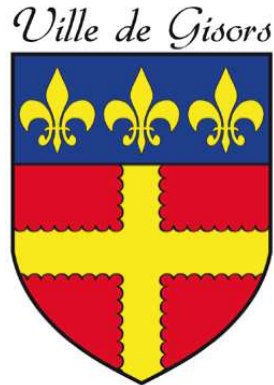


Département de l'Eure



PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°3

RAPPORT DE PRESENTATION

Procédures	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision allégée n°3	4 mars 2025	30 septembre 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 pour l'arrêt du projet	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 14
V.	Documents annexes, pour l'arrêt du projet :	P 16
-	Note de cadrage de la DDTM de l'Eure pour l'unité foncière de la rue du Bouloir (juillet 2025),	
-	Avis de l'Architecte de bâtiments de France de l'Eure (avril 2025).	

I. Introduction

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

Le Plan Local d'Urbanisme a 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°3 du PLU se décline en deux volets :

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

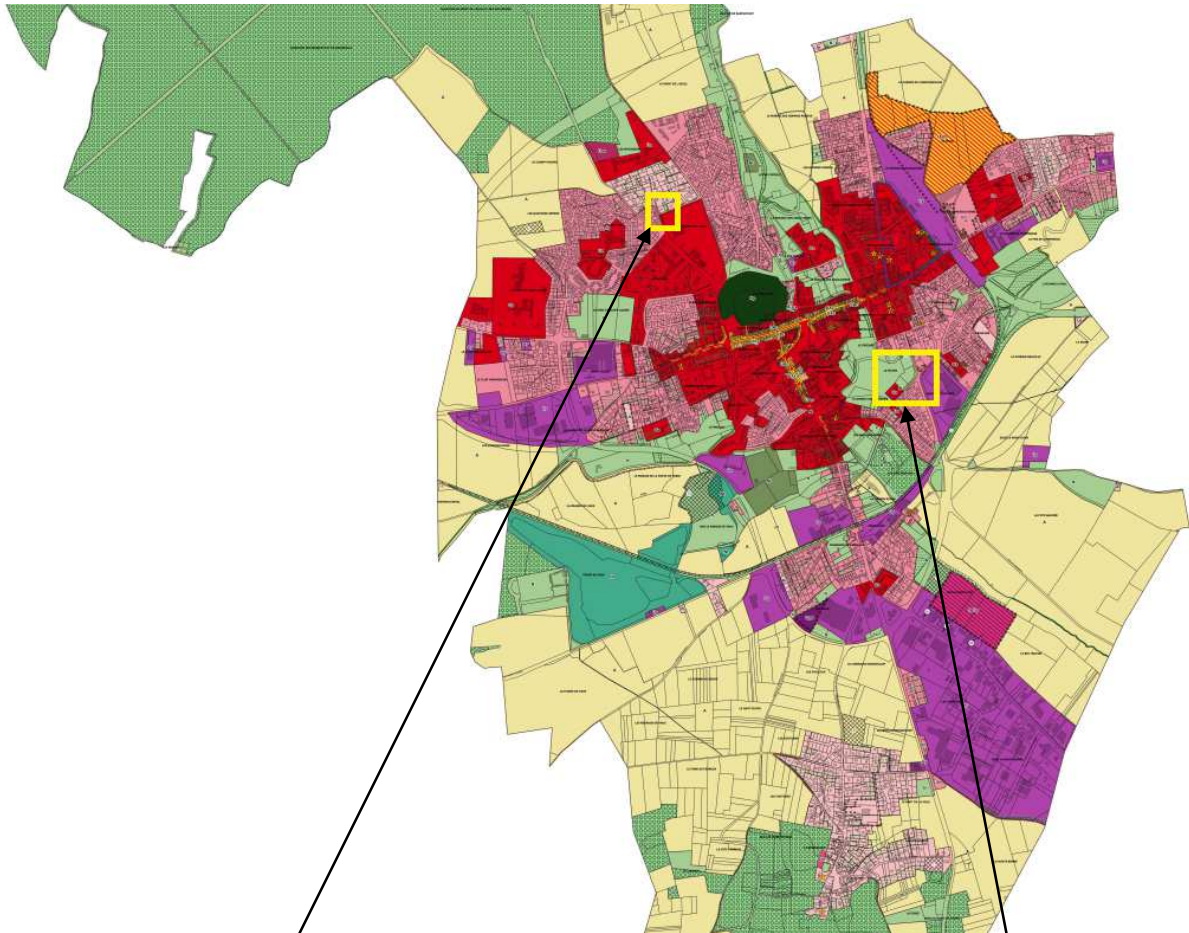
La révision allégée n°3 du Plan local d'urbanisme propose le reversement pour partie d'une unité foncière de 6 000 m² depuis la zone N vers la zone UB correspondant aux secteur péricentraux.

