



**Département de la Seine-Maritime
Métropole Rouen Normandie
Commune d'Oissel-sur-Seine**

**MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
2- RAPPORT DE PRESENTATION**

Arrêt	Mise à jour	Modification	Modification simplifiée	Enquête Publique	Approbation
24 avril 2008	27 mai 2009	N°1/ Approbation le 24 juin 2010 N°2/ Approbation le 22 décembre 2011 N°3/ Approbation le 23 mai 2013	N°1/ Approbation le 22 décembre 2011 N°2/ Approbation le 17 octobre 2013 N°3/ Approbation le 23 décembre 2013	Du 30 décembre 2014 au 9 février 2015	20 avril 2015

SOMMAIRE

INTRODUCTION

PARTIE 1 : PRESENTATION DU CONTEXTE

- 1 - Présentation de la commune
- 2 - Cadre législatif et réglementaire
- 3 - Rappel des principes du PADD communal
- 4 - Procédure de la modification

PARTIE 2 : JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

- 1 - Prise en compte des documents d'urbanisme supra-communaux : PLH, PDU et SCOT
- 2 - Bilan de l'étude de capacité d'urbanisation et du foncier communal libre

PARTIE 3 : OBJET DE LA MODIFICATION

- 1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du stade Marcel BILLARD
 - a. - Ouverture justifiée au regard de l'article L.122-2 CU
 - b. - Ouverture justifiée au regard des infrastructures existantes
 - c. - Extrait du règlement graphique modifié
 - d. - Extrait du règlement écrit modifié
- 2 - Hiérarchisation des Orientations de Programmation
- 3 - Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone 1AU du stade Marcel BILLARD
- 4 - Création de deux d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone U
 - a. - Avenue de l'Amitié (Nord)
 - b. - 19 Quai Stalingrad

5 - Création de protection d'éléments de patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

- a. - Cadre législatif et réglementaire
- b. - Protection de l'ensemble immobilier du 31 quai Stalingrad
- c. - Protection de l'ensemble immobilier du 19 quai Stalingrad
- d. - Extrait du règlement graphique modifié
- e. - Extrait de règlement écrit modifié

6 - Création d'un Emplacement Réservé (ER) n°13

- a. - Cadre législatif et réglementaire
- b. - Objet de l'emplacement réservé
- c. - Extrait du règlement graphique modifié
- d. - Extrait du règlement écrit modifié

CONCLUSIONS

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OISSEL-SUR-SEINE a été approuvé le 24 avril 2008, mis à jour le 27 mai 2009, modifié les 24 juin 2010, 22 décembre 2011, 23 mai 2013, 17 octobre 2013 et 23 décembre 2013 ;

La collectivité a souhaité faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation afin de les mettre en cohérence avec le SCOT en cours de finalisation, les objectifs du PLH et d'anticiper les futurs projets d'aménagement en centre-ville.

En effet, le plan local d'urbanisme de 2008 a identifié les différentes morphologies de la ville, les différents espaces urbains : le centre-ville, les cités ouvrières, les secteurs d'habitat collectifs et individuels, les zones d'activités et secteurs d'équipement. Une zone de transition urbaine a notamment été identifiée afin de concentrer les futures densifications.

Le scénario de croissance retenu au PLU de 2008 était ainsi une croissance maîtrisée limitée à 1% par an et aboutissant à une population de 12.200 habitants en 2015 et la construction de 572 logements. La poursuite de ce taux de 1% sur la durée du PLH et du SCOT aboutie à un objectif de population d'environ 12.440 habitants en 2017 (PLH) et environ 14.390 habitants en 2033 (SCOT).

Postérieurement, le Programme local de l'habitat de la Métropole Rouen Normandie a fixé des objectifs pour la période 2012-2017 :

- 324 à 396 logements neufs sur 6 ans dont 97 à 118 logements sociaux, (40% de l'offre neuve en accession, 30% de logements en accession sociale ou à coût maîtrisé, 5% de PLAI pour toutes les opérations de construction de plus de 5 logements sociaux, développement de petits logements).

Le SCOT a fait l'objet de réflexions nourries de la Métropole Rouen Normandie aboutissant aujourd'hui à l'étude d'un document d'orientations et d'objectifs qui classe la zone économique de la Briqueterie comme zone d'appui dont la réalisation est repoussée à une échéance indéterminée.

Compte tenu de ces éléments supra-communaux, des caractéristiques du tissu urbain, de la situation des équipements et des orientations du PADD, la ville d'Oissel-sur-Seine a souhaité revoir les orientations de programmation des zones à urbaniser et favoriser la zone située entre le stade Marcel Billard, la rue Pierre Curie et l'Avenue d'Anderten, actuellement classée 2 AU, par rapport aux autres zones AU.

C'est dans ces conditions que la commune d'Oissel-sur-Seine a justifié l'utilité d'une modification du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L123-13 et R123-19 du code de l'urbanisme.

PARTIE 1 : PRESENTATION DU CONTEXTE

1 – Présentation de la commune

La commune d'Oissel-sur-Seine est implantée en deuxième couronne de la Métropole Rouen Normandie dans le département de Seine-Maritime.

La commune est desservie par un réseau viaire structurant composé d'infrastructures routières (échangeur autoroutier, routes départementales) et ferroviaires (ligne PARIS-ROUEN-LE HAVRE).

D'une superficie de 2 042 hectares, le territoire communal est caractérisé par un plateau boisé retombant vers le fleuve à l'ouest au travers des falaises crayeuses ou par une pente plus légère, occupée jusqu'aux espaces bâtis par un espace agricole.

L'espace urbain d'OISSEL-SUR-SEINE est ainsi composé de 4 entités distinctes :

- le centre-ville qui doit sa localisation et sa forme aux implantations passées, aux liens étroits entretenus avec la Seine, puis à l'industrialisation dès la fin du XVIII^{ème} siècle,
- les quartiers nord de la ville qui s'étendent le long de la forêt et dont l'urbanisation s'est réalisée sous forme pavillonnaire et avec quelques grands ensembles collectifs,
- une zone intermédiaire entre ces deux zones, peu dense et parsemée d'équipements et de nouveaux lotissements,
- la zone industrielle à l'est de la commune, qui vient longer la Seine.



2 – Cadre législatif et réglementaire

Conformément à l'article L.110 du code de l'urbanisme, la Ville d'Oissel-sur-Seine assure dans le respect des documents d'urbanisme supra communaux, les prévisions d'utilisation de son espace.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme, relatif aux principes d'équilibre, pose la règle selon laquelle :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le respect de ces documents d'urbanisme supra communaux est assuré par la Métropole Rouen Normandie notamment avec le PLH et le PDU ainsi que le SCOT qui sera approuvé en octobre 2015.

3 – Rappel des principes du PADD communal

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Oissel-sur-Seine a été approuvé le 24 avril 2008. La ville a souhaité faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation afin de les mettre en cohérence avec le SCOT en cours de finalisation, les retours de la Métropole Rouen Normandie sur l'aménagement de la zone de la Briqueterie et les objectifs du PLH dans le respect des orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

I - Assurer un développement urbain économe en espace et respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants :



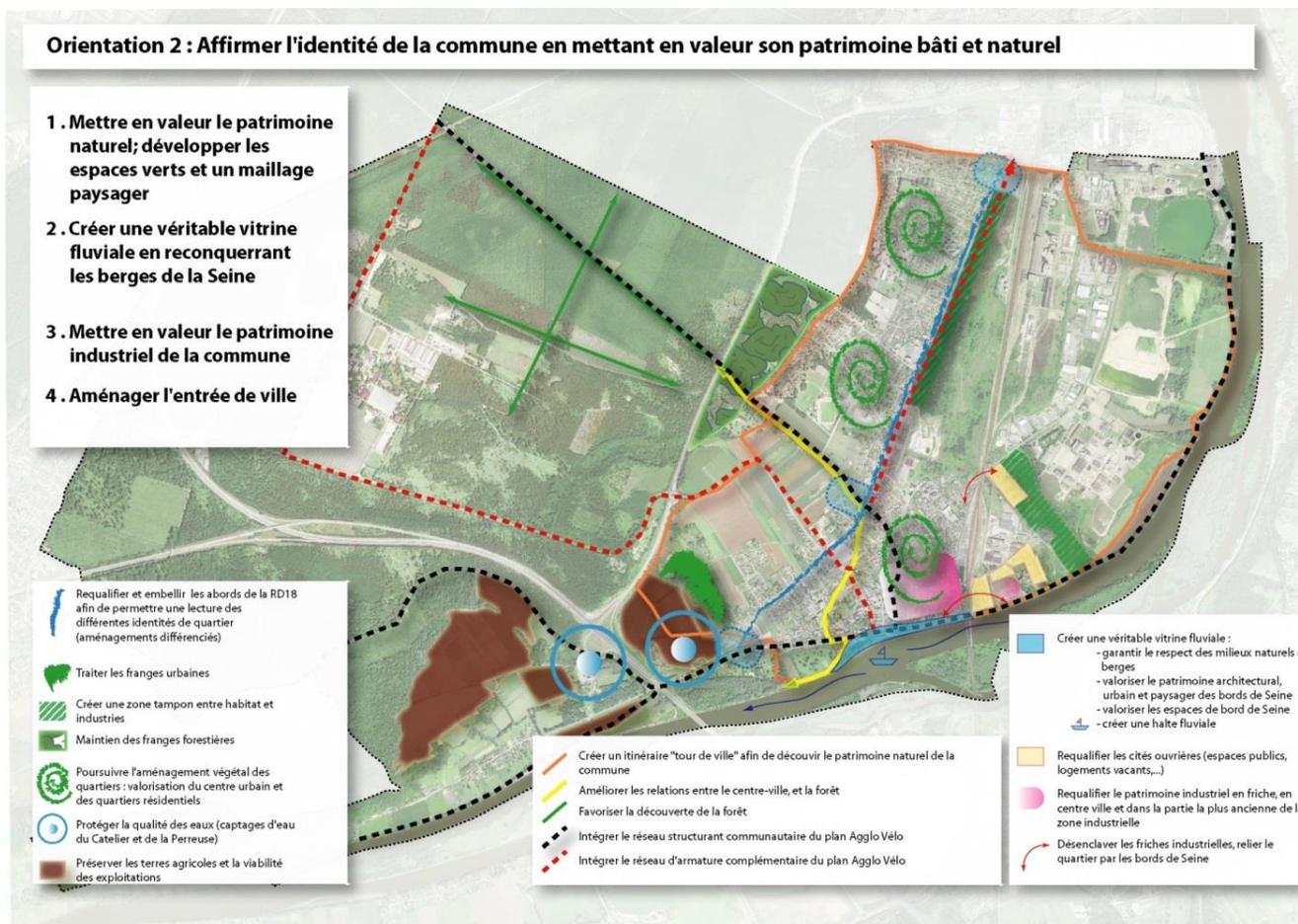
- Structurer le développement urbain,
- Renouveler la ville sur elle-même,
- Maîtriser les risques naturels et technologiques et les prendre en compte dans toute opération d'aménagement,
- Réorganiser les déplacements automobiles de manière à en minimiser les nuisances,
- Développer les modes doux de déplacement.

