spp) identifiés en vertu de l'article L.123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme :



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

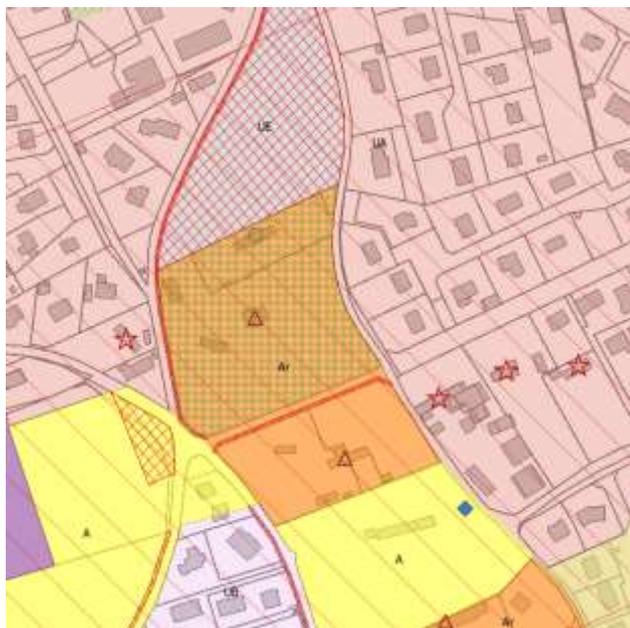
Rappel de la prescription EPP : Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents) sous réserve qu'une compensation soit opérée, éventuellement après déplacement, par la plantation, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.



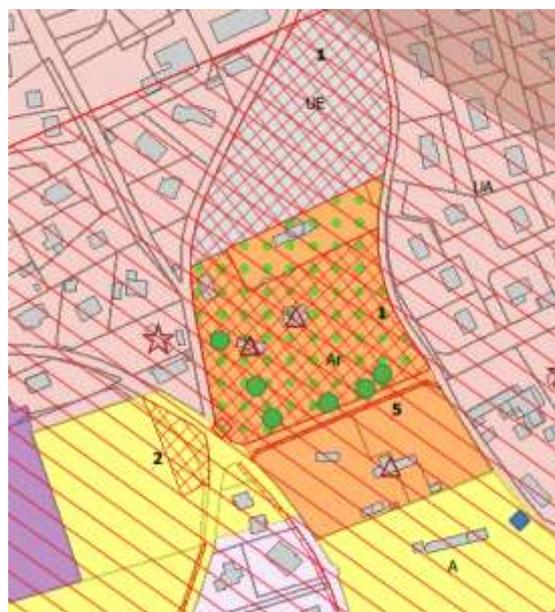
tilleul



Zonage initial



Zonage modifié



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 apparaitre

- un emplacement réservé pour la réalisation d'un parc (ER1) de 9288 m² 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.



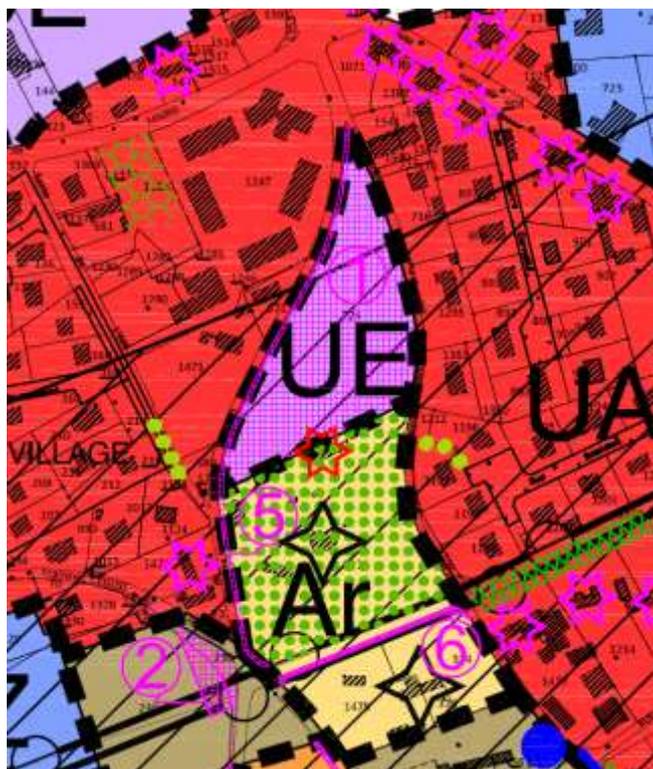
Esquisse potentielle d'aménagement du parc Paysager réalisé par Atelier lignes en 2020

