

## **1.3 CHANGEMENT D'OUTILS FONCIER**

---



## Changement d'outil foncier

### Opération 924 637 GISORS « Quartier de gare et Entrée de ville Est »

---

L'opération 924 637 GISORS « Quartier de gare et Entrée de ville Est » fait l'objet d'une convention de réserve foncière signée le 28 octobre 2021.

Le projet de la collectivité sur le quartier de la gare a pour objectif notamment de rééquilibrer le développement récent de la ville vers l'Est. Cette opération constitue son principal secteur de développement, qui doit prendre la forme d'un véritable quartier de ville, en articulation directe avec la gare.

La ville de Gisors a demandé à l'EPF de Normandie d'engager une procédure de DUP sur le périmètre de l'opération.

Le secteur de la gare de GISORS avait été ciblé comme secteur prioritaire de développement et de renouvellement urbain. Les ambitions ont été confirmées dès 2018, dans le cadre de la révision du PLU, par l'instauration d'une OAP « Nouveau Quartier de Gare ».

Il s'agit de l'unique secteur ouvert à l'urbanisation dans le PLU. En cela ce dernier participe aux efforts de réduction de la consommation foncière engagés par la collectivité en 2014 pour atteindre une réduction de 50% du rythme annuel d'espaces urbanisés par rapport à sa période de référence.

Le choix de la Ville au travers du PLU est de concentrer la croissance démographique de Gisors dans le secteur gare à l'horizon 2030. La programmation mixte de ce secteur prévoit :

- des activités économiques à dominante tertiaire qui s'implanteront principalement à proximité des voies ferrées afin de profiter de l'effet vitrine depuis la gare,
- des activités de type PME qui pourront prendre place notamment sur le secteur Nord-Ouest de l'OAP au niveau de la friche CIPEL (friche acquise par la Ville),
- une offre de logements dans le respect d'une densité brute de 25 lgts/ha minimum (hors espaces publics structurants comme le parc, la place ou le parking),
- des équipements publics.

L'enveloppe projet s'élève à 4 300 000 €, et pourra être revue en son temps à réception des estimations des domaines.

**Il est demandé au Conseil d'Administration d'accepter, à la demande de la Commune de Gisors, la prise en charge de la procédure d'expropriation envisagée sur le périmètre de l'opération 924 637 GISORS « Quartier de gare et Entrée de ville Est », et d'être bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.**

Action foncière **QUARTIER DE GARE ET ENTREE DE VILLE EST**

CC du Vexin Normand  
Gisors





Surface : 30,787 ha m<sup>2</sup> environ  
Emprise bâtie : 3,299 ha environ



Sources : BD Ortho 27 - IGN - 2024

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 07/06/2024

-  Emprise concernée par le changement d'outil foncier
-  Limites communales

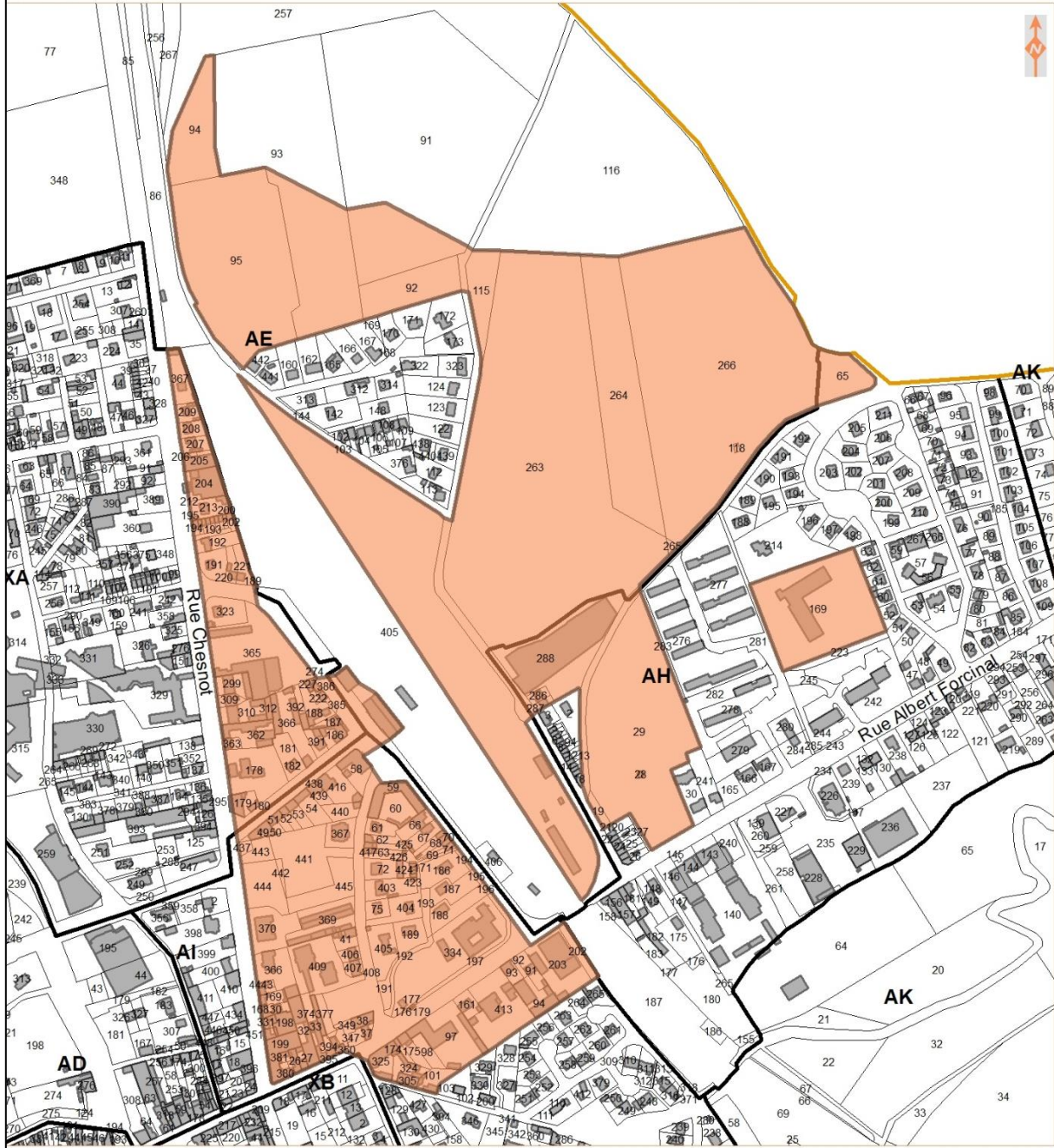
Plan annexé à la  
convention signée le :

