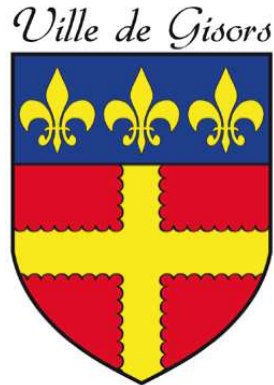


## Département de l'Eure



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision allégée n°3

### RAPPORT DE PRESENTATION

| Procédures           | Prescription    | Arrêt | Approbation |
|----------------------|-----------------|-------|-------------|
| Révision allégée n°3 | 25 février 2025 | -     | -           |

## SOMMAIRE

|      |   |      |
|------|---|------|
| I.   | Introduction  | P 3  |
| II.  | Justification du recours à la procédure de révision allégée   | P 5  |
| III. | Déroulement de la procédure administrative  | P 6  |
| IV.  | Description des modifications & justifications  | P 8  |
| 1.   | Unité foncière rue du Bouloir :   | P 8  |
| -    | passage d'un secteur naturel (N) en zone constructible (UB),  |      |
| -    | création d'une orientation d'aménagement et de programmation « <i>site rue du bouloir</i> »   |      |
| 2.   | Propriété PERES, chemin des Mathurins : suppression de la trame « site d'intérêt paysager et naturel protégé » (article L151-23 du Code de l'urbanisme) | P 12 |

## I. Introduction

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gisors été approuvée le 14 décembre 2020.

Il fait l'objet depuis lors de deux procédures de révision allégée (n°1 et n°2) approuvées le 06/12/2022 et le 20/06/2023, et de deux procédures de modification simplifiée approuvées le 06/12/2022 et le 10/12/2024.

La présente révision allégée n°2 du PLU se décline en deux points :

1- Unité foncière XB n°144-145-151-152 – Rue du bouloir :

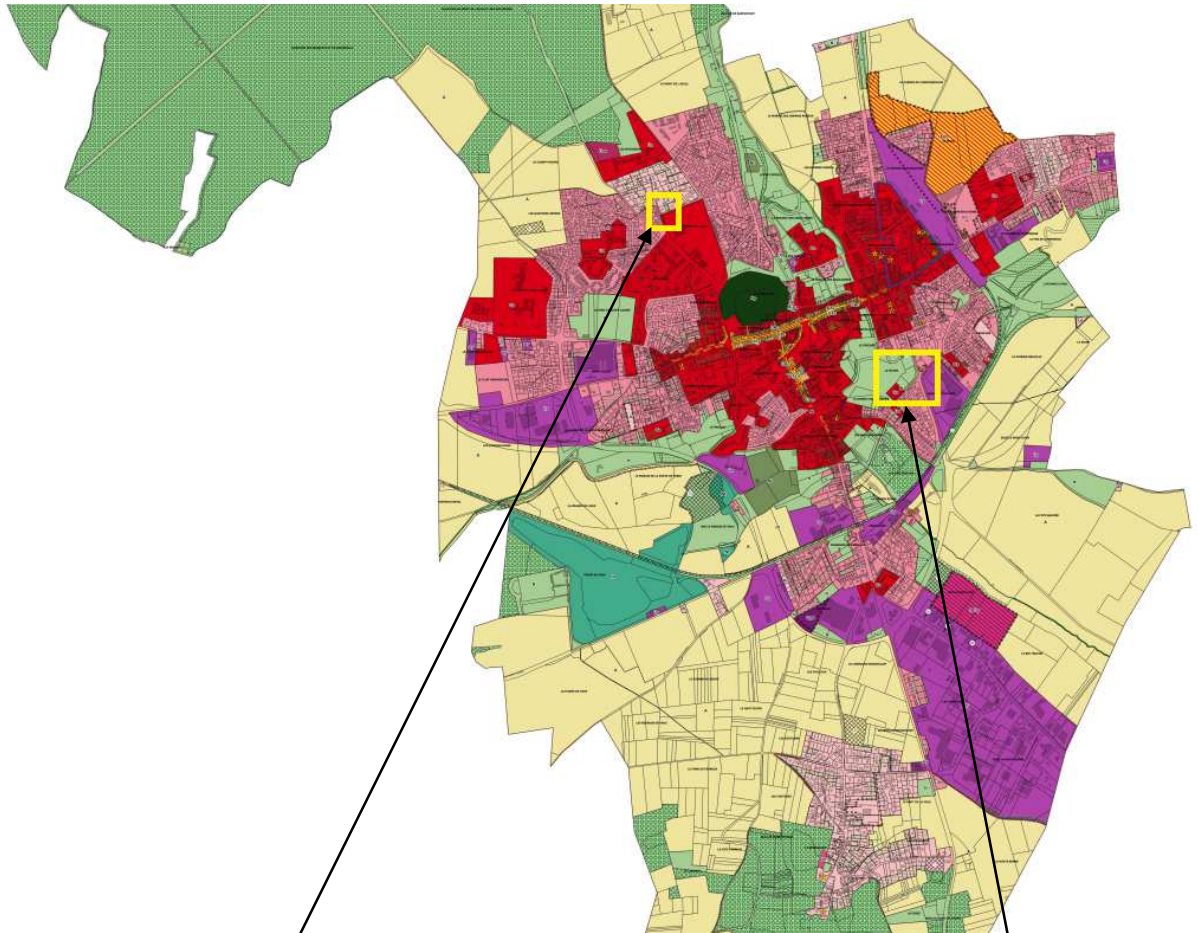
La révision allégée n°3 du Plan local d'urbanisme propose le reversement pour partie de l'unité foncière d'une contenance de 6 000 m<sup>2</sup> depuis la zone N vers la zone UB correspondant aux secteur péricentraux.