Modification envisagée

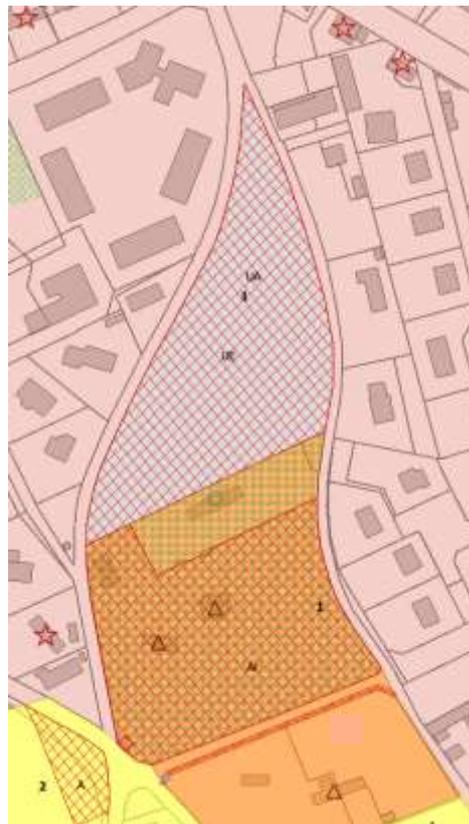
- L'emplacement réservé numéro 1 est agrandi sur la parcelle 0B1553 sur une superficie de 5340 m² (son périmètre est indiqué sur le plan par des croisillons rouges)

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.

Extrait Zonage initial



Extrait Zonage modifié



Incidence sur l'environnement : La création de l'emplacement réservé permettra d'une part de créer des liens doux séparés des voies de circulation (action favorable à la sécurité routière / action favorable à la limitation des gaz à effets de Serre)

Par ailleurs, le projet de création d'un parc urbain permettra de préserver et mettre en valeur la trame paysagère ; de préserver la biodiversité.

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 m². 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 m². Cet Emplacement Réservé est supprimé car le projet d'équipement est abandonné

Extrait Zonage initial

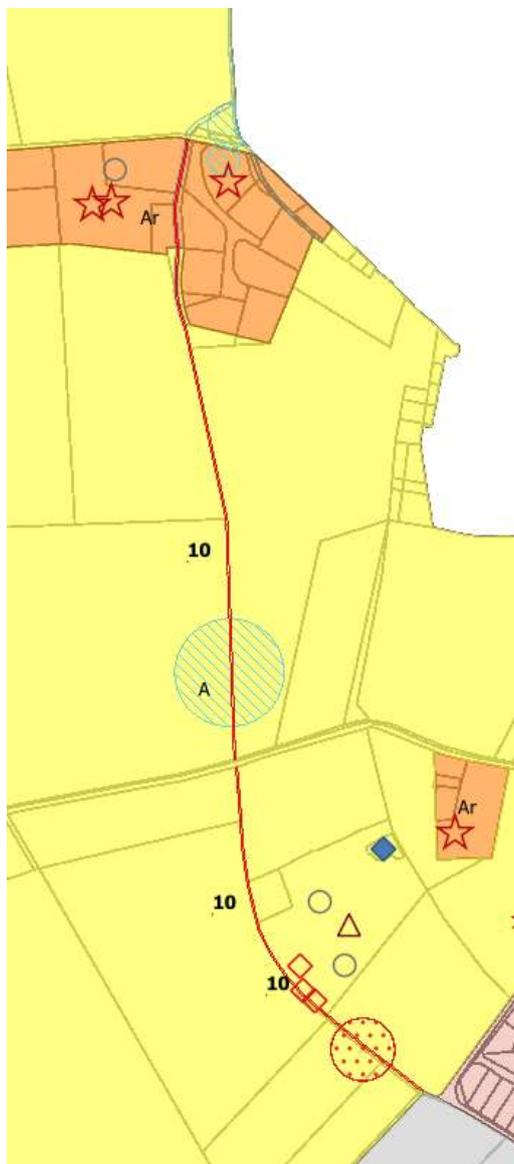


Extrait Zonage modifié



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.