Création 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 m² 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 avec le public 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 personnes publiques associées à une réunion d'examen conjoint,
 - 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 personnes publiques associées et rapport du commissaire-enquêteur.
 - Transmission de la délibération et du dossier au Préfet, aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées :
 - Affichage un mois en mairie,
 - Mesures de publicité obligatoires, parmi lesquelles la publication sur le Géoportail de l'urbanisme.
 - Opposabilité du PLU révisé, en l'absence de SCOT.

IV. Description des modifications & justifications pour l'arrêt du projet

IV.1- Unité foncière rue du Bouloir :

Désignation des parcelles :

Référence cadastrale	Superficie m ²
XB 144	2 000
XB 145	3 366
XB 151	496
XB 152	138
	6 000 m²

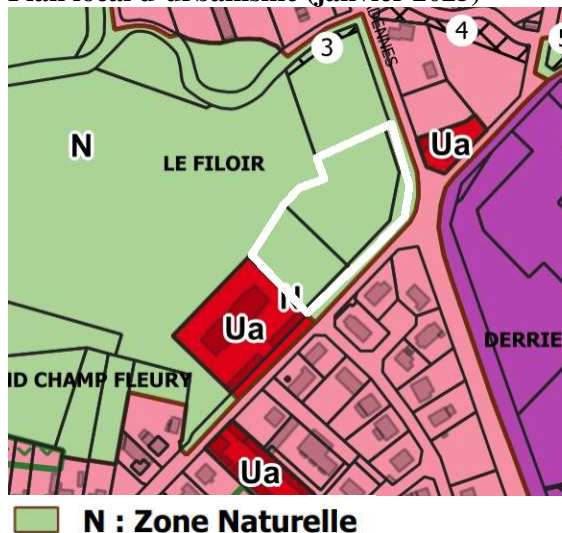
L'unité foncière de la rue du bouloir est située en limite du centre-ville de Gisors. Elle est bordée au nord par le parc municipal Frédéric Passy, à l'est par la zone commerciale Carrefour, au sud par le quartier pavillonnaire des Clairs logis, et à l'ouest par un petit collectif résidentiel (Clos Saint-Jacques). 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 :

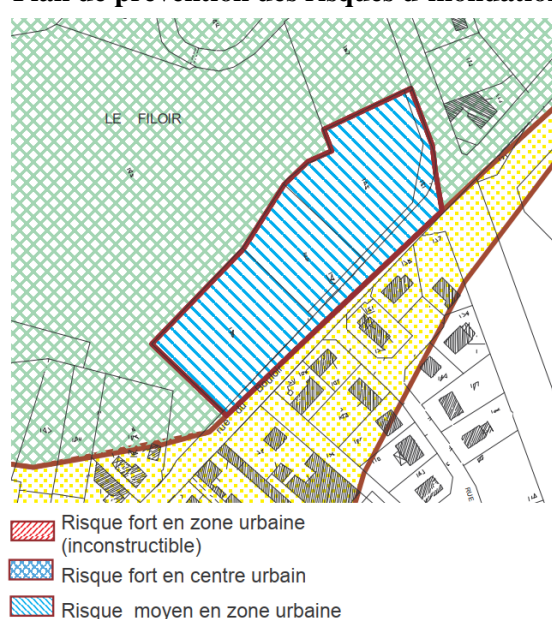


Situation règlementaire :

Plan local d'urbanisme (janvier 2025)



Plan de prévention des risques d'inondation



Situation au plan environnemental :



Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) classe une grande partie du site dans un corridor écologique Nord/Ouest de type « multitrame », qui traverse l'entière de la ville de Gisors. La frange Nord/Ouest du site est recouverte d'un corridor de type « boisé », qui constitue une des deux dernières poches de ce type à proximité du centre-ville.

Le respect de la continuité biologique au sein du corridor n'interdit pas l'urbanisation dans la mesure où le corridor n'est pas concerné en totalité, et que des passages restent possibles entre réservoirs. A l'inverse, un projet traversant l'ensemble du corridor ne respecterait pas la continuité écologique.