0 50 100 200  
Mètres

# Action foncière QUARTIER DE GARE ET ENTREE DE VILLE EST

CC du Vexin Normand  
Gisors

Code Opération : 924637  
Surface : 30,787 ha m<sup>2</sup> environ  
Emprise bâtie : 3,299 ha environ  
Section : AE, XA, AI et AH



Sources : Origine cadastre 2024 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 07/06/2024

- Emprise concernée par le changement d'outil foncier
- Limites communales
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Plan annexé à la convention signée le :





## Changement d'outil foncier

### Opération 920027 - 76 – CLERES « MILLE CLUB »

---

L'opération 920 027 - 76 – CLERES « MILLE CLUB » fait l'objet d'une convention de réserve foncière signée le 13 août 2018, puis de la signature de deux avenants en dates du 17 juillet 2019 et du 10 août 2020.

Le projet initial de la collectivité était la construction de maisons de ville, or le Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral le 11 juillet 2022 a signalé un risque d'inondation entraînant la non-constructibilité d'une partie des terrains, ce qui a obligé la commune à revoir le projet.

Des études sont donc en cours par des opérateurs pour définir un programme de construction à vocation d'habitat répondant aux contraintes du site en matière d'urbanisation.

Par ailleurs, eu égard à la dégradation du bien situé sur la parcelle cadastrée section AC n°55, et en l'absence de réaction des propriétaires, la collectivité a engagé une procédure d'abandon manifeste.

Cette procédure, mobilisable par le maire lorsqu'un immeuble situé sur sa commune, sans occupant à titre habituel, n'est manifestement plus entretenu, est destinée à permettre la réhabilitation dudit immeuble, soit par l'action du propriétaire pour éviter la poursuite de la procédure, soit par l'action de la collectivité qui peut aboutir à une expropriation.

Cette procédure se déroule en plusieurs phases :

- Une phase de constat et de recherche du propriétaire ou les titulaires de droits réels ;
- Une phase d'expropriation, en cas notamment d'inaction confirmée de ces derniers.

A l'issue de la première phase, le Conseil Municipal de Clères réuni en séance du 8 avril 2024 a ainsi délibéré en faveur de la poursuite de la procédure d'expropriation.

Aussi, la collectivité sollicite dorénavant l'appui de l'EPF de Normandie afin qu'il engage les démarches relatives à cette procédure.

Il est souligné que les règles en matière d'expropriation en cas de procédure d'abandon manifeste ont été simplifiées et alignées sur celles de la loi Vivien.

**Il est demandé au Conseil d'Administration d'accepter, à la demande de la Commune de Clères, la prise en charge de la procédure d'expropriation envisagée sur la parcelle cadastrée section AC n°55, prise en charge dans le périmètre de l'opération 920 027 - 76 – CLERES « MILLE CLUB », et d'être bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.**

Action foncière

76 - CLERES « MILLE CLUB »

CC Inter-Caux-Vexin  
Clères

Surface : 1 002 m<sup>2</sup> environ  
Emprise bâtie : 201 m<sup>2</sup> environ



Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2024

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 07/06/2024

- Parcelles concernées par le changement d'outil foncier
- Emprise concernée par l'opération

Plan annexé à la  
convention signée le :

0 10 20 40  
Mètres

## Action foncière

## 76 - CLERES « MILLE CLUB »

CC Inter-Caux-Vexin  
Clères

Code Opération : 920027  
Surface : 1 002 m<sup>2</sup> environ  
Emprise bâtie : 201 m<sup>2</sup> environ  
Section : AC



Sources : Origine cadastre 2024 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 07/06/2024

- Parcelles concernées par le changement d'outil foncier
- Emprise concernée par l'opération
- Bâti
- Parcelles
- Sections cadastrales

Plan annexé à la convention signée le :

