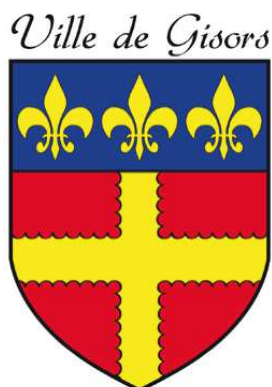


Département de l'Eure



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°2

RAPPORT DE PRESENTATION

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	26 septembre 2017	10 décembre 2019	14 décembre 2020
Révision allégée n°1	5 octobre 2021	14 décembre 2021	-
Modification du PLU n°1	22 avril 2022	-	-
Révision allégée n°2	28 juin 2022	-	-

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	P 8
1.	Corps de ferme du Boisgeloup :	P 8
-	passage d'un secteur agricole (A) en zone constructible (UC),	
-	adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur de la ferme du Boisgeloup »	
2.	Propriété LAGUE, rue de la libération : passage d'un secteur naturel (N) en zone constructible (UB)	P 12
3.	Délaissés de la déviation de Gisors : passage d'un secteur naturel (N) en zone constructible (UY).	P 14
4.	Réduction d'un secteur constructible (UAe) et reversement en zone naturelle (N)	P 16
V.	Justifications	P 18
1.	Le projet a pour objet de réduire une zone naturelle (avec compensation) ...	P 18
2.	2. ... Sans porter atteinte aux orientations définies par le PADD	P 18

I. Introduction

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

Il fait l'objet d'une révision allégée n°1 prescrite le 5 octobre 2021, arrêtée le 14 décembre 2021.

La présente révision allégée n°2 du PLU se décline dans les quatre points suivants :

1. Corps de ferme du Boisgeloup :
 - passage d'un secteur agricole (A) en zone constructible (UC),
 - adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur de la ferme du Boisgeloup »
2. Propriété LAGUE, rue de la libération : passage d'un secteur naturel (N) en zone constructible (UB) pour réalisation d'un lot à bâtir pavillonnaire,
3. Délaissés de la déviation de Gisors : passage d'un secteur naturel (N) en zone constructible (UY) pour l'accueil de nouvelles activités économiques,
4. Réduction d'un secteur constructible (UAe) en zone naturelle (N), à titre de compensation pour les points 1, 2, et 3.

Le projet de la révision allégée a pour principal objet la création d'un secteur d'habitat et d'un parking public élargi à l'ensemble du corps de ferme du Boisgeloup, sans empiétement sur les terres agricoles alentours. Au PLU approuvé, le corps de ferme est partiellement constructible.

