

Département de l'Eure

ENQUETE PUBLIQUE

organisée du 31 août 2020 au 30 septembre 2020

relative au

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de **GISORS**

CONCLUSIONS ET AVIS

du commissaire enquêteur

(le rapport d'enquête est joint dans un document séparé)

Décision de Mme la Présidente du Tribunal administratif de Rouen
en date du 28 mai 2020
(dossier n° E20000014/76)

Arrêté de M. le maire de Gisors n° ARR-2020053 en date du 27 juillet 2020

Commissaire enquêteur : Serge DE SAINTE MARESVILLE

Dans le cadre des articles L123-1 et R123-1 et suivants du code de l'environnement, une enquête publique a été menée du 31 août 2020 au 30 septembre 2020 au sein de la commune de Gisors dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

La présentation de ce projet, le déroulement de l'enquête publique ainsi que les observations formulées par la population sont rassemblés dans un rapport établi par le commissaire enquêteur. Ce rapport, qui fait l'objet d'un document séparé, est indissociable des présentes conclusions.

Commune implantée au nord-est du département de l'Eure, Gisors comptait, au recensement de 2017, 11537 habitants.

La taille moyenne des ménages est faible. En constante baisse depuis les dernières décennies, elle s'établit à 2,18 personnes. Depuis le début des années 2000, l'accroissement de la population s'établit à environ 0,50 % chaque année. En 2017, 5931 logements étaient recensés sur la commune.

Gisors représente un pôle économique d'environ 5000 emplois. Il s'agit du plus important du Vexin. La vocation commerciale est affirmée sur le territoire communal, cependant les zones périphériques ont pris le dessus par rapport au centre ville.

L'agriculture occupe encore 30 % du territoire communal. Son activité principale est liée à la polyculture et à l'élevage, à l'activité équestre ainsi qu'au maraîchage.

Les équipements et services offerts, à caractère culturel et sportif, rayonnent au-delà des limites communales, au sein d'un bassin de vie qui empiète sur le département de l'Oise voisin.

Outre le réseau médical traditionnel constitué de la médecine généraliste, Gisors est doté d'un hôpital de 458 lits.

L'enseignement du 1er degré est dispensé dans deux groupes scolaires maternelle/élémentaire, une maternelle isolée, deux écoles primaires ainsi qu'un établissement privé. L'enseignement secondaire est dispensé dans deux collèges et un lycée général et technologique.

La commune est à l'intersection de plusieurs voies départementales de transit en direction de Rouen, Vernon, Cergy Pontoise, Beauvais.. Le contournement de l'agglomération a pris place progressivement depuis 1986.

Une desserte ferroviaire assure des liaisons entre le pays de Bray et la région parisienne. La gare de Gisors est desservie par une ligne du réseau transilien avec plusieurs allers et retours chaque jour.

Gisors se situe à la confluence de trois vallées au dénivelé plutôt doux. L'eau est fortement présente sur le territoire communal. Elle constitue à la fois un élément paysager et touristique intéressant mais entraîne des contraintes importantes en matière d'urbanisation. La commune est impactée par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Epte Aval.

=====

La commune de Gisors dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 mars 2014, assorti d'une modification simplifiée en mars 2017 et de quatre révisions allégées.

Aujourd'hui, forte d'une population de 11537 habitants, la commune mise sur une croissance d'environ 0,5 % à l'année. Ce scénario devrait permettre à la ville d'atteindre une population de 12800 habitants à l'horizon 2030. Pour atteindre ce but, la construction de 480 logements supplémentaires est nécessaire. Pour ce faire, la municipalité mise sur le comblement de dents creuses, l'urbanisation de différents secteurs disponibles, la lutte contre le logement vacant et un aménagement d'ampleur avec le « nouveau quartier de la gare ». Au final, la consommation foncière total s'établira à 22,96 ha.

En conséquence, par délibération en date du 26 septembre 2017, le conseil municipal a décidé d'élaborer une révision générale du plan local d'urbanisme. Le projet a été arrêté le 10 décembre 2019.

Dans sa conception, le projet de révision de PLU prévoit : d'insuffler une dynamique économique nouvelle et transformer l'image de la ville ; de valoriser l'identité patrimoniale, paysagère et naturelle ; d'offrir un cadre de vie valorisant par un habitat de qualité.

Ces éléments sont développés dans le document de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Dans son projet de PLU, la commune a retenu cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles sont toutes consacrées à l'urbanisation de zone.

Le 1er janvier 2017, en conformité avec la loi NOTRe, le Pays du Vexin Normand, porteur du SCoT, a disparu. Pour l'heure, la communauté de communes du Vexin Normand ne dispose pas d'un nouveau Schéma de Cohérence territoriale.

Tout au long de l'élaboration du projet de révision du plan local d'urbanisme, la population a été informée de l'état d'avancement des travaux par voie d'affichage de panneaux, par voie de presse, à l'occasion de réunions de concertation ou sur le site Internet de la mairie. Un cahier de concertation permettant de recueillir les observations a été mis à la disposition de la population.

