



## Révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 24 juin 2022

### Présents :

- Ville de Gisors :
  - Monsieur Emmanuel Hyst, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme,
  - Monsieur José Cerqueira, adjoint au Maire en charge du commerce et de l'attractivité,
  - Monsieur Eric Ferreira, responsable de l'urbanisme, responsable de la mission IDS du Vexin Normand,
- Monsieur Clément Leroy, Responsable de l'unité Planification et Aménagement du Territoire, DDTM27,
- Madame Delphine Omnès-Leblanc, Conseillère urbanisme, Chambre d'agriculture de Normandie,
- Marie-Hélène Buchou, Technicienne des Bâtiments de France, UDAP de l'Eure.

Absents excusés : Monsieur le Maire de Gisors, Département de l'Eure (avis transmis le 23/06)

### **Point n°1 du dossier de révision allégée : reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone agricole (A)**

Avis favorable en CDPENAF  
Avis favorable de la Chambre d'agriculture de Normandie  
Avis favorable de l'Etat.

Le Département de l'Eure formule une demande de précision : le projet est en cours d'élaboration, le plan-masse n'est pas connu à ce jour. Cependant, il est acquis que les flux de véhicules seront séparés :

- l'exploitation du futur établissement agricole s'effectuera depuis le chemin rural existant au sud-est du site,
- la RD 181 permettra l'accès au local de vente directe pour le public.

La direction de la mobilité sera associée au projet par la Ville de Gisors dès transmission d'un avant-projet par l'agriculteur. Le permis de construire donnera lieu à consultation officielle du Département.

### **Point n°2 du dossier de révision allégée : Manoir de la ferme de Vaux, création d'un secteur naturel de tourisme (Nt) et réduction de l'espace boisé classé**

Avis défavorable en CDPENAF  
Avis défavorable de l'Etat  
Avis défavorable de l'UDAP de l'Eure  
Demande de compléments de la part du Département de l'Eure sur le volet « accès routier »

**Le point n°2 est intégralement supprimé de la révision allégée n°1 du PLU, compte tenu des contraintes d'inondation du site, et des avis défavorables transmis.**

Les propriétaires du manoir de la ferme de Vaux sont invités à intégrer le volet « accueil de tourisme » dans le cadre de la requalification globale du bâti.

**Point n°3 du dossier de révision allégée : Suppression pour la parcelle AH n°172 de la trame « Site d'intérêt paysager et naturel protégé » (L151-23 du CU)**

Avis favorable en CDPENAF  
Observation de la part de l'Etat sur le volet PPRI

Il est précisé que la levée de la trame concerne une surface d'environ 600 m<sup>2</sup> en fond de parcelle, afin de permettre la réalisation d'une opération de 4 lots pavillonnaires sur deux unités foncières contiguës.

Le fond de terrain accueillera 1 lot pavillonnaire, dans le respect des dispositions du PPRI de l'Epte aval.

**Point n°4 du dossier de révision allégée : Reclassement de la parcelle AE n°403 de la zone agricole (A) vers la zone urbanisée (UB)**

Avis favorable en CDPENAF  
Avis favorable de l'Etat

Cette modification de zonage, qui concerne une parcelle déjà occupée par une habitation pavillonnaire, constitue une rectification et n'appelle pas de remarque.

**Point n°5 du dossier de révision allégée : Château Picasso, reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone constructible (UC)**

Avis défavorable avec recommandations en CDPENAF  
Avis favorable de Monsieur le préfet de l'Eure sur le volet PPRI

Il est rappelé que cette demande s'inscrit dans la réorganisation du site appartenant à la famille Picasso, et le souhait d'ouvrir à la visite plusieurs bâtiments, dont certains utilisés pour le stockage du matériel d'entretien de la propriété (11 hectares).

Le projet consiste à créer un ou deux bâtiments destinés au stockage du matériel d'entretien du site.

La Ville de Gisors entend respecter les prescriptions contenues dans l'avis CDPENAF :

- reclassement d'une emprise de 2 000 m<sup>2</sup> au lieu de 3 000 m<sup>2</sup>,
- 800 m<sup>2</sup> de bâti au maximum,
- Création d'un sous-secteur UCp réservé au site Picasso, et à sa valorisation touristique et culturelle.

La DDTM confirme que la prise en compte de l'avis CDPENAF permet de lever l'avis défavorable avec recommandations rendu en janvier 2022, sans nouvelle présentation auprès de la Commission.

**Questions diverses :**

La règle de l'urbanisation limitée s'appliquera à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour le territoire de Gisors et du Vexin Normand, en l'absence de SCoT opposable. Les procédures d'évolution du PLU approuvées avant cette date ne seront pas concernées par la dérogation préfectorale.

La Ville de Gisors précise à ce sujet que la révision allégée n°1 du Plan local d'urbanisme sera présentée pour approbation au conseil municipal de décembre 2022.

A Gisors, le vendredi 24 juin 2022.

Emmanuel Hyst  
Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme  
Ville de Gisors



Feuille d'émargement :

Nom / Prénom	Fonction	Signature:
Omnès Leblanc Delphine	Chambre d'agriculture	
FERRAS Eric HVEST Emmanuel	Maire de Gisors DDTM 27	
LEROY Clément	Maire Gisors	
CERQUEIRA José	VDAP 27	
BUCHOY Marie		

COURRIER ARRIVE LE  
24 JUN 2022  
SERVICE URBANISME  
MAIRIE DE GISORS