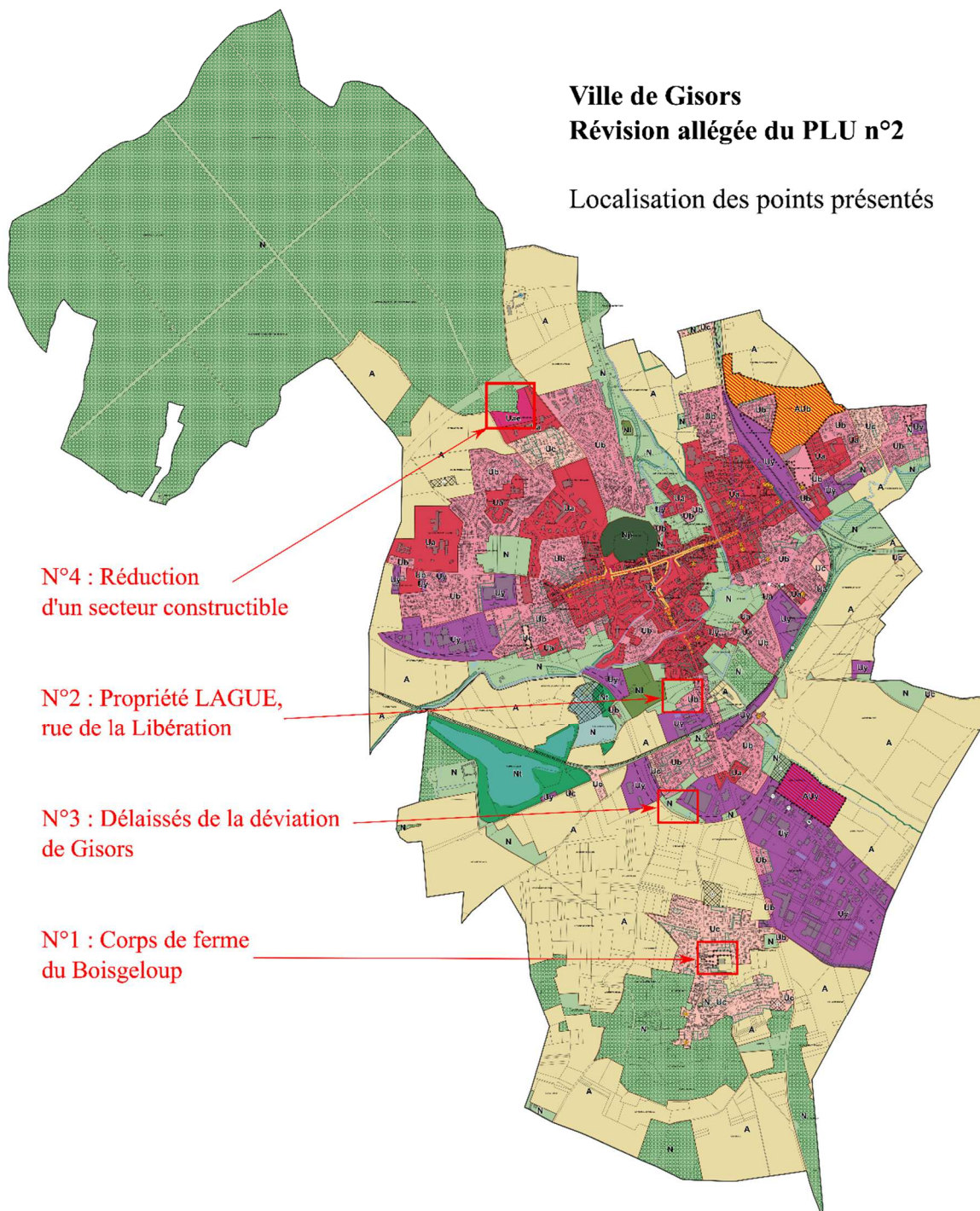
De manière secondaire et ponctuelle, la révision allégée du PLU concerne également :

- la création d'un lot à bâtir pavillonnaire sur une unité foncière principalement occupée par des jardins familiaux, afin de les pérenniser dans le cadre d'une cession à la Ville de Gisors,
- la valorisation de délaissés foncier le long de la déviation de Gisors, pour l'accueil d'activités économiques nouvelles, dans un contexte de pénurie de foncier.

Enfin, la procédure de révision allégée prévoit la restitution d'un foncier constructible en zone naturelle, permettant de compenser en totalité les surfaces concernées par les points précédents.

Ville de Gisors
Révision allégée du PLU n°2

Localisation des points présentés



0 500 1 000 m

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.

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 purement réglementaire et n'ont par conséquent aucune incidence sur l'économie générale du PADD.

En revanche, la présente procédure a pour objet la réduction d'une zone naturelle et agricole, avec en contrepartie le passage en zone naturelle N d'un secteur actuellement urbanisé. Cette compensation s'effectuera au mètre carré près.

La révision allégée apparaît comme la procédure adaptée aux évolutions du Plan local d'urbanisme, telles que décrites ci-après.

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.

- 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. Transmission du dossier à l'autorité environnementale.

