

Département de la Seine-Maritime

COMMUNE D'OISSEL

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Rapport de présentation

| Arrêt | Enquête publique | Approbation | Mise à jour | Modifications |
|-----------------|-------------------------------------|---------------|-------------|---|
| 18 octobre 2007 | Du 7 février 2008 au 7 mars 2008 | 24 avril 2008 | 27 mai 2009 | N°1/ Approbation 24 juin 2010 N°2/ Enquête publique du 12 septembre au 13 octobre 2011 |



Introduction

Partie 1 : Rapport de présentation de la commune

1. Présentation de la commune
2. Cadre législatif et réglementaire
 - 2.1 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OISSEL
 - 2.2 Prise en compte des textes réglementaires

Partie 2 : Projet de modification de l'article 10.1 du règlement de la zone UA

Conclusion

En pièce jointe :

- Les dispositions de la zone UA du règlement du Plan Local d'Urbanisme avant et après modification.

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OISSEL a été approuvé le 24 avril 2008, mis à jour le 27 mai 2009 et modifié le 24 juin 2010.

La municipalité souhaite améliorer le contenu du Plan en actualisant certaines dispositions du règlement (zone UA), afin de prendre en compte la morphologie urbaine existante du centre-ville et les aménagements récents des Quais de Seine et ainsi définir la mise en œuvre de gabarits compatibles.

Afin d'atteindre ces objectifs, le maire d'OISSEL a pris l'initiative d'une modification du Plan Local d'Urbanisme en application des articles L123-13 et R123-19 du code de l'urbanisme.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme répond aux conditions énumérées par l'article L123-13 du code de l'urbanisme :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas 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) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification procède ainsi à un changement mineur à l'échelle de la commune.

Avant de présenter le point réglementaire faisant l'objet d'une modification, il apparaît opportun de rappeler quelques éléments liés au contexte communal.

PARTIE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. Présentation de la commune

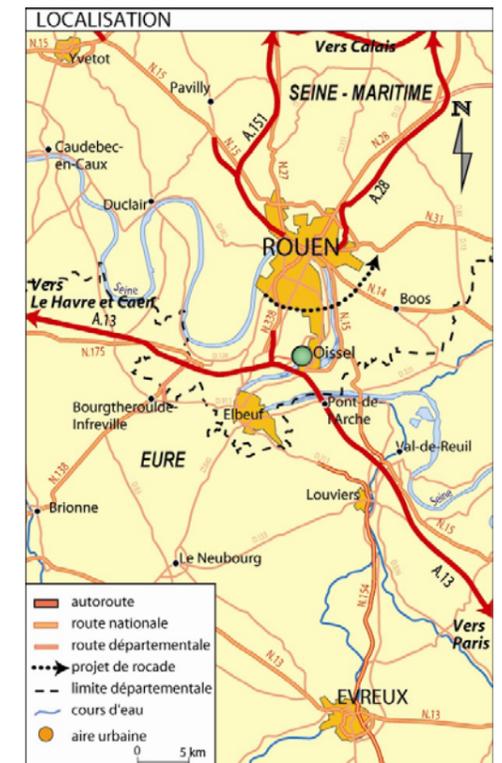
La commune d'OISSEL est implantée en deuxième couronne de la Communauté de ROUEN, ELBEUF et AUSTREBERTHE, dans le département de SEINE-MARITIME.

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 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

2.1 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OISSEL

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OISSEL a été approuvé le 24 avril 2008, mis à jour le 27 mai 2009 et modifié le 24 juin 2010.

La commune s'engage dans une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin d'en améliorer son contenu, en respect des orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable rappelées ci-dessous :