Il est à souligner que depuis la loi Climat et Résilience de 2021, les PLU doivent obligatoirement contenir des OAP intégrant des « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

Au stade de l'arrêté du projet de révision allégée n°3, il convient de modifier le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation afin de garantir les continuités écologiques sur le site de la rue du Bouloir.

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.

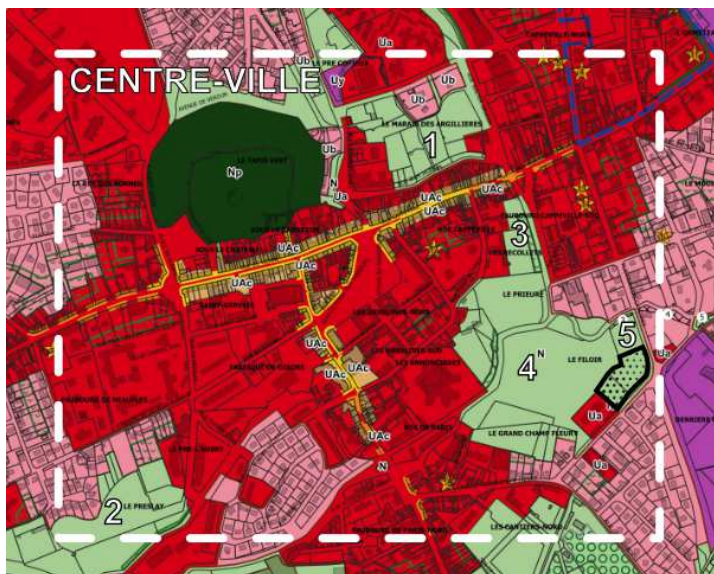
Ce reclassement serait partiel, la bande de terrain située en limite du parc Frédéric Passy demeurerait en zone naturelle, pour environ 600 m².

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. 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 ».

3. 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 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 m² dans la proposition initiale), soit 1 890 m². Cette disposition permet le maintien des continuités écologiques,
- 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 m² imperméabilisés),
- 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'adjoindre au PLU une Orientation d'aménagement et de programmation, autour des points suivants dont certains s'inspirent de l'opération du Clos Saint-Jacques :

- 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,
- stationnements infiltrants,
- alignement imposé des constructions dans le prolongement du Clos Saint-Jacques,
- exemplarité de l'opération au plan énergétique (solaire, solaire thermique).

Dans le cadre des consultations avec les services de l'Etat, une visite de terrain et une note de cadrage ont été réalisées par la DDTM de l'Eure pour le site de la rue du Bouloir (document annexé).

La Ville de Gisors souscrit aux recommandations complémentaires énoncées dans ce document, qui permettent une valorisation équilibrée du site, et notamment :

- maintenir une lisière boisée sur les limites entre l'unité foncière et le domaine public, et également en bordure du parc Passy, permettant de conserver les continuités écologiques, sous réserve de l'état sanitaire des sujets,
- à l'intérieur du site, identifier les arbres, arbustes, et haies à intégrer dans la composition du projet,
 - l'avis transmis par l'Architecte des Bâtiments de France de l'Eure dans le cadre de la procédure en cours préconise la conservation partielle du boisement sur le site (document annexé),
- retenir une forme urbaine sous forme de plots qui s'adapte au maintien des continuités écologiques,

- assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle (noues, infiltration, toitures végétalisées),
- préconiser une intervention à minima sur le terrain naturel limitant les déblais et remblais, dans la continuité du PPRI,
- encadrer les haies en limite de la zone naturelle, pour favoriser le passage de la faune : matériaux naturels ou traditionnels, 1,20m de haut, pose à 30 cm du sol.