- Arrêt du projet de révision par délibération du conseil municipal. Cette délibération d'arrêt peut simultanément tirer le bilan de la concertation :
 - Transmission du dossier et convocation des PPA à une réunion d'examen conjoint de celui-ci,
 - Affichage de la délibération d'arrêt un mois en mairie,
 - 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

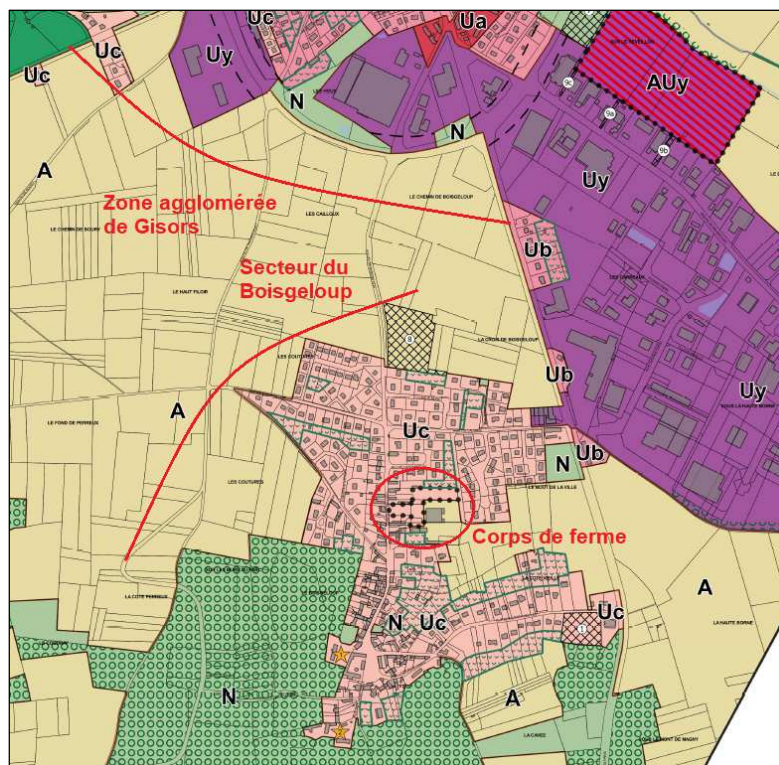
IV.1- Corps de ferme du Boisgeloup :

Le secteur du Boisgeloup est séparé de la zone agglomérée de Gisors par des terres agricoles qui font l'objet de mesures de protection dans le cadre du document d'urbanisme de la commune, afin de conserver son caractère rural et pavillonnaire.

Le Boisgeloup se développe autour d'un axe principal constitué de la rue Pablo Picasso, et d'un ensemble de voies secondaires. Ce secteur de la commune regroupe environ 1 500 habitants, et a été marqué depuis 2014 par la réalisation de deux lotissements pavillonnaires d'une capacité totale de 29 lots.

Le château du Boisgeloup est célèbre pour avoir abrité l'atelier du peintre Pablo Picasso à partir de 1930. Il y réalisa notamment des sculptures en plâtre ou bronze. Une presse sera installée dans les dépendances pour la gravure.

On parle d'une « période Boisgeloup » dans la carrière de l'artiste, comprise entre 1930 et 1936. L'objectif partagé par la municipalité et la famille Ruiz-Picasso est de créer un lieu d'exposition artistique sur le site, ouvert au public à partir de 2024.




Extrait du plan de zonage du PLU de Gisors.

- Passage d'un secteur agricole (A) en zone constructible (UC) :

Le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de la révision du PLU en 2018-2019 a mis en évidence une demande de changement de destination sur l'ancien corps de ferme du Boisgeloup, l'activité agricole n'étant pas pérenne, afin de faciliter l'évolution de l'ensemble du site vers une autre vocation.