Le projet de PLU a été élaboré en concertation avec les partenaires institutionnels. Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées par courrier en décembre 2019.

Les avis sont favorables, favorables avec remarques ou favorable avec réserves.

Le Préfet de l'Eure émet un **avis favorable avec observation et remarques** qui tiennent à la prise en compte de divers points :

- la densité de logements de la zone AUb (nouveau quartier de la gare) ;
- la prise en compte du risque inondation ;
- la prise en compte du risque lié à la présence de cavités souterraines ;
- la prise en compte du risque lié au retrait gonflement des argiles ;
- la protection de la trame verte et bleue ;
- la protection du patrimoine bâti et des éléments paysagers ;
- les nuisances sonores ;
- le rapport de présentation ;
- le règlement ;
- les servitudes d'utilité publique ;
- la composition du dossier et le contenu des annexes.

La chambre d'agriculture aurait souhaité que l'activité agricole figure à la section économique du rapport de présentation. Elle formule quelques remarques qui tiennent à la prise en compte d'activités agricoles (les activités proprement dites, la possibilité d'accueil touristique à la ferme, les hauteurs de constructions, l'implantation en retrait des nouvelles habitations en limite du parcellaire agricole...).

La commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) émet un **avis favorable avec réserves**. Ces réserves portent sur :

- la densité de logements jugée insuffisante sur le « nouveau quartier de la gare » ;
- le pourcentage d'emprise au sol pour les nouvelles constructions en zone Nt de la base de loisirs.

D'autres remarques sont formulées concernant la bande de non constructibilité en limite des espaces urbanisés, la prise compte des remontées de nappe phréatique, le pourcentage de l'effort de résorption des logements vacants.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) recommande de :

- clarifier l'analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années ;
- mieux démontrer que le projet de PLU est compatible avec l'objectif du PADD ;
- compléter le rapport de présentation sur les mesures d'adaptation au changement climatique ;
- compléter l'état initial de l'environnement de données relatives à l'évolution de l'activité agricole et à la qualité agronomique des sols ;
- compléter le rapport de présentation par une véritable analyse des incidences sur les sites Natura 2000 ;
- compléter l'évaluation environnementale des études préalables nécessaires à l'identification des zones humides potentiellement présentes au droit des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- compléter les indicateurs de suivi avec des mesures correctrices en cas d'écart avec les cibles, et de préciser les moyens mis à disposition pour réaliser et piloter le suivi de PLU.

Consultée, la SNCF souhaite la prise en compte des éléments suivants :

- insertion dans le document PLU de la fiche de servitude T1 et sa notice explicative ;
- s'assurer que le zone N sur certaines emprises ferroviaires ne constitue pas une contrainte pour les travaux de maintenance et d'entretien des installations ;
- consultation systématiquement de la SNCF pour tous travaux à proximité des emprises ferroviaires.

L'enquête publique a été menée conformément à la réglementation en vigueur. L'information de la population sur la mise en œuvre de l'enquête a été parfaitement relayée par voie d'affichage de l'arrêté, par la parution dans la presse. Le public a pu prendre connaissance du dossier projet de révision de PLU tant en mairie (service de l'urbanisme) que sur le site Internet de la mairie.

Des tracts d'information ont été déposés dans les lieux de passage du public, en particulier dans les services administratifs. Une insertion sur le déroulement de l'enquête publique a été effectuée sur la page « Facebook » de la commune de Gisors. De façon quasi hebdomadaire, un article rappelant le déroulement de l'enquête a été inséré dans la presse locale.

De ce qui précède, je constate que la population a parfaitement été associée au projet tant avant que pendant l'enquête publique. Les habitants de Gisors, voire au-delà, ont eu la possibilité de s'exprimer.

Au cours de cette enquête dix neuf observations ont été recueillies. Treize personnes se sont présentées en mairie (service de l'urbanisme) lors des permanences ou en dehors de celles-ci. Quatre courriers ont été transmis. Deux personnes ne pouvant se déplacer ont été contactées par téléphone. Leurs observations ont été transcrites par moi-même et insérées au registre.

Ces dix neuf observations ont des intérêts divers et peuvent être réunies selon cinq critères qui sont :

- Les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les changements de zonage ;
- Le règlement ;
- La mobilité des piétons et personnes à mobilité réduite ;
- Les préoccupations diverses.

==_==_==_==_==_

L'étude du document projet de révision générale de Plan Local d'Urbanisme montre que les pièces et éléments attendus sont bien présents au dossier. Même si le résumé non technique n'est pas exigé, c'est un document qui a le mérite d'apporter de façon succincte l'information sur le projet.

Dans le dossier papier mis à la disposition du public, le plan de zonage aurait mérité une échelle plus grande. Le nombre d'informations cumulées dans ce document à l'échelle 1/7000° le rend illisible.

