



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
NORMANDIE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis délibéré  
Révision dite « allégée » n° 2 du plan local d'urbanisme  
de la commune de Gisors (27)**

N° MRAe 2022-4676

# PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 5 janvier 2023 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision dite « allégée » n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Gisors.

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Marie-Claire BOZONNET, Edith CHATELAIS, Corinne ETAIX, Noël JOUTEUR, Sophie RAOUS et Arnaud ZIMMERMANN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 3 septembre 2020<sup>1</sup>, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la commune de Gisors pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 12 octobre 2022.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du même code, la Dreal a consulté le 26 octobre 2022 l'agence régionale de santé de Normandie.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.**

1 Consultable sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie) : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/textes-officiels-de-la-mrae-normandie-r457.html>

# Avis

## 1 Contexte réglementaire

### 1.1 La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

L'évaluation environnementale présente un intérêt majeur au stade d'élaboration des documents d'urbanisme. La démarche s'applique également, de manière proportionnée, à leurs évolutions.

### 1.2 La révision dite « allégée » du PLU

La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gisors a été approuvée le 14 décembre 2020. Par délibération du 28 juin 2022, le conseil municipal a prescrit la révision dite « allégée » n° 2. La collectivité a procédé à une évaluation environnementale volontaire et a arrêté, en parallèle, un projet, par délibération du 10 octobre 2022. Elle a ainsi sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur le projet arrêté par saisine reçue le 12 octobre 2022.

Le dossier transmis à l'autorité environnementale comporte deux documents : un rapport de présentation de la procédure et de son contenu, ainsi qu'un rapport d'évaluation environnementale.

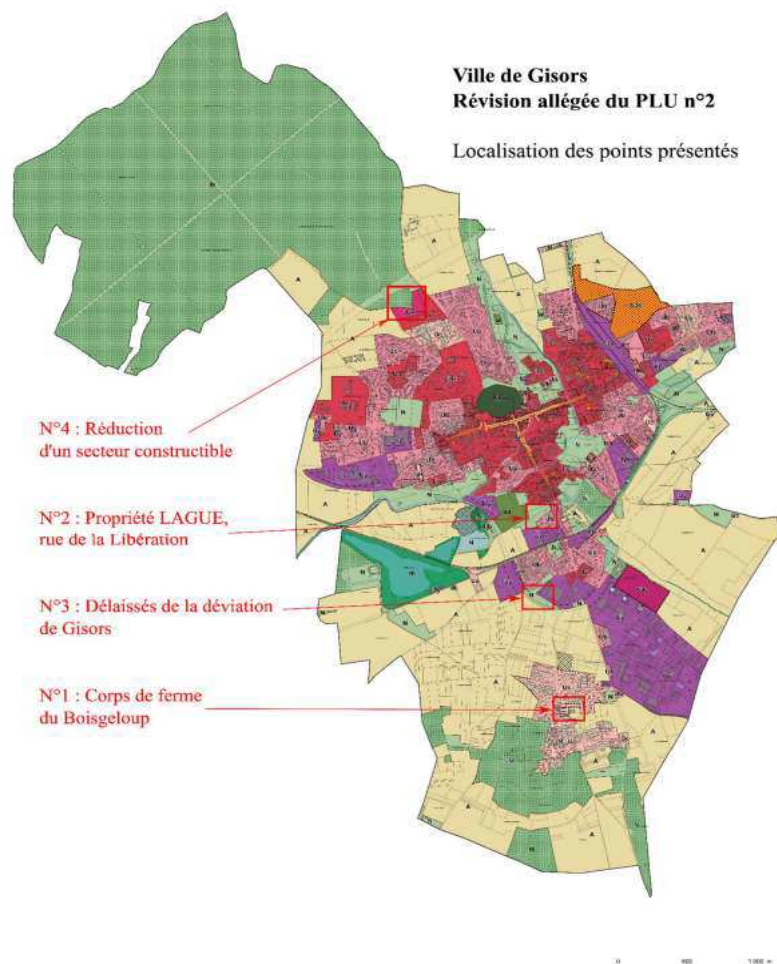
Le projet de révision dite « allégée » prévoit des évolutions sur quatre points du PLU :

