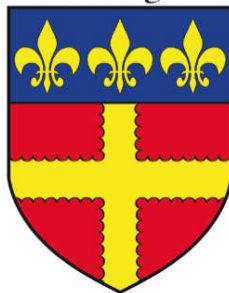


Ville de Gisors



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°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Avril 2022

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE :

I. Arrêté du Maire	page 3
II. Procédure & contenu	page 6
III. Modifications apportées au règlement, et justifications	page 9

VILLE DE GISORS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

<h3>I. ARRETE DU MAIRE</h3>



ARR-2022007

Accusé de réception en préfecture

Date de réception préfecture : **26 AVR. 2022**

ARRETE DU MAIRE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Alexandre RASSAERT , 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 approuvant le 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 modifier certaines dispositions ou formulations contenues dans le règlement écrit du Plan local d'urbanisme,

Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies au 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 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 : en application des dispositions des articles L. 153-36 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de Gisors est engagée.

ARTICLE 2 : Le projet de modification simplifiée concerne les dispositions suivantes du volet réglementaire du PLU :

Pièce n°5 - Règlement écrit

- 1- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » - 2. c) «clôtures »
- 2- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » - 2. d) «toitures »
- 3- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » - 2. f) «système d'énergie renouvelable »
- 4- Dispositions générales 3. « Volet relatif aux risques et aux nuisances – Risques technologiques »
- 5- Zone UA Section 2 « Implantation par rapport aux limites séparatives »
- 6- Zone UB Section 2 « Implantation par rapport aux limites séparatives »
- 7- Zone UC Section 2 « Implantation par rapport aux limites séparatives »
- 8- Zone UC Section 1 - Modification du tableau des destinations
- 9- Zones UB UC UY AUB N – Section 2 « Implantation par rapport aux emprises publiques »
- 10- Zone UY Section 2 « Volumétrie et implantation des constructions »
- 11- Suppression du recul d'alignement de 35m pour les constructions le long de la déviation de Gisors par rapport à l'axe de la chaussée, en zone économique (UY) exclusivement, ainsi que sur la pièce n°4a - Plan de zonage n°1.

ARTICLE 3 : le dossier sera notifié aux personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 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

26 AVR. 2022

et de la télétransmission en Préfecture le

Véronique SAUNIER-COCHARD 6 AVR. 2022
DIRECTRICE DES AFFAIRES JURIDIQUES

Fait à GISORS
Le 22 avril 2022

Alexandre RASSAERT
Maire de Gisors,
Vice-Président du Conseil
Département de l'Eure.



DELAIS 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 compétent. 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°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II. PROCEDURE & CONTENU

Le Plan local d'urbanisme de Gisors a été approuvé le 14 décembre 2020.

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

La fiche de procédure de la DDTM de l'Eure, relative à la modification simplifiée, est annexée au présent dossier.

L'article L153-36 du code de l'urbanisme dispose que : *« 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. »

En vertu des dispositions de l'article 153-45, la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications 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,
- appliquer l'article L131-9 du présent code,
- majorer les droits à construire prévus à l'article L151-28 ;
- ou bien dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le présent dossier de modification simplifiée du Plan local d'urbanisme résulte d'un bilan des nouvelles règles, à l'issue d'une période d'application par le service municipal chargé de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

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

Modifications apportées au règlement écrit :

Plusieurs ajustements apparaissent nécessaires afin de faciliter l'application des règles de construction, pour les instructeurs comme pour le public.

Les articles concernés sont les suivants :

- 1- Dispositions générales « *Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2* » - 2. c) « *Clôtures* »
- 2- Dispositions générales « *Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2* » - 2. d) « *Toitures* »
- 3- Dispositions générales « *Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2* » - 2. f) « *système d'énergie renouvelable* »
- 4- Dispositions générales 3. « *Volet relatif aux risques et aux nuisances – Risques technologiques* »
- 5- Zone UA Section 2 « *Implantation par rapport aux limites séparatives* »
- 6- Zone UB Section 2 « *Implantation par rapport aux limites séparatives* »
- 7- Zone UC Section 2 « *Implantation par rapport aux limites séparatives* »
- 8- Zone UC Section 1 - Modification du tableau des destinations
- 9- Zones UB UC UY AUB N – Section 2 « *Implantation par rapport aux emprises publiques* »
- 10- Zone UY Section 2 « *Volumétrie et implantation des constructions* »
- 11- Suppression du recul d'alignement de 35m pour les constructions le long de la déviation de Gisors par rapport à l'axe de la chaussée, en zone économique (UY) exclusivement, ainsi que sur la pièce n°4a – Plan de zonage n°1.

