



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

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

**Avis délégué
Révision dite « allégée » n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Gisors (27)**

N° MRAe 2025-9599

PRÉAMBULE

Par courrier reçu le 27 novembre 2025 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la commune de Gisors (27) sur le projet de révision dite « *allégée* » n°3 de son plan local d'urbanisme (PLU).

Le présent avis est émis par Monsieur Louis Moreau de Saint-Martin, membre de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Normandie, par délégation de compétence donnée par la MRAe lors de sa séance collégiale du 5 février 2026. Les membres de la MRAe Normandie ont été consultés le 17 février 2026 et le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues. Cet avis contient l'analyse, les observations et recommandations que la MRAe formule sur le dossier en sa qualité d'autorité environnementale, sur la base des travaux préparatoires produits par la Dreal de Normandie.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégialement le 27 avril 2023¹, Monsieur Louis Moreau de Saint-Martin 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.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'agence régionale de santé de Normandie et le préfet de l'Eure ont été consultés.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

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 et de la santé humaine 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 Normandie²) et sur le portail de publication de l'évaluation environnementale³. Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

1 Consultable sur internet : <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98-a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

2 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/presentation-de-la-mrae-normandie-a53.html>

3 <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#/auth/lautorite-environnementale>

AVIS

1 Contexte réglementaire

Par délibération du 4 mars 2025, la commune de Gisors a lancé la révision dite « allégée » n° 3 de son plan local d'urbanisme (PLU).

Depuis le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi Asap) du 7 décembre 2020, les élaborations et certaines révisions des plans locaux d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale systématique (article R. 104-11 du code de l'urbanisme).

La révision générale du PLU de Gisors a été approuvée le 14 décembre 2020 et a fait l'objet depuis de plusieurs évolutions. Le présent avis porte sur la révision dite « allégée »⁴ n° 3 de ce document dont le projet a été arrêté par délibération du conseil municipal le 30 septembre 2025 et a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui l'a reçu le 27 novembre 2025.

2 La révision dite « allégée » n° 3 du PLU

La commune de Gisors souhaite disposer de terrains constructibles afin de poursuivre le développement résidentiel sur son territoire en ouvrant deux secteurs à l'urbanisation :

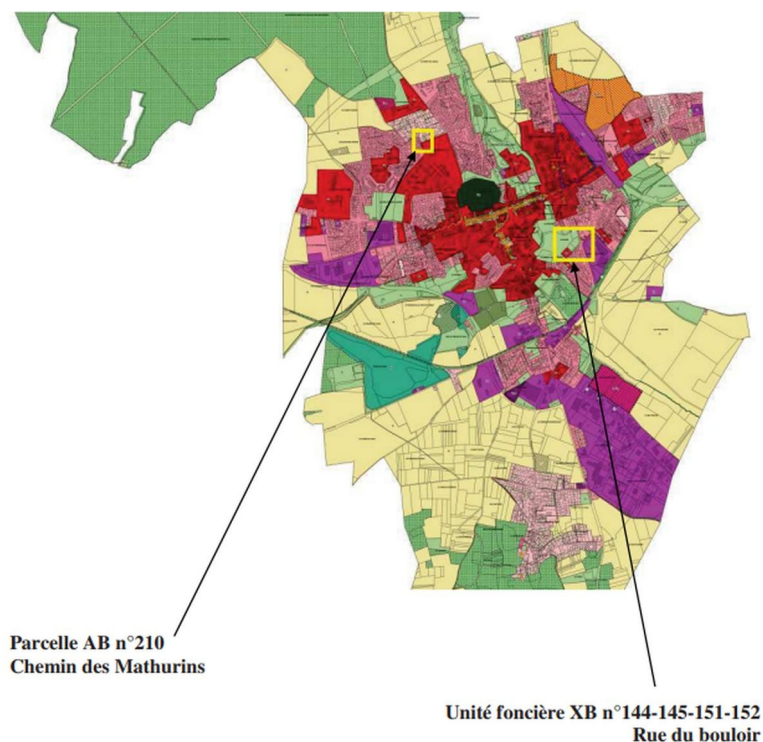
1) le premier concerne une unité foncière d'environ 6 000 m², située rue du Bouloir. Il s'agit de reclasser cette unité foncière, actuellement classée en zone naturelle (N) du PLU, en zone urbaine (UB), hormis une bande de 600 m² située en limite nord, maintenue en zone N ; la zone UB est une zone urbaine mixte à vocation d'habitat correspondant aux secteurs péricentraux du bourg de Gisors. Le règlement graphique est modifié en conséquence et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vient préciser les modalités de l'aménagement du site pour accueillir de nouveaux logements sous forme de petits collectifs de type R+2, assortie de conditions relatives notamment à la préservation des boisements, des arbres, des arbustes et des haies présents sur le site, à l'urbanisation sous forme de plots, adaptée au maintien des continuités écologiques, à l'interdiction des sous-sols compte tenu du caractère inondable du site, à la gestion des eaux pluviales à la parcelle et à des dispositions favorisant le passage de la faune.