- secteur 1 : reclassement en zone urbaine Uc d'un terrain de 7 800 m<sup>2</sup> actuellement identifié en zone agricole et extension d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans la perspective de la reconversion d'un corps de ferme en huit logements et l'aménagement d'un parking pour faciliter l'accès des visiteurs au château de Boisgeloup, localisé à proximité et destiné à devenir un lieu d'exposition à partir de 2024 <sup>2</sup>;
- secteur 2 : reclassement en zone urbaine Ub d'un terrain de 1 264 m<sup>2</sup> actuellement identifié en zone naturelle, afin d'y bâtir un logement ;
- secteur 3 : reclassement en zone urbaine Uy d'un délaissé routier de 6 300 m<sup>2</sup> actuellement identifié en zone naturelle, pour y accueillir une activité économique, complété d'une OAP destinée à assurer le maintien des éléments boisés et aquatiques du secteur ;
- secteur 4 : reclassement en zone naturelle d'un secteur de 15 400 m<sup>2</sup> actuellement identifié en zone urbaine Uae, ce reclassement étant présenté par le maître d'ouvrage comme une « compensation » des points précédents.

Ces secteurs sont présentés géographiquement ci-après selon un extrait du rapport d'évaluation environnementale (page 9).

---

<sup>2</sup> Le château de Boisgeloup a été la demeure de Pablo Picasso de 1930 à 1936. Actuellement, le domaine comprend notamment un musée intitulé « l'atelier du sculpteur » où sont exposées certaines œuvres de l'artiste (peintures et sculptures).



## 2 Analyse de la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur les thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale, compte tenu des objets du projet de révision et des sensibilités du territoire.

### 2.1 L'eau

#### Risque d'inondation

La commune de Gisors est concernée par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Epte aval approuvé le 15 mars 2005. Un axe de ruissellement est identifié sur le secteur 1. Le secteur 2 se situe en zone bleue, c'est-à-dire en secteur urbanisé exposé à un aléa faible à moyen. Des prescriptions spécifiques s'imposeront aux constructions. Par ailleurs, le document d'urbanisme prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour chacun des secteurs, afin de ne pas accentuer le risque de ruissellement (p. 55).

Tous les secteurs sont en revanche plus ou moins exposés au risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique (comme une grande partie de la commune). Le document d'urbanisme associe uniquement cet enjeu au risque d'inondation de cave. Or, d'après les données actuelles, le risque auquel la commune est exposée est plus important, ce qui peut compliquer la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle. La production d'éléments justifiant la bonne prise en compte de ce risque dans le projet de révision dite « allégée » est nécessaire.

**L'autorité environnementale recommande de justifier précisément la prise en compte du risque d'inondation par remontée de nappe.**

### Assainissement

Les trois secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation seront raccordés au réseau d'assainissement collectif. Si la station d'épuration dispose nominalement de la capacité à recueillir et à traiter les eaux usées supplémentaires, la présence d'eaux claires parasites contraint la collectivité à mener des travaux, prévus pour 2023, sans plus de précision sur le calendrier de ces derniers. Dans l'attente, elle envisage des dérogations pour accorder les demandes de permis de construire (page 32 du rapport environnemental). Le dossier n'évalue pas précisément les risques associés à ces dérogations (notamment sur la conformité des eaux rejetées dans le milieu naturel) et ne décrit pas les critères avec lesquels la collectivité entend instruire ces demandes de dérogation.

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des précisions sur les effets potentiels sur l'environnement et la santé humaine associés aux éventuelles urbanisations dérogatoires, et par la présentation d'un calendrier précis de réalisation des travaux d'assainissement et des critères avec lesquels la collectivité entend instruire les demandes de dérogation.**

## 2.2 La biodiversité

### 2.2.1 État initial

L'analyse de l'état initial s'appuie sur des éléments issus de l'évaluation environnementale de la révision générale du PLU approuvée en 2020, tout en les déclinant sur les secteurs concernés par le projet de révision dite « allégée ». Elle est complétée d'une analyse faune-flore spécifique pour ces secteurs (pages 26 à 29), dont la méthodologie doit cependant être précisée (nombre et conditions des éventuelles visites de terrain, pondération des enjeux, etc.). Cette analyse se conclut par des préconisations. Il serait utile que la collectivité se réfère à la note technique du ministère chargé de l'écologie du 5 novembre 2020<sup>3</sup> relative au cadrage de la réalisation et de la mise à jour des inventaires faune-flore dans le cadre des projets soumis à évaluation environnementale.

**L'autorité environnementale recommande de préciser la méthodologie suivie pour la réalisation de l'inventaire faune-flore (nombre et conditions des éventuelles visites de terrain, pondération des enjeux, etc.) et rappelle que la conduite de ces inventaires fait l'objet de prescriptions spécifiques.**

Aucun des quatre secteurs concernés par la procédure ne se situe au sein d'un périmètre de protection ou d'inventaire. Les différents secteurs sont identifiés comme à enjeu faible, à l'exception du secteur 3 (enjeu moyen). Concernant le secteur 4, identifié comme contrepartie pour être reclassé en zone naturelle, il est actuellement occupé par une prairie de fauche à l'orée d'un espace boisé, le bois de Gisors, et est repéré comme corridor en lien avec le réservoir sylvo-arboré voisin.

