

Département de la Seine-Maritime

COMMUNE D'OISSEL

Modification du Plan Local d'Urbanisme Règlement et plan de zonage

Rapport de présentation

Arrêt	Enquête publique	Approbation	Mise à jour	Modification
18 octobre 2007	Du 7 février 2008 au 7 mars 2008	24 avril 2008	27 mai 2009	Enquête publique du 28 avril au 28 mai 2010 Approbation 24 juin 2010



Le Sénateur Maire

Thierry FOUCAUD



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 et les propositions de modification
 - 2.2 Prise en compte des textes réglementaires

Partie 2 : Projet de modification

1. Rectification d'une erreur matérielle – chapeau des règlements des zones UX et N
2. Modification de l'article 2 du règlement de la zone N
3. Modification de l'article 2 du règlement de la zone A et du chapitre 7
4. Modification de l'article 6 du règlement de la zone N
5. Compléments apportés à l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions des zones UA, UC, UPa, UPb, UPd, UR, UX, 1AU et N
6. Modification de l'article 11.1 du règlement de la zone UA
7. Modification de l'article 12.5 du règlement des zones UA, UC, UPa, UPb, UPd, UX et 1AU
8. Rectification d'une erreur matérielle – modification de l'article 2 du règlement de la zone UX
9. Evolution des emplacements réservés
 10. Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage
 11. Modification des limites de la zone UPa

Conclusion

INTRODUCTION

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

Un travail de concertation avec les membres de la commission urbanisme et environnement a été entrepris dès le mois de septembre 2009.

La municipalité souhaite améliorer le contenu du Plan en actualisant certaines dispositions du règlement, afin de prendre en compte les difficultés d'application observées depuis son entrée en vigueur et adapter des limites de zonage. La volonté de la collectivité est également de reconsidérer certains projets d'équipement en complétant ou en supprimant certains emplacements réservés. Par ailleurs, son objectif est d'ouvrir une zone à l'urbanisation, en conformité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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 des changements mineurs à l'échelle de la commune.

Avant de présenter les points réglementaires, et autres, faisant l'objet d'une modification, il apparaît opportun de rappeler quelques éléments liés au contexte communal.

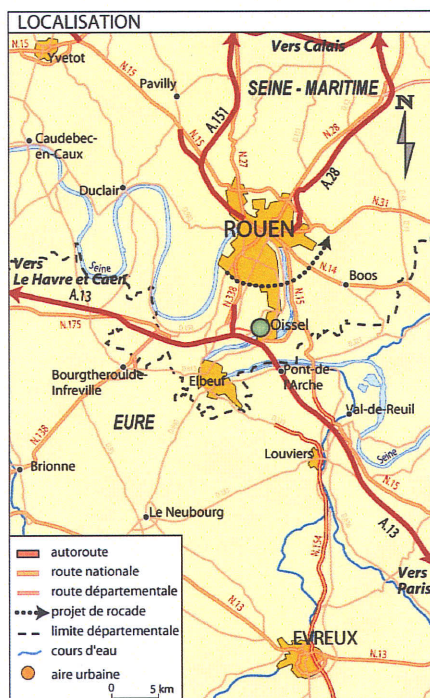
PARTIE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION DE LA COMMUNE

1. Présentation de la commune

Implantée au centre de la Communauté de ROUEN, ELBEUF et AUSTREBERTHE, dans le département de SEINE-MARITIME, la commune d'OISSEL est située à 13 km de ROUEN et à 11 km d'ELBEUF.

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.



La population totale de 2010 de la commune s'élève à 11 660 habitants (recensement de la population 2010 – INSEE).

Populations légales 2010 de la commune d'OISSEL

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
11 574	86	11 660

Source : Recensement de la population 2010 -

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.

Les évolutions envisagées par cette procédure de modification ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan.

PARTIE 2 : PROJET DE MODIFICATION

1. Rectification d'une erreur matérielle – chapeau des règlements des zones UX et N

Un oubli a affecté le règlement des zones UX et N du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 avril 2008.

En effet, ces deux zones sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation.

Ainsi, est rajoutée la disposition suivante :

« Pour les secteurs situés en zone bleue et en zone rouge du PPRI figurant sur le plan de zonage et en annexe du PLU, les prescriptions réglementaires fixées dans ce document s'imposent aux articles 1 et 2 suivants ».

2. Modification de l'article 2 du règlement de la zone N

Les occupations et utilisations du sol autorisées en zone naturelle sont par principe limitées et soumises à conditions.

Néanmoins, une ouverture de la possibilité d'étendre les constructions existantes paraît justifiée au regard du bâti actuel, constitué en partie par des surfaces hors œuvre nettes limitées.

