

Mairie de Gisors
BP n° 82
27140 GISORS
☎ : 02.32.27.60.60
Fax : 02.32.55.41.41

VILLE DE GISORS

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Février 2024

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE :

I. Arrêté du Maire	page 3
II. Procédure & contenu	page 7
III. Modifications apportées au volet réglementaire du PLU, et justifications	page 11
3.1. Modifications apportées au règlement écrit	page 12
3.2. Modification apportée au règlement graphique	page 26
3.3. Modification rédactionnelle dans l'ensemble des pièces du volet réglementaire	page 27

VILLE DE GISORS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I. ARRETE DU MAIRE



ARR-2024016

Accusé de réception en préfecture
027-212702849-20240101-lmc114613-AR-1-1
Date de réception préfecture : 27 février
2024

ARRETE DU MAIRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

José CERQUEIRA, Maire de la Ville de GISORS,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 153-36 et L. 153-45,
Vu la délibération du 14 décembre 2020 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme,
Vu les délibérations du 6 décembre 2022 portant modification simplifiée n° 1 et révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du 20 juin 2023 portant révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

Considérant que l'application des règles en vigueur dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ainsi que l'accompagnement des projets locaux, conduisent la Ville de Gisors à envisager des ajustements mineurs sur le volet réglementaire du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que ces ajustements visent à créer un nouveau sous-secteur à la zone UA (centre-ville), interdire certaines sous-destinations à l'intérieur des zones urbanisées et modifier des dispositions contenues dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que l'ensemble de ces modifications n'est pas de nature à :

- changer les orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- induire de graves risques de nuisances,

Considérant que la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les ajustements envisagés n'ont pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Considérant que la procédure de modification simplifiée permet la rectification d'une erreur matérielle,

Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées,

Considérant que les modalités de la mise à disposition seront précisées par le Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : en application des dispositions des articles L. 153-36 et L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification simplifiée n° 2 du Plan local d'urbanisme est engagée.

ARTICLE 2 : le projet de modification simplifiée concerne les dispositions suivantes du volet réglementaire du Plan Local d'Urbanisme :

2.1. Modifications apportées au règlement écrit :

- 1- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » - 2. f) « système d'énergie renouvelable » : autoriser les poses incorporées ou en surimposition à la toiture,
- 2- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » - 2. c) « clôtures » : compléter les dispositifs autorisés et interdits, en limitant notamment certaines interdictions de coloris aux abords des monuments historiques,
- 3- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » - 2. d) « toitures » : complément pour les toitures en attique,
- 4- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » - 4. « dispositions relatives au stationnement » : clarification en cas de divisions d'immeubles en appartements,
- 5- Création d'un secteur UAc dans lequel les sous-destinations suivantes sont interdites en rez-de-chaussée et sur rue :
 - « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,
 - « bureau ».
- 6- Zone UY : interdiction de la sous-destination « logement » dans les secteurs économiques,
- 7- Zone UA : interdiction de la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »,
- 8- UB & UY : interdiction de la sous-destination « lieux de culte »,
- 9- Zones UA, UB, UC Section 2 « Implantation par rapport aux limites séparatives » : cas des extensions de logements,
- 10- Site d'intérêt paysager et naturel protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : autorisation des carports, pergolas, et abris de jardins soumis à déclaration préalable,

2.2. Modification apportée au règlement graphique :

Pièce n°4a – Plan de zonage n°1 : création d'un sous-secteur UAc.

2.3. Modification rédactionnelle apportée au volet réglementaire du dossier de PLU (rectification d'une erreur matérielle) :

Libellé des zones « AUb » et « AUy », à renommer « 1AUb » et « 1AUy ».

ARTICLE 3 : le dossier sera notifié aux personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du Code de l'Urbanisme, avant la mise à disposition du public.

ARTICLE 4 : copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de l'Eure, à Monsieur le Sous-Préfet des Andelys, ainsi qu'à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de l'Eure.

Certifié exécutoire compte tenu
de la publication effectuée le

28 FEV. 2024
et de la télétransmission en Préfecture le
27 février 2024

José CERQUEIRA

Maire de Gisors

Fait à GISORS
Le 22 février 2024
José CERQUEIRA
Maire de Gisors.
Signé.



DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa publication ou de sa notification auprès du Tribunal Administratif de Rouen sis 53 Avenue Gustave Flaubert à Rouen (76000) ou sur le site www.telerecours.fr. Il peut faire, également, l'objet d'un recours gracieux auprès de son auteur. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

VILLE DE GISORS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II. PROCEDURE & CONTENU

Le Plan local d'urbanisme de Gisors a été approuvé le 14 décembre 2020. Il a fait l'objet des évolutions suivantes :

- Délibérations du 6 décembre 2022 approuvant la modification simplifiée n°1 et la révision allégée n°1,
- Délibération du 20 juin 2023 approuvant la révision allégée n°2.

L'application des règles en vigueur dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ainsi que l'accompagnement des projets locaux, amènent la collectivité à envisager des ajustements mineurs sur le volet réglementaire.

Ces modifications relèvent de la procédure de modification simplifiée couverte par l'article L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

1. PROCEDURE

L'article L153-36 du code de l'urbanisme dispose : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose (...) le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

L'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose que la procédure de révision s'impose lorsque la commune décide :

« *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

La procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les dispositions envisagées n'ont pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Et également :

- en application de l'article L131-9 du présent code,
- en cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L151-28,
- en cas de rectification d'une erreur matérielle,
- pour soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables.

2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

L'application des règles en vigueur dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ainsi que l'accompagnement des projets locaux, conduisent la Ville de Gisors à envisager des ajustements mineurs sur le volet réglementaire du Plan local d'urbanisme, et à rectifier dans toutes les pièces du dossier de PLU le libellé de la zone AUb en « 1AUb ».

Chaque point de modification se trouve justifié dans la partie III du présent dossier.

2.1. Modifications apportées au règlement écrit :

Les articles concernés sont les suivants :

- 1- Dispositions générales « *Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2* » -
2. f) « *système d'énergie renouvelable* » : autoriser les poses incorporées ou en surimposition à la toiture,
- 2- Dispositions générales « *Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2* » -
2. c) « *clôtures* » : compléter les dispositifs autorisés et interdits, en limitant notamment certaines interdictions de coloris aux abords des monuments historiques,
- 3- Dispositions générales « *Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2* » -
2. d) « *toitures* » : complément pour les toitures en attique,
- 4- Dispositions générales « *Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2* » -
4. « *dispositions relatives au stationnement* » : clarification en cas de divisions d'immeubles en appartements,
- 5- Création d'un secteur UAc dans lequel les sous-destinations suivantes sont interdites en rez-de-chaussée et sur rue :
 - « *activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* »,
 - « *bureau* ».
- 6- Zone UY : interdiction de la sous-destination « *logement* » dans les secteurs économiques,
- 7- Zone UA : interdiction de la sous-destination « *cuisine dédiée à la vente en ligne* »,
- 8- Zones UB & UY : interdiction de la sous-destination « *lieux de culte* »,
- 9- Zones UA, UB, UC Section 2 « *Implantation par rapport aux limites séparatives* » : cas des extensions de logements,
- 10- Site d'intérêt paysager et naturel protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : autorisation des carports, pergolas, et abris de jardins soumis à déclaration préalable,

2.2. Modification apportée au règlement graphique :

Pièce n°4a – Plan de zonage n°1 : création d'un sous-secteur UAc.

2.3. Modification rédactionnelle apportée au volet réglementaire du dossier de PLU :

Libellé des zones « AUb » et « AUy » à renommer « 1AUb » et « 1AUy ».

VILLE DE GISORS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

III. MODIFICATIONS APPORTEES AU VOLET REGLEMENTAIRE DU PLU, ET JUSTIFICATIONS

3.1. Modifications apportées au règlement écrit :

1- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » - 2. f) « système d'énergie renouvelable » : panneaux photovoltaïques

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

Les dispositions générales du règlement écrit du Plan local d'urbanisme encadrent la pose et l'aspect des panneaux photovoltaïques installés en toiture. Il est proposé de ne plus faire référence à l'intégration en toiture, autorisant ainsi une pose intégrée ou en surimposition.

En abords de monuments historiques, la pose intégrée restera obligatoire.

AVANT MODIFICATION

f) Systèmes d'énergie renouvelable :

Capteurs solaires :

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut, ils devront être implantés sur le bâti annexe de moindre hauteur.

La teinte des panneaux sera identique ou proche de la couleur de la toiture (exemple : panneaux noirs sur couverture en ardoise ou de teinte ardoisée, panneaux bruns sur couverture en tuiles brunes).

