



## PRÉFECTURE DE L'EURE

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Service prévention des risques  
et aménagement du territoire

Unité planification urbaine et rurale  
Dossier suivi par : Claude Bienvenu  
Tél : 02 32 29 60 79  
Mél : [claude.bienvenu@eure.gouv.fr](mailto:claude.bienvenu@eure.gouv.fr)  
Notre référence : SPRAT/PUR/CB/2020/

Évreux, le 12 mars 2020

**Le Préfet de l'Eure**

à

**Monsieur le Maire de Gisors**

**OBJET : Révision du plan local d'urbanisme  
avis de l'État sur le projet arrêté**

**REF** : votre courrier en date du 13 décembre 2019

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, vous avez communiqué pour avis à mes services le projet de révision du plan local d'urbanisme arrêté par votre conseil municipal le 10 décembre 2019. Ceux-ci m'ayant fait part de leurs observations, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de l'État associé à l'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune.

L'examen de ce document fait ressortir que les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme et notamment ceux de l'article L 101-2 sont respectés. J'émet ainsi un avis favorable avec toutefois une observation sur la densité de logements prise en compte dans la zone AUB près de la gare.

### **La densité de logements de la zone AUB**

En matière de densité de logements, vous avez affiché au PADD, pour le nouveau quartier mixte du secteur de la gare, la proposition d'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.

Ce secteur est en effet un espace stratégique en matière d'accueil de la population. Mais la densité indiquée pour l'habitat dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation n'est en fait que de 20 logements à l'hectare si l'on tient compte des espaces dédiées aux aménagements publics. De plus, en partant du constat d'une densité de 40 logements à l'hectare sur le centre de Gisors, la forme urbaine de la zone AUB devrait, en réalisant différentes typologies de bâti et un aménagement d'ensemble cohérent, se rapprocher des 40 logements à hectare.

Les autres observations ci-après devront aussi être prises en compte dans le document qui sera soumis à l'approbation du conseil municipal pour lui assurer une prise en compte plus satisfaisante des enjeux inscrits à l'article L 101-2 et une meilleure cohérence avec les objectifs poursuivis et les documents supra-communaux.

## 1) La prise en compte du risque inondation

Votre commune est concernée par le risque inondation lié au débordement de l'Epte, aux remontées de nappes et aux axes de ruissellement. Certains éléments nécessitent d'être repris ou complétés.

Concernant le risque d'inondation par débordement de l'Epte, ce thème abordé au sein du rapport de présentation devra être complété avec l'adresse du site présentant ce risque : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Inondations>

Concernant le risque inondation par remontée de nappes, ce thème est abordé au sein du rapport de présentation (page 112). Toutefois, afin de compléter cette thématique, l'adresse du site présentant le risque remontées de nappes devra être mentionnée : [http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/remontee_nappe).

La carte relative aux remontées de nappes devra de plus être remplacée par celle disponible à l'adresse : [http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/cartographie\\_remontee\\_nappe](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/inondations/cartographie_remontee_nappe).

## 2) La prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines

La commune est concernée par la présence de cavités souterraines sur son territoire. Si la prise en compte du risque que représente la présence de ces cavités est bien évoquée, il conviendra toutefois de compléter le rapport avec le lien vers l'atlas des cavités souterraines : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/Marnieres-et-autres-cavites-souterraines>.

Doivent ensuite apparaître au zonage les indices de cavités souterraines localisés précisément avec leur périmètre de risque et les indices surfaciques non localisés précisément de marnières et bétoires en les désignant par une seule légende, celle de « zones à risque d'effondrement liées à la présence de cavités souterraines ». Il est précisé que ces périmètres de risque sont tous ceux figurant sur la carte du site Internet de l'État dans l'Eure qui comprend notamment les indices surfaciques de cavités souterraines non localisés précisément, les règles d'inconstructibilité étant les mêmes que pour les indices avérés localisés précisément.

Il est ensuite important que les personnes qui consultent ou ont à utiliser ce document d'urbanisme puissent disposer d'informations sur les risques à jour. Pour cela, il est demandé qu'en légende du plan de zonage, le renvoi vers la base de données des cavités souterraines présente sur le site Internet de l'État cité ci-dessus soit effectué.