Dans un souci d'harmonisation et de valorisation du site, Il est prévu dans l'OAP d'imposer aux futures constructions de s'aligner avec les bâtiments, nommés Résidence « Le Clos Saint-Jacques », situés en limite ouest de l'unité foncière ;

2) le second concerne une unité foncière de 3 371 m², rue des Mathurins. Ce terrain est classé dans le PLU en vigueur en zone urbaine (UC) ; la zone UC correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire situés en périphérie ou en limite de la partie agglomérée de la ville. La partie arrière de la parcelle est inconstructible sur une superficie de 1 380 m², en raison d'une protection édictée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, pour son intérêt paysager. Selon le dossier, cette protection répondait à la volonté municipale « *de contrôler l'urbanisation parfois anarchique des fonds de jardins* », dans le PLU révisé de 2020. La révision prévoit la suppression de cette protection afin de rendre possible l'urbanisation de cette parcelle de terrain, qui s'inscrit dans l'enveloppe urbanisée de la commune et est actuellement occupée « *par un jardin peu entretenu (certains espaces sont laissés en libre évolution)* » (p. 33 évaluation environnementale- EE). Le règlement graphique est modifié et une OAP sera créée qui fixera les règles de positionnement de l'accès à la nouvelle construction située en fond de parcelle.

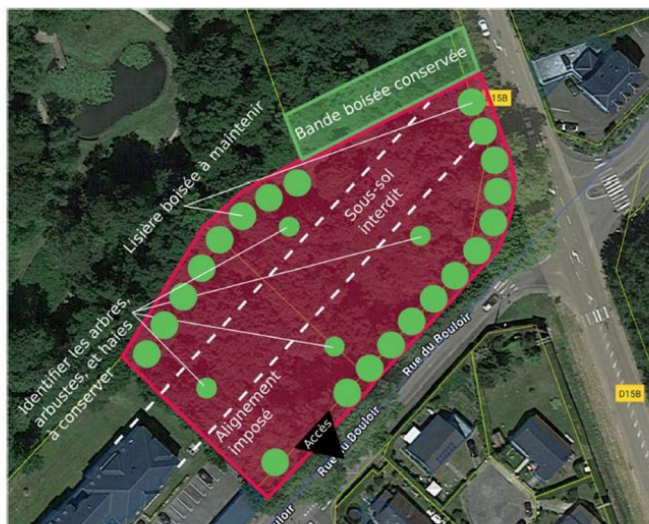
4 Désignée par le terme « révision » dans la suite du présent avis.

Cette dernière évolution proposée est mineure et induit une incidence faible pour l'environnement. Par conséquent, cette modification n'appelle pas d'observation particulière de l'autorité environnementale.



Localisation des deux sites modifiés par la révision

Source : p. 4 rapport de présentation



OAP projetées : à gauche pour le site n° 1 (rue du Bouloir) et à droite pour le site n° 2 (chemin des Mathurins)

Source : p. 13 et p. 15 rapport de présentation

3 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

3.1 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 réalisés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

3.2 Qualité de la démarche itérative

L'évaluation environnementale vise à améliorer la prise en compte de l'environnement par les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une meilleure information du public et une concertation renforcée avec ce dernier.

La délibération du conseil municipal de Gisors du 30 septembre 2025, jointe au dossier, présente la démarche de concertation menée auprès de la population et son bilan. Le projet de révision du PLU n'a suscité aucune observation de la part du public. Le conseil municipal a adopté le projet tel que présenté lors de la concertation, toutefois complété par l'avis de l'architecte des bâtiments de France de l'Eure qui préconise la conservation partielle du boisement sur le site de la rue du Bouloir (site n° 1) et par la note de cadrage transmise par la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) de l'Eure concernant le même site, à la suite d'une visite sur place organisée le 15 mai 2025. Le rapport de présentation (p. 12) fait référence à cette note jointe en annexe du dossier.

3.3 Qualité formelle du dossier

Le dossier présenté comporte un rapport de présentation de la révision du PLU (RP), un rapport d'évaluation environnementale, les extraits du règlement graphique modifié et les projets d'OAP. L'évaluation environnementale comporte dans son premier volet le résumé non technique.

Ces documents sont clairs et de qualité correcte. L'évaluation environnementale proposée est globalement proportionnée aux enjeux du projet de révision. Le dossier comporte une évaluation des incidences Natura 2000⁵, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale.