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

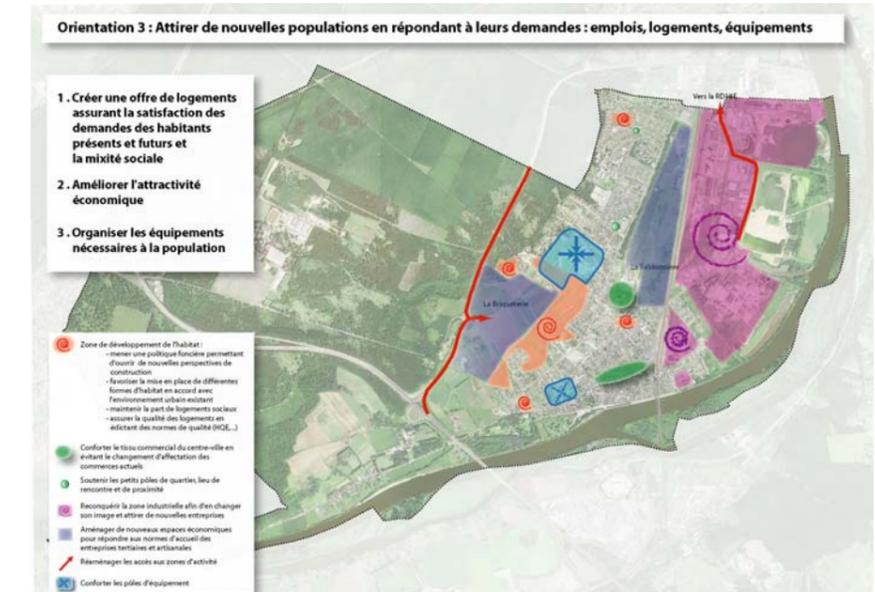
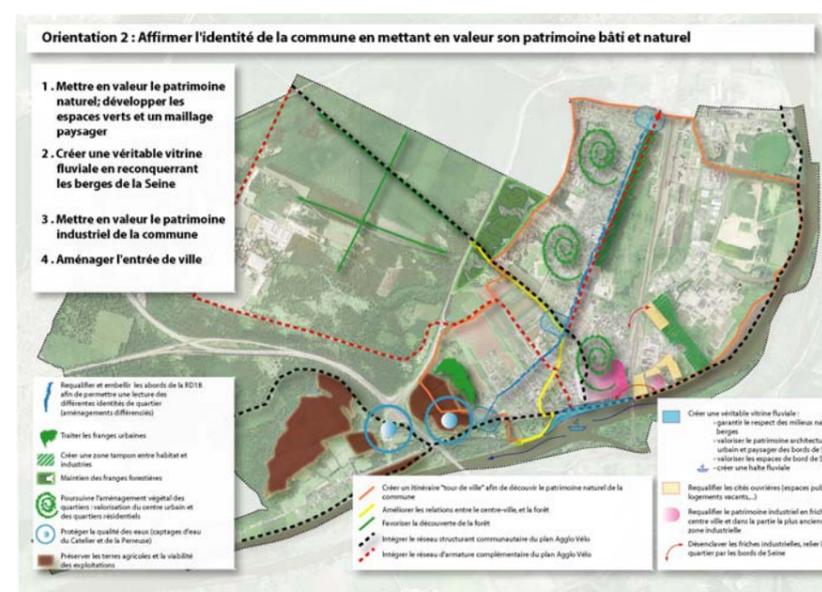
- Structurer le développement urbain,
- Renouveler la ville sur elle-même,
- Maîtriser les risques naturels et technologiques et les prendre en compte dans toute opération d'aménagement,
- Réorganiser les déplacements automobiles de manière à en minimiser les nuisances,
- Développer les modes doux de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

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.

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.



2.2 Prise en compte des textes réglementaires

- L'article L110 du code de l'urbanisme

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 L121-1 du code de l'urbanisme

L'article L121-1 du code de l'urbanisme, relatif aux principes d'équilibres, pose la règle que :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains demeure préservé.

- L'article L123-13 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas 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) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12. Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