Ainsi la disposition n'aura pas pour conséquence la construction d'extensions trop imposantes mais proportionnelles à l'existant, toujours dans un souci de protection des espaces naturels.

Est ainsi modifiée la disposition suivante :

- « les extensions des constructions existantes, dans la limite de 25% de la SHON existante à l'approbation du PLU, pour les constructions à usage d'habitation, et si la SHON préexistante est supérieure à 60m² à la date d'approbation du PLU. Les annexes sont également autorisées ».

Par :

- « les extensions des constructions existantes dans la limite de 150 m² de SHON totale et au-delà de ces 150 m² de SHON à la date d'approbation du PLU, un dépassement de 10% de la SHON existante pour des raisons de nécessité. Les annexes sont également autorisées ».

3. Modification de l'article 2 du règlement de la zone A et du chapitre 7

Conformément à l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Ainsi, en partenariat avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, un inventaire des bâtiments agricoles a été réalisé.

Un seul bâtiment, s'est vu par application de différents critères, retenu pour faire l'objet d'un possible changement de destination : il s'agit de la ferme du Catelier, dont les références cadastrales sont section AY N°116.

Par conséquent, l'article 2 du règlement de la zone A est complétée du point suivant :

- « **le changement de destination à usage d'habitation de bâtiments agricoles en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, sans compromettre l'exploitation agricole** ».

Sur le plan de zonage, sera indiqué par une légende propre le bâtiment concerné (étoile bleue).

Sur le règlement, est complété le chapitre 7 relatif à la protection des éléments végétaux, paysagers et patrimoniaux, avec la note méthodologique et la fiche descriptive.

4. Modification de l'article 6 du règlement de la zone N

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone N impose une marge de recul de 10m. Pour pallier à des dysfonctionnements observés dans le cadre de l'application du règlement, la marge de recul est ramenée à 5m.

Les nouvelles dispositions de l'article 6 sont :

« 6.1. Les constructions ne pourront être implantées à moins de **5 m** par rapport au domaine public sauf en Ne, où les constructions devront être implantées au-delà d'une bande de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute ».

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :

- en cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents (**inférieurs à 5m**) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique, de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain, que le retrait ne soit pas inférieur à celui existant.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas le retrait doit être de 5m minimum.

Concernant les répercussions de la règle sur les espaces naturels, il faut souligner que le long de la route des Roches, un alignement de fait n'est pas existant et le bâti est implanté majoritairement à plus ou moins 5 m des voies et emprises publiques.

Nous notons ainsi, l'absence d'impact sur le paysage, puisque le principe de recul par rapport aux voies et emprises publiques et de leur traitement est maintenu.

5. Compléments apportés à l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions des zones UA, UC, UPa, UPb, UPd, UR, UX, 1AU et N

Dans un souci de cohérence et afin de se prémunir de tout contentieux quant à l'application du règlement, les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions sont complétées par l'ajout du calcul de la hauteur à partir du terrain naturel et l'admission des dépassements localisés et ponctuels, nécessités par des dispositifs techniques (ex : cheminées...) ou pour permettre l'expression d'un parti architectural (ex : lucarnes...).

S'agissant des zones UA, UPa, UPb, UPd, UX, N :

« La hauteur maximale des constructions ... mètres **calculée à partir du terrain naturel** ».

S'agissant des zones UA, UC, UPa, UPb, UPd, UR, 1AU, N :

« 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 ».

6. Modification de l'article 11.1 du règlement de la zone UA

La zone UA correspond au centre-ville d'OISSEL. Le bâti est hétérogène et reste contraint par un alignement le long des voies publiques.

Le surplomb du domaine public, limité dans le règlement approuvé le 28 avril 2008, contraint la réalisation de nouveaux projets.

Ainsi, une modification des dispositions est envisagée : **« Les débords en façade sur rue (ex : balcons, avancées, ...) peuvent être autorisés sous réserve du respect de la liberté, la commodité et la sûreté de la circulation sur les voies publiques et les voies privées ouvertes à la circulation publique. Les débords de toiture s'ils existent déjà sur les propriétés voisines sont également autorisés. Un accord sera sollicité auprès du gestionnaire du domaine public. »**

La disposition « 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. » est supprimée.

7. Modification de l'article 12.5 du règlement des zones UA, UC, UPa, UPb, UPd, UX et 1AU

Le respect de dispositions réglementaires relatives au stationnement automobile et deux roues se révèle très contraignant voire inapplicable et en tous les cas disproportionné pour certains projets. La municipalité souhaite introduire plus de souplesse dans la rédaction des dispositions relatives au stationnement pour les constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts en tenant désormais compte du nombre de postes de travail. Cette logique s'explique par la construction de surfaces importantes sans pour autant la création conséquente de postes de travail et permettre à chacun de réaliser un projet, comprenant des ateliers et/ou des entrepôts en toute cohérence.