VILLE DE GISORS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

<h3>III. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT, ET JUSTIFICATIONS</h3>

**1- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 »
- 2. c) « Clôtures » :**

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, d'une hauteur maximum de 2 mètres de hauteur.

- 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.

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.

Portails

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Les portails, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 m au point le plus haut de l'ensemble.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les coffrets techniques (électrique et gaz, télécommunications) doivent s'intégrer dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

APRES 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. ~~d'une hauteur maximum de 2 mètres de hauteur.~~

- les lames bois ou PVC fixées sur grillages,

- 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.

Portails

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Les portails, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 m au point le plus haut de l'ensemble.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les coffrets techniques (électricité et gaz, télécommunications) doivent s'intégrer dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

JUSTIFICATION

Un élargissement des dispositifs autorisés est proposé, sans préjudice pour la qualité esthétique des constructions notamment en abords de monuments historiques.

2- Dispositions générales « Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2 » **- 2. d) « Toitures » :**

AVANT MODIFICATION

d) Toitures :

Les toitures à deux pans présentent une pente de 35° minimum et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou publics ne sont pas concernés par cette règle.

Pour les extensions des constructions principales et les annexes non-jointives, sont autorisées:

- *soit une toiture présentant des caractéristiques similaires (gabarit, aspect, etc...) de la construction d'origine lorsqu'elles s'inscrivent dans son prolongement,*
- *soit une toiture mono pente lorsque l'importance de l'extension permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et supérieure à 15°,*
- *soit une toiture-terrasse.*

Pour les annexes jointives, seules les toitures terrasses et mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Aucune pente minimum n'est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite petit moule à pureau plat. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant, et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

En zone UC, les couvertures seront réalisées exclusivement en tuiles terre cuite de couleur brune. Cependant, l'utilisation d'ardoises pourra être autorisée pour les extensions si la construction d'origine dispose d'une couverture de ce type.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *pour la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.*
- *pour les toits terrasses et la pose de toitures végétalisées retenant les eaux pluviales.*

APRES MODIFICATION

d) Toitures :

Les toitures à deux pans présentent une pente de 35° minimum et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou publics ne sont pas concernés par cette règle.

Pour les extensions des constructions principales et les annexes non-jointives, sont autorisées:

- *soit une toiture présentant des caractéristiques similaires (gabarit, aspect, etc...) de la construction d'origine lorsqu'elles s'inscrivent dans son prolongement,*
- *soit une toiture mono pente lorsque l'importance de l'extension permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et supérieure à 15°,*
- *soit une toiture-terrasse.*

Pour les annexes jointives, ~~sont autorisées seules~~ les toitures terrasses ~~et~~, mono-pentes, ou à double-pans. ~~sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.~~ Aucune pente minimum n'est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite petit moule à pureau plat. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant, et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

En zone UA et UB, pour les extensions et création d'annexes jointives, le matériau de toiture sera identique à celui de la construction initiale.

En zone UC, les couvertures seront réalisées exclusivement en tuiles terre cuite de couleur brune. Cependant, l'utilisation d'un autre matériau de toiture ~~d'ardoises~~ pourra être autorisée pour les extensions ou les annexes jointives, en cohérence avec la couverture si de la construction d'origine ~~dispose d'une couverture de ce type~~.

Les dispositions du d) ne s'appliquent pas :

- pour la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

- aux toits terrasses et la pose de toitures végétalisées retenant les eaux pluviales,

- aux abris de jardins, vérandas, pergolas et carports.

JUSTIFICATION

Il convient d'exclure les abris de jardins et les vérandas des règles de toitures. Les règles en vigueur apparaissent bloquantes pour ces catégories de constructions.

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

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. Ils devront être peu ou pas visibles depuis le domaine public, notamment depuis les points hauts.

(...)

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 couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut, ils

devront être implantés sur le bâti annexe de moindre hauteur. ~~Ils devront être peu ou pas visibles depuis le domaine public, notamment depuis les points hauts.~~

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).

(...)

JUSTIFICATION

La Ville de Gisors souhaite encadrer au plan esthétique la pose des panneaux photovoltaïques, en imposant une teinte adaptée à celle de la toiture.