Extrait Zonage initial



Extrait Zonage modifié



- **MODIFICATION 2D : Mise à jour des emplacements 3-4-5-7**

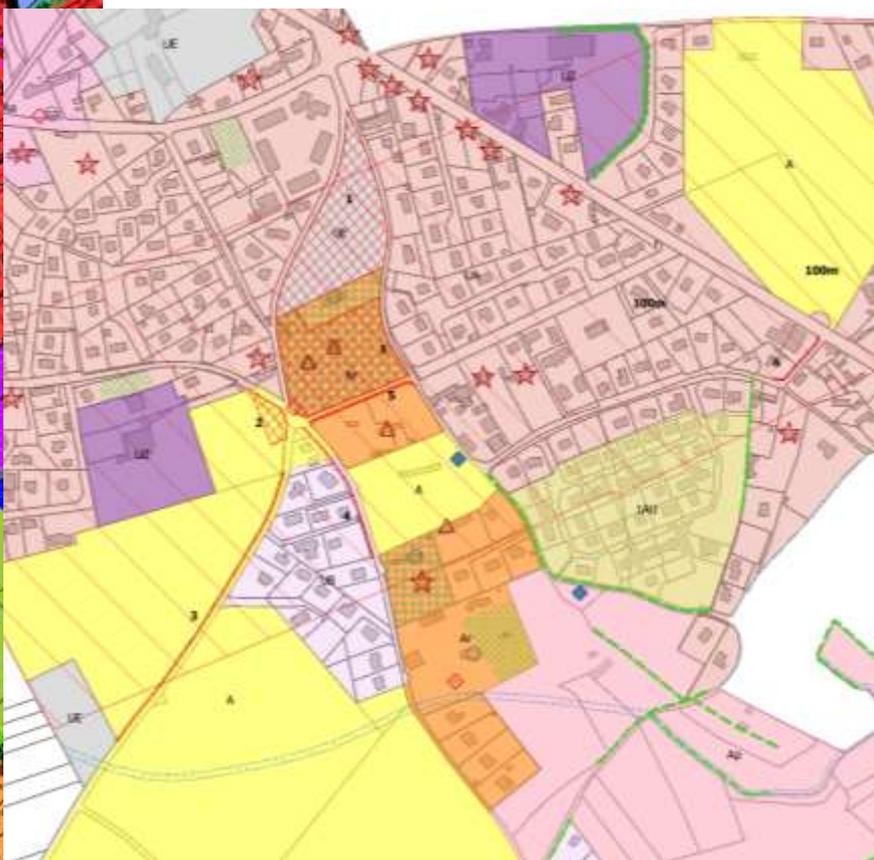
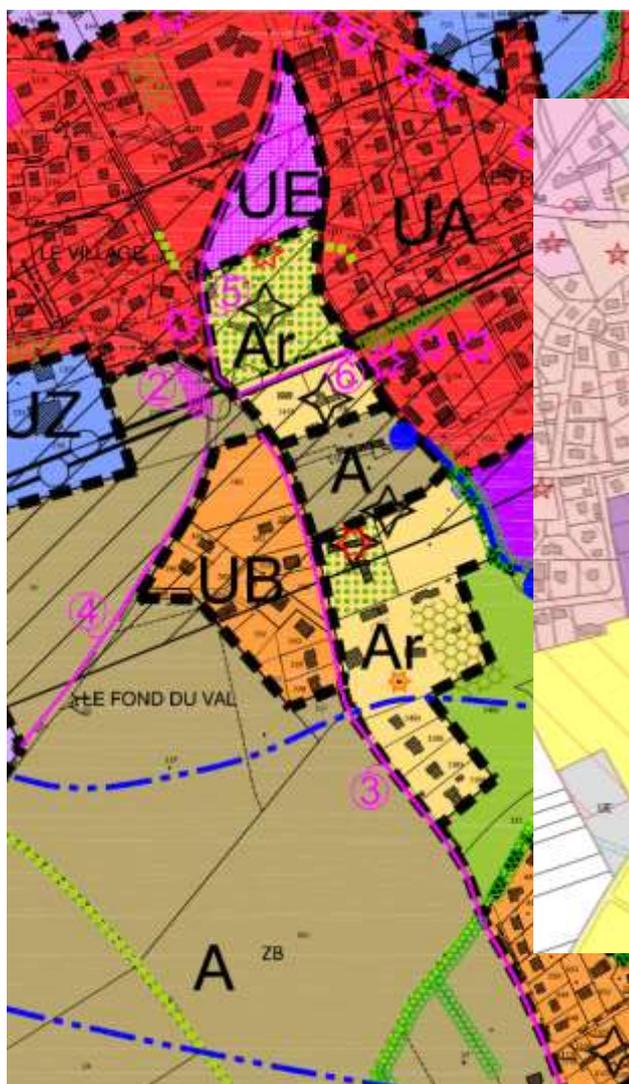
Modification d'emprise de l'emplacement réservé n°4 et suppression de l'emplacement réservé n°5

D'une manière générale, cette modification est également l'occasion de corriger quelques erreurs de localisation d'emplacements réservés.