Ainsi, est modifiée la disposition afférente au stationnement pour les constructions à usage d'ateliers et d'entrepôts de la manière suivante :

« Il est exigé :

- **1,5 places 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 ».**

8. Rectification d'une erreur matérielle – modification de l'article 2 du règlement de la zone UX

La zone UX « est composée de secteurs occupés par des activités économiques, telles qu'industrielles, portuaires et artisanales. Elle comprend un sous-secteur UXm dont la vocation sera à dominante tertiaire et pouvant intégrer de l'habitat ».

Afin de respecter les orientations d'aménagement de la zone UXm, la commune doit rectifier une erreur qui s'est introduite dans le règlement. En effet, les locaux à usage d'activités n'y sont pas autorisés.

Ainsi, un décalage s'opère dans la rédaction de cet article : le point relatif aux locaux d'activités autorisés à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme uniquement dans la zone UX (article 2.1) est transféré pour permettre leur construction à la fois en UX et en UXm (article 2.2).

La disposition concernée est :

- **« Les locaux à usage d'activité, à condition que leur exploitation soit compatible avec les activités déjà existantes et que les éventuelles nuisances ou risques générés par l'activité ne soient pas incompatibles avec l'habitat ».**

9. Evolution des emplacements réservés

Conformément à l'article R123-11-d du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière, certains terrains réservés pour des projets communaux ont fait l'objet d'acquisitions par la commune. Ainsi, certains emplacements réservés n'ont pu lieu d'être.

En parallèle, des erreurs matérielles se sont glissées dans le plan de zonage ainsi que dans le règlement (chapitre 9).

Enfin, la commune souhaite créer un emplacement réservé afin de poursuivre ses objectifs de reconquête des Berges de la Seine (nouvel emplacement réservé N°3).

Ainsi, le plan de zonage et le chapitre 9 du règlement sont mis à jour.

Tableau récapitulatif des emplacements réservés et motifs :

N° du plan (lors de l'approbation en date du 24/04/2008)	Destination	Surface estimée réservée (en m²)	Bénéficiaire	Objet de la modification	Motifs	Sections/Parcelles	Nouveaux N° du plan
1	Création d'une piste cyclable et d'un chemin piétonnier	2 713	Commune	Suppression	Propriété devenue communale		
2	Elargissement de l'avenue d'Anderten	3 100	Commune	Modification de la surface	L'élargissement de l'avenue d'Anderten vise un alignement avec le stade Marcel Billard. La surface grevée est donc moindre : 309 m².	BH 25-27-78-79-80-30-31-32-33-72-34	2
3	Création d'une piste cyclable	1 714	Commune	Suppression	Propriété devenue communale		
4	Elargissement de la rue Pierre Curie	2 879	Commune	Réduction	Le parcellaire est devenu pour partie communal, ainsi la surface nécessaire à la réalisation de l'élargissement est moindre et ne concerne plus que la parcelle cadastrée section AI N°717.	AI 717	4
5	Elargissement de la rue Pierre Emile Roux	1 769	Commune	Réduction	Le parcellaire est devenu pour partie communal, ainsi la surface nécessaire à la réalisation de l'élargissement est moindre et ne concerne plus que la parcelle cadastrée section AI N°717.	AI 717	5
6	Liaison rues Emile Zola - JJ Rousseau	475	Commune	Modification du tracé	Afin d'intégrer cette liaison piétonne au sein de jardins à préserver, la commune souhaite en modifier le tracé. La surface grevée en est alors diminuée : 164 m².	AI 1088-1059-1060	6
7	Elargissement de la rue Sévène	47	Commune	Rectification d'une erreur matérielle	Sur le plan de zonage, cet emplacement a été matérialisé sur les parcelles cadastrées section AI N°1100-1101-245 et 244 et sur le tableau récapitulatif, la surface a été estimée à 47 m². Or l'emplacement réservé N°7 correspond à la parcelle section AI N°245 pour une surface de 10m².	AI 245	7
8	Acquisition d'un jardin en centre ville	607	Commune	Rectification d'une erreur matérielle	Une erreur s'est glissée dans le calcul de la superficie concernée par l'emplacement réservé N°8 : 607 m².	AK 77-78-79-80	8
9	Liaisons rue du Bras Saint Martin - Ancienne Ile Saint Martin	318	Commune		La surface est ajustée : 255 m²	AM 257-267-274	9
10	Extension d'un pôle d'équipement	3 328	Commune	Rectification d'une erreur matérielle	Une erreur s'est glissée dans le calcul de la superficie concernée par l'emplacement réservé N°10 : 3 423 m².	AN 438-436	10
11	Réhabilitation de logements	3 858	Commune	Rectification d'une erreur matérielle	Une erreur s'est glissée dans le calcul de la superficie concernée par l'emplacement réservé N°11 : 3 859 m².	AK 165-176	11
12	Création d'une emprise piétonne et d'une voie cyclable	1 162	Commune		La surface est ajustée : 1 870 m².	AH 242-267-268-273-274-461-462-463-522-523 AE 28-29	12
13	Continuité de la liaison verte entre l'Avenue du Général de Gaulle et la rue Maurice Gauffier	315	Commune	Rectification d'une erreur matérielle	Une erreur s'est glissée dans le calcul de la superficie concernée par l'emplacement réservé N°13 : 1 282 m².	AN 555-140	1
	Alignement Quai de Rouen – Continuité de l'aménagement des Berges de Seine	1 075	Commune	Création	La commune souhaite créer une véritable vitrine fluviale au fleuve en reconquérant les berges de la Seine. Des premiers aménagements ont été réalisés sur la partie située à l'Ouest du pont SNCF et la continuité est envisagée sur la partie Est mais est limitée par une emprise privée.	AK 466	3
Total (lors de l'approbation)		22 285					
Total (mis à jour)		15 001					

10. Rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage

Lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les périmètres des installations classées pour la protection de l'environnement classées SEVESO seuil haut ont été matérialisés sur le plan de zonage. Néanmoins, une erreur de dessin s'est produite quant à l'identification du site YARA France (parcelle cadastrée section AD N°52).

En effet, sur le plan initial, ce sont les parcelles sur lesquelles s'exercent les activités d'OISSEL TRANSPORTS qui ont été sélectionnées (parcelles cadastrées section AC N°234 et 254).

En conséquence, il convient de modifier la localisation du site YARA France sur le plan de zonage.

11. Modification des limites de la zone UPa

Cette modification porte sur la transformation d'une partie de la zone UC en zone UPa afin de rendre cohérent l'aménagement des sites vis-à-vis du contexte urbain et de ne pas créer de rupture entre les séquences de l'avenue du Général DE GAULLE.

Les quatre parcelles faisant l'objet de cette évolution du zonage, sont, au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, situées en zone UC et sont cadastrées section BI N°598, 599, 146 et 144 pour une surface totale de 11 866 m². Elles sont occupées par des bâtiments à RDC ou R+1 à usage d'activités économiques et administratives.

Selon le règlement, la zone UC est dédiée majoritairement à la réalisation de zones d'habitat collectif et des équipements d'intérêt général. Ainsi la hauteur maximale des constructions à l'égout y est portée à 15 m. La zone UPa concerne, quant à elle, les quartiers à dominante pavillonnaire.

Pour autant, dans les deux zones, la construction et l'extension d'établissements destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, de services ou administratives dont leur présence est justifiée en milieu urbain sont autorisées sous certaines conditions.

En modifiant le zonage, la commune souhaite ainsi permettre la réalisation de projets en adéquation avec l'environnement urbain existant.

Cette requête, en concordance avec les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, repose sur une double démarche, quantitative et qualitative : développer des projets en maîtrisant la hauteur ; et maintenir une cohérence urbaine en continuité immédiate avec les quartiers pavillonnaires longeant l'avenue du Général DE GAULLE.

Tableau récapitulatif des surfaces :

UA	59,1ha	23,4%	59,1ha
UPa	73,6ha		74,8ha
UC	51,1ha		49,9ha
Dont UCv	0,6ha		0,6ha
UPb	51,8ha		51,8ha
UPd	33,2ha		33,2ha
UR	6,5ha		6,5ha
UX	201,89ha		201,89ha
Dont UXm	12,9ha		12,9ha
Total zones U	477,2		477,2ha
1AU	23,3ha	7,2%	23,3ha
2AU	124,2ha		124,2ha
Total zones AU	147,5		147,5ha
A	78,6ha	69,4%	78,6ha
N	1338,7ha		1338,7ha
Dont Ne	15,7ha		15,7ha
Dont NI	30,9ha		30,9ha
Dont Ni	2,7ha		2,7ha
Dont Np	50ha		50ha
Total zones A et N	1417,3ha		1417,3ha
Total	2042ha		2042ha

CONCLUSION

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OISSEL vise à :

- améliorer son contenu,
- reconsidérer certains projets d'équipements,
- ouvrir à l'urbanisation une zone d'urbanisation future.

Les modifications portent sur le règlement et le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

D'intérêt général, elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'Aménagement et de Développement Durable.