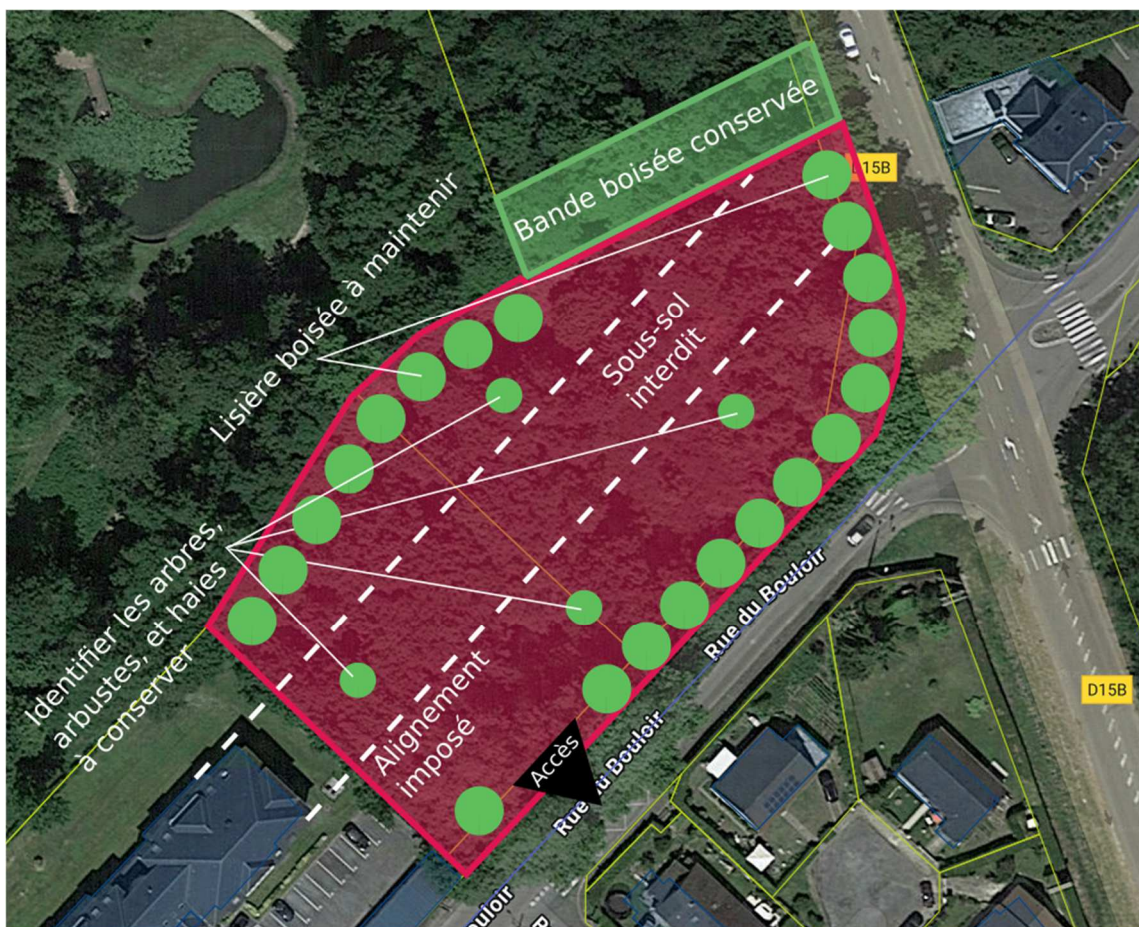
En revanche, il n'est pas proposé de retenir la création d'une liaison piétonne traversant le site jusqu'au parc Frédéric Passy.

Un accès au parc est déjà existant rue du Bouloir, et un emplacement réservé (n°3) est inscrit au PLU pour la création à terme d'un nouvel accès au parc, à partir de la rue François Cadennes.



Principes de l'Orientation d'aménagement et de programmation pour l'unité foncière de la rue du Bouloir, au stade de l'arrêt du projet :

➤ Volet graphique :



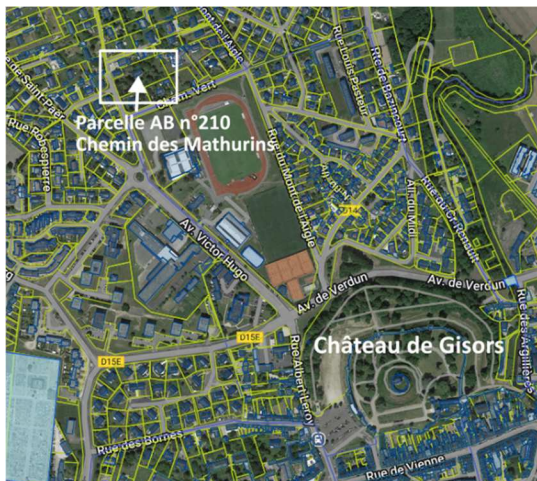
➤ Compléments écrits :

- Maintien d'une lisière boisée sur les limites entre l'unité foncière et le domaine public, et également en bordure du parc Passy, permettant de conserver les continuités écologiques, sous réserve de l'état sanitaire des sujets,
- A l'intérieur du site, identification des arbres, arbustes, et haies à intégrer dans la composition du projet,
- Forme urbaine imposée sous forme de plots, adaptée au maintien des continuités écologiques,
- Gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- Choix des haies adapté à la zone naturelle, pour le passage de la faune : matériaux naturels ou traditionnels, 1,20m de haut, pose à 30 cm du sol.