- Les Emplacements Réservés 4 et 3 doivent être intervertis sur le document graphique afin d'être en cohérence avec le tableau des emplacements réservés
- L'emplacement réservé 4 lié à l'élargissement de la rue des Ecameaux est réduit en termes de superficie
- L'emplacement réservé 6 lié à l'élargissement de la rue Lucien Briand (partie Ouest) devient l'emplacement réservé n°5
- L'emplacement réservé 7 lié à l'élargissement de la rue Lucien Briand (partie Est) devient l'emplacement réservé n°6

Extrait Zonage initial

Extrait Zonage modifié



- **SYNTHESE : PROPOSITION DE MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Compte tenu de la modification de l'emprise de l'Emplacement réservé n°1 / d'erreurs de numérotation sur la pièce 5 du PLU (liste des emplacements réservés) et sur la pièce « Rapport de présentation » chapitre de justification des emplacements réservés (P277,278), nous vous proposons de reprendre le tableau des emplacements réservés de la façon suivante :

TABLEAU EN VIGUEUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° des emplacements	Désignation de l'opération	Collectivité(s) bénéficiaire(s)	Parcelles concernées par la réserve	Superficie en m ²
1	Création d'un parc urbain	Commune	n°724	9288
2	Aménagement du carrefour de l'Etoile	Commune	ZB n°182 pour partie ZB n°230 pour partie ZB n°236	1080
3	Création d'une noue pour la gestion des ruissellements	Commune	ZB n°182 pour partie	491
4	Elargissement de la rue des Ecameaux	Commune	ZB n°27 pour partie ZB n°101 pour partie ZB n°154 pour partie ZB n°155 pour partie ZB n°180 ZB n°182 pour partie ZB n°237 pour partie ZB n°238 pour partie ZB n°239 pour partie ZB n°240 pour partie ZB n°345 pour partie ZB n°1489 pour partie	1510
5	Aménagement piétonnier, rue d'Ecorchemont	Commune	n°70 pour partie	606
6	Elargissement de la rue de BRIAND	Commune	n°334 pour partie n°1475 pour partie n°724 pour partie n°1473 pour partie	626

7	Élargissement de la rue Lucien Briand	Commune	N°1053 pour partie et 907 pour partie	221
8	Équipement public ou service de proximité	Commune	n°1468	3719
9	Équipement public ou service de proximité	Commune	n°1521	863
10	Élargissement de voie avec aménagement piétonnier (impasse des Hauts vents)	Commune	OB1010 pour partie OB 1445 pour partie OB 0030 pour partie OB 0029 pour partie OB 0230 pour partie OB 120 pour partie OB 118 pour partie OB 67 pour partie OB 216 pour partie	2200

TABLEAU MODIFIE DES EMPLACEMENTS RESERVE

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

Sur le rapport de présentation du PLU P277 et 278; les corrections sont effectuées afin de mettre à jour les justifications des emplacements réservés et de corriger certaines erreurs de numérotations des emplacements réservés

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES



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

Afin de faciliter la concrétisation de ce projet d'aménagement du centre bourg, nous proposons la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation supplémentaire matérialisant les principes évoqués au cours de l'étude :