Le classement du corps de ferme au regard du Plan local d'urbanisme approuvé est le suivant :

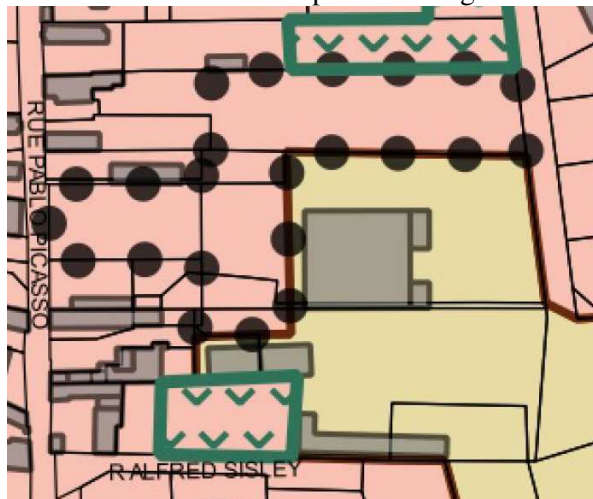
 Classement partiel (0,53 ha) en zone constructible UC à vocation d'habitat pavillonnaire strict, équipements publics ou d'intérêt général, activités commerciales de proximité.

 Classement partiel (0,78 ha) en zone agricole, correspondant aux hangars.

Le classement partiel UC est complété d'une orientation d'aménagement et de programmation dont les objectifs sont :








- accueillir une nouvelle offre de logements en adéquation avec le contexte urbain,
- garantir une bonne accessibilité des futurs logements et sans compromettre l'évolution à long terme du secteur,
- traiter les franges de l'opération via un aménagement paysager de qualité,
- gérer la gestion des eaux pluviales et prendre en compte le risque hydraulique, notamment rue Pablo Picasso.

Extrait du plan de zonage du PLU :



Extrait de l'OAP :



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur dédié à la construction de nouveaux logements individuels dans le respect d'une densité moyenne de 14 logements/ha : Implantation des logements sur rue ou clôtures maçonnées pour assurer la continuité/transition avec la rue Picasso
-  Accès unique par la rue Pablo Picasso
-  Création d'une voirie commune à l'ensemble des constructions
-  Réserve pour accès futur
-  Maintien et renforcement de la trame végétale en limite de l'opération
-  Création d'un espace paysager d'agrément le long de la rue Pablo Picasso : lieu privilégié pour la collecte des eaux pluviales

Le corps de ferme du Boisgeloup est aujourd'hui inutilisé. La poursuite de l'exploitation des terres agricoles n'est désormais plus liée à l'occupation du corps de ferme.

Le souhait de la Ville de Gisors est désormais de reconverter l'ensemble du corps de ferme sous la forme d'une opération d'ensemble permettant :

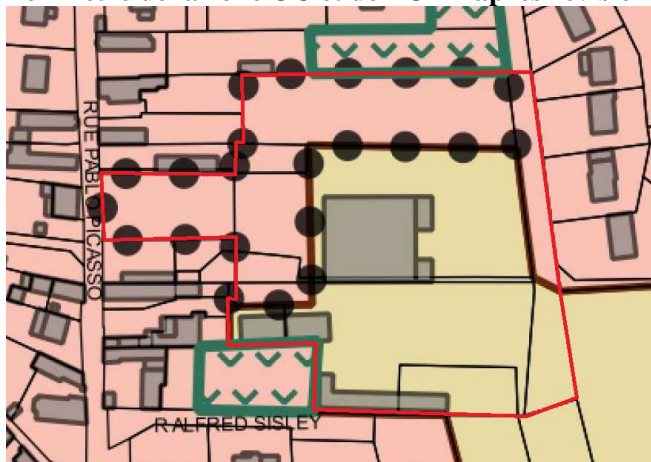
- la création d'une offre nouvelle en logements pavillonnaires, en continuité du bâti existant (classement en UC),
- la création d'une zone de parking permettant de réduire les difficultés de stationnement récurrentes des riverains du Boisgeloup, disponible également pour les futurs visiteurs du site d'exposition artistique à réaliser sur la propriété Picasso.

Ce reclassement concernera exclusivement le corps de ferme déjà artificialisé, sans aucun débordement sur les terres alentours qui conserveront leur classement agricole.