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

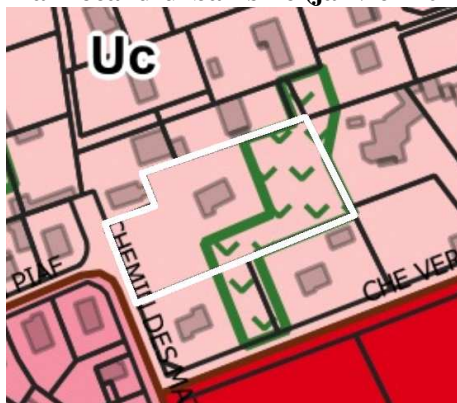
La parcelle AB n°210, d'une contenance de 3 371 m², s'inscrit dans un contexte urbain peu dense marqué par un habitat pavillonnaire diffus.

Plans de situation :



Situation réglementaire :

Plan local d'urbanisme (janvier 2025)



Au plan réglementaire, 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 :

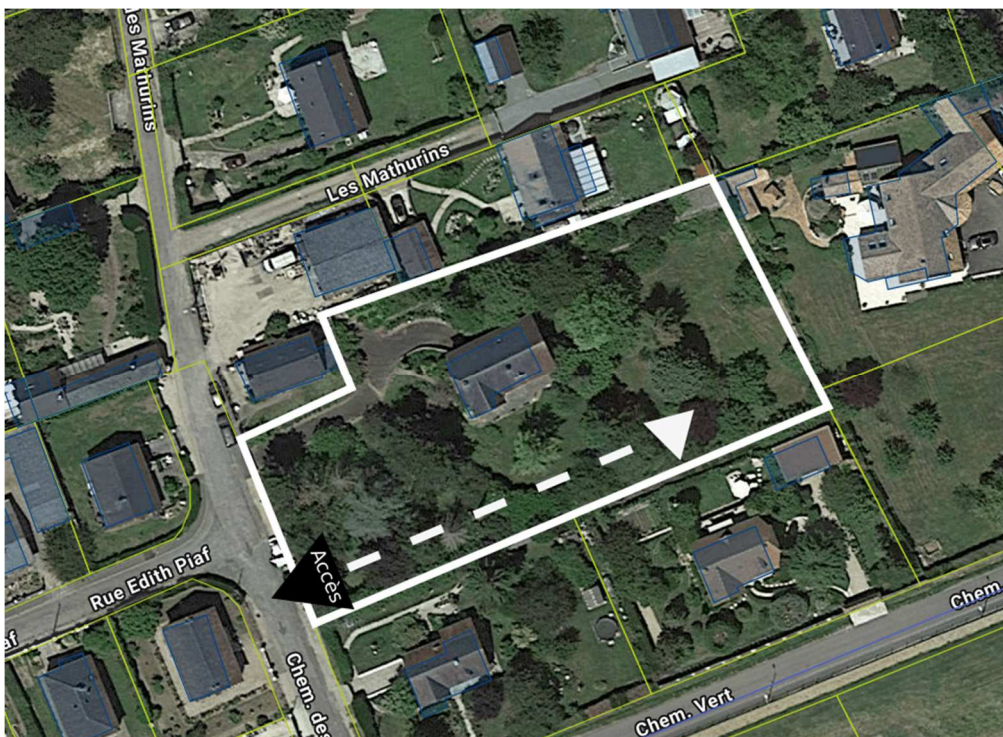
La révision allégée n°3 du Plan local d'urbanisme propose de supprimer la trame « site d'intérêt paysager protégé » pour la parcelle AB n°210 exclusivement, au regard du projet qualitatif présenté par le propriétaire, qui consiste en la réalisation d'un unique lot à bâtir pavillonnaire.

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 m²), 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 :



V. Documents annexes, pour l'arrêt du projet

- Note de cadrage de la DDTM de l'Eure pour l'unité foncière de la rue du Bouloir (juillet 2025),
- Avis de l'Architecte de bâtiments de France de l'Eure (avril 2025).