Cette orientation est respectée par la préférence d'une zone définie par le SCOT comme intégrée à la zone urbanisée desservie par la piste cyclable aggloméro-velo.

Les orientations d'aménagement imposeront le maintien et la continuité de la piste cyclable existante et l'aménagement de liaison piétonne Forêt-Ville-Seine.

II - Affirmer l'identité de la commune en mettant en valeur son patrimoine bâti et naturel :

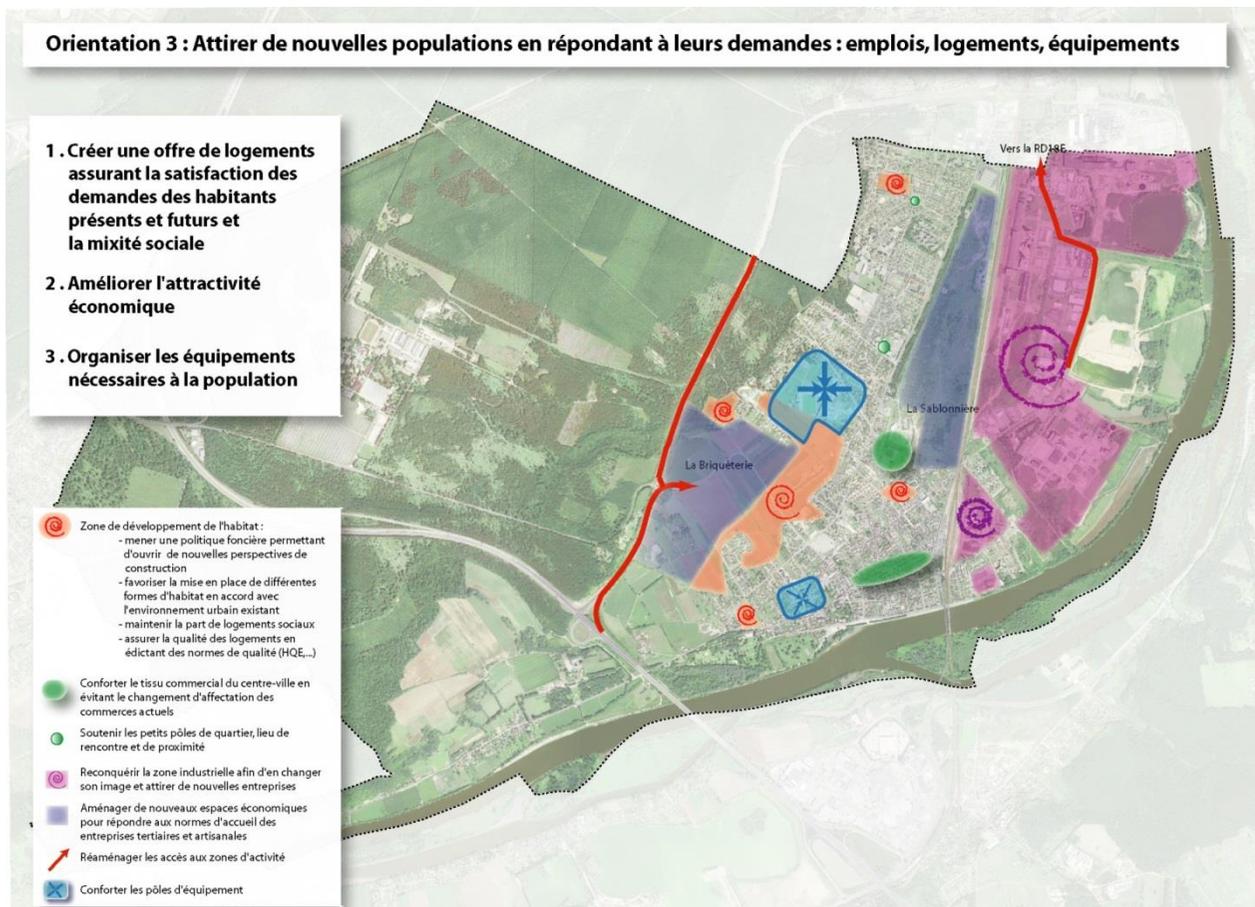
- Mettre en valeur le patrimoine naturel,
- Développer les espaces verts et un maillage paysager,
- Créer une véritable vitrine fluviale au fleuve en reconquérant les berges de la Seine,
- Mettre en valeur le patrimoine industriel de la commune,
- Requalifier la traversée de la ville par la RD18.



L'affirmation de l'identité de la commune par la mise en valeur de son patrimoine bâti et naturel est traduite dans les orientations d'aménagement par la création d'une liaison visuelle à partir du centre hospitalier et l'obligation de protection du boisement existant.

III - Attirer de nouvelles populations en répondant à leurs demandes : emplois, logements, équipements :

- Créer une offre de logements assurant la satisfaction des demandes habitants présents et futurs et la mixité sociale,
- Améliorer l'attractivité économique,
- Organiser les équipements nécessaires à la population.



L'attrait de nouvelles populations par la réponse à leurs demandes : emplois, logements, équipements est assuré par la création d'une nouvelle zone d'habitat prévue avec une diversité de formes constructives et la possibilité de compléter l'offre d'équipements ou d'activités à destination des familles.

4 – Procédure de la modification

Les dispositions de l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme prévoient que : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque (...) la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Les dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme précisent que la procédure de modification ne doit pas avoir pour conséquence :

- a) *De porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article [L. 123-1-3](#) ;*
- b) *De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) *De Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique (...). »

L'évolution du PLU vise à transformer une zone 2 AU en zone 1 AU de sorte qu'elle ne porte ni sur une zone agricole, ni sur une zone naturelle et forestière. Par ailleurs, elle n'a pas pour objet de modifier ou de supprimer un espace classé boisé.

Cette zone n'est pas concernée par une protection au titre des risques de nuisance, de la qualité des sites, paysages ou milieux et l'évolution n'est pas de nature à induire des risques de nuisance dès lors que l'urbanisation devra rester compatibles avec les espaces environnants et que l'affectation proposée a été choisie au regard de l'existant.

Enfin, les orientations du PADD correspondent à l'une des causes de la reprogrammation de l'urbanisation des zones AU et sont traduites par des orientations d'aménagement de la zone modifiée.

En conséquence, l'évolution envisagée par cette procédure de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan.

En l'espèce, le Conseil Municipal a délibéré en date du 16 octobre 2014 afin de justifier de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU du Stade Marcel BILLARD au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées des zones urbanisées.

Un arrêté de Monsieur le Maire en date du 22 octobre 2014 a prescrit ensuite la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

L'enquête publique a été prescrite par un arrêté de Monsieur le Maire en date du 5 décembre 2014. Le déroulement de l'enquête ainsi que les observations des habitants sont présentés en partie 4 du présent rapport.

La mise à disposition du public s'est déroulée du 30 décembre 2014 au 9 février 2015 inclus à la Mairie d'Oissel-sur-Seine. Des registres ont été mis à la disposition des habitants afin qu'ils puissent y mettre leurs observations, conformément à la procédure de modification. Un affichage en Mairie ainsi que sur le site internet de la Commune a été réalisé afin d'assurer la publicité de l'enquête publique.

En parallèle, la commune a inséré un avis dans deux journaux afin d'assurer la publicité de l'enquête publique. Une première publication a été réalisée au sein de « Liberté Dimanche » le 14 décembre 2014 et du « Paris Normandie » le 15 décembre 2014. Une seconde publication s'est tenue le dimanche 4 janvier 2015 au sein de « Liberté Dimanche » et le 5 janvier 2015 dans le « Paris Normandie ».

Egalement, quatre permanences en Mairie se sont tenues le 30 décembre 2014, 17 et 28 janvier 2015 ainsi que le 9 février 2015.

Compte-tenu du transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu » à la Métropole Rouen Normandie depuis le 1^{er} janvier 2015, le Conseil Municipal de la Ville d'Oissel-sur-Seine a délibéré en date du 19 février 2015 afin d'autoriser la poursuite de la procédure de modification par les services de la Métropole.

Le Conseil de la Métropole a quant à lui délibéré le 20 avril 2015 afin de reprendre cette procédure et approuver la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme d'Oissel-sur-Seine. Les mesures de publicité et d'affichage ont été réalisées du 3 août au 3 septembre 2015.

PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

1 - Prise en compte des documents d'urbanisme supra-communaux : PLH, PDU et SCOT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a fait le choix d'assurer un développement urbain économe en espace et respectueux de l'environnement et du cadre de vie des habitants par :

- la structuration du développement urbain, le renouvellement de la ville sur elle-même,
- la maîtrise des risques naturels et technologiques, intégrés dans toutes les opérations d'aménagements,
- la réorganisation des déplacements automobiles de manière à minimiser les nuisances,
- le développement des modes doux de déplacement.

Il prévoit également la réponse aux demandes des nouvelles populations en matière d'emploi, de logements et d'équipements par :

- la création d'une offre de logements assurant la satisfaction des demandes des habitants présents et futurs et la mixité sociale,
- l'amélioration de l'attractivité économique,
- l'organisation des équipements nécessaires à la population.