Les parcelles concernées par le changement de zonage de A en UC sont les suivantes :

Référence cadastrale	Totalité ou partie	Superficie
AS n°15	En totalité	775 m ²
AS n°302	En partie	3 715 m ²
AS n°304	En partie	142 m ²
AS n°333	En partie	3 113 m ²
AS n°336	En totalité	33 m ²
AS n°337	En totalité	13 m ²
AR n°331	En partie	625 m ²
		8 416 m²

Périmètre de la zone UC et de l'OAP après révision :



Photographies du corps de ferme (mai 2022) :



Le premier volet de la révision allégée entraîne la modification des pièces suivantes du dossier de PLU :

- N°1b Rapport de présentation, volume2/justifications,
- N°3 Orientations d'aménagement et de programmation,
- N°4a Plan de zonage n°1.

IV.2- Propriété LAGUE, rue de la libération :

La famille LAGUE est propriétaire d'une unité foncière de 8 817 m² située rue de la Libération, valorisée en tant que jardins familiaux. Ces parcelles sont classées en zone naturelle inconstructible au PLU en raison de leur caractère inondable.



Extrait du plan de zonage du PLU

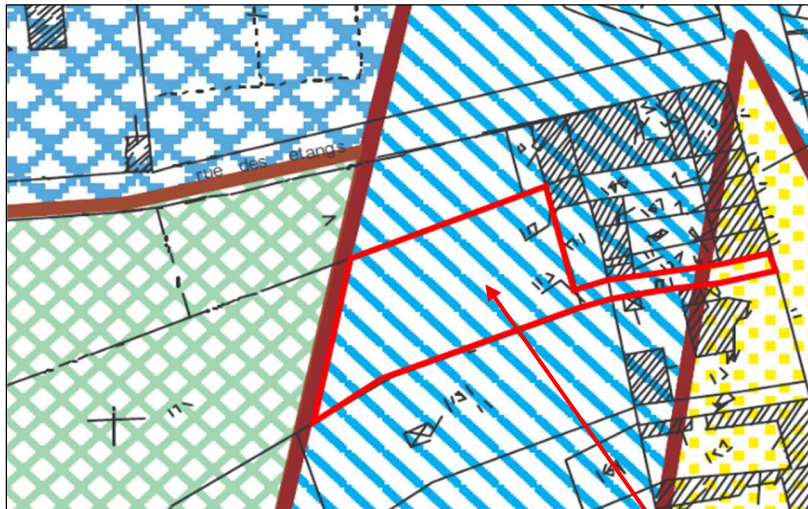
La Ville de Gisors est engagée dans une négociation avec les propriétaires en vue d'acquérir la majeure partie du site occupée par les jardins familiaux, afin de les pérenniser.

Le projet de révision allégée du PLU propose :

- de maintenir l'essentiel du site en zone naturelle au PLU, soit 7 567 m² correspondant à la zone verte du Plan de prévention des risques d'inondation de l'Epte aval (aléa moyen ou fort),
- de reclasser la partie avant du site, accessible depuis la rue de la Libération, en zone constructible UB permettant la réalisation d'un lot à bâtir pavillonnaire, dans la limite de la zone bleue du PPRI, soit 1 264 m².

La zone bleue du PPRI est constructible sous réserve de respecter une emprise au sol de 35%, et d'implanter le rez-de-chaussée habitable à la cote de référence des inondations majorée de 20 cm.

Extrait du plan de zonage du PPRI de l'Epte aval



Plan de zonage du PLU modifié

Les parcelles concernées par le changement de zonage de N en UC sont les suivantes :

Référence cadastrale	Totalité ou partie	Superficie
AM n°170	En totalité	94 m ²
AM n°173	En totalité	25 m ²
AM n°174	En partie	1 145 m ²
		1 264 m²

Cette évolution du zonage permettra :

- d'achever la densification du bâti le long de la rue de la Libération dans la limite de ce que permet le PPRI de l'Epte aval (1 lot à bâtir pavillonnaire),
- de pérenniser les jardins familiaux occupant le reliquat de l'unité foncière dans le cadre d'une cession à la Ville de Gisors pour 7 553 m².