Création en accompagnement d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer la valorisation raisonnée de ce site qui constitue la dernière opportunité de développement urbain dans la zone centrale de Gisors.

2- Parcelle AB n°210 – Chemin des Mathurins :

La révision allégée n°3 du Plan local d'urbanisme concerne également la suppression de la trame « site d'intérêt paysager et naturel protégé » au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, d'une surface de 1 380 m<sup>2</sup> environ, permettant la réalisation d'un lot à bâtir pavillonnaire en fond de terrain.

## Localisation des sites



**Parcelle AB n°210**  
**Chemin des Mathurins**

**Unité foncière XB n°144-145-151-152**  
**Rue du bouloir**

## II. Justification du recours à la procédure de révision allégée

Les articles L153-31, L153-32, L153-34 et L153-35 du code de l'urbanisme disposent :

### Article L153-31

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou 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 neuf 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.

### Article L153-32

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

### Article L153-34

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

### Article L153-35

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Le contenu de la présente révision respecte le second alinéa de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme en ne portant pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Les modifications sont d'ordre réglementaire et ponctuelles, et n'ont par conséquent aucune incidence sur l'économie générale du PADD.

La présente procédure a pour objet :

- la réduction d'une zone naturelle,
- la suppression d'une trame de protection.

La révision allégée apparaît comme la procédure adaptée aux deux points exposés dans la suite du rapport de présentation.

### III. Déroulement de la procédure administrative

La procédure de révision sera effectuée selon les modalités suivantes (articles L153-11 à L153-30 et L153-31 à L153-34 du Code de l'Urbanisme) :

En l'absence de transfert de la compétence PLU à la Communauté de communes du Vexin Normand, la Ville de Gisors est seule compétente pour la conduite de la procédure de révision allégée n°3.

- Délibération de prescription de la révision par le conseil municipal :
  - La délibération précise les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation. Elle est notifiée aux personnes publiques associées et aux organismes mentionnés aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme
  - Elle est transmise au Préfet et fait l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes du Vexin Normand et en mairie de Gisors, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT, lorsque l'EPCI comporte une commune de 3 500 habitants et plus.
- Préparation du dossier de révision allégée, concertation publique et association des personnes publiques associées.
- Arrêt du projet de révision par délibération du conseil municipal. Cette délibération d'arrêt peut simultanément tirer le bilan de la concertation :
  - Transmission de l'évaluation environnementale à la MRAe,
  - Transmission du dossier et convocation des PPA à une réunion d'examen conjoint de celui-ci,
  - Présentation du dossier à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- Mise à l'enquête publique du projet de révision allégée du PLU :
  - Arrêté du Maire soumettant le PLU à enquête publique,