Depuis 2008, les efforts d'aménagements de la ville se sont concrétisés par la construction en zone urbanisée de 319 logements (22 en 2009, 44 en 2010, 145 en 2011, 61 en 2012, 25 en 2013, 22 en 2014).

Parallèlement, l'initiative privée a donné lieu à l'accord d'un permis pour la construction de 62 logements, soit un effort de construction de 381 habitations au total. Il est notable de préciser que l'ensemble de ces constructions s'est réalisée en zone U.

Un solde de 191 logements reste donc à construire afin de satisfaire aux objectifs du PLU de 2008.

Postérieurement, le Programment Local de l'Habitat de la CREA a fixé des objectifs pour la période 2012-2017 : ce dernier est de 324 à 396 logements neufs sur 6 ans dont 97 à 118 logements sociaux, (40% de l'offre neuve en accession, 30% de logements en accession sociale ou à coût maîtrisé, 5% de PLAI pour toutes les opérations de construction de plus de 5 logements sociaux, développement de petits logements).

Or compte-tenu des chiffres de construction réalisées par la ville et des permis de construire délivrés aux personnes privées de 2012 à 2014, seuls 135 logements sont réalisés sur la période 2012-2014.

Un solde de 261 logements doit encore être programmé d'ici 2017 pour satisfaire aux objectifs du PLH.



Par ailleurs, le SCOT qui envisage l'horizon 2033, ambitionne d'accueillir environ 40 000 habitants d'ici 2030, ce qui suppose la construction de 60 000 logements sur l'ensemble de la future métropole, dont 90% en cœur d'agglomération et espaces urbains, étant précisé que la ville d'Oissel-sur-Seine est qualifiée d'espace urbain.

Le scénario de croissance retenu au PLU de 2008 était ainsi une croissance maîtrisée limitée à 1% par an et aboutissant à une population de 12.200 habitants en 2015 et la construction de 572 logements.

La poursuite de ce taux de 1% sur la durée du PLH et du SCOT abouti à un objectif de population d'environ 12.440 habitants en 2017 (PLH) et environ 14.390 habitants en 2033 (SCOT). La traduction en nombre de logement abouti à 96 logements supplémentaires à l'horizon 2017 et 876 logements supplémentaires à l'horizon 2033.

La ville a alors souhaité affiner la connaissance de son territoire par une étude de capacité foncière réalisée en 2013 qui a considéré que la réalisation des objectifs pouvaient être réalisés par le biais d'une part, de terrains situés en zone U constituant des pistes de densification en zone urbanisée et, d'autre part, des zones 1 AU. Cette étude a été reprise et approfondie afin de déterminer les terrains urbanisables à court, moyen et long terme en fonction des contraintes identifiées.

Or compte tenu de la reprogrammation de l'aménagement de la zone de la Briqueterie, des caractéristiques du tissu urbain, de la situation des équipements et des orientations du PADD, la ville d'OISSEL-SUR-SEINE souhaite revoir les orientations de programmation des zones à urbaniser et favoriser la zone située entre le stade Marcel Billard, la rue Pierre Curie et l'Avenue d'Anderten, actuellement classée 2 AU, par rapport aux autres zones AU.

C'est dans ces conditions que la commune d'Oissel-sur-Seine a justifié l'utilité d'une modification du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L.123-13 et R.123-19 du code de l'urbanisme par une délibération du conseil municipal en date du 16 octobre 2014. La modification du PLU a ensuite été prescrite le 22 octobre 2014.

Par ailleurs, cette modification de PLU est l'occasion de renforcer les orientations du PADD par la formulation d'orientations d'aménagement sur les zones à enjeux du territoire : la zone AU du stade Marcel Billard, le parcellaire qui va se libérer derrière le collège Charcot après la démolition-reconstruction et un terrain à fort potentiel près des quais néanmoins mal desservi en raison de son caractère de cœur d'îlot.

Enfin, une procédure de classement monument historique a été l'occasion d'identifier un édifice d'intérêt communal en terme historique et architectural justifiant son identification au PLU afin d'en préserver les caractéristiques.

2 – Bilan de l'étude des capacités d'urbanisation et du foncier libre communal

La Ville a recensé les espaces libres du territoire situés en zone U et AU afin de déterminer si ces espaces sont susceptibles de constituer des espaces urbanisables permettant la réalisation des objectifs du PLH, et d'identifier ceux présentant des enjeux de mixité fonctionnelle. Les capacités d'urbanisation ont été déterminées par rapport à l'environnement et aux objectifs de densité du SCOT.

Espaces Libres de la commune (Intitulé/Adresse)	Parcelles cadastrales	Zonage du PLU	Surface en m ²	Enjeu/ Problématique	Capacité d'urbanisation et échéance (PLH/SCOT)
Place des Vosges	AB 928 - 931	UC	2580	Espace de respiration urbaine en lien avec les grands collectifs et quartiers prioritaires, maillage des placettes et espace de loisirs	X
Espace des Oiseaux	AB 882	UC	5770	Espace de respiration urbaine en lien avec les grands collectifs et quartier prioritaire, maillage des placettes et espaces verts	X
Angle Rue d'Auvergne/Rue Alsace Loraine	AB 917 – 913 - 916	UPa	1820	Continuité de l'opération d'habitat individuel groupé – Espace de respiration en lien avec la requalification de la rue Alsace-Lorraine	3 logements PLH
Ferme aux Fraises/ Avenue de la Fraternité	AB 467– 489 à 496 – 498 à 501 – 519 - 526-532– 900	UPa	29400	Projet de lotissement en cours d'élaboration Habitat 76/SIEMOR	50 logements PLH
Boieldieu/Avenue de la Fraternité	AB 538-541	UC	11000	Espaces de respiration urbaine en lien avec les grands collectifs et quartiers prioritaire – Fort dénivelé	X
Boieldieu/ Avenue du GDG	AB 529-530-334	UPa	2200	Espaces de loisirs et Lotissement de 2 parcelles en cours	2 logements PLH
Avenue de l'Amitié/ Collège	BK 63	UC	20000	Démolition reconstruction du collège, désenclavement du parcellaire	50 à 70 logements mi-SCOT
Avenue de l'Amitié/ Stade Jean Jaurès	BK 337	UC	8400	Aménagement sportif et projet d'habitat	10 à 15 logements PLH
Avenue de l'Amitié/ Nord Cimetière	BK 592-591	UC		Réserve foncière du cimetière, espace boisé	X

Espaces Libres de la commune (Intitulé/Adresse)	Parcelles cadastrales	Zonage du PLU	Surface en m ²	Enjeu/ Problématique	Capacité d'urbanisation et échéance (PLH/SCOT)
Avenue de l'Amitié/ Ouest Cimetière	BK 55-56-57-631- 298-250-295 à 298	UPb	17730	Rétention foncière, problème de desserte, espace boisé - BIMBY	30 à 40 logements 1 ^{ère} partie du SCOT
Rue Adrien Corvaisier	BK628	UPb	7100	Rétention foncière- Problématique de desserte	SCOT
Seroc/ Avenue du GDG	BK 270	UPa	4000	Lotissement en cours de 4 lots	4 logements PLH
Chemin Commentry coté CTM	BI 601	UC	3600	Activité économique – Dénivelé	X
Rue Gérard Philipe/ Jardins Privés	BK 413-458	UPb/U C	2800	Rétention foncière - BIMBY	SCOT
Avenue Anderten 3	BI 20-21-513-628- 629	UPd	20000	Espace naturel d'activités du centre de loisirs – Ancienne carrière – zone de protection contre les cavités	6 logements et 5000 m ² d'activité économique PLH
Rue Gustave Lecomte	AC 105 – 109 à 112 – 114 -258 – AH 225	UPd	51413	Instabilité des sols – zone de transition avec la Sablonnière – espace de respiration urbaine en lien avec les grands collectifs	X
13 Rue Pierre Emile Roux	BI 625	UPd	2190	Rétention foncière	SCOT
8 Rue Pierre Emile Roux	AI 001	UPd	1730	Rétention foncière	SCOT
Rue Emile Zola/ Jean Jacques Rousseau	AI 1059-1060-1088	UA	6300	Jardins à préserver au PLU – Emplacements Réservés pour la création d'une liaison entre la rue Jean Jacques Rousseau et la rue Emile Zola	X
Angle Rue Sévène/Rue Emile Zola	AI 209	UA	3640	Servitude de mixité sociale au PLU – Rétention foncière	SCOT
Gavrovick/ Rue Jean Jacques Rousseau	AI 1149 – 1097	UA	9000	Démolition réalisée/Pollution des sols Fonds Friches	35 à 40 logements 1 ^{ère} partie du SCOT
Route des Essarts/ impasse du Soleil	AI 1155 – 1128 – 1121 - 1122 – 725	UPd	14340	Lotissement en cours / Ancienne carrière	5 lots PLH

Espaces Libres de la commune (Intitulé/Adresse)	Parcelles cadastrales	Zonage du PLU	Surface en m ²	Enjeu/ Problématique	Capacité d'urbanisation et échéance (PLH/SCOT)
Rue Gustave Lecomte/ Grimoin Sanson	AH 377 à 379 - 424	UA	2550	Rétention foncière – Problématique de desserte BIMBY	SCOT
82 rue Sévène	AH 21 - 42 à 45 – 48 -359 – 376 – 432 –459 - 594 –	UA	6330	Insuffisance de desserte	2 logements 1 ^{ère} partie du SCOT
Rue de la Paix	AK 165-176	UA	2187	Emplacement Réserve : réhabilitation logement et rétention foncière	SCOT
Place des Mornons	AI 652	UA	860	Aménagement d'une liaison école-centre-ville-bibliothèque	X
Place des Mornons/ Rue Godefroy/ Jardins privés	AI 964-965-532	UA	2000	Rétention foncière BIMBY	SCOT
Rue Sadi Carnot/Impasse des Peupliers/Jardins privés	AN 103-99-587- 483-482	UA	2630	Rétention foncière BIMBY	SCOT
Centre culturel/Rue de la République	AN 436 à 439 – 193 – 382 - 800	UA	6429	Emplacement réservé : extension de l'équipement culturel	X
19 Quai Stalingrad	AM 103	UA	5000	Pollution partielle du sol – Projet d'habitat de mixité sociale et intergénérationnelle	60 à 80 logements PLH
Coulée Verte zone /Avenue du GDG	AN 60-62-63	UPb	13590	Coulée Verte au PADD	X
Terrains aux Chevaux/ Avenue du GDG	AN 782	UA	5000	Emplacement Réserve : continuité d'une liaison verte	15 à 20 logements PLH
Avenue du GDG	AN 662-663-584	UPb	7950	Pollution et rétention foncière	SCOT
18-20 Rue Turgis	AM 321-322	UA	2796	Report de Programmation sociale	6 logements 1 ^{ère} partie du SCOT
23 Rue Turgis	AN 597-546-548	UPb	3000	Insuffisance de desserte	SCOT
4 Rue Turgis	AM 001	UA	2000	Rétention foncière	SCOT