Les règles d'urbanisme liées à la présence de ces périmètres de risque définies au sein des dispositions générales du règlement devront enfin être complétées en précisant que :

- seules les extensions mesurées sont autorisées, limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- les changements de destinations sont interdits.

Les règles de non-constructibilité sont déjà mentionnées dans le règlement, mais il faudra modifier le texte pour faire référence aux « zones à risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines ».

L'emplacement réservé n°6 pour la création d'un bassin de rétention se trouve très proche d'une zone d'effondrement en lien avec les cavités souterraines, dans laquelle aucun apport d'eau doit être fait afin de ne pas accentuer le risque. Une réponse à cette question du rejet vers une cavité souterraine devra être apportée pour décider du maintien de cet emplacement réservé.

### 3) Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

À la page 113 du rapport de présentation, la carte sur ce risque est à modifier. En effet, une mise à jour par le BRGM a été réalisée en date du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Le commentaire sera donc à adapter en fonction de cette nouvelle carte et il convient d'ajouter le lien vers le site suivant : [http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/.](http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/)

### 4) La protection de la trame verte et bleue

La dynamique de la trame verte et bleue (TVB) n'est pas suffisamment décrite à l'échelle locale. Si les éléments structurants cette TVB sont bien repérés, une meilleure prise en compte de la trame bleue liée à la présence des réservoirs aquatiques de l'Epte, des ruisseaux « le Troène » et « le Réveillon » permettrait la protection des différentes continuités écologiques. De plus, l'accent sur les discontinuités d'espace rural présentes sur le territoire mériterait d'être fait, tout comme le fait que la commune fasse partie de la continuité régionale de la vallée de l'Epte à rendre fonctionnelle en priorité.

Ainsi, une préservation de cette trame bleue pourrait être justifiée par le fait de ne pas créer de fragmentations, ni de nouvelles coupures, et de mettre en place des actions permettant de restaurer ce corridor tout en limitant l'urbanisation aux abords des cours d'eau pour conserver la fonctionnalité des continuités écologiques.

La présence de réservoirs humides en lien avec le réseau hydraulique et du corridor zone humide à faible déplacement en lien avec les réservoirs humides des vallées de l'Epte et de la Troène mériteraient tout autant une meilleure protection au sein du projet. En effet, les zones humides sont constitutives de la trame bleue et si le classement en zone naturelle ou agricole est nécessaire pour assurer leur protection, celle-ci pourrait être renforcée en reportant au plan de zonage l'emprise de ces zones sous forme d'une trame à l'échelle communale et en inscrivant au règlement que, dans ces espaces, toute occupation ou utilisation des sols susceptible de porter atteinte à la zone humide est interdite. La traduction indiquée au chapitre « dispositions relatives à la préservation des zones humides » (page 20) devrait être reformulée.

Les mares présentes sur le territoire de la commune méritent d'être protégées. Toutefois, seule la mare de la ferme du Mont de l'Aigle a été recensée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme afin de la préserver. Or, d'autres mares comme celle du Bois de Gisors aurait pu prétendre à cette protection. Même si une prescription d'éloignement des constructions de 5 mètres vis-à-vis des mares et plans d'eau a été définie, celle-ci ne semble concerner que la seule mare repérée, alors qu'elle devrait concerner toutes les mares présentes sur le territoire. La création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes contribuerait à la protection et la préservation des espèces y ayant trouvé refuge et l'imposition d'une bande non constructible d'au moins 10 mètres sur son pourtour contribuerait à affirmer la volonté communale de préserver ces milieux riches en biodiversité.

Par ailleurs, de nombreux alignements d'arbres et bosquets sont présents sur la commune. Toutefois, un seul alignement d'arbres au sud de la zone Uy a fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23. Or, d'autres alignements d'arbres et bosquets mériteraient tout autant d'être protégés, comme par exemple au sud de Gisors au hameau du Boisgeloup où des espaces naturels encore présents constituent un corridor, mais aussi le parc Frédéric Passy du centre bourg, qui bien que classé en zone naturelle, aurait pu bénéficier d'une protection supplémentaire. C'est le cas aussi pour les éléments paysagers suivants qui mériteraient d'être ajoutés à cette liste non exhaustive : la Ferme du Mont de l'Aigle, le Marais des Hommes Pendus, Le Tapis Vert, la Vigne et les alignements à l'Ouest de ce hameau, les Carreaux, l'alignement au sud du Mont de Magny, le bosquet du Parc de Saint Lazare, l'alignement au nord des Ballastières (...).