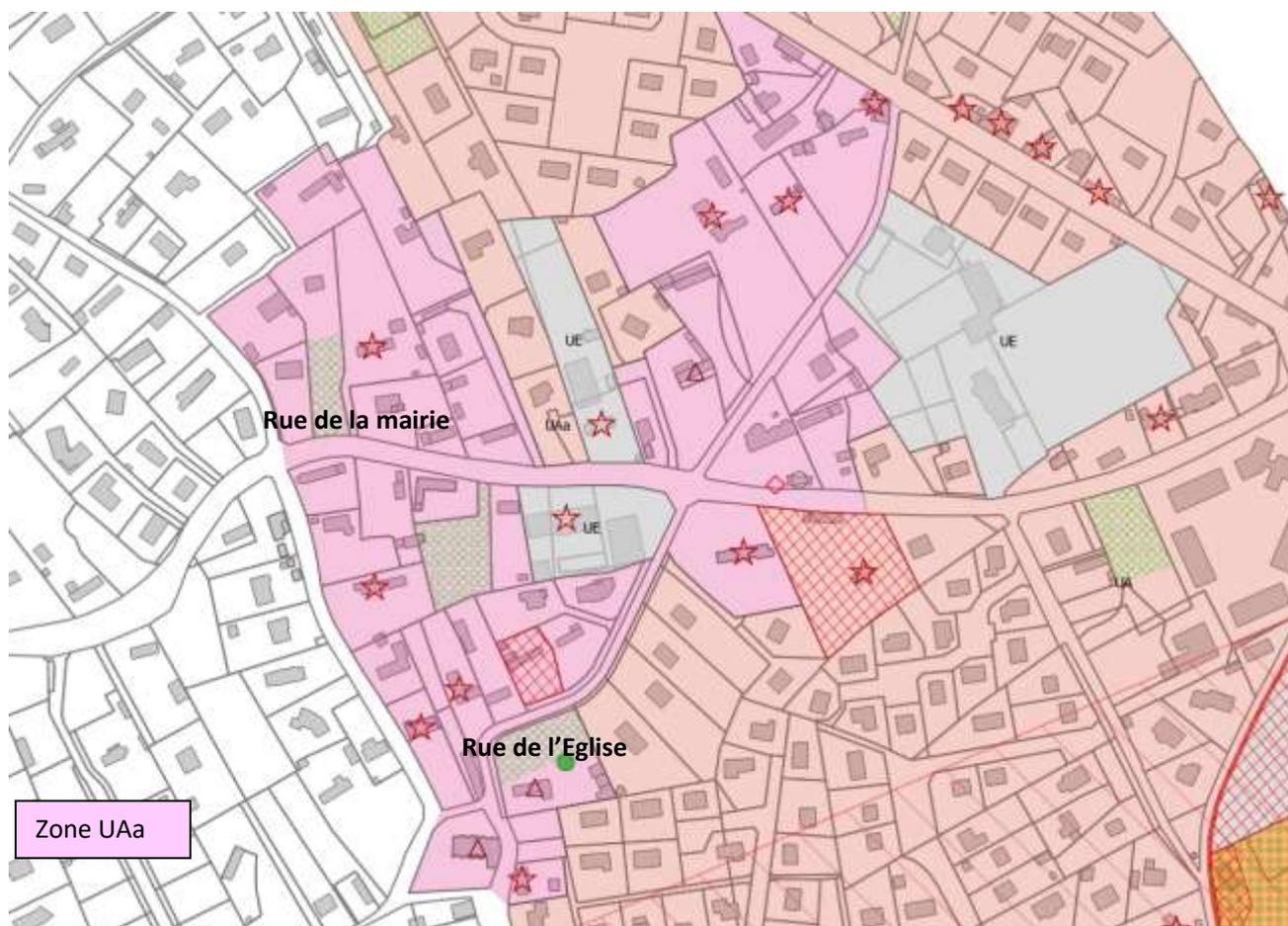
- Principe de création d'un parc urbain entre la rue Banette ; rue de l'Etoile et rue Briand dont :
 - > Plusieurs accès pour les modes doux sont envisagés afin de sécuriser les déplacements piétons (au nord au croisement des rues Briand et de l'Etoile , au sud-ouest au croisement rue de l'Etoile/ rue Briand, au sud Est au croisement rue Rue Briand / Rue Banette.
Localisée à l'intérieur du parc, cette promenade peut s'avérer comestible (bacs potagers et fruitiers)
Des espaces de prairie pourront accueillir de l'éco pâturage (et des manifestations communales)/ un poulailler. La mise en place d'une gestion différenciée des espaces (pelouse, prairie fleurie, prairie haute, forêt jardins, création de noues ou de mare ; seront autant d'habitat pour la biodiversité et d'espaces de qualité pour la population. Un espace de jeu et de convivialité pourra être créé. Le parc permettra de valoriser les arbres remarquables existants notamment le long de la rue Briand mais également l'ensemble des plantations existantes.
- Principes de cheminements doux à l'échelle du centre bourg
Cheminements principaux
 - liés à la déambulation communale piétonne, permettant de traverser successivement le parc de la mairie, le futur parc public, et rejoignant au sud le chemin de randonnée
 - liés à la création d'une future voie douce, accessible aux vélos connectant l'école primaire à la future école maternelle, et à la rue de la mairie puis à la rue de l'EgliseCheminements dits « secondaires » permettant de
 - relier la maison de retraite et la place du petit supermarché aux commerces de la RD313
 - d'utiliser l'emprise de la ligne HT enterrée constituée d'un espace vert pour la création d'un cheminement doux en direction de la RD 313
 -
- Principe de sécurisation des croisements suivants :
 - Entre la rue Banette et la rue de l'Etoile (carrefour important à proximité de la maison de retraite, du pôle de santé et du supermarché
 - Entre la rue de l'Etoile, la rue Briand, la rue de l'Eglise et la rue des Ecameaux : ce carrefour à 5 branches fait actuellement l'objet d'une étude technique menée par le Département de l'Eure en partenariat avec la commune et la Communauté de Communes
 -
- Indication du patrimoine bâti à préserver, des boisements ; des mares et bassins car ils concourent à l'image traditionnelle du centre bourg et à l'ambiance de la continuité verte



Incidence sur l'environnement : Les modifications proposées par l'apport de cette nouvelle orientation d'aménagement permettent une meilleure protection des éléments paysagers de la commune, des conditions apaisées pour les circulations douces et un développement de la biodiversité. Les incidences sur l'environnement sont donc positives.

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 Existant

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 8 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 à l'alinéa 6-1, 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.