Espaces Libres de la commune (Intitulé/Adresse)	Parcelles cadastrales	Zonage du PLU	Surface en m ²	Enjeu/ Problématique	Capacité d'urbanisation et échéance (PLH/SCOT)
Sud Coallia/Quai du Buisson	AK 467-468-463	UC/UPa	11240	Démolition/ Reconstruction Foyer AFTAM- zone partiellement inondable – espace de jeux de la cité Leverdier	1 ^{ère} partie du SCOT
Orgachim/Rue Octave Fauquet		UXm		Pollution des sols/ Zone d'activité d'intérêt communautaire – mixité habitat	1 ^{ère} partie du SCOT
Zone industrielle		UX		Programme Seine Sud/Espèces protégées/ Projets d'intérêt régional	X
Sablonnière		2AU		Programme Seine Sud/Affectation activité économique	X
Zone 1 AU du stade Marcel Billard		1AU	4 ha	Réseaux à adapter/ Ligne Haute tension	150 logements PLH/1 ^{ère} partie du SCOT
Zone 1 AU les Mornons		1AU	13,6ha	Insuffisance de réseaux	1 ^{ère} partie du SCOT
Zone 1 AU de la Briqueterie Ouest		1AU	4,6 ha	Accompagnement de la zone économique de la Briqueterie	2 ^{ème} partie du SCOT
Zone 1 AU de la Briqueterie Sud		1AU	3,1 ha	Accompagnement de la zone économique de la Briqueterie	2 ^{ème} partie du SCOT

Il ressort de cette analyse qu'au mieux 185 logements peuvent être réalisés dans le cadre de la zone U et dans les délais du PLH.

L'objectif de construction de logements de 261 fixé par le PLH ne peut donc pas être réalisé sans l'ouverture de la zone 2 AU du stade à l'urbanisation par le biais de différentes opérations d'aménagement d'ensemble.

Au besoin, si certaines contraintes venaient à se résoudre dans les années à venir, un phasage de l'urbanisation serait rendu possible par la modification du règlement de la zone 1 AU et les orientations de programmations limitent les possibilités d'extension en zone AU en imposant une justification.

PARTIE 3 : OBJET DE LA MODIFICATION

1 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU du stade Marcel Billard

a. - Ouverture justifiée au regard de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme prévoit que :

« 1.-Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones et secteurs suivants ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme :

1° Les zones à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu délimitées après le 1er juillet 2002 ;

2° Les zones naturelles, agricoles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu ;

3° Les secteurs non constructibles des cartes communales. (...) »

Le PLU de la commune d'Oissel-sur-Seine a été approuvé en 2008, cependant, la collectivité était précédemment couverte par un Plan d'occupation des sols (POS) depuis 1979. La zone 2 AU, dont la modification est envisagée, faisait déjà l'objet au POS d'une délimitation spécifique, en NA. Elle était également incluse dans la Zone d'Aménagement Différé de la Briqueterie.

Le règlement du POS précisait alors que les zones NA étaient des ensembles de terrains à vocation d'espace naturel ou partiellement utilisés, non équipés, urbanisables à terme en zone à dominante d'activité économique ou d'habitat lorsque le niveau de sous-équipement ou l'évolution des besoins le nécessite.

Ces zones sont divisées en 3 catégories (NA, 1NA et 2NA). Les zones NA strictes sont définies comme des potentiels d'espace urbanisable.

Il résulte de ces prescriptions que la zone 2 AU du PLU était déjà délimitée avant le 1er juillet 2002 en tant que zone à urbaniser et ainsi, que l'article L. 122-2 n'interdit pas son ouverture à l'urbanisation.

En conséquence, il n'y a pas lieu d'avoir recours à la procédure de dérogation prévue à l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, ni de saisir la commission départementale de consommation des espaces agricoles ou la Métropole Rouen Normandie au titre de l'extension limitée.

b. - Ouverture justifiée au regard des infrastructures existantes

La zone 2 AU située entre le stade Marcel BILLARD, l'Avenue ANDERTEN et la rue Pierre CURIE est classée en zone 1 AU. L'emplacement réservé est maintenu et la délimitation de la zone est close au niveau de la rue Pierre Curie.

Aux termes de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU " : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

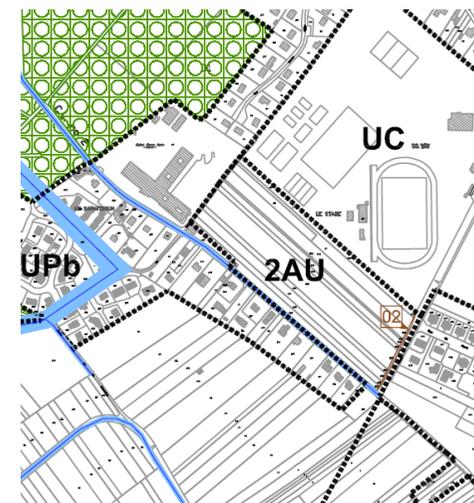
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

La zone 2 AU est délimitée en zone de réserve urbanisable depuis le Plan d'occupation des sols approuvé en 1979. Située entre le stade Marcel Billard, l'Avenue d'Anderten et la rue Pierre Curie, elle est desservie par des voies publiques déjà existantes.

Elle est insérée dans la zone urbanisée avec, à proximité, des équipements : service enfance-jeunesse, centre de loisirs Charlie Chaplin, complexe sportif Germinal et court de tennis.

Elle est également desservie par la piste cyclable « Seine à Seine » et se situe sur le trajet du projet de liaison piétonne Forêt-ville-Seine.

Compte-tenu des éléments présentés, cet espace devient une zone à urbaniser à court terme, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes.



c. - Règlement modifié de la zone 1AU

L'aménagement de la zone 1 AU pourra être réalisé en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et équipements de la zone.

Il est envisagé de diversifier les formes d'habitat afin de répondre aux objectifs de densité du SCOT tout en permettant une insertion dans l'espace environnant.

Des modifications relatives aux implantations d'équipements et d'activités économiques sont insérées afin de rationaliser le foncier pour des opérations d'habitat. Ces constructions à vocation économique sont limitées aux besoins des habitants, d'une part afin de maintenir le dynamisme local en permettant des extensions mesurées, mais également afin d'éviter tout conflit d'usage des voies desservant cette zone.

ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone à urbaniser à court terme, destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pouvant accueillir de l'habitat individuel et des petits collectifs. Les équipements et activités économiques ne peuvent y être admis qu'à la condition de répondre aux besoins des habitants des zones environnantes et d'être compatibles avec l'habitat.

L'urbanisation ne pourra se faire que par des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les parcelles se trouvant à l'aval des zones agricoles situées sur les versants sont susceptibles d'être touchées par des ruissellements diffus dont il faudra tenir compte dans l'aménagement de la zone.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les utilisations du sol de nature à générer des nuisances importantes d'ordre acoustique, esthétique, olfactif ou autres et/ou des risques importants pour la sécurité et la santé des personnes et/ou l'intégrité des biens,
- les constructions et extensions destinées à abriter des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou administratives autres que celles mentionnées en 1AU2,
- les constructions à vocation agricole,
- le stationnement et le garage collectif de caravanes,
- les terrains voués à l'accueil de campeurs et de caravanes permanents et saisonniers et de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
- les abris fixes ou mobiles, utilisés pour l'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets industriels et domestiques, de vieux véhicules désaffectés, de combustibles solides ou liquides, de pneus, etc.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Toutes les constructions non mentionnées en 1AU1 à condition qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- La construction et l'extension d'établissements destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services ou administratives, à conditions :
 - d'être compatibles avec l'habitat environnant,
 - de satisfaire aux besoins des habitants des zones environnantes ;
 - d'offrir toutes les garanties de protection contre les nuisances (pollution, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.),
 - que leur surface de plancher développée n'excède pas 1.500 m²,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ou projetées dans les orientations d'aménagements et ne nécessite pas de travaux supplémentaires à la charge de la commune.
- L'extension des constructions existantes est limitée à une augmentation de 15% de leur emprise et gabarit et dans la limite des prescriptions des articles suivants.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment : la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès et de la voirie avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers. Un retrait en surface plane de 3 mètres pourra être exigé dans le cas notamment des rampes d'accès aux garages au sous-sol des constructions et/ou une entrée charretière.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Les accès et voies de circulation publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter :

- une largeur minimale de plate-forme de 3,50 mètres sur une longueur inférieure à 50 mètres pour une desserte d'au plus deux logements,
- une largeur minimale de plate-forme de 5 mètres dans les autres cas.

Les voies en impasse doivent être aménagées avec une plate-forme de retournement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

Toute nouvelle voie créée doit intégrer les modes doux de déplacements.

Des circulations douces devront être créées et des liaisons inter-quartiers devront être privilégiés en fonction du parcellaire environnant et des besoins.

Sauf indication particulière, l'aménagement des dessertes sera à la charge du demandeur. Cet aménagement doit intégrer les travaux de voirie et de trottoirs ainsi que l'éclairage.

ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toute évacuation des eaux usées ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée.