La ripisylve située le long de l'Epte mais aussi du ruisseau « le Troène » et du « Réveillon » devrait faire aussi l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, d'autant plus que ces espaces sont identifiés comme réservoirs de biodiversité au sein du SRCE.

La limite de l'urbanisation de l'entrée sud est de la commune est marquée par une bande verte de part et d'autre de l'emplacement réservé pour la piste cyclable. Aucune protection de ces alignements n'a été prévue. Elle constitue pourtant un écran paysager de qualité que les usagers de la piste cyclable auront plaisir à découvrir.

Par rapport aux espaces boisés protégés, et éléments paysagers identifiés au titre des articles L 113-1 ou L 151-23 du code de l'urbanisme, il est préconisé de définir une marge de recul des constructions. Or cette disposition n'est pas définie dans votre projet de PLU. Cette marge de recul sur le pourtour de ces éléments identifiés (minimum 15 mètres), permettrait à la fois sa mise en valeur et son maintien comme élément nécessaire à la continuité écologique.

Concernant les règles relatives aux clôtures (page 11), il est indiqué que les haies vives sont autorisées. Toutefois, il aurait été utile d'ajouter que celles-ci doivent être composées d'au moins 6 espèces locales différentes afin d'augmenter la biodiversité végétale et faunistique.

De plus, au sein des zones Ua, Ub, Uc, AUb, et N, le chapitre 3 relatif au « *traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions* », indique à la page 26 que : « *les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales* ». Il pourrait être précisé que des plantations équivalentes doivent être mises en place afin de maintenir les espaces de paysage et de biodiversité et qu'il convient de supprimer les espèces invasives. L'ajout d'une liste de plantations en annexe est préconisée, et le règlement relatif à la constitution des clôtures devrait faire référence aux essences locales utilisées en faisant un renvoi vers l'annexe.

## **5) La protection du patrimoine bâti et des éléments paysagers**

Le château et ses abords bénéficient d'un classement en zone Np qui assure bien sa protection au titre d'élément remarquable. Toutefois, il conviendrait d'inclure le triangle défensif de château et l'ancien rempart, sur les parcelles n° 31, 32, 33 et 34.

Enfin, les bâtiments et installations nécessaires aux activités ferroviaires ne doivent pas être autorisés en zone Np.

## **6) Les nuisances sonores**

Dans le rapport de présentation n°1 page 119, concernant le bruit des infrastructures de transports terrestres, il convient d'ajouter que la cartographie est disponible à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport>

Concernant les cartes de bruits stratégiques et le plan de prévention du bruit dans l'environnement, il convient de préciser que la cartographie est disponible à l'adresse suivante : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Autres-reglementations-environnementales/Bruit-des-infrastructures-de-transport/Cartes-de-bruit-strategiques>.

La RD181 est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement des routes départementales dont le trafic est supérieur à 8 200 véhicules par jour qui est en cours de réalisation.

De plus, les cartes de bruit stratégiques, 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> échéances du département de l'Eure ont été abrogées et remplacées par les cartes de bruit stratégiques de 3<sup>ème</sup> échéance. Celles-ci ont été approuvées par arrêté préfectoral le 16 novembre 2018. Il convient d'ajouter cette information dans le rapport de présentation.

Quant au report du couloir de nuisances sonores au sein du plan de zonage et du plan des risques, il est établi de part et d'autre du bord de chaussée et non de l'axe, comme ce qui semble apparaître sur les plans du PLU. La distance de 30 mètres ou 100 mètres de part et d'autre des voies concernées doivent ainsi être ajustées en fonction de cette donnée. Il conviendrait aussi de faire référence à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres et aux textes associés au sein de ce plan.