4- Dispositions générales 3. « Volet relatif aux risques et aux nuisances – Risques technologiques » :

AVANT MODIFICATION

Risques technologiques

Risque technologique lié à la présence des établissements ICP et AGORA :

Les études de danger réalisées sur le site de l'usine ICP conduisent à définir deux zones, traduites dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme par des secteurs à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être limitée :

- zone des premiers effets létaux (ZPEL) : cette zone correspond à un danger grave pour la vie humaine (létalité de 1% de la population en limite de zone),*
- zone des effets irréversibles (ZEI) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles).*

La circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance « risques technologiques » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, indique les préconisations à suivre en matière d'urbanisme :

Zone d'effet	Recommandations sur l'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z_{ELS} Interdire toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z_{PEL} Interdire toute nouvelle construction à l'exception : <ul style="list-style-type: none">• des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;• des aménagements et extensions des installations existantes ;• de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; N'autoriser les infrastructures de transport que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle
	Z_{EI} Peuvent être autorisés : <ul style="list-style-type: none">• l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;• les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles ; Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre
	Z_{BV} Introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré

APRES MODIFICATION

Risques technologiques

Risque ~~technologique~~ lié à la présence ~~de l'~~établissements ICP ~~et~~ AGORA :

Les études de danger réalisées sur le site de l'usine ICP conduisent à définir deux zones, traduites dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme par des secteurs à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être limitée :

- zone des premiers effets létaux (ZPEL) : cette zone correspond à un danger grave pour la vie humaine (léthalité de 1% de la population en limite de zone),
- zone des effets irréversibles (ZEI) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles).

L'établissement AGORA est concerné par une zone de danger qui n'excède pas les limites de l'unité foncière accueillant l'établissement.

Risque lié aux canalisations de transport de gaz naturel exploitées par la société GRT Gaz :

- ouvrage traversant la commune : DN 150 – 1981 Saint-Clair-sur-Epte / Trie-château,
- installation annexe non située sur la commune, mais dont les zones d'effet atteignent cette dernière : TRIE-CHATEAU 60644.

La circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance « risques technologiques » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, indique les préconisations à suivre en matière d'urbanisme :

Zone d'effet		Recommandations sur l'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z _{ELS}	Interdire toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z _{PEL}	Interdire toute nouvelle construction à l'exception : <ul style="list-style-type: none">• des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;• des aménagements et extensions des installations existantes ;• de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; N'autoriser les infrastructures de transport que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle
	Z _{EI}	Peuvent être autorisés : <ul style="list-style-type: none">• l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;• les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles ; Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre
	Z _{BV}	Introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de suppression lorsqu'un tel effet est généré

JUSTIFICATION

Complément rédactionnel relatif aux servitudes d'utilité publique, annexées au dossier de PLU.

5- Zone UA Section 2 « Implantation par rapport aux limites séparatives » :

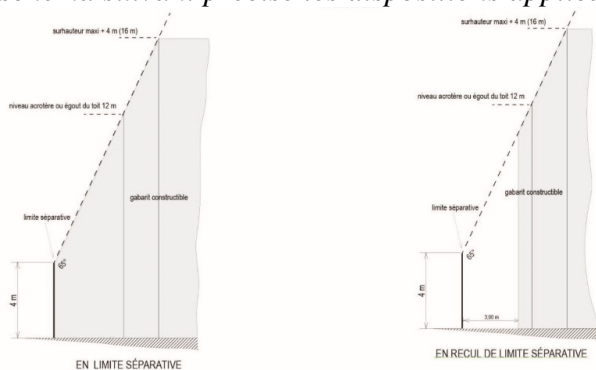
AVANT MODIFICATION

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, notamment par l'instauration d'une servitude de cour commune entre les fonds. A défaut, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 65° depuis la limite séparative à une hauteur de 4 m.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, elles respectent un recul minimum de 3 m. Les constructions adossées à l'enceinte du château ne sont pas autorisées.

Le schéma suivant précise les dispositions applicables :



Constructions annexes : se reporter aux dispositions générales du règlement, relatives aux annexes.

Piscines : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

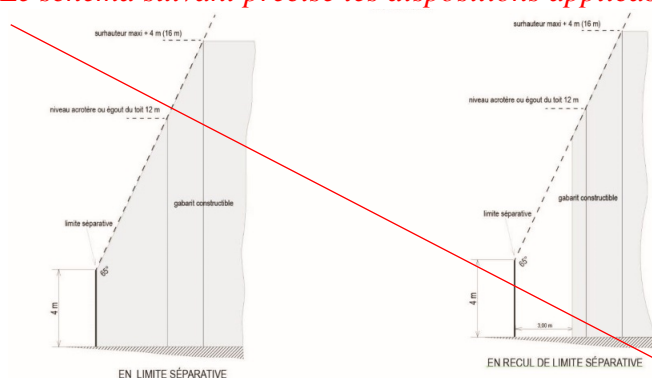
APRES MODIFICATION

Implantation par rapport aux limites séparatives

~~Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative., notamment par l'instauration d'une servitude de cour commune entre les fonds. A défaut, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 65° depuis la limite séparative à une hauteur de 4 m.~~

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, elles respectent un recul minimum de 3 m. Les constructions adossées à l'enceinte du château ne sont pas autorisées.