Les matériaux de revêtement de sol devront être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Toutes les constructions devront garantir l'élimination des eaux de toiture par des gouttières dimensionnées aux surfaces de couverture de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées.

Dans l'attente d'un futur zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

Dans la mesure du possible, il conviendra de mettre en place des récupérateurs d'eau de pluie.

Autres réseaux :

Les réseaux doivent être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services compétents. Un accord sera sollicité pour le déplacement d'ouvrages publics (bornes, poteaux électriques, ...).

Dans le cas où les réseaux sont éloignés, le demandeur devra intégrer à sa charge les frais inhérents au raccordement au réseau.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport au domaine public.

6.2 - Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 6.1 pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 - Dans le cas d'opérations d'ensemble et à condition de participer à la constitution d'une polarité urbaine, des implantations différentes pourront être autorisées.

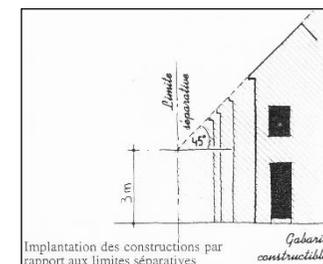
ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives :

- si la largeur moyenne entre les limites latérales de la parcelle où s'édifie la construction, calculée au droit de la construction principale, existante ou projetée, est inférieure à 14 mètres,
- si la hauteur n'excède pas 3 mètres,
- ou si les constructions sont jumelées.

7.2 - Dans les autres cas, les constructions doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives compté à partir d'une hauteur de 3 mètres.

7.3 - Des extensions avec des implantations différentes pour les constructions existantes qui ne respectent pas les règles ci-dessus pourront être autorisées sous réserve d'une qualité architecturale s'intégrant au site.



ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 60 %.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout, ne peut excéder 9 mètres. Les sur-hauteurs admises ensuite s'inscrivent sous un plan incliné de 45° à partir de l'égout.

Les dépassements localisés et ponctuels, nécessités par des impératifs techniques, (ex : cheminées) ou pour permettre l'expression d'un parti architectural (ex : lucarnes...) peuvent être autorisés.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains locaux.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines et en priorité les bâtiments anciens (volumétrie, sens du faitage, modénature, matériaux de façade et de couverture, égouts de toit, hauteur, niveaux d'étages...).

Les extensions devront limiter les atteintes à l'ensoleillement des habitations voisines.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie et intégrés en façade ou sur la toiture) est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration à la construction existante. Elle reste toutefois soumise à autorisation d'urbanisme.

Un espace sur la parcelle sera réservé au stockage des conteneurs des déchets ménagers. Lorsqu'il est visible depuis l'espace public, cet espace doit être traité de manière qualitative et intégré au projet.

Les tons criards sont interdits.

11.1 - Façades – percements

Sont interdits les enduits imitant des matériaux, l'emploi à nu de parements extérieurs et de matériaux (parpaings, briques creuses, plaques de ciment) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement, ainsi que la tôle et autres matériaux similaires.

Toutefois, des traitements de façade différents pourront être autorisés dans la mesure où ils sont motivés par l'affirmation d'un parti architectural ou par des impératifs techniques.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans le cas d'intervention sur le bâti ancien, les matériaux de maçonnerie tels que la brique, ou la pierre, et leur appareillage seront laissés apparents, ainsi que les éléments d'architecture et décors de façade. Cependant, lorsqu'une très grande dégradation est constatée (et uniquement dans ce cas), les matériaux de parement ou enduit rendus nécessaires doivent être, par leur composition, compatibles avec la nature du matériau à recouvrir.

Les débords en façade sur rue (balcons, avancées) sont interdits à l'exception des débords de toiture s'ils existent déjà sur les constructions voisines.

Les percements devront respecter, le rythme et les alignements existants sur les façades avoisinantes. Ils seront d'autre part alignés horizontalement et/ou verticalement selon les possibilités techniques. Ils devront être d'aspect et de proportions harmonieuses entre eux et avec l'environnement existant. Des variations dans le traitement des

façades pourront être autorisées sur des parties de la construction non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou patrimonial.

Dans la mesure du possible, les portes devront être positionnées de telle manière que leur linteau soit aligné avec celui des autres percements de la façade. Il est recommandé d'installer les coffres des volets roulants sous le linteau de la baie dans l'embrasement ou derrière celui-ci, sans dépasser le nu de la façade.

11.2 – Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La toiture du corps principal de l'habitation doit présenter des caractéristiques similaires aux constructions avoisinantes : pentes de toitures, débords, sens de faîtage, hauteur. Les parties de toiture traitées en terrasse sont admises. Elles seront de préférence végétalisées.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'une bonne intégration dans la toiture et devront, de préférence, être situés sur le pan de toiture non visible du domaine public.

Les dispositions concernant la simplicité de volume, l'unité de conception et les terrasses végétalisées, ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'un parti architectural de qualité s'intégrant au site.

11.3 – Couverture

Les couvertures des pans de toiture à forte pente seront de préférence réalisées en matériaux de teintes ardoise ou tuile en terre cuite.

Les matériaux ondulés opaques ou translucides sont interdits s'ils sont visibles depuis la rue. L'emploi du bac nervuré est autorisé à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant.

Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'un parti architectural de qualité s'intégrant au site.

Les couvertures des constructions en brique seront de préférence de teinte ardoise sauf dans le cas d'un ensemble de constructions présentant une harmonie de couleurs et de matériaux.

11.4 - Les bâtiments annexes et extensions

Les extensions des constructions existantes et les annexes jointives ou non devront s'harmoniser avec la construction principale.

Dans le cas où celles-ci présentent des matériaux destinés à être recouverts, l'ensemble devra être recouvert d'un enduit ou d'un revêtement, soit identique à celui de la construction principale, soit en harmonie avec les couleurs dominantes de l'environnement immédiat.

Pour les constructions annexes de faibles volumes et non visibles depuis l'espace public, l'emploi de couverture de matériaux ondulés est autorisé.

11.5 - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur maximale des clôtures en front de rue est fixée à 1,70 mètre. Des hauteurs différentes peuvent être imposées lors de l'instruction, soit afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur ces voies, soit afin d'assurer une harmonisation avec les hauteurs des clôtures avoisinantes. Elles seront réalisées soit :

- sous forme d'un mur élevé au dessin similaire et dans les mêmes matériaux que ceux des clôtures ou constructions visibles en front de rue dans le contexte environnant,
- sous forme d'un muret élevé dans les mêmes matériaux que la construction principale et dont la hauteur n'excédera pas 0,45 mètre et surmonté de grilles simples à barreaudage horizontal ou vertical, doublé ou non d'une haie vive,
- sous forme d'une haie vive doublée d'un grillage. Dans ce cas, les essences locales seront à privilégier (cf. chapitre 10).

En limite avec le domaine public, les clôtures devront s'harmoniser en priorité avec les autres clôtures et/ou les constructions existantes en front de rue dans l'environnement immédiat.

En limites séparatives sont également autorisés :

- les murs élevés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en maçonnerie traditionnelle (brique ou pierre),
- les treillages en bois,
- les grillages avec ou sans soubassement (dans le cas où il serait prévu un soubassement, celui-ci ne pourra excéder 0,80 mètre de hauteur),
- la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf dans le cas de prolongement de murs en maçonnerie traditionnelle existants.

Tout matériau (plaque ciment, parpaing...) pour la réalisation de mur ou de muret devra être revêtu de peinture ou d'un enduit dont la couleur s'intégrera à l'environnement immédiat de la construction, sauf pour les murs ou murets en pierre ou en brique ou tout autre matériau noble destiné à rester apparent.

Les murs traditionnels existants en brique, silex ou moellons calcaires, seront conservés sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la sécurité des biens et des personnes.

11.6 - Dispositions diverses

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles devront être placées en des lieux non visibles de la voie publique et entourées d'arbustes d'essences locales.

L'implantation d'une antenne, parabolique ou autre, ainsi que celle d'appareillages électriques externes (climatisation par exemple) est soumise à autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, à l'exception des terrains d'une superficie inférieure à 65m².

Le stationnement des deux-roues non motorisés doit être pris en compte pour la construction de logements, d'équipements et d'activités et être intégré sur les lieux de travail et à proximité des commerces.

En matière d'habitation, 5 % des places de stationnement automobile exigibles devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite avec au minimum une place par opération de logements collectifs.

En matière de locaux d'activités, d'équipements et de commerces, une place de stationnement automobile devra être adaptée aux personnes à mobilité réduite par tranche de 50 places exigibles avec au minimum 1 place par parking.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement automobile sur le terrain de l'opération, le constructeur est autorisé soit :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, le nombre de stationnement qui lui fait défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser ces places,
- à participer à la réalisation d'un parking public, moyennant le versement de la participation foncière prévue par la loi.

12.1- Construction à usage d'habitation individuelle

Stationnement automobile :

- sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 65 m², il n'est exigé aucune place de stationnement,
- sur les terrains d'une superficie comprise entre 65 et 150 m², il est exigé une place de stationnement, lorsque le projet de construction et les caractéristiques du terrain le permettent,
- sur les terrains d'une superficie supérieure à 150 m², il est exigé 2 places de stationnement.

12.2- Construction à usage d'habitation collective

Stationnement automobile :

- pour les opérations de moins de 20 logements, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum,

- pour les opérations entre 20 et 50 logements, 1,5 places par logements seront exigées,
- pour les opérations de plus de 50 logements, 1 place sera exigée par logement.

Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage en surface, chaque batterie devra regrouper au maximum 6 places, et une place en plus par tranche de 5 logements, à l'usage des visiteurs.

Stationnement deux-roues non motorisés :

Un abri à deux-roues non motorisés, d'une surface minimum de 1 m² par logement doit être créé. Pour les logements locatifs sociaux, le nombre de places requis est fixé à 1,5 place par logement. Ces places doivent être abritées et équipées d'un système d'attache (arceaux,...) et facilement accessibles.

12.3- Constructions à usage de bureaux et services

Stationnement automobile : il est exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Stationnement deux-roues non motorisés : il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher. Ces places doivent être abritées et équipées d'un système d'attache (arceaux,...) et facilement accessibles.