Motifs de la modification

Les constructions existantes sont implantées entre 3 et 10m par rapport aux limites de voies. Certaines constructions sont également implantées en limite d'emprise publique au sud de la zone UAa

Compte tenu des difficultés d'application de l'article 6 il est décidé de faire évoluer la règle de recul des constructions vis-à-vis des limites de voie en la passant de 8 à 3m de manière générale, et d'autoriser les agrandissements dans la continuité des constructions existantes en étendant les cas particuliers visés à l'article 6.3..

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.

Incidence sur l'environnement : Les modifications proposées permettent la réalisation de constructions dans la bande comprise entre 3 et 8m le long de la voie. Dans ce sens, les évolutions permettent une densification de l'espace et sont donc favorables à une gestion économe de l'espace dans le centre bourg.

DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE SAINT OUEN DU TILLEUL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Approuvée le :

2A EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION ORIGINAL



4.2.6 Les emplacements réservés

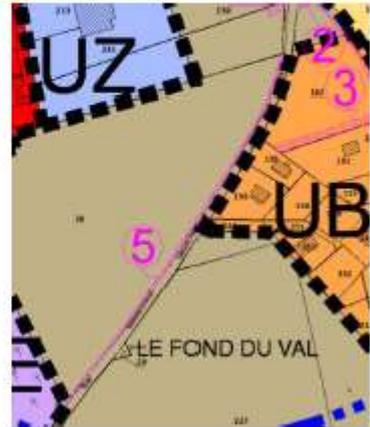
Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré dix emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagement de voies ou d'espaces urbains dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Chacun d'entre eux répond à la volonté de servir une des actions inscrites au PADD ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4.2.6.1 Les emplacements réservés destinés à développer les circulations intra-urbaines

Au regard des objectifs renforcés du Développement Durable, consécutifs à la loi Grenelle II, les déplacements, notamment doux, doivent être au cœur du projet communal. Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation ont proposé plusieurs actions concrètes en la matière, dont certaines prennent la forme d'emplacements réservés :

Cet emplacement réservé permet de compléter les maillons manquant du schéma de déplacements doux intra urbain défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

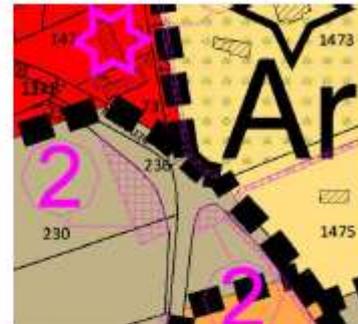
Emplacement réservé n°5 pour la création d'un aménagement piétonnier, rue d'Ecorchemont permettant de rejoindre le cimetière depuis le bourg et dans une moindre mesure de raccorder le hameau des Ecameaux au bourg via un chemin existant.



4.2.6.2 Les emplacements réservés destinés aux élargissements de voirie et aménagement de carrefour



Emplacement réservé n°2 : aménagement du carrefour de l'Etoile. Ce carrefour présente aujourd'hui cinq branches non sécurisées dont la lisibilité n'est pas évidente. Il s'agit de créer un rond-point notamment afin de réduire la vitesse des voitures arrivant de Thuit-Signol et réguler l'augmentation du trafic liée au développement du secteur de la Chouque.



Emplacement réservé n°4 : élargissement de la rue des Ecameaux rendu nécessaire par l'augmentation du trafic suite au développement du hameau des Ecameaux. Cet élargissement doit permettre de sécuriser la voie et de fluidifier le trafic. Cette voie apparaît trop étroite aujourd'hui.

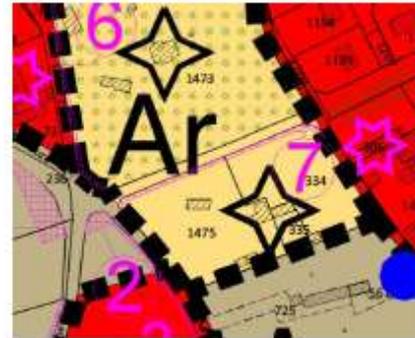
Emplacement réservé n°8 : élargissement de la rue Lucien Briand nécessaire pour accueillir le futur développement urbain du bourg au niveau de la Chouque et en parallèle du réaménagement de la rue des Canadiens





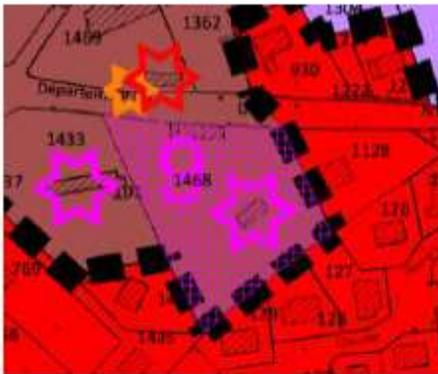
Emplacement réservé n°6 : élargissement de la rue de l'Etoile trop étroite aujourd'hui au regard du trafic journalier. Il s'agira de créer un aménagement obligeant les voitures à ralentir. Cet élargissement doit permettre de sécuriser la voie.