## **7) Le rapport de présentation**

Au sein du volume 1 du rapport de présentation, un « projet de changement de destination du bâti existant » est indiqué au sein de la légende de la carte des enjeux agricoles. Toutefois, aucune justification de ce changement possible de destination n'est apportée en parallèle, et aucune désignation n'a été faite au plan de zonage, comme l'exige l'article L 151-11 du code de l'urbanisme pour que le changement de destination puisse être autorisé, tout comme aucune disposition applicable ne figure au sein du règlement, dispositions qu'il conviendrait d'ajouter si ce projet s'avérait être retenu.

## **8) Le plan de zonage**

Concernant les sites d'intérêt paysager protégés représentés sur le plan de zonage au titre des articles L 151-19 et L 151-23, il pourrait être utile de faire une distinction, en précisant pour lequel de ces deux articles, les éléments sont précisément protégés.

## **9) Le règlement**

Un règlement de PLU ne peut demander à un pétitionnaire d'apporter une justification à son projet, ni exiger d'ajouter de nouvelles pièces à un permis de construire, de réaliser une consultation supplémentaire ou d'obtenir l'accord d'une autorité ou d'un organisme. Toutes les formulations inscrivant ces demandes comme « Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L 151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R 421-23 h du code de l'urbanisme. Le cas échéant, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera sollicité, à l'appréciation du service instructeur », « Afin de pouvoir vérifier les conditions de respect de la cote de référence — telle que définie dans le règlement du PPRI — toute demande d'autorisation ou de déclarations de travaux, aboutissant à la réalisation des ouvrages susceptibles d'être impactés par les risques d'inondation, doit comporter des cotes certifiées par un architecte ou par un géomètre-expert. », « Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement, l'arrachage partiel ou total des végétaux repérés au document graphique sont soumis à déclaration préalable (R 421-23). » sont donc illégales et devront être supprimées du règlement.

Il en est de même pour le paragraphe « Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide. ».

L'article L 151-8 du code de l'urbanisme découpe le règlement en 3 sous-sections :

- sous-section 1 : affectation des sols et destination des constructions,
- sous-section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- sous-section 3 : équipements, réseaux et emplacements réservés.

Or, certains des titres de chapitre ne correspondent pas aux dénominations des sous-sections. Ils devront être revus pour être en cohérence avec la rédaction obligatoire du règlement.

Au sein des dispositions générales (page 14), il est indiqué que « La conformité d'une demande d'autorisation à l'intérieur des zones relevant de l'application du PPRi de l'Epte Aval est appréciée au regard du respect du présent règlement éventuellement grévé de la servitude d'utilité publique que constitue le PPRi ». Or, une servitude d'utilité publique s'applique toujours en sus des dispositions du PLU. La rédaction est donc à modifier, pour écrire « du respect du présent règlement et de celui du PPRi ». Si les dispositions du règlement du PLU sont contradictoires avec celles contenues dans le PPRi, l'autorisation de construire ne pourra être accordée.

La formulation « Les occupations et utilisations du sol interdites dans le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) annexé au PLU » apparaissant aux pages 23, 30, 38 et 47 n'a pas besoin d'être écrite. L'application du PPRi doit juste être rappelée dans ce règlement (page 6) pour les terrains compris à l'intérieur de la zone délimitée au plan de zonage.

De même, le règlement définit des dispositions relatives à la prise en compte des risques technologiques, dont ceux liés à la présence d'une canalisation de gaz. Cette canalisation faisant aujourd'hui l'objet d'une servitude d'utilité publique, le paragraphe a) devra être supprimé.

À la page 20 des dispositions générales, il est fait état d'un chapitre définissant des prescriptions réglementaires relatives aux « périmètres d'attente définis au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme ». Il doit s'agir des périmètres d'attente du projet d'aménagement global indiqué à la page 58 du rapport de présentation, volume 2 « Justifications ». Cependant, ils ne sont repris, ni sur le plan de zonage, ni dans le règlement de la zone AUB, ni dans les OAP.