- Avis au public dans 2 journaux diffusés dans le département une première fois 15 jours minimum avant le début de l'enquête et une deuxième fois dans les 8 premiers jours de celle-ci (à afficher dans tout lieu destiné à cet effet en mairie),
- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur au tribunal administratif,
  - Enquête publique (durée 31 jours consécutifs minimum) :
    - Permanences assurées par le commissaire-enquêteur,
    - Délai d'un mois pour rendre son rapport.
    - Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier soumis à enquête ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale et de la CDPENAF.
  - Approbation de la révision du PLU par délibération du conseil municipal, après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et rapport du commissaire-enquêteur.
  - Transmission de la délibération et du dossier au Préfet ainsi qu'aux services de l'Etat concernés et les PPA :
    - Affichage un mois en mairie,
    - Mesures de publicité dont publication sur le Géoportail de l'urbanisme.
  - Opposabilité du PLU révisé, en l'absence de SCOT.

## IV. Description des modifications & justifications

### IV.1- Unité foncière rue du Bouloir :

Désignation des parcelles :

| Référence cadastrale | Superficie m <sup>2</sup>  |
|----------------------|----------------------------|
| XB 144               | 2 000                      |
| XB 145               | 3 366                      |
| XB 151               | 496                        |
| XB 152               | 138                        |
|                      | <b>6 000 m<sup>2</sup></b> |

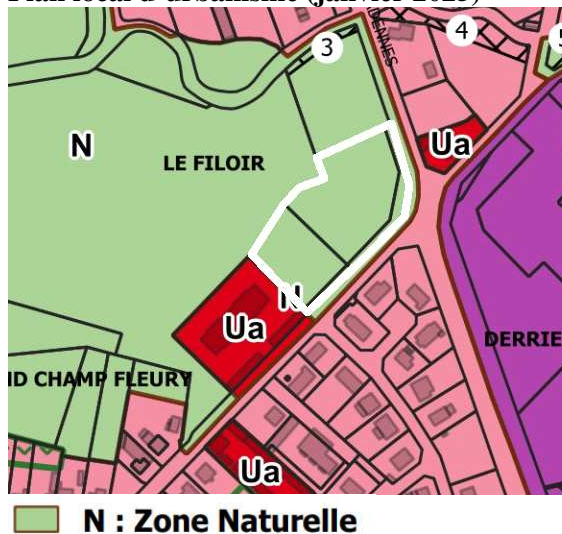
L'unité foncière de la rue du bouloir est située en limite du centre-ville de Gisors. Elle est bordée au nord par le parc municipal Frédéric Passy, à l'est par la zone commerciale Carrefour, au sud par le quartier pavillonnaire des Clairs logis, et à l'ouest par un petit collectif résidentiel (Clos Saint-Jacques). Boisé et souffrant d'un défaut d'entretien depuis de longues années, le site est aujourd'hui la propriété d'une indivision suite au décès du propriétaire en 2023.

Plans de situation :



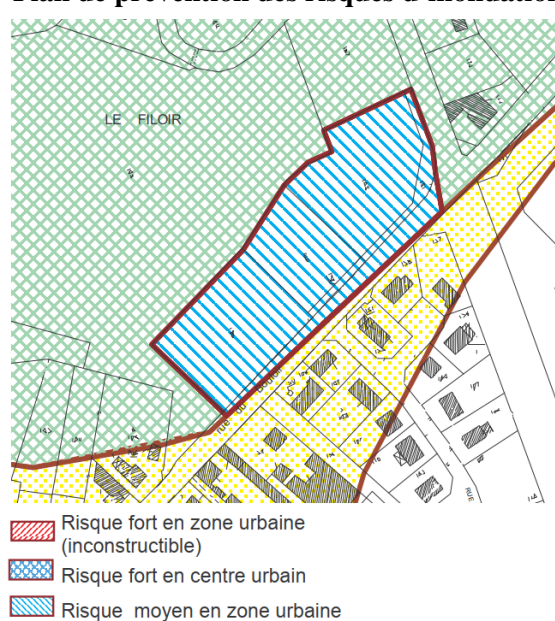
Situation réglementaire :