### 2.2.2 Incidences et mesures ERC

Le dossier comporte un certain nombre de justifications aux évolutions envisagées. Celles-ci comprennent notamment l'absence d'alternative raisonnable (notamment concernant l'urbanisation du délaissé routier pour du foncier économique). Le dossier ne comporte cependant pas d'évaluation formelle de scénarios alternatifs, sur la base de critères environnementaux. L'application de cette démarche aurait été particulièrement utile pour identifier l'espace reclassé en zone naturelle en contrepartie des urbanisations nouvelles permises par le projet de révision dite « allégée ». Elle permettrait d'évaluer si cette mesure, identifiée par la collectivité comme une « compensation », est adaptée en termes de fonctionnalité de la biodiversité, et pas uniquement sur la base d'une comparaison de surface.

<sup>3</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/circulaire/id/45135>

**L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier par l'étude de scénarios alternatifs relatifs aux espaces reclassés en zone urbaine et en zone naturelle, avec une analyse comparative des incidences de chacun d'entre eux afin de mieux justifier, notamment en termes de fonctionnalités écologiques, les choix proposés, dont celui du secteur 4 reclassé en zone naturelle à des fins de « compensation » .**

Les OAP prévues pour les secteurs 1 et 3 prescrivent le maintien des éléments boisés présents, voire d'accroître les éléments de biodiversité (plantations, création d'un point d'eau). Elles intègrent correctement les préconisations formulées dans le diagnostic.

## 2.3 La santé humaine

### 2.3.1 L'état initial

D'après le rapport d'évaluation environnementale, le secteur 3 est concerné par plusieurs enjeux sanitaires. D'une part, un risque de pollution des sols est identifié, en raison de la présence d'anciennes activités industrielles (page 33). D'autre part, il est situé à moins de 100 mètres de la déviation de Gisors, générant l'application de prescriptions acoustiques sur les futures constructions. Enfin, une frange du secteur est concernée par un périmètre de danger de l'entreprise voisine, ICP, fabricant de produits cosmétiques, qui constitue une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)<sup>4</sup> comme mentionné en page 41. Selon la collectivité, l'entreprise ne stocke plus de produits dangereux, mais les périmètres identifiés sont toujours opposables réglementairement. Ce secteur est également concerné par une canalisation de transport de gaz, présente à proximité. Des prescriptions sont ainsi susceptibles de s'appliquer au projet en matière d'urbanisme.

### 2.3.2 Incidences et mesures ERC

La nature du risque de pollution des sols n'est pas précisée sur le secteur 3 ; le rapport d'évaluation environnementale comporte uniquement un renvoi vers le chapitre consacré aux ICPE et aux périmètres de danger. Pourtant, dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale et de planification urbaine, une vérification de la compatibilité de l'activité future envisagée par la collectivité est nécessaire. Elle permettra d'anticiper tout impact potentiel négatif sur la santé humaine et de mettre en œuvre, le cas échéant, des mesures d'évitement ou de réduction adaptées, avant le stade du projet.

La page 56 du rapport environnemental précise que le secteur 3, destiné à recevoir une activité économique, n'accueillera pas d'activité à risques. La collectivité n'étaye toutefois pas cette affirmation. Le règlement de la zone Uy n'interdit pas en effet les activités industrielles à risques, telles que les ICPE par exemple. Concernant le risque d'exposition de personnes aux risques technologiques liés à l'entreprise voisine, la collectivité estime que les périmètres actuels de risques ne sont plus à jour, du fait d'évolutions du site voisin. Une mise en cohérence du règlement écrit est nécessaire. Enfin, la collectivité estime que le passage d'une canalisation de gaz n'est pas incompatible avec son projet d'urbanisation du délaissé routier et que des prescriptions encadreront toute future autorisation d'urbanisme.

**L'autorité environnementale recommande de préciser la nature du risque de pollution des sols sur le secteur 3, de réaliser, si nécessaire, une étude pour vérifier la compatibilité de l'activité future, et de définir ainsi les mesures d'évitement ou de réduction adaptées. Elle recommande également de mettre en cohérence le règlement écrit concernant la présence d'un périmètre de danger de l'entreprise voisine existante.**

---

4 Une ICPE est une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des nuisances pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments.