



COMMUNE DE GISORS

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Révision prescrite le : 26/09/2017

Arrêtée le : 10/12/2019

Approuvée le : 14/12/2020

SOMMAIRE

| | |
|--|--------------|
| INTRODUCTION | p. 3 |
| RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL | p. 4 |
| LES ORIENTATIONS DU PADD | p. 11 |

INTRODUCTION

Le PADD (document du dossier du Plan Local d'Urbanisme), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Il est l'outil de la politique d'aménagement et de développement globale, cohérente et affirmée d'un Projet de Territoire.

Le PADD définit les orientations générales des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique
- les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce document présente donc les objectifs de la politique d'aménagement qui doivent définir la manière dont la commune envisage son développement dans les années à venir, et les dispositions dont elle souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.

A ce titre, il fournit le cadre d'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des dispositions réglementaires qui sont inscrites dans le règlement (écrit et graphique) du PLU.

Le PADD constitue ainsi la véritable « clef de voûte » du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'appuie sur les conclusions du diagnostic territorial préalable, véritable "état des lieux" de la commune et outil pour l'identification d'enjeux nécessaires à la construction d'un projet de territoire. C'est donc sur la base de ces conclusions que la municipalité précise dans le PADD la manière dont elle se projette dans l'avenir, et planifie son développement à moyen et long termes.

Le PADD de Gisors **affirme les principes majeurs des lois SRU, Grenelle et Alur et est compatible avec les documents supra-communaux.**

Dans le cadre de la révision du PLU, les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat au sein du Conseil municipal qui s'est tenu le 18 décembre 2018.

RAPPEL DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

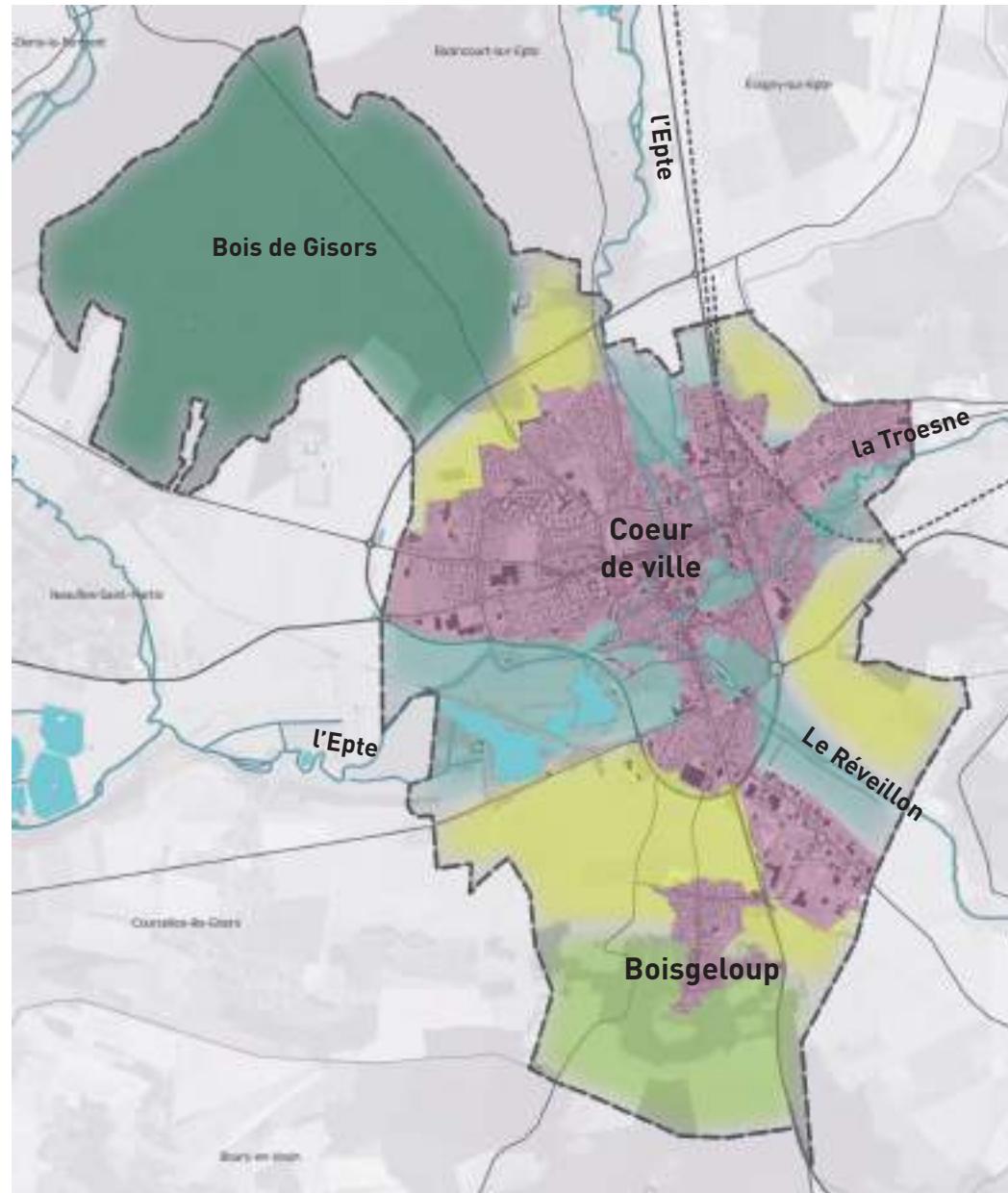
SUPPORTS POUR L'ÉLABORATION DU PADD

RAPPEL DES PRINCIPAUX RISQUES ET NUISANCES DU TERRITOIRE



-  Secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte-Aval
-  Axe de ruissellement
-  Périmètre de sécurité autour des indices de cavités souterraines
-  Périmètre de danger de la canalisation de transport de gaz naturel
-  Risques technologiques liés aux entreprises classées ICPE
-  Axe routier exposant les riverains à des nuisances sonores importantes (arrêté préfectoral du 13/12/2011)
-  Ligne ferroviaire concernée par le projet d'itinéraire fret Paris-Le Havre et dont les nuisances sonores sont susceptibles d'être renforcées
-  Site BASOL (site dont la pollution est avérée)

SYNTHÈSE DES AMBIANCES PAYSAGÈRES ET DES ESPACES DE BIODIVERSITÉ



Espace de grandes cultures céréalières : une agriculture à préserver

Paysage mixte entre agriculture et petits bosquets : une qualité paysagère et écologique à maintenir

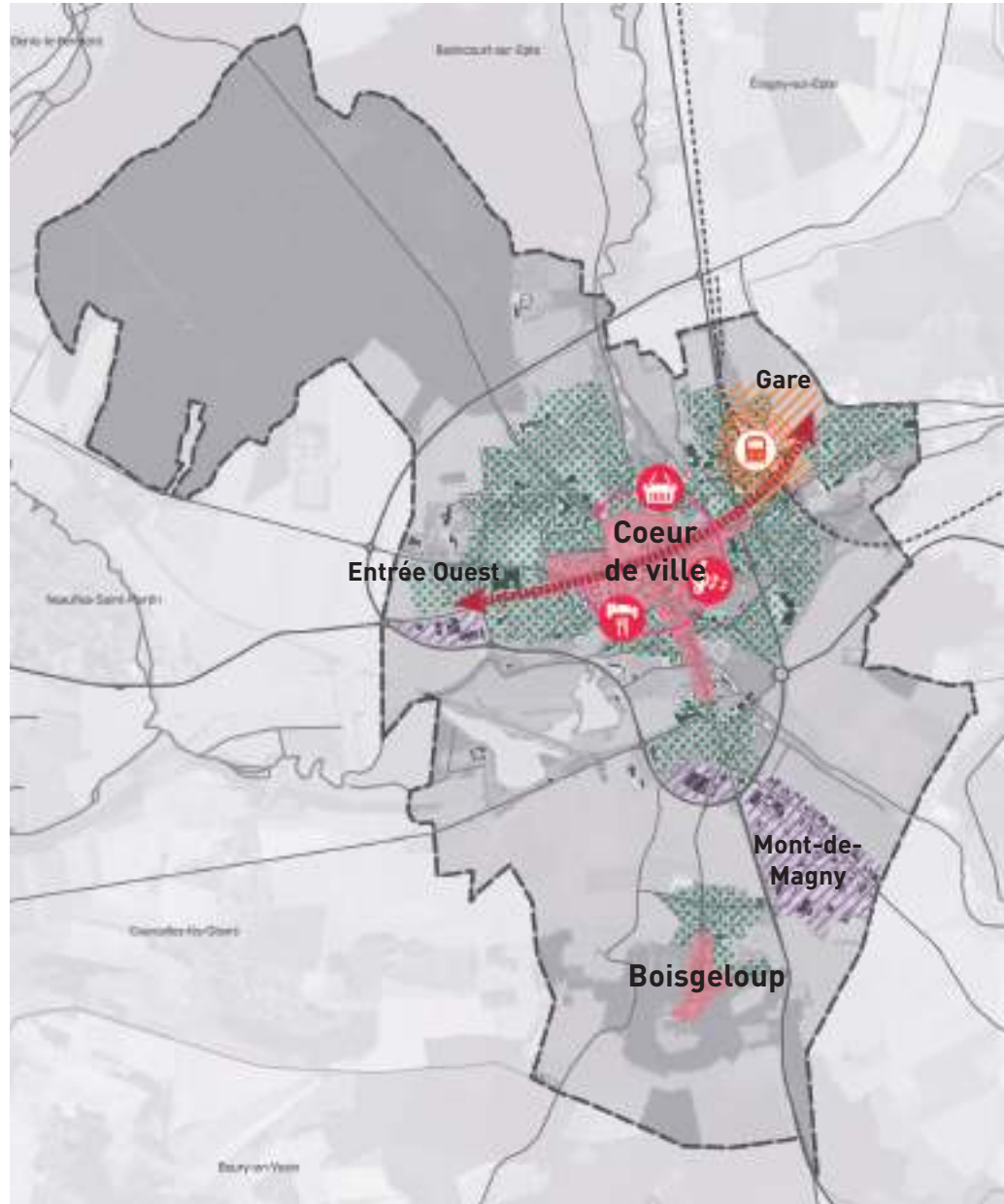
Le Bois de Gisors : un réservoir de biodiversité à protéger


Fond de vallée arboré et humide : des continuités écologiques à conforter


Une présence de l'eau à révéler en ville


Espace bâti : des qualités patrimoniales et résidentielles à conforter


SYNTHÈSE DE L'APPROCHE SPATIALE





 Centre et faubourgs anciens, hameau de Boisgeloup: les entités historiques de Gisors à forte valeur patrimoniale

 Les quartiers à dominante résidentielle, des qualités à maintenir : tranquillité, intimité, environnement végétalisé et aéré, etc..

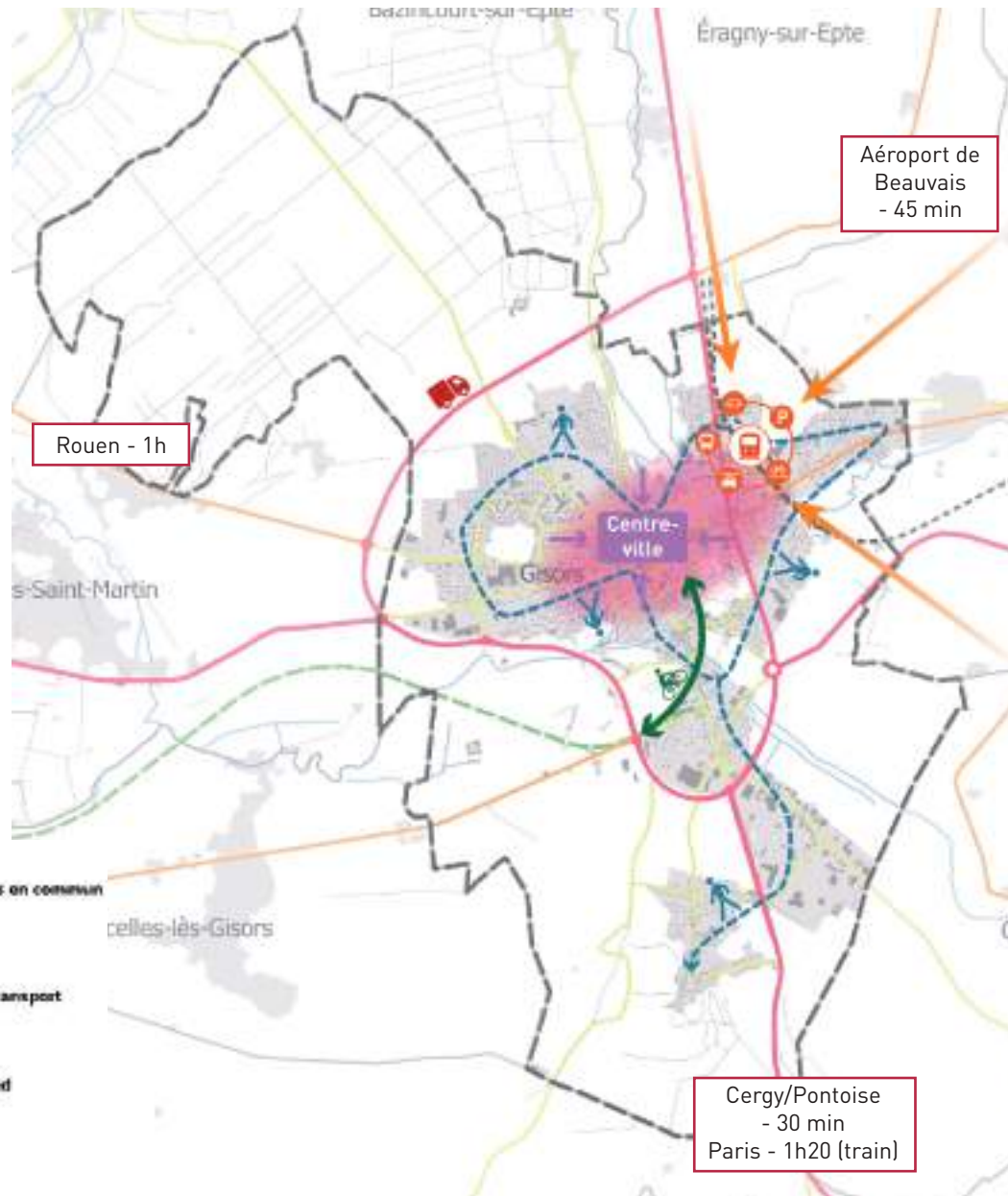
 Un coeur de ville à conforter via son offre commerciale, culturelle et touristique






 Un quartier de gare à conforter via un projet urbain ambitieux


 Des espaces économiques existants à améliorer

 Un axe structurant Est-Ouest entre les différents pôles de la ville (Entrée Ouest, centre-ville, quartier de la Gare) à affirmer

SYNTHÈSE DE L'APPROCHE MOBILITÉS



-  Renforcer l'intermodalité autour de la gare
-  Renforcer l'usage du train pour les actifs se rendant en région parisienne
-  Etablir des liaisons douces sécurisées entre les différents quartiers de la ville, en s'appuyant notamment sur le réseau de rivières
-  Prolonger la voie verte notamment vers le centre-ville
-  Faciliter la venue des usagers dans le centre-ville

 Améliorer la qualité des espaces publics en rééquilibrant la place entre les différents modes de déplacements (piétons, vélos, voitures, etc...)

Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail - 2015



L'APPROCHE RÉTROSPECTIVE 2010-2015

Une production de logements neufs permettant une croissance démographique entre 2010 et 2015

| | 2010 | | var/an | var. | 2015 | |
|----------------------------|-------|-------|-----------|------------|-------|-------|
| Population municipale | 11554 | | | 313 | 11867 | |
| Croissance | | | 0,54% | | | |
| Solde naturel | | | 0,03% | | | |
| Solde migratoire | | | 0,51% | | | |
| Population des ménages | 11193 | | | 237 | 11430 | |
| Taille moyenne des ménages | 2,21 | | | | 2,18 | |
| Taux de desserrement | | | -0,23% | | | |
| Parc logements | 5484 | | 74 | 369 | 5852 | |
| Résidences principales | 5070 | 92,5% | 33 | 167 | 5237 | 89,5% |
| Résidences secondaires | 62 | 1,1% | 6 | 31 | 93 | 1,6% |
| Logements vacants | 351 | 6,4% | 34 | 170 | 522 | 8,9% |
| Renouvellement | | | -7,32 | -37 | | |
| Taux de renouvellement | | | -0,13% | | | |
| Construction neuve | | | 66 | 332 | | |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE | | | 22 | 109 | | |
| POINT MORT= | | | 44 | 221 | | |
| Renouvellement | | | -7 | -37 | | |
| Variation res.sec. | | | 6 | 31 | | |
| Variation log. vac. | | | 34 | 170 | | |
| Desserrement | | | 11 | 57 | | |

Dans l'analyse, les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Sources :

1-Données INSEE 2010 et 2015

2- Données communales/Sitadel

- Le «**point mort**» entre 2010 et 2015 correspond à 44 logements/an. Ce chiffre relativement important a permis **le maintien du nombre d'habitants en compensant notamment l'augmentation de la vacance dans le parc ancien et le desserrement des ménages.**
- **Pour autant, = 66 logements en moyenne ont été construits chaque année sur Gisors entre 2010 et 2015.**

EFFET DÉMOGRAPHIQUE = entre 2010 et 2015, un total de 109 nouveaux logements (soit 22/moy/an) a permis d'accueillir de nouveaux ménages sur la commune.

Explication des principes généraux

La notion de **point mort** détermine le nombre de logements qui doivent être construits pour arriver à maintenir sur un territoire la population en place.

POINT MORT = D+R+V

- **Le desserrement des ménages** : La taille des ménages a diminué entre 2010 et 2015. Il faut donc plus de logements pour maintenir le nombre d'habitants à un niveau équivalent.
D = (population des ménages en 2010 / taille moyenne des ménages 2015) - nombre de résidences principales de 2015
- **Le renouvellement du parc** prend en considération l'évolution des constructions (destruction, réhabilitation, division, changement de destination...).
R = Total constructions neuves - variation du nombre de logements
- **La variation des logements vacants et des résidences secondaires** : La hausse de la vacance ou la transformation de résidences secondaires en résidences principales constituent le troisième facteur de variation de l'offre de logements principales.
V = Variation du nombre de résidences secondaires + variation du nombre de logements vacants

L'APPROCHE PROSPECTIVE 2010-2015 ET LES BESOINS EN LOGEMENTS

| | 2010 | | var.an | 2015 | | var.an | 2030 |
|--|-------|------|--------|-------|------|-----------|------------|
| Population municipale | 11554 | | | 11867 | | | 12789 |
| | | | 63 | | | 61,457 | 922 |
| Croissance annuelle | | | 0,54% | | | 0,50% | |
| Population des ménages | 11193 | | | 11430 | | | 12318 |
| Taille moyenne des ménages | 2,2 | | | 2,2 | | | 2,11 |
| Taux de desserrement | | | -0,23% | | | -0,23% | |
| Parc logements | 5484 | | 74 | 5852 | | | 6386 |
| Résidences principales | 5070 | 92% | 33 | 5237 | 89% | | 5838 |
| Résidences secondaires | 62 | 1,1% | 6 | 93 | 1,6% | | 101 |
| Logements vacants | 351 | 6,4% | 34 | 522 | 8,9% | | 447 |
| | | | | | | | 7,0% |
| Renouvellement | | | -7 | | | | 44 |
| Taux de renouvellement | | | -0,13% | | | 0,1% | |
| Construction neuve | | | 66 | | | | |
| EFFET DEMOGRAPHIQUE* | | | 22 | | | 28 | 421 |
| POINT MORT = | | | 44 | | | 10 | 157 |
| Renouvellement | | | -7 | | | 3 | 44 |
| Variation res.sec. | | | 6 | | | 1 | 8 |
| Variation log. vac. | | | 34 | | | -5 | -75 |
| Desserrement | | | 11 | | | 12 | 179 |
| Nombre de logements à construire de 2015 à 2030 | | | | | | 39 | 578 |
| Déduction du nombre de logements construits de 2015 à 2017 | | | | | | | -95 |

Nombre de logements à produire de 2018 à 2030

483

*Les calculs prennent en compte des décimales qui ne sont pas affichées ci-dessus.

Sources :

1-Données INSEE 2013 et 2008

2- Calculé à partir des données communales

UNE POURSUITE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ASSOCIÉE À UN OBJECTIF DE DÉVELOPPEMENT DE L'EMPLOI

La population de Gisors connaît une croissance continue depuis les années 1960. Le scénario retenu correspond à une croissance raisonnable de 0,5%/an, permettant d'atteindre 12800 habitants à l'horizon 2030.

Ce scénario a été établi avec les hypothèses suivantes :

- Une poursuite du phénomène de desserrement des ménages,
- Une part de logements vacants qui diminue à hauteur de 7% (contre 8,9% en 2015) grâce à la politique de réhabilitation du bâti ancien (notamment via l'OPAH envisagée à l'échelle communautaire).

A RETENIR :

Un objectif de 12 800 HABITANTS EN 2030, nécessitant la construction d'environ 480 logements.