Emplacement réservé n°7 : élargissement de la rue Lucien Birand trop étroite aujourd'hui pour accueillir le futur développement du secteur de la Chouque.

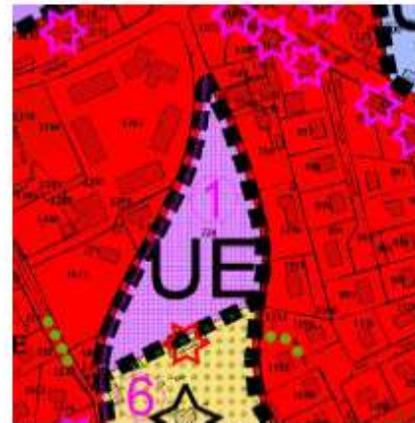


4.2.6.3 Les emplacements réservés au développement d'équipements

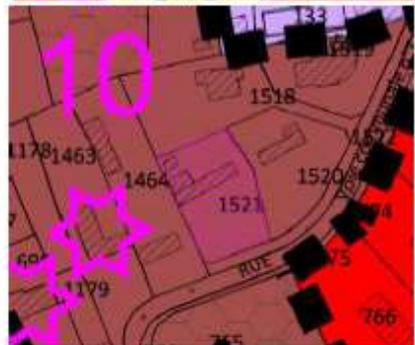
Emplacement réservé n°1 : création d'un parc urbain situé en plein centre-bourg entre la résidence pour personnes âgées et le Viveco. Il constitue un espace de respiration qu'il convient de conserver et se situe au point de départ de la coulée verte.



Emplacement réservé n°9 : création d'un équipement public ou service de proximité, rue de la Mairie.

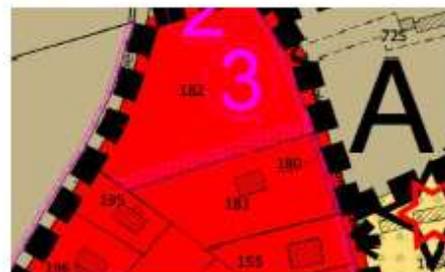


Emplacement réservé n°10 : création d'un équipement public ou de service de proximité, rue de l'Eglise



4.2.6.4 Les emplacements réservés à la gestion des ruissellements

Emplacement réservé n°3 : création d'une noue pour la gestion des ruissellements afin de recueillir les eaux pluviales arrivant de la rue de l'Eglise, de la rue de l'Etoile et du plateau agricole.



DEPARTEMENT DE L'EURE
COMMUNE DE SAINT OUEN DU TILLEUL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Approuvée le :

2B EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE



4.2.6 Les emplacements réservés

Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré dix emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, d'aménagement de voies ou d'espaces urbains dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Chacun d'entre eux répond à la volonté de servir une des actions inscrites au PADD ou dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4.2.6.1 Les emplacements réservés destinés à développer les circulations intra-urbaines

Au regard des objectifs renforcés du Développement Durable, consécutifs à la loi Grenelle II, les déplacements, notamment doux, doivent être au cœur du projet communal. Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation ont proposé plusieurs actions concrètes en la matière, dont certaines prennent la forme d'emplacements réservés :

Cet emplacement réservé permet de compléter les maillons manquant du schéma de déplacements doux intra urbain défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

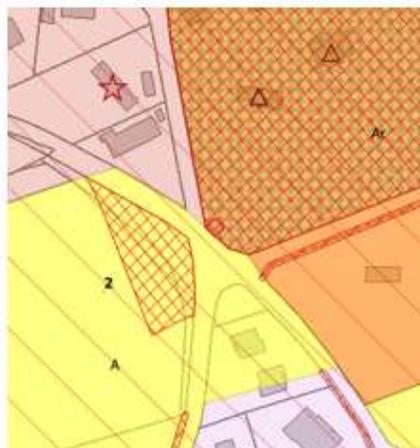
Emplacement réservé n°3 pour la création d'un aménagement piétonnier, rue d'Ecorchemont permettant de rejoindre le cimetière depuis le bourg et dans une moindre mesure de raccorder le hameau des Ecameaux au bourg via un chemin existant.



4.2.6.2 Les emplacements réservés destinés aux élargissements de voirie et aménagement de carrefour



Emplacement réservé n°2 : aménagement du carrefour de l'Etoile. Ce carrefour présente aujourd'hui cinq branches non sécurisées dont la lisibilité n'est pas évidente. Il s'agit de créer un rond-point notamment afin de réduire la vitesse des voitures arrivant de Thuit-Signol et réguler l'augmentation du trafic liée au développement du secteur de la Chouque.