APRES MODIFICATION

f) Systèmes d'énergie renouvelable :

Capteurs solaires :

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. ~~Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de la couverture du bâti principal, sans saillie ni débord.~~ A défaut, ils devront être implantés sur le bâti annexe de moindre hauteur.

En abords de monuments historiques, la pose intégrée est imposée.

La teinte des panneaux sera identique ou proche de la couleur de la toiture (exemple : panneaux noirs sur couverture en ardoise ou de teinte ardoisée, panneaux bruns sur couverture en tuiles brunes).

2- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » - 2. c) « clôtures »

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

La modification consiste à préciser les dispositifs autorisés et interdits.

En limite séparative, il est proposé d'appliquer les mêmes règles qu'en limites de voirie, d'emprise ou d'espaces publics, créant ainsi une rédaction commune pour toutes les clôtures.

Création de deux exceptions :

- interdiction du noir et du gris en abords de monuments historiques,
- interdiction des plaques de béton en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics.

AVANT MODIFICATION

c) Clôtures :

Clôtures en limite séparative :

Hormis les dispositions prescrites dans le cadre d'opérations de lotissements ou groupements d'habitations, il n'y a pas de prescriptions particulières.

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :

Conformément à l'article R 421-12-d, et suivant la délibération en date du 12 mars 2014, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Dans les secteurs couverts par le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Epte aval, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés. Ceux-ci pourront être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m.

- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique.

- les murs traditionnels en pierre du pays, en moellons, parpaings ou plaques de béton enduits.

- les lames bois ou PVC glissées dans le grillage, à l'exclusion de tout autre type de fixation.

Couleurs interdites : noir, gris,

- Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique, ou participent à la cohésion du secteur.

Pour tous les types de clôture, la hauteur sera limitée à 2 mètres.

En zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), les clôtures localisées en limite avec les zones agricoles et naturelles permettront le passage de la petite faune. Les clôtures grillagées seront obligatoirement à maille large.

APRES MODIFICATION

c) Clôtures *(en limite séparative & en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics) :*

~~*Clôtures en limite séparative :*~~

~~*Hormis les dispositions prescrites dans le cadre d'opérations de lotissements ou groupements d'habitations, il n'y a pas de prescriptions particulières.*~~

~~*Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :*~~

~~*Conformément à l'article R 421-12-d, et suivant la délibération en date du 12 mars 2014, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.*~~

Dans les secteurs couverts par le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Epte aval, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés. Ceux-ci pourront être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m.
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique.
- les murs traditionnels en pierre du pays, en moellons, parpaings ~~ou~~. *Les plaques de béton sont autorisées en limite séparative si elles sont enduites mais interdites en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics,*
- les lames bois ou PVC glissées dans le grillage, à l'exclusion de tout autre type de fixation. Couleurs interdites *en abords de monuments historiques exclusivement* : noir, gris,
- Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique, ou participent à la cohésion du secteur.

Pour tous les types de clôture, la hauteur sera limitée à 2 mètres.

En zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), les clôtures localisées en limite avec les zones agricoles et naturelles permettront le passage de la petite faune. Les clôtures grillagées seront obligatoirement à maille large.

3- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » **- 2. d) « toitures » : complément pour les toitures en attique**

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

Ajouter une disposition pour les projets de construction présentant un attique et un dernier niveau de construction en recul des façades pour lequel le respect de la pente à 35° n'est pas possible.

En pareil cas, la modification prévoit de laisser libre la composition de la toiture, en termes de pentes et de pans.

AVANT MODIFICATION

d) Toitures :

(...)

APRES MODIFICATION

d) Toitures :

(...)

Dans le cas de projets de construction présentant un attique et un dernier niveau de construction en recul des façades :

- *une couverture en pente est imposée (exemple : terrasson),*
- *la pente de toit et le nombre de pans sont laissés libres, dans le respect d'une composition de qualité.*

4- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » - 4. « dispositions relatives au stationnement »

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

Les dispositions générales du règlement écrit du Plan local d'urbanisme encadrent la création des places de stationnement. La rubrique h) concerne l'extension du bâti existant. La création de plusieurs logements dans un bâti existant n'est pas réglementée.

AVANT MODIFICATION

4. dispositions relatives au stationnement :

h) aménagement de bâtiments existants :

Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface habitable consécutive à ces aménagements est inférieure à 20%.

Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par ces dispositions, et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

APRES MODIFICATION

4. dispositions relatives au stationnement :

h) aménagement de bâtiments existants :

Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface habitable consécutive à ces aménagements est inférieure à 20%.

Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par ces dispositions, et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

En cas de division d'un immeuble existant en appartements, le besoin en stationnement s'appréciera en fonction du nombre de logements créés, déduction faite du ou des logements préexistants.

5- Création d'un secteur UAc en centre-ville de Gisors

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

Le PLU de Gisors prévoit des dispositions destinées à protéger les activités commerciales de proximité en centre-ville : secteur de protection et de protection renforcée du commerce au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

La Ville de Gisors souhaite encourager le maintien et l'installation d'activités commerciales de proximité par la création d'un sous-secteur UAc dans lequel certaines sous-destinations sont interdites.

AVANT MODIFICATION

Zone UA

« La zone UA correspond aux secteurs urbains centraux et péricentraux, à vocation d'habitat collectif et intermédiaire, bureaux, services, commerces, artisanat, et d'équipements publics ou d'intérêt général. Elle inclut également les principaux secteurs urbains dédiés aux équipements.

Elle comporte un sous-secteur Uae spécifiquement dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ».

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Au sein de la sous-zone UAe, seules sont autorisées les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

(...)

APRES MODIFICATION

Zone UA

« La zone UA correspond aux secteurs urbains centraux et péricentraux, à vocation d'habitat collectif et intermédiaire, bureaux, services, commerces, artisanat, et d'équipements publics ou d'intérêt général. Elle inclut également les principaux secteurs urbains dédiés aux équipements.

Elle comporte :

- un sous-secteur UAe spécifiquement dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics »,
- un sous-secteur UAc excluant certaines sous-destinations et dédié à la préservation de la diversité commerciale en centre-ville.

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X (UAc)
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
Autres activités des	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		X

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
secteurs secondaires et tertiaires	Entrepôt		X
	Bureau	X	X (UAc)
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Au sein de la sous-zone UAe, seules sont autorisées les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Au sein de la sous-zone UAc, les deux sous-destinations suivantes sont interdites en rez-de-chaussée et sur rue :

- *Commerce et activités de services : « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »,*
- *Autre activités des secteurs secondaires et tertiaires : « bureau ».*

Cette disposition ne s'applique pas aux activités implantées avant l'approbation de la modification simplifiée n°2 du Plan local d'urbanisme.

(...)

6- Zone UY : interdiction de la sous-destination « logement » dans les secteurs économiques

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

La Plan local d'urbanisme en vigueur autorise, en zone économique UY, « les constructions à destination d'habitat à condition d'être liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements de fonction, de service, de gardiennage). »

La Ville de Gisors souhaite supprimer toute possibilité de créer de l'habitat en zone économique, considérant que l'évolution de l'activité économique ne nécessite plus de logements de gardien ou de fonction.

AVANT MODIFICATION

Zone UY

(...)

1. *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

(...)

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé sous conditions</i>	<i>Interdit</i>
	<i>Hébergement</i>			X
<i>Commerce et activités de services</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X		
	<i>Restauration</i>	X		
	<i>Commerce de gros</i>	X		X (UYd)
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X		
	<i>Cinéma</i>	X		
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X		
	<i>Équipements sportifs</i>	X		
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
<i>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</i>	<i>Industrie</i>	X		
	<i>Entrepôt</i>	X		X (UYd)
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) les constructions à destination d'habitat sont autorisées à condition d'être liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements de fonction, de service, de gardiennage),

(...)

APRES MODIFICATION

Zone UY

(...)

2. *Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations*

(...)

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé sous conditions</i>	<i>Interdit</i>
<i>Exploitation</i>	<i>Exploitation agricole</i>			X

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Autorisé</i>	<i>Autorisé sous conditions</i>	<i>Interdit</i>
<i>agricole et forestière</i>	<i>Exploitation forestière</i>			X
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		(+)	X
	<i>Hébergement</i>			X
<i>Commerce et activités de services</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X		
	<i>Restauration</i>	X		
	<i>Commerce de gros</i>	X		X (UYd)
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X		
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	X		
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>Cinéma</i>	X		
	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X		
	<i>Équipements sportifs</i>	X		
<i>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</i>	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		
	<i>Industrie</i>	X		
	<i>Entrepôt</i>	X		X (UYd)
	<i>Bureau</i>	X		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

~~(1) les constructions à destination d'habitat sont autorisées à condition d'être liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements de fonction, de service, de gardiennage);~~

(...)