12.4- Constructions à usage de commerces

Stationnement automobile :

Commerces comportant des surfaces de vente alimentaires : le nombre de places à prévoir dépend de la surface de vente totale ; elle est comprise :

- entre 0 et 150m² : aucune place n'est exigée,
- entre 151 m² et 500 m² : 5 places pour 100 m² de surface de plancher.

Autres commerces : prévoir une place par fraction de 30 m² de surface de plancher.

Stationnement deux-roues non motorisés :

Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

12.5- Constructions à usage d'atelier et d'entrepôts

Il est exigé :

- 1,5 places de stationnement par poste de travail,
- nombre de places suffisant pour les visiteurs potentiels,
- nombre de places suffisant pour les livreurs,
- nombre de places suffisant pour le stationnement des poids-lourds.

12.6- Établissement divers

Pour les autres types de constructions (activités, équipements publics...), les aires de stationnement automobile et deux-roues non motorisés devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et du fonctionnement de l'exploitation, avec un minimum d'une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher ouverte au public.

12.7- Résidences étudiantes, résidences-services, résidences pour personnes âgées, foyers de jeunes travailleurs et habitat communautaire en général

Il est exigé une place de stationnement automobile pour 4 logements et le stationnement deux-roues non motorisés devra être conforme aux besoins du projet (résidents, visiteurs, personnel et fonctionnement de l'exploitation).

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

En dehors des espaces à vocation spécifique (voiries, aires de stationnement, ...), les espaces libres entre les constructions seront aménagés de manière à ne pas présenter un caractère résiduel de remplissage des vides entre les éléments mais à relever d'une véritable conception d'aménagement paysager en cohérence avec l'interface ville/forêt/Seine et favoriser les relations inter-quartiers.

Les espaces libres devront être traités en espaces paysagers de qualité et favoriser les déplacements en modes doux.

Les venelles, cours ou autres passages, d'usage commun, pour accéder aux cœurs d'îlot sont des passages piétons existants. Ils ne doivent donc pas être clôturés.

Les aires de stationnement automobile en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige **pour** deux emplacements au minimum. L'implantation des arbres pourra être détachée des places de stationnements sous condition de valoriser les espaces de circulation ou de stationnement. L'aménagement du stationnement sera de préférence traité en matériaux perméables (stabilisé, pavage non-joint...) à raison de 30% minimum de leur surface totale y compris les surfaces des zones de circulation.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'implantation d'un abri à deux-roues non motorisés devra s'accompagner d'un traitement paysager de qualité (arbustes, plantations...).

Les voiries nouvelles devront être bordées de plantations d'arbres en alignement.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

2 - Hiérarchisation des Orientations de programmation

Le document 4 du PLU, intitulé « orientations particulières d'aménagement » du PLU, comporte deux orientations :

- Orientations d'aménagement des zones 1 AU de la Briqueterie,
- Orientations d'aménagement de la zone 1 AU Les Mornons.

Ce document est dorénavant appelé « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et complété par une programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1 AU afin de hiérarchiser les zones entre elles et par la création d'Orientations d'Aménagement de la zone 1 AU du stade Marcel BILLARD.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT prévoit l'aménagement de la zone de la Briqueterie comme zone d'appui du développement de l'offre économique du fait de la priorisation des espaces en reconversion industrielle. Son ouverture à l'urbanisation est donc reportée sur une seconde partie du SCOT.

En conséquence, la ville d'Oissel-sur-Seine estime que l'aménagement des zones 1 AU doit faire l'objet d'une programmation en cohérence avec les besoins de développement urbain et le calendrier du SCOT.

Zones de développement prioritaire :

- Zone 1AU du stade Marcel BILLARD (1^{ère} partie du SCOT),
- Zone 1 AU des Mornons (mi- SCOT).

Zones de développement secondaire :

- Zone 1 AU de la Briqueterie Ouest (2^{nde} partie du SCOT),
- Zone 1 AU de la Briqueterie Sud (2^{nde} partie du SCOT).

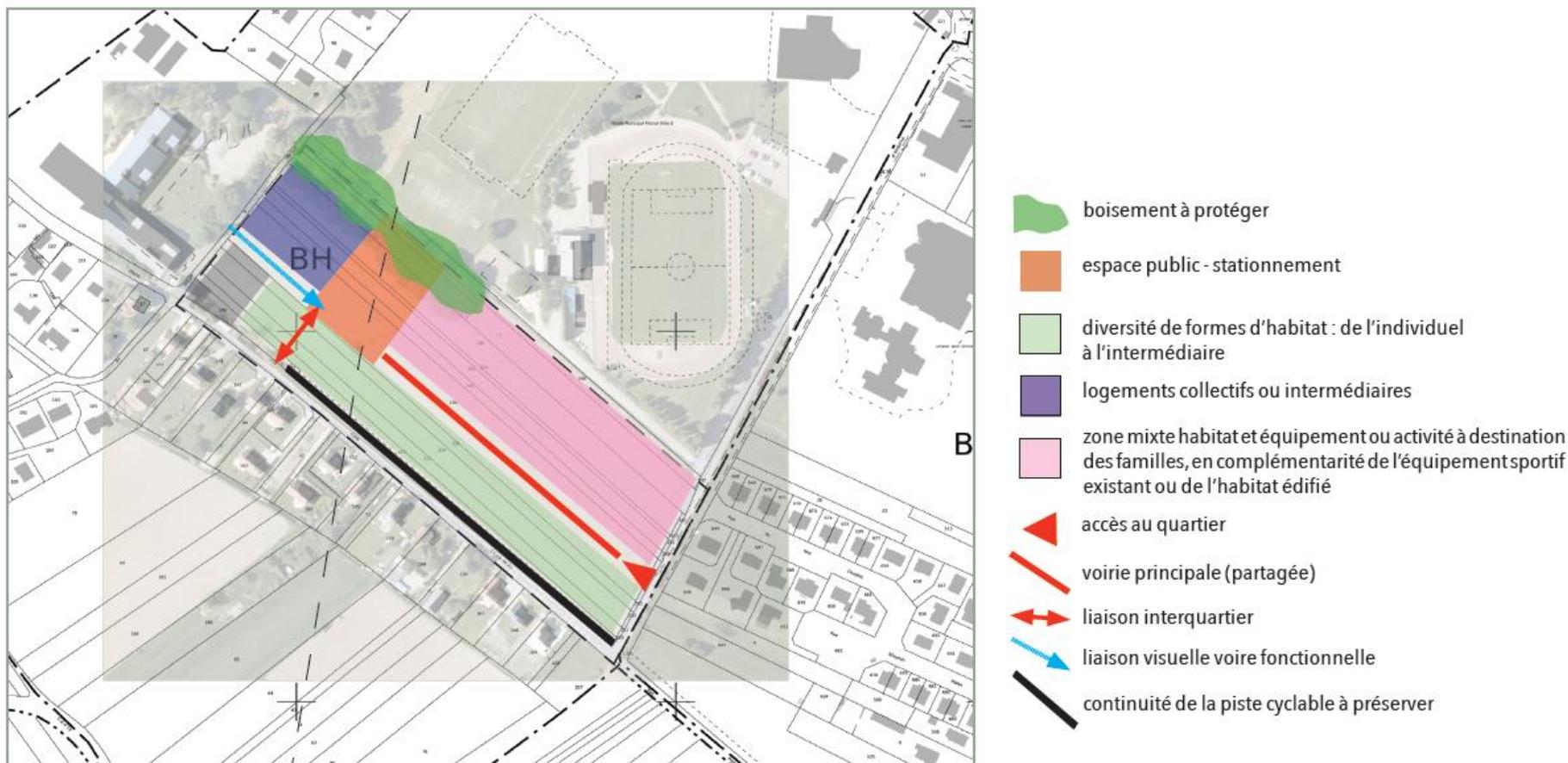
L'aménagement des zones de développement secondaire est lié à l'aménagement du pôle d'appui économique de la Briqueterie. Il donnera lieu à une mise à jour de l'étude de capacité foncière et à un aménagement d'ensemble comportant un calendrier des équipements et de l'urbanisation.

3 - Création d'Orientations d'Aménagement en zone 1AU du stade Marcel Billard



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **DIVERSIFIER LES TYPES D'HABITATS.** UNE DENSITÉ D'HABITAT AU MOINS ÉQUIVALENTE AUX OPÉRATIONS SITUÉES À PROXIMITÉ IMMÉDIATE DU SITE EST IMPOSÉE : DENSIFIER PROGRESSIVEMENT DU SUD-EST AU NORD-OUEST (PLUS DENSE À PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET DE LA FORÊT).
- **PRÉSERVER LA CONTINUITÉ DE LA PISTE CYCLABLE.** UN ACCOMPAGNEMENT PIÉTON ET PAYSAGER DE LA PISTE CYCLABLE EST PRÉVU DANS LE CADRE DE LA LIAISON FORET-VILLE-SEINE PRÉVUE AU PADD
- **ASSURER LA CONTINUITÉ DES LIAISONS INTERQUARTIERS**
- **CRÉER DES ESPACES PUBLICS COLLECTIFS DE QUALITÉ À PROXIMITÉ DES OPÉRATIONS LES PLUS DENSES.**
- **PRÉSERVER L'OUVERTURE VISUELLE DEPUIS L'HOPITAL.**