Emplacement réservé n°4 : élargissement de la rue des Ecameaux rendu nécessaire par l'augmentation du trafic suite au développement du hameau des Ecameaux. Cet élargissement doit permettre de sécuriser la voie et de fluidifier le trafic. Cette voie apparaît trop étroite aujourd'hui.



Emplacement réservé n°5 : élargissement de la rue Briand trop étroite aujourd'hui au regard du trafic journalier. Il s'agira de créer un aménagement obligeant les voitures à ralentir. Cet élargissement doit permettre de sécuriser la voie.

Emplacement réservé n°6 : élargissement de la rue Lucien Birand trop étroite aujourd'hui pour accueillir le futur développement du secteur de la Chouque.



4.2.6.3 Les emplacements réservés au développement d'équipements

Emplacement réservé n°1 : création d'un parc urbain situé en plein centre-bourg entre la résidence pour personnes âgées et le Viveco. Il constitue un espace de respiration qu'il convient de conserver et se situe au point de départ de la coulée verte. En 2021, lors de la modification du PLU, cet emplacement réservé a été étendu sur la parcelle OB1553 afin de permettre la sécurisation des déplacements doux entre la surface commerciale et la rue A. Briand et de permettre la mise en valeur des espaces paysagers et patrimoniaux





PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Approuvée le :

3B. APPORT AUX

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2^{nde} PARTIE :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartiers ou par secteurs (orientations « particulières »)

concernent :

« Le comblement de la zone de la Chouque »

« Les principes de préservation et mise en valeur de la continuité verte du centre bourg »



Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les principes de préservation et mise en valeur de la continuité verte du centre bourg »

Principe de liens doux à créer ou valoriser pour un apaisement des circulations

— Liens doux principaux

— Liens doux secondaires

Principes de croisements à sécuriser

Préservation de la trame paysagère de la continuité verte

● Préservation des boisements

● Préservation ou création de mares

■ Préservation du patrimoine bâti

Création d'espaces publics de convivialité avec une gestion écologique et vivrière des espaces (gestion différenciée, haies fuitières, verger, espaces comestibles, aire de jeux, abris pour la biodiversité...)

Le schéma présenté page précédente précise plusieurs principes avec lesquels les futurs projets devront être compatibles :

- **Principe de création d'un parc urbain entre la rue Banette ; rue de l'Etoile et rue Briand dont :**

> Plusieurs accès pour les modes doux sont envisagés afin de sécuriser les déplacements piétons (au nord au croisement des rues Briand et de l'Etoile, au sud-ouest au croisement rue de l'Etoile/ rue Briand, au sud Est au croisement rue Rue Briand / Rue Banette).

Localisée à l'intérieur du parc, cette promenade peut s'avérer comestible (bacs potagers et fruitiers implantés le long de la promenade)

Des espaces de prairie pourront accueillir de l'éco pâturage (et des manifestations communales)/ un poulailler.

La mise en place d'une gestion différenciée des espaces (pelouse, prairie fleurie, prairie haute, forêt jardins, création de noues ou de mare) ; seront autant d'habitat pour la biodiversité et d'espaces de qualité pour la population. Un espace de jeu et de convivialité pourra être créé. Le parc permettra de valoriser les arbres remarquables existants notamment le long de la rue Briand mais également l'ensemble des plantations existantes.

- **Principes de cheminements doux à l'échelle du centre bourg**

Cheminements principaux

- liés à la déambulation communale piétonne, permettant de traverser successivement le parc de la mairie, le futur parc public, et rejoignant au sud le chemin de randonnée
- liés à la création d'une future voie douce, accessible aux vélos connectant l'école primaire à la future école maternelle, et à la rue de la mairie puis à la rue de l'Eglise

Cheminements dits « secondaires » permettant de

- relier la maison de retraite et la place du petit supermarché aux commerces de la RD313
-

- d'utiliser l'emprise de la ligne HT enterrée constituée d'un espace vert pour la création d'un cheminement doux en direction de la RD 313
 -
 - **Principe de sécurisation des croisements suivants :**
 - Entre la rue Banette et la rue de l'Etoile (carrefour important à proximité de la maison de retraite, du pôle de santé et du supermarché)
 - Entre la rue de l'Etoile, la rue Briand, la rue de l'Eglise et la rue des Ecameaux : ce carrefour à 5 branches fait actuellement l'objet d'une étude technique menée par le Département de l'Eure en partenariat avec la commune et la Communauté de Communes

 - **Indication du patrimoine bâti à préserver, des boisements ; des mares et bassins** car ils concourent à l'image traditionnelle du centre bourg et à l'ambiance de la continuité verte
-