Le second volet de la révision allégée entraîne la modification des pièces suivantes du dossier de PLU :

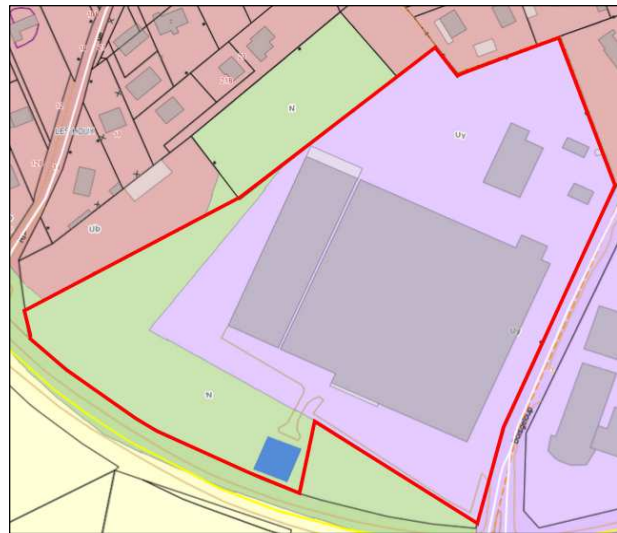
- N°1b Rapport de présentation, volume2/justifications,
- N°4a Plan de zonage n°1.

IV.3- Délaissés de la déviation de Gisors :

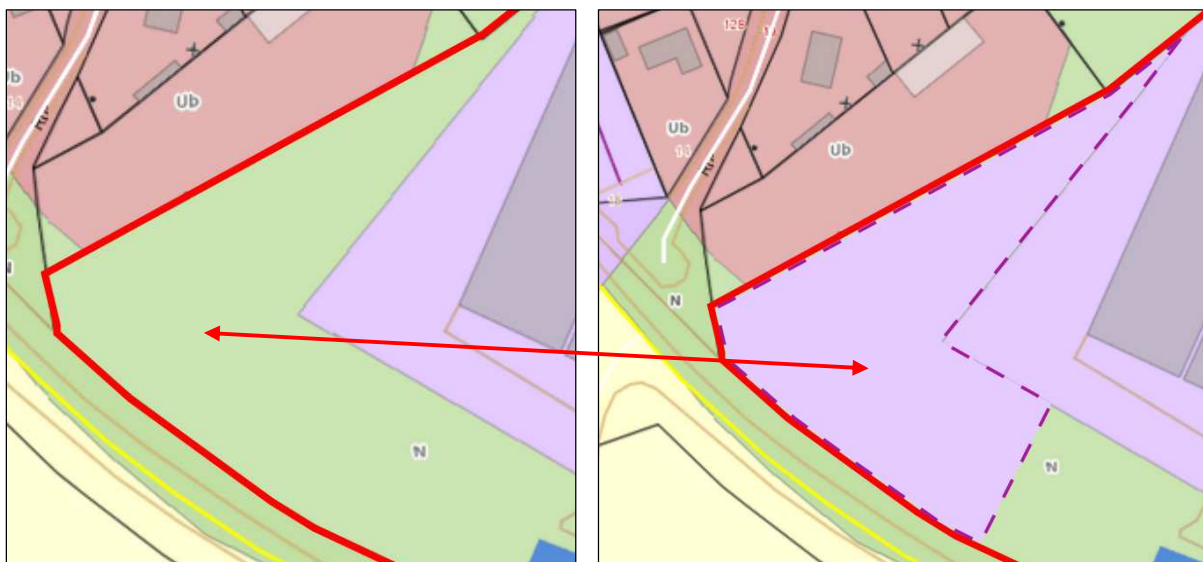
Le foncier économique existant occupe 6% du territoire communal (109 ha). Une extension du parc d'activités du Mont de Magny est par ailleurs inscrite au PLU pour 7 ha supplémentaire (zone AUy).