Plan local d'urbanisme (janvier 2025)



**N : Zone Naturelle**

Plan de prévention des risques d'inondation

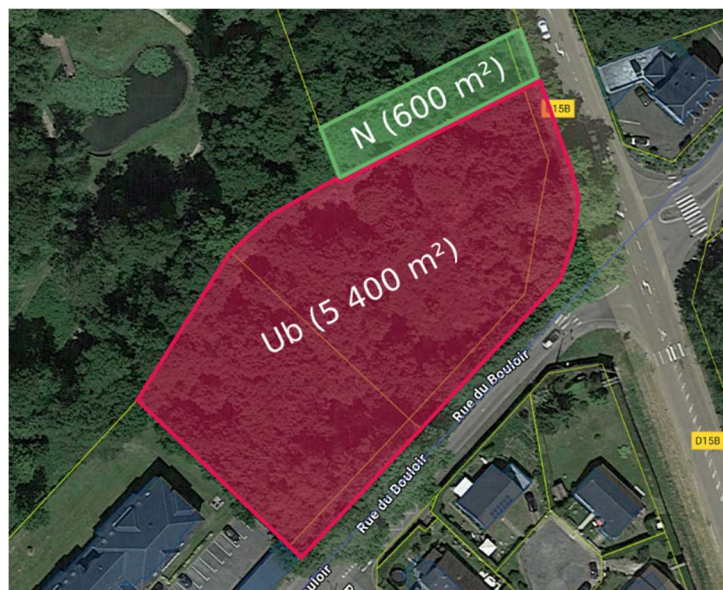


### Evolution proposée :

La révision allégée n°3 du Plan local d'urbanisme propose de reclasser l'unité foncière de la rue du bouloir en zone constructible UB correspondant aux secteurs péricentraux, susceptibles d'accueillir indifféremment des petits collectifs et un habitat individuel.

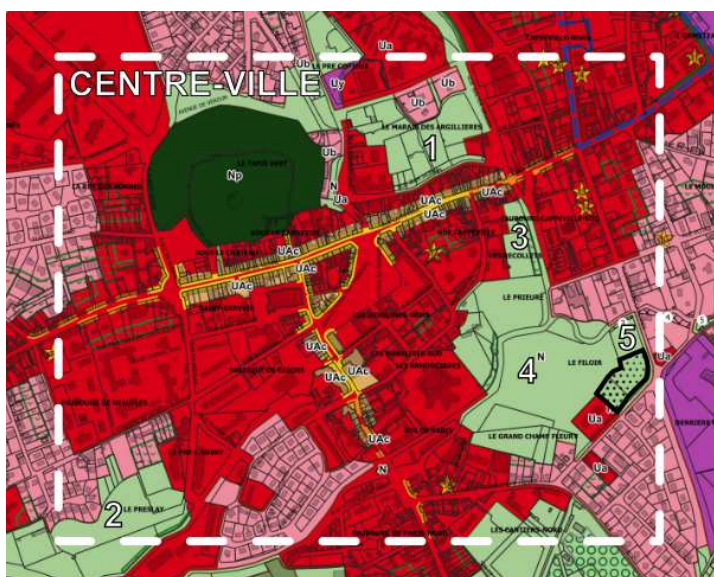
Ce reclassement serait partiel, la bande de terrain située en limite du parc Frédéric Passy demeurerait en zone naturelle, pour environ 600 m<sup>2</sup>.

**Une évaluation environnementale est commandée par la Ville de Gisors à l'appui du dossier de révision allégée n°3 du Plan local d'urbanisme.**



### Justifications :

#### **1. Permettre la valorisation de la dernière opportunité foncière en centre-Ville de Gisors :**



Dans le contexte urbain du centre-ville de Gisors, l'unité foncière de la rue du bouloir constitue la dernière opportunité de valorisation, en continuité du bâti existant et au regard des règles fixées par le PPRI de l'Epte aval.

Les autres sites classés en zone N, en raison de leur proximité avec l'Epte et de leur classement en zone rouge ou verte du PPRI, sont destinés à conserver leur destination actuelle.