3 – Création d’Orientations d’Aménagement en zone U

Deux sites sont visés : Le quartier du cimetière (avenue de l’Amitié Nord) et le quartier Place de la République (19 Quai de Stalingrad)

a. - Avenue de l’Amitié Nord

QUARTIER DU CIMETIÈRE NORD ET DU NOUVEAU COLLÈGE

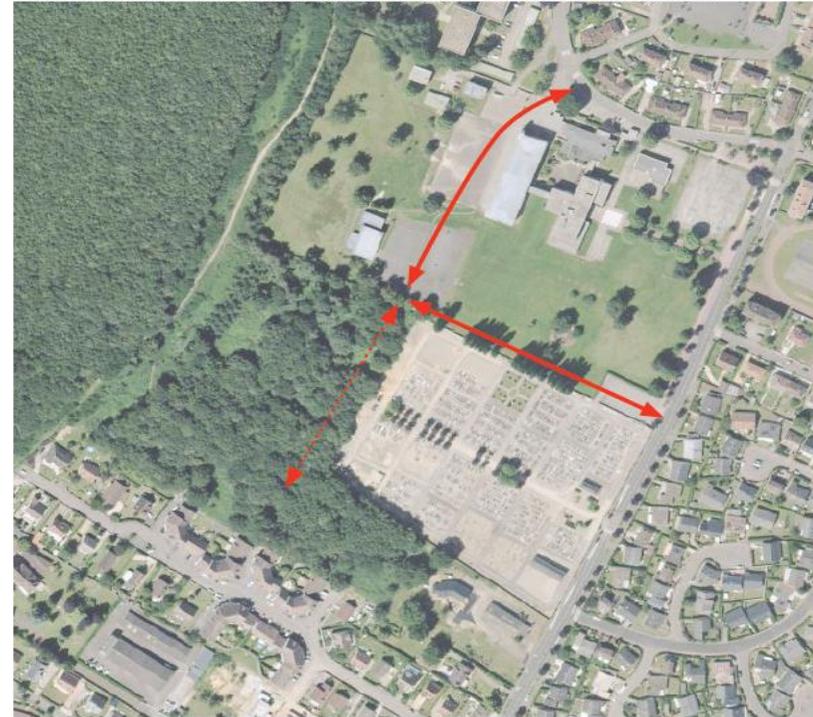
OBJECTIFS D’AMÉNAGEMENT :

- DÉVELOPPEMENT D’UN URBANISME ÉQUILIBRÉ ENTRE NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET ESPACES NATURELS
- MAILLAGE DE LIAISONS INTERQUARTIERS

ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT :

- PRÉSERVATION DU BOISEMENT AUTOUR DU CIMETIÈRE
- CRÉATION DE LIAISONS AVEC LA FORET ET SON RÉSEAU DE CHEMINS
- AGRANDISSEMENT DU CIMETIÈRE SOUS FORME D’UN PARC ARBORÉ

ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- ←.....→ liaisons piétonnes
- ←————→ liaisons automobiles

b. - 19 Quai Stalingrad

ILOT ENTRE LA PLACE DE L'ÉGLISE, LE QUAI ET LE QUARTIER DE LA PLACE DE LA RÉPUBLIQUE

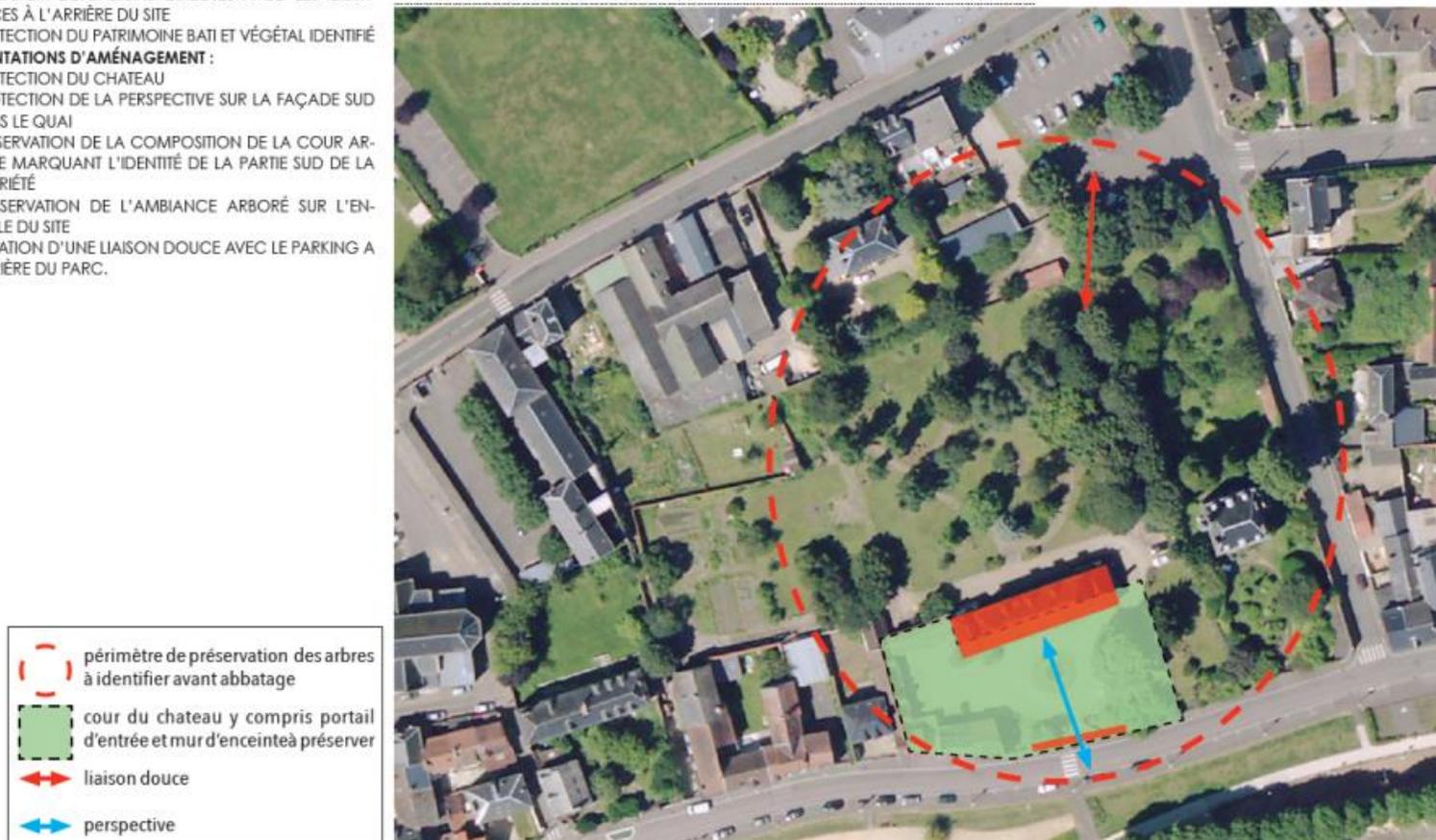
OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT :

- DÉVELOPPEMENT D'UNE DENSIFICATION ÉQUILBRÉE ENTRE NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET LA PRÉSERVATION DU CARACTÈRE PATRIMONIAL DU PARC
- CRÉATION DE LIAISONS DIRECTES AVEC LES COMMERCES À L'ARRIÈRE DU SITE
- PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET VÉGÉTAL IDENTIFIÉ

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT :

- PROTECTION DU CHATEAU
- PROTECTION DE LA PERSPECTIVE SUR LA FAÇADE SUD DEPUIS LE QUAI
- PRÉSERVATION DE LA COMPOSITION DE LA COUR ARBORÉE MARQUANT L'IDENTITÉ DE LA PARTIE SUD DE LA PROPRIÉTÉ
- PRÉSERVATION DE L'AMBIANCE ARBORÉE SUR L'ENSEMBLE DU SITE
- CRÉATION D'UNE LIAISON DOUCE AVEC LE PARKING À L'ARRIÈRE DU PARC.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



5 – Création de protection d'élément de patrimoine au titre de l'article L. 123-1-5

a. - Cadre législatif et réglementaire

L'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme dispose : « *III. Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique (...)* »

2° **Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier **pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural** ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1. »

Il est complété par l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme : « *Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :*

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. »



b. - Protection de l'ensemble immobilier du 31 Quai Stalingrad

Le propriétaire de l'immeuble sis au 31 quai Stalingrad a sollicité le classement à l'inventaire des monuments historiques de son bien.

L'instruction des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelle (DRAC) de Haute-Normandie a révélé que ce bien constitue l'ensemble d'une maison de ville, de trois appartements, d'une grotte en pierre meulière et d'un portail en ferronnerie richement ouvragée sur un terrain en cœur d'îlot accessible depuis le quai.

Le logis est un corps de plan rectangulaire, sur cave, à un étage carré et à trois travées surmonté d'un comble en pavillon avec lucarnes de plomb. Le système décoratif de la façade Sud sur rue et Seine emprunte des éléments propres tant à l'architecture militaire (traitement du mur de soubassement en meulière par une inclinaison en escarpe de bastion de fortification avec cordon) que des éléments propres à l'architecture civile des XVII^e et XVIII^e siècles (rez-de-chaussée et étage carré en brique chaînée de pierre, baies verticales cintrées à encadrement de pierre et garde-corps en fer, lucarnes de plomb, conduits de cheminée dévoyés). Les façades sur jardin n'ont pas bénéficié du même traitement et ne comportent qu'un jeu de briques bicolores rouges et jaunes en chaînages.

Les ferronneries constituent une part importante de l'ornementation de la façade Sud, la lanterne en fer forgé ainsi que les garde-corps et gouttières cannelées en fonte sont des ornements de grande série disponibles sur catalogue et très courants dans l'ornementation des façades du XIX^e siècle. Le dessin et les assemblages du portail en fer forgé, semblables aux portails des châteaux de Bierville et Saint-Pierre-de-Varengeville mais de dimension plus modeste, permettent néanmoins d'en attribuer la fabrication aux ateliers Marrou. Le portail, les pilastres et la clôture sur son soubassement maçonné sont entièrement forgés. Montants, traverses et barreaudage sont réalisés en barres de fer de section carrée d'environ un pouce. Le barreaudage de la clôture alterne lances droites et lances torsadées, les volutes rapportées sont réalisées en fers plats. Le couronnement du portail est orné de feuilles et fleurs en tôle martelée.

La DRAC précise que cette maison de maître est un exemple commun à l'échelle de la Seine-Maritime. La présence d'un portail attribuable aux ateliers Marrou n'étant pas un argument suffisant en faveur d'un classement monument historique. Elle ajoute néanmoins que ce bien constitue à l'échelle de la ville de Oissel un élément patrimonial intéressant et représentatif d'un passé florissant.