~~Le schéma suivant précise les dispositions applicables :~~



~~Constructions annexes : se reporter aux dispositions générales du règlement, relatives aux annexes.~~

Piscines : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

JUSTIFICATION

Suppression du gabarit constructible en zone UA, correspondant au cœur de Ville, afin de favoriser la densification.

6- Zone UB Section 2 « Implantation par rapport aux limites séparatives » :

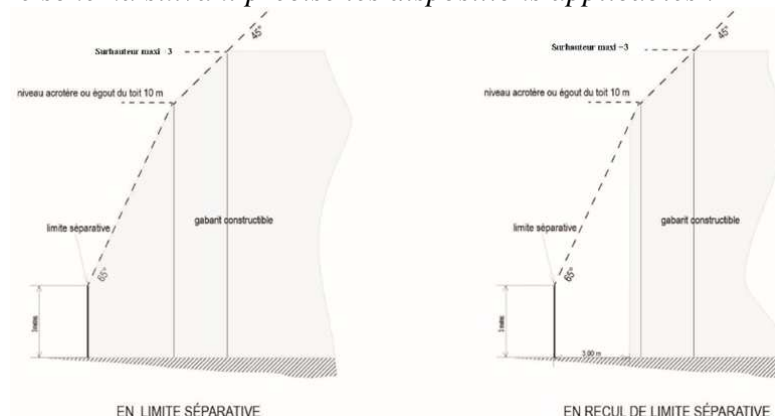
AVANT MODIFICATION

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, notamment par l'instauration d'une servitude de cour commune entre les fonds. A défaut, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 65° depuis la limite séparative à une hauteur de 4 m.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, elles respectent un recul minimum de 3 m. Les constructions adossées à l'enceinte du château ne sont pas autorisées.

Le schéma suivant précise les dispositions applicables :



Constructions annexes : se reporter aux dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions (annexes) applicables à l'ensemble des zones.

Piscines : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

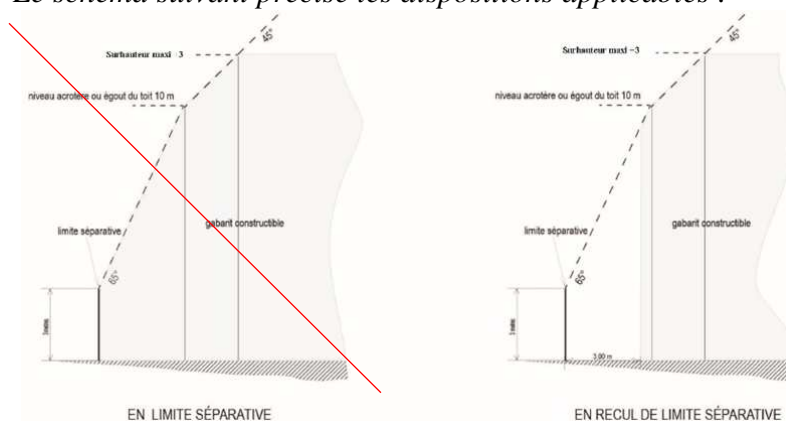
APRES MODIFICATION

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, ~~notamment par l'instauration d'une servitude de cour commune entre les fonds.~~ A défaut, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 65° depuis la limite séparative à une hauteur de 4 m.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, elles respectent un recul minimum de 3 m. Les constructions adossées à l'enceinte du château ne sont pas autorisées.

Le schéma suivant précise les dispositions applicables :



Constructions annexes : se reporter aux dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions (annexes) applicables à l'ensemble des zones.

Piscines : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

JUSTIFICATION

Suppression du gabarit constructible en limite séparative afin de favoriser la densification.

7- Zone UC Section 2 « Implantation par rapport aux limites séparatives » :

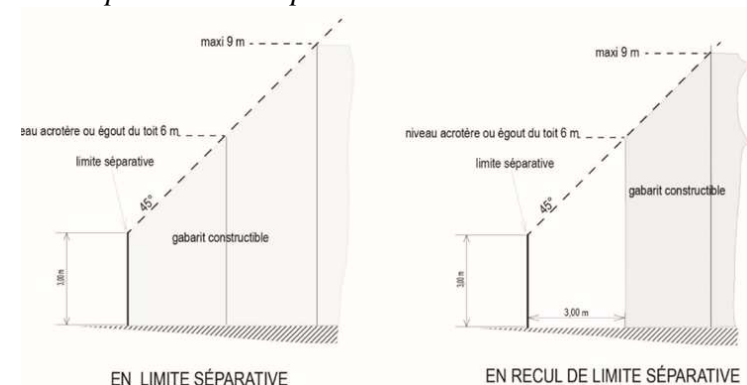
AVANT MODIFICATION

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, notamment par l'instauration d'une servitude de cour commune entre les fonds. A défaut, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, elles respectent un recul minimum de 3 m.

Ces dispositions sont précisées dans le schéma suivant :



Constructions annexes : se reporter aux dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions (annexes) applicables à l'ensemble des zones.

Piscines : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

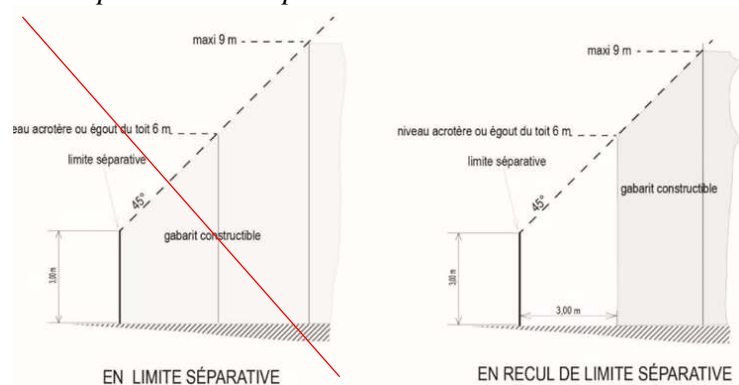
APRES MODIFICATION

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative., ~~notamment par l'instauration d'une servitude de cour commune entre les fonds.~~ A défaut, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, elles respectent un recul minimum de 3 m.

Ces dispositions sont précisées dans le schéma suivant :



Constructions annexes : se reporter aux dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions (annexes) applicables à l'ensemble des zones.

Piscines : la distance de tous les points de la construction (bassin) est de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

JUSTIFICATION

Suppression du gabarit constructible en limite séparative afin de favoriser la densification.

8- Zone UC Section 1 - Modification du tableau des destinations :

AVANT MODIFICATION

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	

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit
	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	

APRES MODIFICATION

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	

JUSTIFICATION

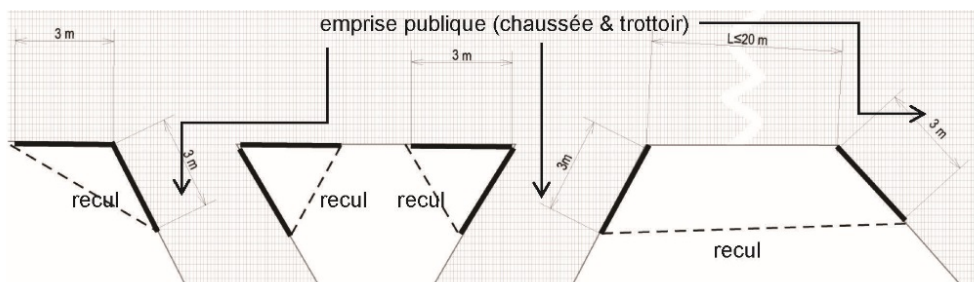
Suppression d'une destination non souhaitée en secteur pavillonnaire strict.

9- Zones UB UC UY AUB N - Section 2 « Implantation par rapport aux emprises publiques » :

AVANT MODIFICATION

(...)

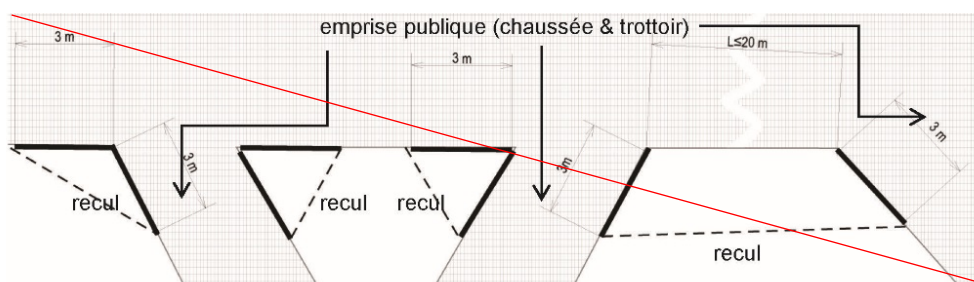
Les reculs d'implantation pour les parcelles situées à l'intersection de deux ou trois voies se font conformément au schéma ci-après



APRES MODIFICATION

(...)

Les reculs d'implantation pour les parcelles situées à l'intersection de deux ou trois voies se font conformément au schéma ci-après



JUSTIFICATION

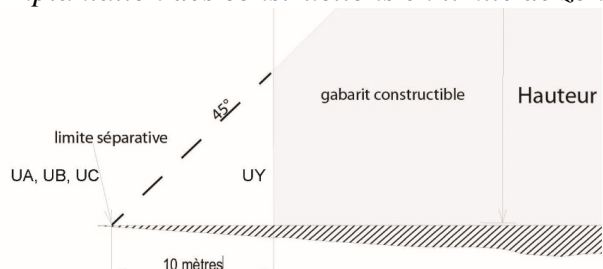
Cette disposition réglementaire concerne peu de cas concrets et peut être supprimée.

10- Zone UY Section 2 « Volumétrie et implantation des constructions » :

AVANT MODIFICATION

En limite de zone avec les zones UA, UB, et UC, la distance minimum est portée à 5 mètres. Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative au niveau du terrain naturel. Ces dispositions s'appliquent selon le schéma ci-après.

Implantation des constructions en limite de zone UA, UB, UC pour les projets en zone UY

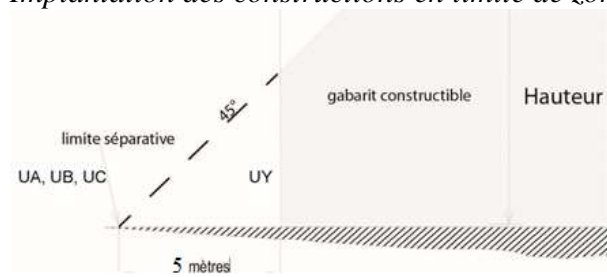


Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, une distance au moins égale à 2 mètres.

APRES MODIFICATION

En limite de zone avec les zones UA, UB, et UC, la distance minimum est portée à 5 mètres. Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative au niveau du terrain naturel. Ces dispositions s'appliquent selon le schéma ci-après.

Implantation des constructions en limite de zone UA, UB, UC pour les projets en zone UY



Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, une distance au moins égale à 2 mètres.

JUSTIFICATION

Il convient de maintenir un éloignement minimum pour les nouvelles constructions économiques en limite des zones d'habitat. Dans un contexte de pénurie de terrains économiques, il convient également d'encourager la densification de ces zones en faisant évoluer de 10 à 5m la distance d'implantation minimum vis-à-vis des limites séparatives.

Ce point consiste à rectifier une erreur de rédaction dans le règlement initial : 5m mentionnés dans le texte de l'article, et 10m mentionnés dans le schéma accompagnant l'article.

11-Suppression du recul d'alignement de 35m pour les constructions le long de la déviation de Gisors par rapport à l'axe de la chaussée, en zone économique (UY) exclusivement, ainsi que sur la pièce n°4a - Plan de zonage n°1.

Règlement écrit : zone UY Section 2 « *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* »

AVANT MODIFICATION

1. Volumétrie et implantation des constructions (...)

Aucune construction ou installation ne peut être implantée :

- à moins de 3 mètres pour les bâtiments de façade de 4 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère et à usage de guérite ou d'accueil, notamment lié à un dispositif de barrière,
- à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade de 5 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade supérieure à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Par exception aux dispositions précédentes, toutes les constructions riveraines de l'axe de contournement constitué des RD 14B et 15B tel qu'inscrit au plan de zonage, devront s'implanter avec un recul de trente-cinq mètres par rapport l'axe de la chaussée.

