

# Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Eure



## Révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de Gisors

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), créée par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, de la profession agricole, des propriétaires fonciers, des notaires et des associations agréées de protection de l'environnement.

La CDPENAF émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur les projets de plan local d'urbanisme ainsi que sur les dispositions réglementaires applicables aux extensions et annexes en zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) définis dans le projet de PLU en application respectivement des articles L 153-16, L 151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme.

Lors de sa séance du 23 janvier 2020, la commission a émis un avis **favorable avec réserves** à l'unanimité sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Gisors. Les réserves formulées sont les suivantes :

- le développement de l'urbanisation en extension sur la zone AUb à proximité immédiate de la gare font de cet espace un espace stratégique en matière d'accueil de la population. La densité de 20 logements à l'hectare envisagée sur cette zone n'est pas suffisante. En effet, en partant du constat d'une densité de 40 logements à l'hectare sur le centre de Gisors, la forme urbaine de la zone AUb devrait, en réalisant différentes typologies de bâti et un aménagement d'ensemble cohérent, se rapprocher des 40 logements à hectare ;
- le règlement de la zone Nt de la base de loisirs autorise 15 % d'emprise au sol pour les nouvelles constructions. En considérant que les 15 % sont applicables sur la totalité de la zone (27,9 hectares), le règlement autorise ainsi une possibilité de constructions beaucoup trop importante. Il devra donc être modifié, soit pour en exclure le plan d'eau, soit pour diminuer l'emprise au sol permise.

De plus, la commission souhaite attirer l'attention des élus sur les points suivants :

- l'application d'une zone de non traitement en limite des espaces urbanisés conduit à diminuer les superficies traitées. La commission demande la définition d'une bande non constructible au sein d'un projet d'aménagement afin d'assurer une meilleure transition entre zone agricole et urbaine ;
- certaines extensions de l'urbanisation apparaissent sur des terrains soumis à des remontées de nappe phréatique d'après le plan de prévention des risques d'inondation de l'Epte Aval : il conviendra de s'interroger sur le maintien de ces extensions ;
- l'effort de résorption des logements vacants de 9 % à 7 % de l'ensemble des logements existants sur Gisors pourrait être accentué vers un objectif de 6 % correspondant aux attentes nationales.

Le Président de séance,

Rik Vandererven