7- Zone UA : interdiction de la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

Le décret du 22 mars 2023 modifie la liste des sous-destinations prévue par l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, créant la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » dans la catégorie « autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire ». Il s'agit des locaux réservés à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Il est proposé d'interdire cette sous-destination en zone UA du Plan local d'urbanisme qui correspond au centre-ville.

AVANT / APRES MODIFICATION

Zone UA

(...)

Destination	Sous-destination	AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	X		X	
	Hébergement	X		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X	
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros	X		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		X	
	Cinéma	X		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		X	
	Équipements sportifs	X		X	
	Autres équipements recevant du public	X		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X		X
	Entrepôt		X		X
	Bureau	X		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		X	

Destination	Sous-destination	AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>				X

(...)

8- Zones UB & UY : interdiction de la sous-destination « lieux de culte »

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

Le décret du 22 mars 2023 modifie la liste des sous-destinations prévue par l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, créant la sous-destination « lieux de culte », dans la catégorie « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Il s'agit des locaux répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

Il est proposé d'interdire cette sous-destination en zone UB du Plan local d'urbanisme qui correspond aux quartiers situés autour du centre-ville, et également en zone économique (UY).

AVANT / APRES MODIFICATION

Zone UA

(...)

Destination	Sous-destination	AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	X		X	
	Hébergement	X		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X	
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros	X		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		X	
	Cinéma	X		X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		X	

Destination	Sous-destination	AVANT MODIFICATION		APRES MODIFICATION	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
	<i>Équipements sportifs</i>	X		X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	X		X	
	<i>lieux de culte</i>				X
<i>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</i>	<i>Industrie</i>		X		X
	<i>Entrepôt</i>		X		X
	<i>Bureau</i>	X		X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X		X	

(...)

9- Zones UA, UB, UC Section 2 « *Implantation par rapport aux limites séparatives* » : cas des extensions de logements

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

L'application des règles d'implantation prévues au Plan local d'urbanisme (en limite ou 3m minimum, avec ou sans gabarit selon les zones) peuvent être de nature à empêcher l'extension des constructions anciennes ne respectant pas ces règles, implantées entre 0 et 3m.

Lorsqu'un bâti à usage d'habitation ne respecte pas la règle de distance vis-à-vis de la limite séparative, il est proposé que son extension puisse être autorisée dans la continuité de l'existant, sans réduction de cette distance.

Cette disposition concernera les constructions à usage d'habitation exclusivement.

AVANT / APRES MODIFICATION

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Volumétrie et implantation des constructions

(...)

- *Implantation par rapport aux limites séparatives*

(...)

Lorsqu'un bâti à usage d'habitation ne respecte pas la règle de distance vis-à-vis de la limite séparative, il est proposé que son extension puisse être autorisée dans la continuité de l'existant, sans réduction de cette distance.

Cette disposition sera réservée aux constructions à usage d'habitation.

10-Site d'intérêt paysager et naturel protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : autorisation des carports, pergolas, abris de jardins, et vérandas en extension soumis à déclaration préalable

OBJECTIF & JUSTIFICATIONS

La Ville de Gisors souhaite pouvoir autoriser à l'intérieur de ces périmètres certaines constructions annexes créant de l'emprise au sol (carports, pergolas), ou de la surface plancher (abris de jardins, vérandas en extension des habitations existantes relevant de la déclaration préalable).

La construction de certaines annexes à l'habitation, par exemple les garages, restera interdite.

AVANT MODIFICATION

Dispositions générales

- 4. Autres éléments entrant dans les dispositions réglementaires et applicables à l'ensemble des zones*

(...)

Article L151-19 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Article L151-23 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

APRES MODIFICATION

Dispositions générales

- 4. Autres éléments entrant dans les dispositions réglementaires et applicables à l'ensemble des zones*

(...)

Article L151-19 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Article L151-23 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