Le PADD estime la population, à l'horizon 2030, à 12800 habitants contre 11865 au recensement de 2017. Pour atteindre cet objectif, la création de 480 logements est prévue. Quelques 270 logements seront créés en densification après rétention foncière et environ 200 seront créés au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dénommé « Le nouveau quartier de la gare ».

C'est notamment ce projet ambitieux du nouveau quartier de la gare qui a conduit à la révision du plan local d'urbanisme existant.

Le nouveau quartier s'étendra sur une surface de près de 19 hectares au nord-est de la commune. Ce terrain, dont la déclivité est orientée vers le bourg, a la particularité d'être « enclavé » entre une zone pavillonnaire et des immeubles d'habitations à l'est, une voie ferrée en limite ouest et d'une zone agricole au nord. Il a vocation à accueillir des activités économiques (tertiaire et petit artisanat) sur 7,5 ha, de l'habitat selon une densité de 25 logements à l'hectare sur 8 ha et des espaces publics structurants sur environ 3 ha.

La proximité immédiate de la gare et du centre bourg représente un réel potentiel pour l'aménagement de cette zone. Cependant, cette proximité est également source de problème qu'il faudra résoudre, la ligne SNCF constituant une barrière entre ce quartier et le centre ville. Une attention particulière devra être portée quant aux nuisances engendrées par le trafic ferroviaire. Installer les habitations en retrait de la voie ferrée, au-delà de l'implantation des entreprises et une bonne chose pour atténuer ces nuisances essentiellement sonores. Il ne faut toutefois pas faire abstraction de ces nuisances vis-à-vis des employés d'entreprises qui seront à proximité des voies. Ils ont droit eux aussi à la quiétude sonore.

Qui dit installation d'habitations et d'entreprise dit accroissement de la circulation routière. La configuration des lieux à l'heure actuelle pourrait difficilement absorber ce phénomène. Il est bien prévu, dans le programme d'aménagement, la création d'une voie de circulation traversante reliant la route de la folie au nord à l'avenue Forcinal au sud. Cependant, la circulation engendrée vers l'avenue Forcinal, et par suite vers le centre ville, ne pourra s'écouler normalement, le passage sous le pont SNCF étant très étroit. Le même problème se trouvera lorsque, vers le nord, il faudra rejoindre la voie de contournement de Gisors en passant sous un pont SNCF.

La mise en place de cheminements doux reliant le nouveau quartier au centre ville devra faire l'objet d'une attention toute particulière, la voie SNCF représentant une barrière entre les deux secteurs.

Par ailleurs, l'artificialisation des sols rendue inévitable par l'implantation des constructions et des nouvelles voiries pourrait engendrer des phénomènes de ruissellement.

On le voit, à l'étude du dossier (avis des PPA) et au retour d'observations pendant l'enquête publique, l'aménagement de ce secteur ne laisse pas indifférent.

La commune se situe au confluent de trois cours d'eau qui marque son territoire. Elle est fortement impactée par le risque inondation tel qu'en témoigne le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Epte Aval. Ce risque est une contrainte pour l'urbanisation.

Il faudra bien s'assurer que les constructions nouvelles, par ce phénomène d'artificialisation, ne viennent pas accroître le ruissellement déjà bien présent sur le territoire communal.

La trame verte n'est pas suffisamment mise en valeur. Elle ne doit pas se limiter à quelques éléments disparates et discontinus, ce qui ne représente pas une trame. Bon nombre d'éléments mérite d'être pris en compte au titre de la trame verte, tel qu'il est rappelé dans l'avis du représentant de l'État.

Je recommande à la municipalité de porter une attention particulière à la réalisation d'ensemble du nouveau quartier de la gare et de bien identifier les risques et les nuisances qui pourraient en découler. Au-delà de la volonté d'aménagement pure et simple de ce quartier, la réflexion à mener, suivie de la réalisation devrait faire de ce secteur la préfiguration de ce que sera la ville de demain.

Je recommande à la municipalité de porter une attention particulière sur l'incidence des constructions nouvelles sur les phénomènes de ruissellement et d'inondation.

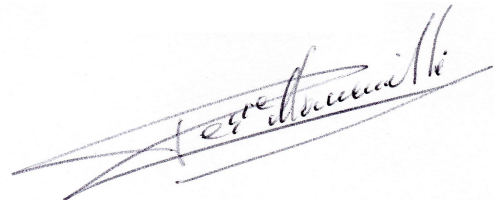
Je recommande également à la municipalité de prendre en compte l'ensemble des observations formulées par le représentant de l'État.

En conclusion, après avoir étudié l'intégralité du dossier d'enquête publique, recueilli les avis nécessaires et entendu toutes les personnes désirant s'exprimer,

j'émet un avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme arrêté par la commune de Gisors, assorti des trois recommandations ci-dessus.

Fait à Les Andelys, le 28 octobre 2020

Serge DE SAINTE MARESVILLE
commissaire enquêteur



Destinataire : Monsieur le maire de Gisors
- 1 exemplaire papier
- 1 copie informatique

Copies à : Tribunal Administratif de Rouen