Toutefois l'extension mesurée, l'aménagement, la transformation, ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles de distance d'implantation sont autorisés. Dans le cas de l'axe de contournement, le recul ne peut pas être inférieur à 20 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension, l'aménagement, la transformation, ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

APRES MODIFICATION

1. Volumétrie et implantation des constructions (...)

Aucune construction ou installation ne peut être implantée :

- à moins de 3 mètres pour les bâtiments de façade de 4 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère et à usage de guérite ou d'accueil, notamment lié à un dispositif de barrière,*
- à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade de 5 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère,*
- à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade supérieure à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.*

~~*Par exception aux dispositions précédentes, toutes les constructions riveraines de l'axe de contournement constitué des RD 14B et 15B tel qu'inscrit au plan de zonage, devront s'implanter avec un recul de trente-cinq mètres par rapport l'axe de la chaussée.*~~









~~*Toutefois l'extension mesurée, l'aménagement, la transformation, ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles de distance d'implantation sont autorisés. Dans le cas de l'axe de contournement, le recul ne peut pas être inférieur à 20 mètres.*~~

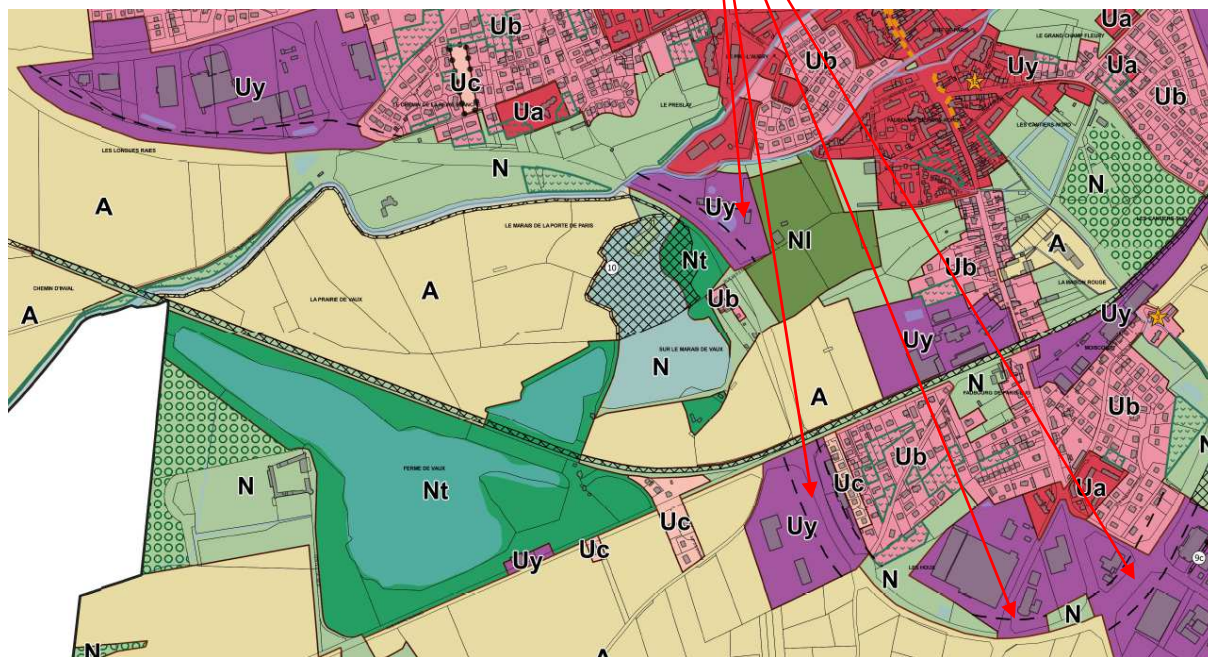
~~*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*~~

~~*L'extension, l'aménagement, la transformation, ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.*~~

AVANT MODIFICATION









INFORMATIONS ET PRESCRIPTIONS DIVERSES

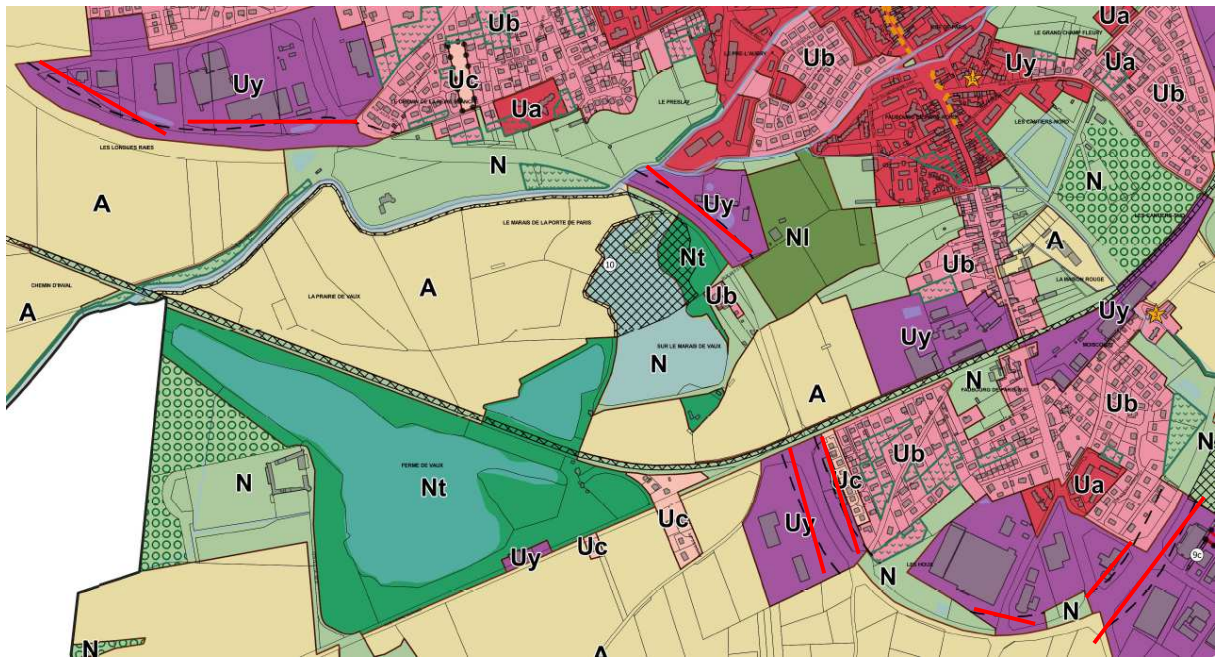
-  Emplacement réservé
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Périmètre d'attente au titre de l'article L151-41 du CU
-  Secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+0
-  Secteur de protection renforcée du commerce (au titre de l'article L151-16 du CU)
-  Secteur de protection du commerce (au titre de l'article L151-16 du CU)
-  Recul d'alignement de 35 m par rapport à l'axe de la chaussée
-  Parcelle avec bati non cadastré



APRES MODIFICATION

INFORMATIONS ET PRESCRIPTIONS DIVERSES

-  Emplacement réservé
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Périmètre d'attente au titre de l'article L151-41 du CU
-  Secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+0
-  Secteur de protection renforcée du commerce (au titre de l'article L151-16 du CU)
-  Secteur de protection du commerce (au titre de l'article L151-16 du CU)
-  Recul d'alignement de 35 m par rapport à l'axe de la chaussée
-  Parcelle avec bati non cadastré



JUSTIFICATION

La pénurie de terrains économiques à Gisors conduit la Ville à optimiser le potentiel du foncier déjà zoné UY, en excluant tout changement de zonage de parcelles N ou A, ni étalement urbain.

Le long de la déviation de Gisors, dans la zone agglomérée, s'applique dans le cadre du PLU une règle de recul pour les constructions, de 35m par rapport à l'axe de la chaussée.

Il est proposé de supprimer cette règle en zone économique exclusivement, et de la maintenir au droit des secteurs d'habitat.

L'absence de changement de zonage écarte tout impact au plan environnemental.

L'impact de cette mesure en termes de constructibilité apparaît limité du fait du maintien sans changement des règles de la zone économique (UY), et notamment :

1. Emprise au sol : *« Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 60%. Dans le cas d'une extension du bâti existant à la date d'approbation du présent PLU, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol de 10% supplémentaire par unité foncière peut être autorisée portant l'emprise maximum à 70%. »*

2. Implantation par rapport aux emprises publiques :

« Aucune construction ou installation ne peut être implantée :

- *à moins de 3 mètres pour les bâtiments de façade de 4 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère et à usage de guérite ou d'accueil, notamment lié à un dispositif de barrière,*
- *à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade de 5 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère,*

- à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade supérieure à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. »

3. Implantation par rapport aux limites séparatives :

« Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives latérales (limites aboutissant à l'alignement sur la voirie publique ou ouverte à la circulation publique), une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation à une distance inférieure pourra être autorisée pour les constructions annexes, en l'absence d'autres implantations possibles.

En limite de zone avec les zones UA, UB, et UC, la distance minimum est portée à 5 mètres.

Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative au niveau du terrain naturel. (...) »

L'objectif de cette modification est de favoriser l'extension des activités économiques déjà implantées sur les parcelles concernées, en assouplissant les choix d'implantation le long de la déviation de Gisors, dans le respect des règles d'emprise et de gabarit maintenues en zone UY.