Dans l'attente de la réalisation de cette extension impliquant des acquisitions foncières, le contexte est celui d'une pénurie de foncier économique.

La zone du Mont de Magny ne présente aucune disponibilité en terrains, de même les opportunités en diffus sont rares.



Aussi, la Ville de Gisors souhaite dans le cadre de la révision allégée que soit reversée en zone économique UY les abords du site industriel ICP accessible depuis la route du Boisgeloup (voie communale), afin de pouvoir optimiser l'accueil d'activités économiques le long de la déviation de Gisors.



Ce développement n'occasionnera pas de nouveaux accès depuis la déviation. Les entrées et sorties seront gérées depuis la voirie communale.

Présence d'un corridor écologique :

Le SRCE répertorie sur ce site un corridor écologique « pour espèces à fort déplacement ».



Source : SRCE.

En parallèle du changement de zonage, il est proposé d'ajouter au règlement graphique du PLU une trame L151-23 - Site d'intérêt paysager et naturel à protéger, afin de maintenir le corridor écologique en parallèle d'une nouvelle implantation économique.

L'ampleur de cette trame sera évoquée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Les sites d'intérêt paysager et naturel à protéger apparaissent au règlement graphique du PLU approuvé, et sont notamment utilisés pour la protection des fonds de jardins.

PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI

- ★ Bati protégé au titre de l'article L151-19 du CU
- ⊕ Mare protégée au titre de l'article L151-23 du CU
- ☼ Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 113-1 du CU
- 🌿 Site d'intérêt paysager et naturel protégé (L151-23 du CU)

La parcelle concernée par le changement de zonage de N en UY est la suivante :

Référence cadastrale	Totalité ou partie	Superficie
AO n°292	En partie	6 300 m ²

Photographies du site (mai 2022) :



Le troisième volet de la révision allégée entraîne la modification des pièces suivantes du dossier de PLU :

- N°1b Rapport de présentation, volume2/justifications,
- N°4a Plan de zonage n°1.

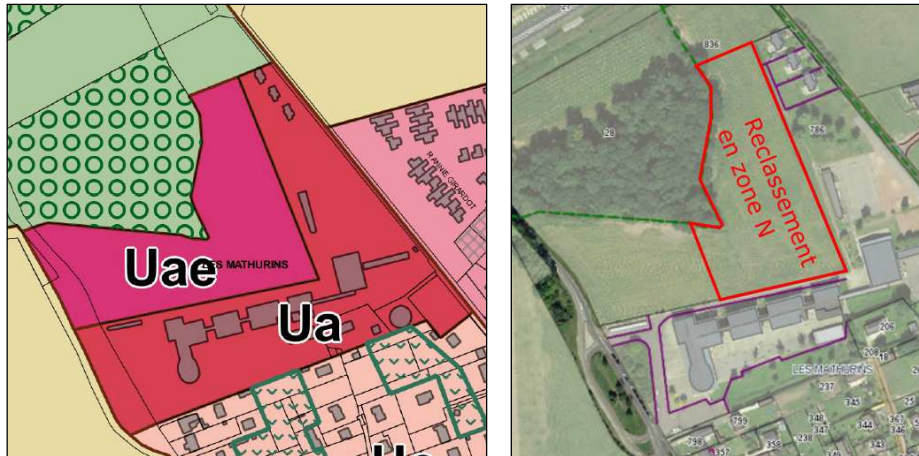
IV.4- Réduction d'un secteur constructible (UAe) et reversement en zone naturelle (N) :

Les trois premiers points de la révision allégée détaillés ci-avant entraînent la perte de surfaces relevant de la zone naturelle (N) ou agricole (A), au profit de la zone constructible :

Volets de la révision allégée	Nature de la zone	Superficie
Corps de ferme du Boisgeloup	Agricole	8 416 m ²
Propriété LAGUE, rue de la Libération	Naturelle	1 264 m ²
Délaissés le long de la déviation de Gisors	Naturelle	6 300 m ²
		15 980 m²

En contrepartie de ces modifications, il est proposé de reverser en zone naturelle une surface équivalente de 16 000 m², à prélever sur la parcelle AB n°836 située en entrée de ville nord de Gisors.