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

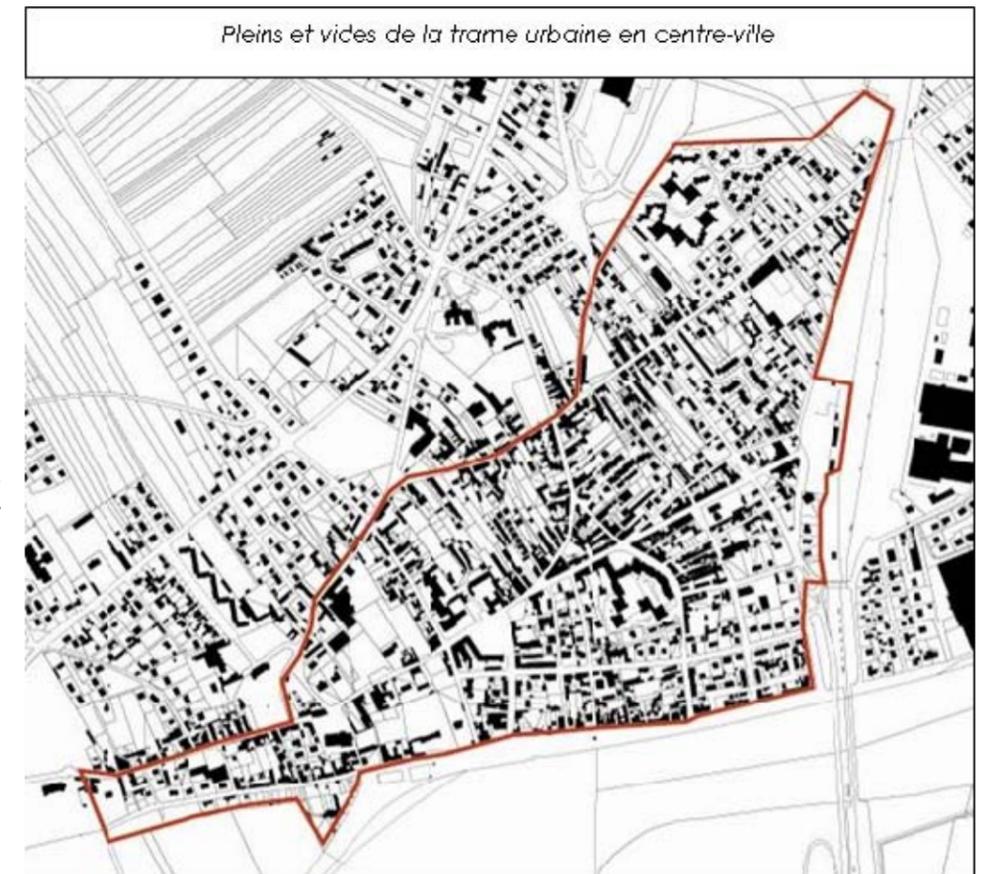
PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION DE L'ARTICLE 10.1 DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre-ville d'OISSEL. Elle se caractérise par une mixité des fonctions : habitat, commerces et équipements.

La densité du centre-ville est plus importante que dans les autres quartiers de la commune. Néanmoins, la conservation des jardins et des espaces publics permet d'aérer le tissu urbain et faire le lien avec les Berges de Seine requalifiées.

Le centre-ville présente un tissu urbain relativement hétérogène, marqué par l'imbrication de plusieurs types d'urbanisation :

- Autour de l'église, à l'ouest du centre-ville, des constructions qui témoignent de l'ancienne trame villageoise de la commune.
- Un bâti de type faubourg, plus dense, respectant un certain alignement le long des rues de la République et du Maréchal Foch. L'activité commerciale y est concentrée.
- Entre la Seine et la rue du Maréchal Foch, autrefois le cœur de la cité, un tissu urbain mal défini marqué par l'hétérogénéité des constructions et des volumes. Les vacances de logements et de commerces, les espaces vides, les différences de matériaux engendrent une discontinuité de l'espace. Ce secteur abrite quelques venelles qui permettent de faire le lien entre la Seine et le reste de la ville.
- Des pavillons inscrits en milieu urbain.
- Des immeubles collectifs parsemés.



En cette zone, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12m à l'égout des toitures calculée à partir du terrain naturel.

La possibilité, prévue lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2008, de construire des gabarits importants n'est plus aujourd'hui justifiée et constitue un non-sens au regard de la morphologie urbaine du centre-ville en lien avec l'aménagement des quais de Seine.

Ainsi, afin d'éviter toute fracture urbaine et sociale, tout en permettant la réalisation de programmes de constructions en cohérence avec les enjeux de demain et s'intégrant à son environnement citadin, la hauteur maximale des constructions doit être diminuée.

Les nouvelles dispositions de l'article 10.1 du règlement de la zone UA sont envisagées selon la rédaction suivante :

« La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9m à l'égout des toitures calculée à partir du terrain naturel.

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

Il est à noter que les autres dispositions de la zone UA sont maintenues et permettent de poursuivre une urbanisation sur le secteur et les dents creuses avec un minimum de densité.

CONCLUSION

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OISSEL vise à rendre cohérent un territoire et des projets de construction en devenir tout en respectant le mieux vivre ensemble.

La modification porte sur le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

D'intérêt général, elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'Aménagement et de Développement Durable et respecte le code de l'urbanisme.