De plus, la référence à l'article L 112-12 a été faite au sein de ce même chapitre alors qu'il correspond à la réglementation acoustique relative aux zones de bruit aux abords des aérodromes. Il conviendra donc de revoir la formulation de ce paragraphe si de tels périmètres d'attente existent et de compléter le plan de zonage et le règlement en conséquence. Sinon, il conviendra de supprimer ce chapitre.

Le règlement de la zone Nt de la base de loisirs autorise 15 % d'emprise au sol pour les nouvelles constructions. En considérant que les 15 % sont applicables sur la totalité de la zone (28 hectares), le règlement autorise ainsi une possibilité de constructions beaucoup trop importante. Il devra donc être modifié, soit pour en exclure le plan d'eau, soit pour diminuer l'emprise au sol permise.

Au sein des dispositions générales, le chapitre 4 traitant des « dispositions relatives au stationnement » indique : « *une place par fraction de surface de plancher, comptée par logement, égale à 35 m<sup>2</sup>* ». Avec cette écriture, un logement de plus de 105 m<sup>2</sup> devrait avoir au moins 3 places de parking. Ce chiffre semble trop important, notamment dans le secteur de la gare où il est préférable de privilégier et de développer les déplacements alternatifs à la voiture, comme le prévoit d'ailleurs le PADD qui fixe pour objectif de développer un réseau de cheminements doux pour favoriser les déplacements à pied, en vélo, etc...

## **10) Les servitudes d'utilité publique (SUP)**

La liste et le plan des SUP devront être repris.

Si la servitude liée à la canalisation de gaz (I3) a bien été représentée, il manque celle, pour cette même canalisation, liée à la prise en compte des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses, de code I1, instaurée par l'arrêté préfectoral du 18 juin 2018. Il conviendra de l'ajouter tant sur la liste que sur le plan des servitudes.

Quant au report de la servitude AC2, il conviendra de revoir sa délimitation en se référant à la cartographie présente à l'adresse suivante : [http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/sites\\_paysages.map&&extent=609728.6908640.611996.6910807](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/sites_paysages.map&&extent=609728.6908640.611996.6910807).

Les fiches décrivant ces servitudes et leurs effets, établies pour chaque type de servitudes, n'ont pas à être obligatoirement annexées au document. Il faudra toutefois mentionner dans le document 5.1 le lien où ces fiches sont consultables : <http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>.

### 13) La composition du dossier et le contenu des annexes

L'article L 151-2 indique que le plan local d'urbanisme comprend, un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes, le règlement étant composé du zonage et d'un règlement écrit.

Le plan n°2 « Plan des protections » intégrant la protection du patrimoine naturel et bâti devra être supprimé. Ces éléments de protection du paysage font partie du dispositif réglementaire et doivent être reportés au plan de zonage (ce qui est déjà le cas).

Le contenu des annexes est fixé par les articles R 151-52 et R 151-53 et il convient qu'elles ne comprennent aucun élément de plus que ce qui est exigé par ces articles. Dans ce contenu, n'en font ainsi pas partie le résumé non technique (il est mentionné parmi les documents à ajouter lors de l'enquête publique), le zonage des eaux pluviales, le plan des réseaux eaux usées et eaux pluviales, le plan du réseau d'eau potable et le dossier d'enquête publique pour la révision du zonage d'assainissement eaux usées.

Dans la liste des annexes, l'ensemble des dispositions du PPRi n'a pas non plus à figurer. Seul le report de son périmètre au plan des SUP est obligatoire, en ajoutant l'indication du lien où ce document est consultable. Au plan de zonage, seul le report du périmètre du PPRi est à effectuer et non le report des zones du PPRi.

Le plan annexe des risques et nuisances ne peut être rangé que parmi le contenu des annexes. Dans ce plan, il ne reste à y faire figurer que les couloirs de présomption de nuisances sonores, ce qui relève de la prise en compte des risques technologiques (hors la canalisation de gaz) ne relève pas d'une annexe et doit être traduit réglementairement, au plan de zonage et au règlement.

Enfin, le document relatif à la protection des sites archéologiques et le diagnostic de l'activité agricole doivent faire partie du rapport de présentation.

Pour le Préfet, et par délégation  
La Sous-Préfète des Andelys,



Virginie Sené-Rouquier