Cette parcelle d'une contenance de 27 969 m² est principalement classée en zone UAe dans le cadre du PLU approuvé, dévolue à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics. Seule la partie avant, orientée route de Bazincourt à l'ouest demeurera constructible (zone UAe), le reste de la parcelle retrouvant une vocation naturelle.



L'emprise restituée en zone naturelle est située à l'orée du bois de Gisors, et constitue à ce titre un secteur de transition intéressant au plan faunistique.



Le 4^{ème} et dernier volet de la révision allégée entraîne la modification des pièces suivantes du dossier de PLU :

- N°1b Rapport de présentation, volume2/justifications,
- N°4a Plan de zonage n°1.

V. Justifications

V.1- Le projet a pour objet de réduire des zones naturelles et agricoles (avec compensation) ...

Le projet de révision allégée porte sur :

- 1- la création d'un secteur d'habitat et d'un parking public dans le secteur du Boisgeloup, pleinement intégré à l'urbanisation existante, à l'emplacement d'un corps de ferme désormais inutilisé,
- 2- la réalisation d'un lot à bâtir pavillonnaire en zone agglomérée de Gisors, facilitant la cession à la Ville des jardins familiaux adjacents pour leur conservation,
- 3- la valorisation économique d'un délaissé de foncier en bordure de la déviation de Gisors,
- 4- la réduction d'une zone constructible réservée aux équipements d'intérêt collectif.

Le bilan global du projet de révision allégée apparaît neutre en termes de consommation foncière, avec 15 400 m² de foncier reversés en zone U (points n°1-2-3), et 15 400 m² de foncier constructible reversés en zone naturelle (point n°4).

V.2- ... Sans porter atteinte aux orientations définies par le PADD

Les axes exprimés dans le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU trouvent une traduction dans les différents points de la révision allégée :

Volets de la révision allégée	Transformation	Thématique PADD
1-Transformation du corps de ferme du Boisgeloup	Corps de ferme agricole en habitat et stationnements (terres agricoles conservées à l'identique)	Orientation 3 : « Offrir un cadre de vie valorisant par un habitat de qualité - Poursuivre le développement résidentiel par une croissance démographique adaptée »
2-Propriété LAGUE, rue de la Libération	Terrain naturel reversé en habitat pour 1 lot pavillonnaire	Orientation 3 : « Offrir un cadre de vie valorisant par un habitat de qualité - Poursuivre le développement résidentiel par une croissance démographique adaptée »
3-Délaissés le long de la déviation de Gisors	Terrain naturel reversé en économique, avec maintien d'une trame de protection du corridor écologique	Orientation 1 : « Insuffler une dynamique économique nouvelle et transformer l'image de la ville - Stimuler et diversifier le tissu économique local »
4-Réduction d'un secteur constructible	Secteur d'équipements publics reversé en espace naturel	Orientation 2 : « Valoriser l'identité patrimoniale, paysagère et naturelle de Gisors - Préserver la qualité paysagère et le caractère agricole du territoire »

Par ailleurs, l'axe 3 du PADD « Offrir un cadre de vie valorisant par un habitat de qualité » prévoit d'accentuer les efforts de réduction de la consommation foncière engagés en 2014 pour atteindre une réduction de 50% du rythme annuel d'espaces urbanisés par rapport à la période de référence du PLU.

La réduction d'un secteur constructible proposée au titre de la révision allégée s'inscrit dans cet objectif majeur, en garantissant un équilibre entre les superficies consommées et restituées. Par conséquent, les changements proposés ne contreviennent pas aux objectifs du PADD.