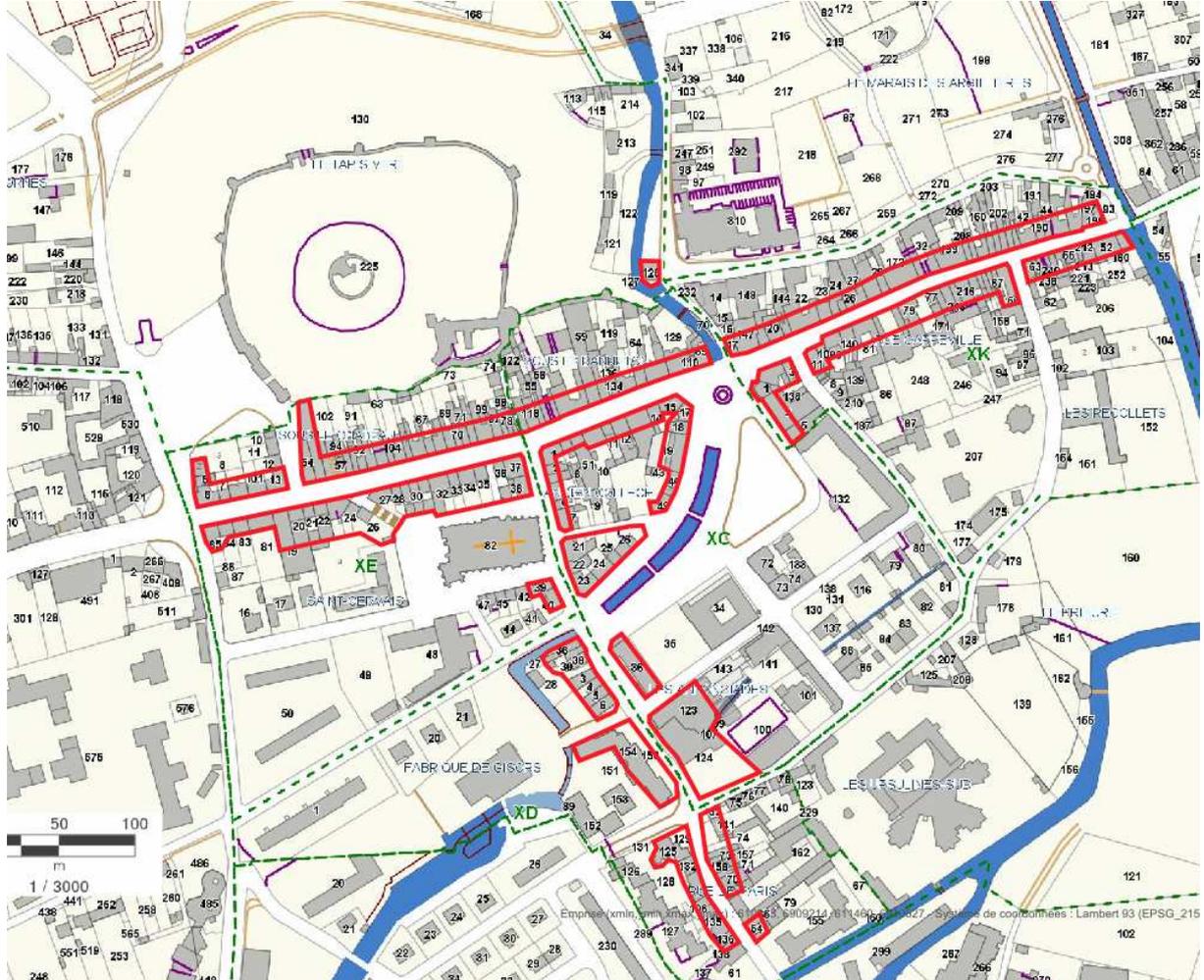
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Dans ces espaces, sont autorisés les carports / pergolas / abris de jardins, soumis à déclaration préalable, ainsi que les vérandas en extension des constructions existantes soumises à déclaration préalable.

3.2. Modification apportée au règlement graphique :

Pièce n°4a – Plan de zonage n°1 : Création d'un secteur UAc en centre-ville de Gisors, dans le prolongement du point n°5 des modifications proposées pour le règlement écrit.

Délimitation proposée :



3.3. Modification rédactionnelle dans l'ensemble des pièces du volet réglementaire :

Zones AUb et AUy : harmoniser le libellé de ces deux zones avec le règlement graphique

Le Plan local d'urbanisme approuvé en décembre 2020 intègre deux zones « à urbaniser » :

- la zone AUb correspondant au secteur gare,
- la zone AUy correspondant à l'extension du secteur économique du Mont de Magny.

Ces deux zones sont ouvertes à l'urbanisation, dotées d'un règlement écrit et aménageables immédiatement.

La modification concerne l'harmonisation du libellé de ces deux zones dans l'ensemble des pièces du volet réglementaire du PLU.

Exemple en légende du règlement graphique : « AUy » et « 1AUb ».

Après modification, les mentions de ces deux zones seront harmonisées : « **1AUb** » et « **1AUy** ».