C'est notamment le cas : du marais des Argilières (n°1 sur le plan de la page précédente), du secteur du Preslay (2), du site de la rue des fontaines actuellement en portage EPFN (3), du parc Passy (4), et de la parcelle située en continuité de ce même parc (5).

## 2. Garantir un aménagement raisonné du site :

- Le classement proposé est celui de la zone UB du Plan local d'urbanisme, correspondant aux quartiers péricentraux. Il ne s'agit pas de la zone la plus dense (UA), en conséquence les règles admises en zone UB en termes de densité sont en-deçà de celles autorisées dans le centre-Ville :

|                                   | UA  | UB   |
|-----------------------------------|---|--|
| Hauteur                           | 12m à l'égout de toiture, 16m au faîtage  | 10m à l'égout de toiture, 13m au faîtage   |
| Emprise au sol                    | 35% en application du PPRI de l'Epte aval |  |
| Implantation en limite séparative | En limite ou à 3m sans gabarit            | En limite ou en retrait, selon un gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 65° depuis la limite séparative, à une hauteur de 4 m (recul minimum 3m). |

La valorisation envisageable pour le site correspond à un petit collectif de type R+2.

- Le site est concerné par un aléa d'inondation « moyen en zone urbaine » selon le PPRI de l'Epte aval. Le règlement de la zone bleue du PPRI s'imposera dans le cadre de la valorisation du site, et notamment :
  - la limitation de l'emprise au sol des constructions, remblais inclus, à 35% de la surface reclassée en zone U (5 400 m<sup>2</sup> dans la proposition initiale), soit 1 890 m<sup>2</sup>,
  - le respect de la cote de référence majorée de 20 cm pour le premier niveau habitable,
  - des espaces de parkings perméables ou une imperméabilisation compensée par infiltration ou rétention (20l par m<sup>2</sup> imperméabilisé),
  - la pose de clapets anti-retour dans les conduites d'assainissement,
  - L'unité foncière de la rue du bouloir est implantée à plus de 30m de l'Epte et de la Tröesne, et respecte à ce titre le règlement du PPRI en cas de nouvelle construction.
- Le Clos Saint-Jacques, une référence pour la valorisation du site :  
Situé en limite de l'unité foncière visée par la révision allégée n°3 du PLU, l'opération du Clos Saint-Jacques présente des caractéristiques susceptibles d'être reprises dans un éventuel projet. Le Clos Saint-Jacques regroupe 28 logements dans un collectif de type R+1+C, avec un stationnement en boxes.