Dans ces conditions, la commission régionale du patrimoine et des sites a émis un avis défavorable au classement en date du 3 février 2015 mais a fait mention de l'intérêt du classement au PLU afin de préserver cet édifice. La Ville ayant la volonté de préserver son patrimoine bâti au travers du PADD, elle a donc choisi de mettre en œuvre cette protection.



c. - Protection de l'ensemble immobilier du 19 quai Stalingrad

La propriété sise au 19 quai Stalingrad est composée d'un manoir du XIX^{ème} siècle avec fondation du XVII^{ème} siècle dans un parc de hauts murs de pierre et planté d'arbres de haut-jet.

La construction principale est constituée de pierres de taille et d'une toiture en ardoise de trois niveaux sur rez-de-chaussée et présente deux ailes de part et d'autre de la partie centrale. Certaines pièces sont toujours ornées des boiseries, des cheminées en marbre et du parquet d'origine.

Les annexes sont des bâtiments d'angle avec retour normand, poutres apparentes et toiture de tuiles composé de deux maisons et d'un grand garage.

La propriété bâtie constitue également un élément patrimonial intéressant et représentatif du passé florissant de la ville. Elle est également implantée sur l'axe principal de tourisme et de balade. Ces dernières années cette propriété a fait l'objet de plusieurs projets d'aménagements.

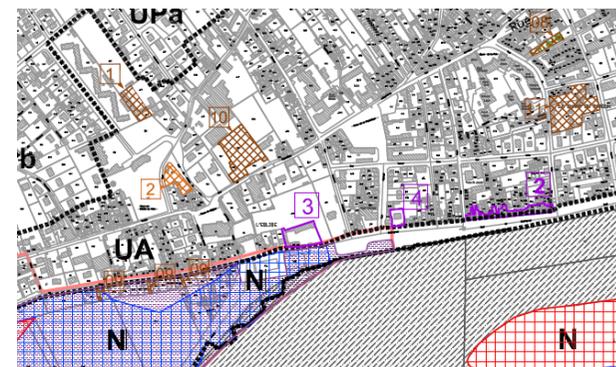
Compte tenu de la pression foncière, la ville craint une disparition du manoir, élément bâti principal de la propriété qui présente un état nécessitant une rénovation mais toujours qualitatif.

La Ville d'Oissel-sur-Seine ayant inscrit sa volonté de préserver son patrimoine bâti dans son PADD, elle a choisi de mettre en œuvre la protection pour la partie avant de la parcelle.



d. - Extrait du règlement graphique modifié

Le document graphique est modifié afin de délimiter la construction et le portail dans les éléments de patrimoine bâti à préserver au même titre que les maisons de marinières situées à proximité, sur les quais.



e. - Extrait du règlement écrit modifié

Le règlement du PLU est modifié dans son chapitre 7 relatif à la protection des éléments végétaux, paysagers et patrimoniaux afin d'intégrer ces nouvelles protections.

ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (article L. 123-1-5 III 2° du CODE DE L'URBANISME)

L'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Le PLU fait apparaître les éléments concernés sur le plan de zonage par le biais d'un figuré spécifique.

Liste des éléments bâtis à protéger	
N°	Dénomination
1	Château Jean l'Herminier
2	Château de la Perreuse
3	Briqueterie Lebreton : four Hoffman, four circulaire, four semi-enterré et leurs cheminées
4	Manoir de la Chapelle

Liste des ensembles bâtis à protéger	
N°	Dénomination
1	Cité Kirschner
2	Maisons du front de seine
3	19 Quai Stalingrad (bâti et entrée : grille et muret)
4	31 Quai Stalingrad (maison et grille)

Les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de la loi paysage sont soumis aux dispositions suivantes :

- ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de la commune d'Oissel, leur suppression est donc interdite,
- cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un ensemble par exemple), sous réserve d'une autorisation d'urbanisme et que les travaux n'aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.

Les éléments de patrimoine bâti protégés au titre de la loi paysage sont soumis aux dispositions suivantes :

- toute démolition, destruction ou suppression de ces éléments est interdite,
- les travaux de réfection ou de restauration de ces éléments sont soumis à autorisation d'urbanisme,
- ces travaux devront être réalisés à l'identique, c'est-à-dire dans les matériaux, mises en œuvre, teintes, etc., d'origine.

6 – Création d'un Emplacement Réservé n° 13

a. - Cadre législatif et réglementaire

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme prévoit : « *V. -Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.* »

Par ailleurs, l'article L123-2 du code de l'urbanisme prévoit : « *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

(...)

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Il est complété par l'article L. 123-17 du code de l'urbanisme qui dispose : « *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

b. - Objet de l'emplacement réservé

Dans la continuité du travail de protection des espaces bâti d'intérêt patrimonial communal et d'anticipation des aménagements futurs, il est envisagé de créer un emplacement réservé près du quai Stalingrad sur le parcellaire libre de toute construction ainsi que le manoir et ses annexes.

La réalisation d'un équipement collectif destiné à des activités en direction de l'enfance, de la jeunesse et de la culture, ainsi que la construction de logements en mixité à destination des personnes âgées, sont des projets étudiés par la ville depuis plusieurs années avec la volonté d'une proximité immédiate du centre-ville pour les équipements.

Le site retenu, situé à proximité immédiate du centre administratif et commerçant de la ville, présente, par sa configuration, sa desserte actuelle et future (dessinée par les orientations d'aménagements), son accessibilité et les stationnements proches, toutes les caractéristiques permettant de répondre à une haute qualité du service public rendu aux usagers.

Cet emplacement permet, à la fois, la sauvegarde d'éléments de patrimoine bâti de la commune et la mise en œuvre de sa politique municipale de l'habitat en renouvellement urbain, conformément aux objectifs visés de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, et au PLH de la Métropole.

Avec cet emplacement, la Ville souhaite procéder à la requalification du centre-ville par la réalisation d'une opération de construction de logements favorisant ainsi l'accession sociale et le logement social. Cette opération répond ainsi aux orientations du PADD.

Par ailleurs, le maillage des voies piétonnes et cyclables sera également poursuivi avec la création d'une liaison piétonne permettant une ouverture de l'emplacement vers la zone de stationnement au nord-est. En effet, l'enquête publique a fait ressortir qu'il était important de désenclaver le cœur d'îlot et de limiter le passage des piétons en limite de la parcelle AM 105. De ce fait, le périmètre de l'emplacement réservé a été étendu à une petite portion de la parcelle AM 110 afin de répondre aux objectifs de la commune et aux attentes des habitants. Dans le cadre des échanges entre le propriétaire de l'emprise AM 110 et la Ville, il est convenu qu'une bande de terrain soit cédée à la commune afin de permettre cette liaison piétonne.

Cet emplacement constitué d'un bâtiment en R+2+comble, de deux petites maisons et d'un foncier global d'environ 8.500 m² au total, permet d'envisager la construction de petits collectifs respectant le tissu urbains existant afin de répondre aux besoins de logements en mixité pour personnes âgées à proximité immédiate des commerces et transports en commun.

c. - Extrait du règlement graphique modifié

Le document graphique est donc modifié afin de délimiter les parcelles impactées par ce nouvel emplacement réservé.



d. – Extrait du règlement écrit modifié

Le Tableau récapitulatif des emplacements réservés prévu au chapitre 9 du règlement du PLU est ainsi modifié.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du PLU font apparaître des terrains faisant l'objet d'emplacements réservés pour la réalisation de voies et ouvrages publics, de constructions d'intérêt général et d'espaces verts (article R123-11-d du code de l'urbanisme).

N° du plan	Destination	Surface estimée réservée (en m²)	Parcelles	Bénéficiaire
1	Continuité de la liaison verte entre l'Avenue du Général de Gaulle et la rue M. Gautier	1 282	AN n° 555 et AN n°140	Commune
2	Elargissement de l'avenue d'Anderten	309	BH n°25, 27, 78, 79, 80, 30, 31, 32, 33, 72 et 34	Commune
3	Quai de Rouen	1 075	AK n° 466	Commune
4	Supprimé			
5	Supprimé			
6	Liaison rues Emile Zola - JJ Rousseau	164	AI n° 1088, 1059 et 1060	Commune
7	Supprimé			
8	Acquisition d'un jardin en centre-ville	607	AK n°77, 78, 79, et 80	Commune
9	Liaisons rue du Bras Saint Martin - Ancienne île Saint Martin	255	AM n°257, 267 et 274	Commune
10	Extension d'un pôle d'équipement	3 423	AN n°438 et AN n°436	Commune
11	Réhabilitation de logements	3 859	AK n°165 et 176	Commune
12	Création d'une emprise piétonne et d'une voie cyclable	1 870	AH n° 242, 267, 268, 273, 274, 461, 462, 463, 522, 523 AE n°28 et 29	Commune
13	Réhabilitation de logement Equipement collectif en direction de l'enfance, de la jeunesse et de la culture, Construction de logements en mixité à destination des personnes âgées	8 832	AM 103 devenue AM 396 et 397 après division AM 95 -104 -105 -110 en partie	Commune
	Total	21 676		

CONCLUSIONS

Les différentes adaptations du document d'urbanisme présentent un intérêt général dans la mesure où elles permettront, à terme :

- La création d'un équipement collectif à destination de l'enfance, de la jeunesse, de la culture ainsi que la construction de logements en mixité pour des personnes âgées ;
- L'aménagement de cheminements doux conformément au Plan de Déplacement Urbain ;
- La protection d'ensembles immobiliers, éléments de patrimoine communal ;
- La diversification des types d'habitat dans le respect des objectifs du PLH et du SCOT ;
- La limitation de l'étalement urbain au profit d'aménagement en renouvellement urbain.

Cette procédure de modification porte sur les documents suivants :

- le règlement,
- le plan de zonage,
- les orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, les conclusions du commissaire enquêteur attestent de l'intérêt général des adaptations apportées au PLU de par son avis favorable à cette modification n°4.

Compte-tenu de ces éléments, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Oissel-sur-Seine vise à tenir compte des évolutions des textes supra-communales et du territoire communal, à le rendre cohérent avec des projets de construction en devenir tout en respectant le mieux vivre ensemble. Cette ne porte pas atteinte au Projet d'Aménagement et Développement Durable.