LES ORIENTATIONS DU PADD

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



1. STIMULER ET DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

- a. Engager une politique de diversification et de montée de gamme de l'activité économique en prévoyant notamment l'accueil d'entreprises tertiaires.** Dans ce but, le futur projet du quartier de la gare comportera un volet économique avec l'ambition de faire émerger un nouveau pôle d'entreprises sur Gisors ;
- b. Conforter l'activité des entreprises économiques existantes** dans un souci de pérenniser l'emploi local tout en veillant à une bonne cohabitation avec les habitations riveraines ;
- c.** Prendre en compte les besoins de l'intercommunalité en matière de développement économique et permettre une **valorisation du pôle économique du Mont-de-Magny.**



2. CONFORTER LE RÔLE DE VILLE-CENTRE DE GISORS AU SEIN DE SON BASSIN DE VIE

- a. Renforcer le tissu commercial** en s'appuyant sur la diversité des activités présentes en centre-ville, en œuvrant au maintien des commerces, en améliorant la qualité de l'espace public et en facilitant la venue des chalands ;
- b. Développer l'attractivité touristique,** vecteur de dynamisme économique et commercial, en renforçant à la fois, l'offre de visite, de loisirs et les capacités d'hébergement ;
- c. Renforcer le rayonnement culturel de Gisors** en initiant la création d'un pôle culturel idéalement situé dans le coeur de ville, en complétant l'offre en équipements selon les besoins et en proposant une offre d'animations culturelles de qualité.



3. AFFIRMER LES DIFFÉRENTS PÔLES DE LA VILLE LE LONG D'UN AXE STRUCTURANT EST-OUEST

- a. Conforter le coeur historique de Gisors comme lieu de vie** via la lutte contre la vacance du bâti ancien et la diversité des fonctions (commerciale, culturelle, touristique, économique, loisirs, etc...).
- b. Établir un projet ambitieux sur le quartier de la gare rééquilibrant le développement récent vers l'Est.** Cette opération constituera le principal secteur de développement de l'urbanisation et prendra la forme d'un véritable quartier de ville en articulation directe avec la gare. En raison de son importance, ce projet aura un rôle majeur dans la transformation de l'image de la ville et devra refléter le nouveau dynamisme économique et la qualité résidentielle souhaités par la municipalité. Il s'accompagnera d'une réflexion sur le quartier existant (espaces publics, organisation des flux et de l'intermodalité, qualité du bâti).
- c. Poursuivre le développement du pôle d'entrée Ouest de Gisors.** Ce secteur regroupe une offre commerciale importante et des équipements structurants pour le territoire (centre hospitalier, crèche, salle polyvalente...) et est amené à se renforcer, avec notamment les projets de nouvelle gendarmerie et d'établissement hôtelier.



1. VALORISER LES RICHESSES PATRIMONIALES ET ARCHITECTURALES DE LA VILLE HISTORIQUE

- a. **Protéger les édifices remarquables par leur qualité architecturale et leur intérêt historique ainsi que le petit patrimoine caractéristique de l'identité de Gisors:** Maisons de caractère, manoirs, édifices religieux, lavoirs, patrimoine industriel, bâti agricole traditionnel... sont, par exemple, des éléments particuliers auquel il convient d'assurer une reconnaissance au travers de protections particulières dans le cadre du PLU.
- b. **Maintenir la cohérence architecturale du coeur historique et du hameau de Boisgeloup** par un règlement qui garantit la préservation des caractéristiques architecturales du bâti ancien et le respect des volumétries et des implantations existantes.

2. PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET VALORISER L'ARMATURE NATURELLE DANS LE QUOTIDIEN DES HABITANTS



- a. **Protéger les réservoirs de biodiversité** (boisements, prairies humides, plans d'eau, parcs arborés, etc...) **et maintenir les continuités écologiques** qui s'appuient notamment sur le réseau hydraulique et les linéaires végétalisés existants. Il s'agira notamment de limiter l'urbanisation nouvelle aux abords des rivières.
- b. **Maintenir la place de la nature en ville et enrichir la biodiversité** en préservant les poumons verts existants, en aménageant des espaces paysagers dans les nouvelles opérations et en préservant des espaces jardinés dans les quartiers d'habitat individuels.
- c. **Développer un réseau de cheminements doux permettant de profiter du cadre naturel et de se réappropriier les berges de rivière.** Ce maillage vise à favoriser les déplacements doux (à pied, en vélo, etc...) pour les trajets du quotidien mais également, à développer des itinéraires de découverte de la ville et de ses paysages.



3. PRÉSERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET LE CARACTÈRE AGRICOLE DU TERRITOIRE

- a. **Protéger les terres agricoles** en évitant une urbanisation excessive du territoire,
- b. **Favoriser le maintien de l'activité agricole** à travers **un encadrement strict des occupations et utilisations du sol** pour les constructions non agricoles et la prise en compte des lieux de production dédiés à cette activité. L'objectif est également de favoriser une bonne cohabitation pour tous (nuisances, usage des chemins ruraux, absence d'urbanisation nouvelle autour des exploitations en activité...).
- c. **Maintenir le cadre paysager** à travers la préservation des franges arborés en bordure du parcelle agricole et par l'établissement de **transitions paysagères aménagés de façon qualitative** entre le bâti et le milieu agricole dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement.



1. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL PAR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ADAPTÉE

- a. **Poursuivre la croissance démographique avec une estimation d'environ 12 800 habitants à l'horizon 2030.** Ce scénario correspond à une croissance modérée permettant de conserver une bonne adéquation entre les équipements publics et l'accueil de nouveaux habitants ;
- b. **Préserver la qualité des quartiers résidentiels** (intimité, tranquillité, cadre végétal, maîtrise du stationnement, etc...) en maîtrisant l'évolution du bâti existant et en modérant la densification par des outils réglementaires adaptés.

2. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS

- a. **Favoriser la réhabilitation du bâti ancien** via la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) à l'échelle intercommunale afin de lutter contre la vacance du bâti ancien et améliorer le confort des logements ;
- b. **Établir un environnement urbain de qualité**, propice à la tranquillité et à l'épanouissement des habitants notamment par un travail qualitatif sur la composition générale des opérations nouvelle et une réflexion spécifique sur les usages des espaces publics ;
- c. **Prévoir l'adaptation du bâti aux nouvelles technologies numériques et énergétiques.**
L'enjeu est de favoriser :
 - l'arrivée de la fibre optique en lien avec le schéma d'aménagement numérique communautaire,
 - les économies d'énergie et le recours aux énergies renouvelables à «usage domestique» tout en veillant à la bonne prise en compte des enjeux paysagers, patrimoniaux et de cadre de vie.



3. DÉVELOPPER DE NOUVELLES FORMES BÂTIES DE QUALITÉ TOUT EN ÉTANT ÉCONOME EN FONCIER

- a. **Prioriser le renouvellement urbain dans le tissu urbain existant**, en ciblant prioritairement le secteur élargi de la gare ;
- b. **Créer un nouveau quartier mixte sur le secteur de la gare** qui propose un habitat de type maisons de ville et/ou logements intermédiaires adapté au contexte de Gisors afin d'atteindre **une densité brute minimale de 25 logements/ha** pour la partie habitat.
- c. **Accentuer les efforts de réduction de la consommation foncière engagés en 2014** pour atteindre une réduction de 50% du rythme annuel d'espaces urbanisés par rapport à la période de référence du PLU.