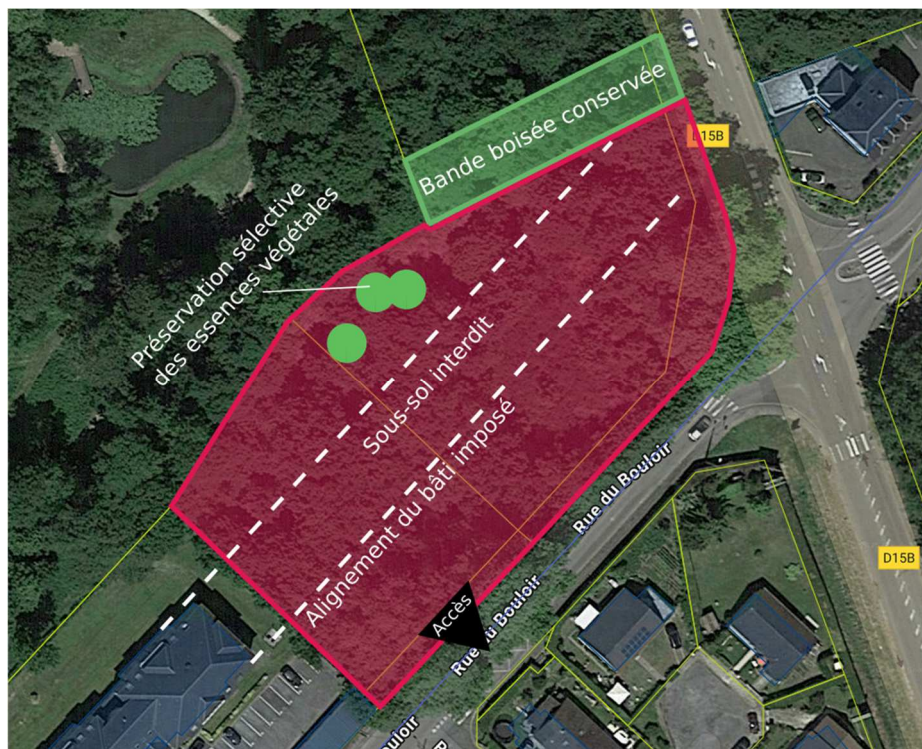




Afin d'encadrer la valorisation du site, il est proposé d'adjointre au PLU une Orientation d'aménagement et de programmation, autour des points suivants dont certains s'inspirent de l'opération du Clos Saint-Jacques :

- Préservation d'une bande boisée en limite de parcelle,
- positionnement de l'accès imposé en retrait de l'intersection avec la rue François Cadennes, afin de garantir la sécurité publique,
- interdiction des sous-sols au regard de la zone inondable,
- imposer un traitement sélectif des arbres présents sur le site, en vue de conserver les sujets les plus intéressants, dans le cadre d'une composition architecturale de qualité,
- alignement imposé des constructions dans le prolongement du Clos Saint-Jacques,
- exemplarité de l'opération au plan énergétique (solaire, solaire thermique).

Principe de l'orientation d'aménagement et de programmation à créer :



- Un projet qui s'inscrit dans le cadre des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables du PLU :

Orientation 3 : « Offrir un cadre de vie valorisant par un habitat de qualité - Poursuivre le développement résidentiel par une croissance démographique adaptée ».

#### IV.2- Parcelle AB n°210, Chemin des Mathurins :

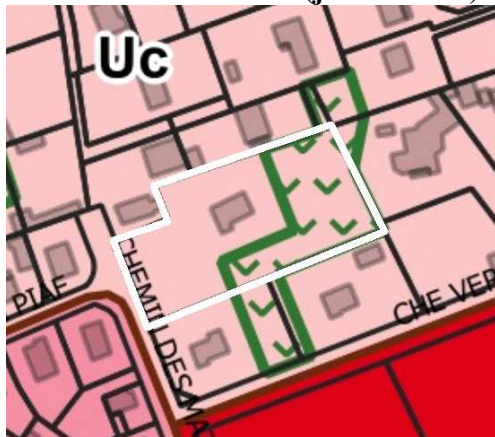
La parcelle AB n°210, d'une contenance de 3 371 m<sup>2</sup>, s'inscrit dans un contexte urbain peu dense marqué par un habitat pavillonnaire diffus.

#### Plans de situation :



#### Situation règlementaire :

##### Plan local d'urbanisme (janvier 2025)



Au plan règlementaire, cette parcelle est rattachée à la zone UC du Plan local d'urbanisme, correspondant aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés en périphérie ou en limite de la partie agglomérée.

La partie arrière de la parcelle est concernée par la trame d'intérêt paysager, et à ce titre inconstructible. Lors de l'approbation du PLU en 2020, ce classement répondait à la volonté municipale de contrôler l'urbanisation parfois anarchique des fonds de jardin.

- Uc : Zone urbaine dédiée aux secteurs résidentiels d'habitat individuel**
- Site d'intérêt paysager protégé au titre de l'article L151-23 du CU**

### Evolution proposée :

La révision allégée n°3 du Plan local d'urbanisme propose de supprimer la trame « site d'intérêt paysager protégé » pour la parcelle AB n°210 exclusivement, au regard du projet qualitatif présenté par le propriétaire, qui consiste en la réalisation d'un unique lot à bâtir pavillonnaire.

**Une évaluation environnementale est commandée par la Ville de Gisors à l'appui du dossier de révision allégée n°3 du Plan local d'urbanisme.**

### Justifications :

1. Permettre la valorisation maîtrisée d'une parcelle pavillonnaire qui, compte tenu de sa surface (3 371 m<sup>2</sup>), peut être densifiée,
2. Il est proposé de créer une Orientation d'aménagement et de programmation pour cette parcelle afin d'imposer le positionnement de l'accès au lot arrière.

Principe de l'orientation d'aménagement et de programmation à créer :