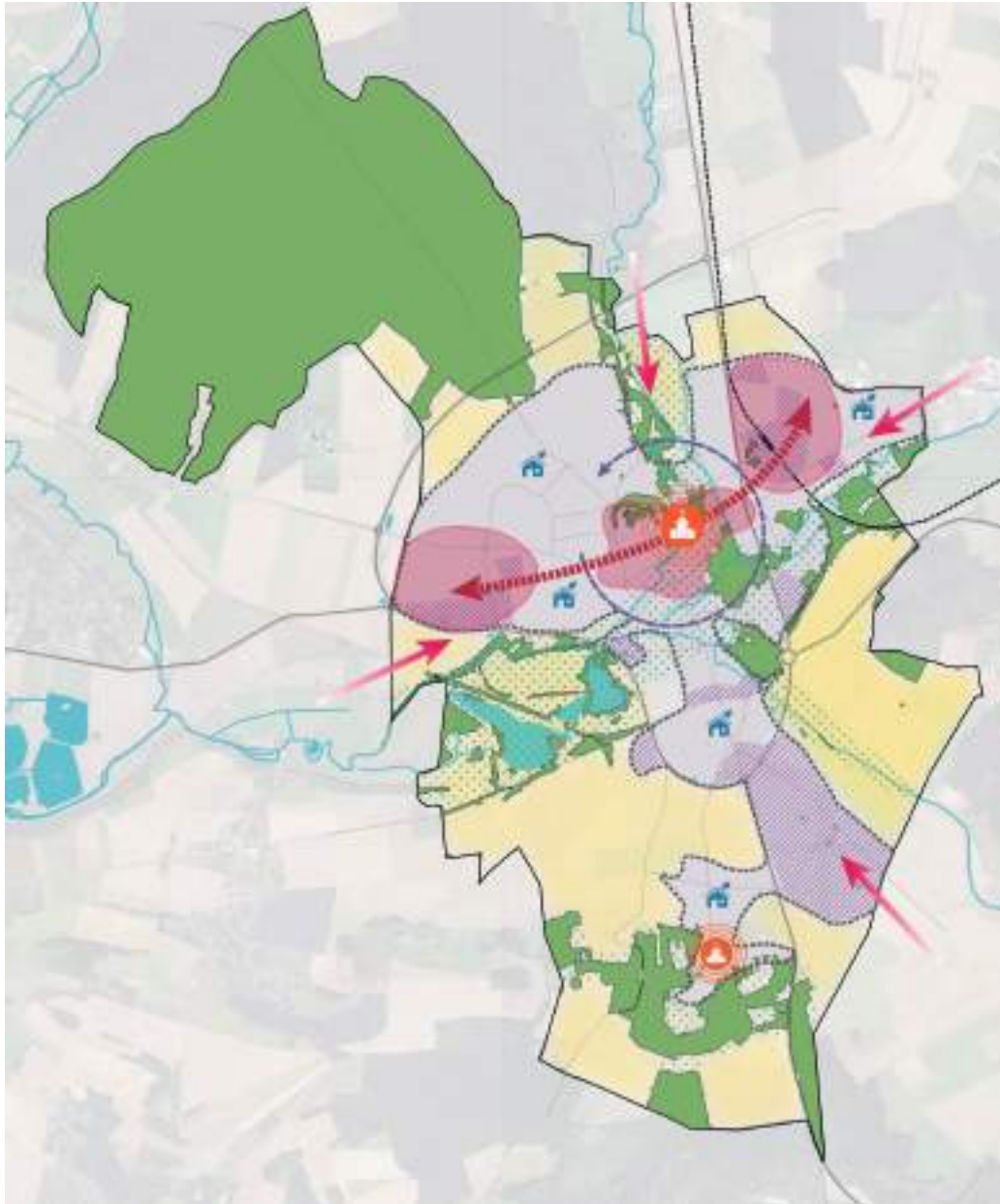


4. PROTÉGER LA POPULATION DES RISQUES ET DES NUISANCES EXISTANTS SUR LE TERRITOIRE




- a. **Garantir la sécurité des habitants et de leurs biens vis-à-vis des risques naturels**, notamment par le respect des prescriptions du PPRi de l'Epte Aval en matière de risques d'inondation et par la maîtrise du ruissellement en évitant une imperméabilisation excessive des sols ;
- b. Privilégier l'implantation d'activités économiques à proximité immédiate des voies ferrées pour **limiter les nuisances sonores** pour les habitations nouvelles ;
- c. **Préserver les quartiers d'habitats de toute activité nuisible** ;
- d. **Prendre en compte les risques technologiques** liés à la présence de sites industriels de type ICPE et au passage de canalisations de transport de matières dangereuses.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES




SYNTHESE







ORIENTATION 1 : Insuffler une dynamique économique nouvelle et transformer l'image de la ville

-  1. Stimuler et diversifier le tissu économique local
-  2. Conforter le rôle de ville-centre de Gisors au sein de son bassin de vie
-  3. Affirmer les différents pôles de la ville autour d'un axe structurant Est-Ouest

ORIENTATION 2 : Valoriser l'identité patrimoniale, paysagère et naturelle de Gisors

-  1. Valoriser les richesses patrimoniales et architecturales de la ville historique
-  2. Préserver la trame verte et bleue et valoriser l'armature naturelle dans le quotidien des habitants
-  3. Préserver la qualité paysagère et le caractère agricole du territoire

ORIENTATION 3 : Offrir un cadre de vie valorisant par un habitat de qualité

-  1. Poursuivre le développement résidentiel par une croissance démographique adaptée
-  2. Améliorer la qualité de vie des habitants
-  3. Développer de nouvelles formes bâties de qualité tout en étant économe en foncier
-  4. Protéger la population des risques et des nuisances existants sur le territoire