Concernant les motivations de la commune ayant conduit à la révision de son PLU, la commune s'appuie sur la cohérence de son projet avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) dans son orientation n° 3 : « *Offrir un cadre de vie valorisant par un habitat de qualité – Poursuivre le développement résidentiel par une croissance démographique adaptée* ». Il est indiqué, p. 11 du RP, que « *La valorisation envisageable pour le site correspond à un petit collectif de type R+2* », sans préciser cependant le nombre d'habitants supplémentaires que permettra la révision du PLU. Il

5 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

serait utile de rappeler, à ce stade, les objectifs démographiques liés à la révision du PLU. Le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. Or, dans son avis sur la révision dite « allégée » n° 2 du PLU de Gisors en date du 5 janvier 2023⁶, l'autorité environnementale alertait sur la présence d'eaux claires parasites contraignant la collectivité à envisager la délivrance de dérogations pour accorder des permis de construire, dans l'attente de travaux prévus pour 2023 qui devaient permettre à la station d'épuration de répondre aux nouveaux besoins correspondants. Le présent dossier ne précise pas si les travaux d'assainissement envisagés ont été réalisés et si les risques de pollution ont pu être écartés, préalablement à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation. A défaut, le règlement écrit du PLU devra être modifié afin de conditionner la réalisation des futures constructions à l'achèvement de ces travaux.

L'autorité environnementale recommande de présenter l'objectif démographique envisagé par la commune, et de justifier l'adéquation des capacités d'assainissement au regard des risques de pollution et de l'évolution démographique.

Concernant le choix d'implantation du projet, la commune justifie le choix de la rue du Bouloir (p. 12 EE) par le constat qu'il reste peu de disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie, en lien avec le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) Epte aval, approuvé le 15 mars 2005, qui couvre le territoire communal. Le PPRi, qui constitue une servitude d'utilité publique dont le règlement s'impose au PLU, classe de nombreux secteurs en zones inconstructibles compte tenu de leur caractère inondable. L'unité foncière de la rue du Bouloir est située en zone bleue du PPRi Epte aval, ce qui correspond à un aléa d'inondation qualifié de « *moyen en zone urbaine* ». L'urbanisation y est autorisée, sous réserve de prescriptions.

4. Analyse du projet de PLU et de la manière dont il prend en compte l'environnement

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

4.1 Risques naturels

4.1.1 Risques d'inondation

Risque d'inondation par débordement de cours d'eau et par ruissellement

Comme évoqué *supra*, le site de la rue du Bouloir est concerné par un risque d'inondation et classé en zone bleue du PPRi Epte aval, c'est-à-dire en secteur urbanisé exposé à un aléa faible à moyen, avec un rôle négligeable dans l'expansion des crues. Les incidences sont jugées modérées par le dossier (p. 10 EE).

L'OAP reprendra les prescriptions du PPRi à savoir : la limitation de l'emprise au sol des constructions, remblais inclus, à 35 % de la surface reclassée en zone urbaine afin de maintenir les continuités écologiques ; les constructions sont généralement admises sous réserve d'une surélévation de 20 cm au-dessus de la cote de référence ; les espaces de parking doivent être perméables ou imperméables avec compensation par infiltration ou rétention (20 litres par m² imperméabilisé) ; la pose de clapets anti-retour dans les conduites d'assainissement (p. 11 RP). Ces prescriptions sont présentées comme des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (mesures ERC) mises en place pour lutter contre le risque d'inondation (p. 10 EE). L'autorité environnementale rappelle que le respect de normes réglementaires telles que celles dictées par le PPRi ne saurait constituer une démarche ERC.

6 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a_2022-4676_revision-allegée2_plu_gisors_delibere.pdf

L'OAP prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle, afin de ne pas accentuer le risque de ruissellement (p. 14 RP). L'impact résiduel est considéré comme modéré.

Risque d'inondation par remontée de nappe

Le secteur de la rue du Bouloir est également exposé au risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique, comme une grande partie de la commune. Le dossier n'en fait pas mention, hormis dans le tableau des indicateurs de suivi (p. 63 EE). Or, d'après les données actuelles, le risque auquel la commune est exposée est important, ce qui peut complexifier 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 est nécessaire.

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

4.1.2 Risques de retrait-gonflement d'argiles

Le site de la rue du Bouloir est concerné par un aléa de retrait-gonflement des argiles qualifié de faible à modéré. L'EE préconise dans ses mesures ERC l'inscription de dispositions particulières « [...] *dans les pièces du PLU afin de porter à connaissance des porteurs de projet les recommandations à suivre en termes de structures* », et conclut que l'impact résiduel sera faible (p. 53 EE). Ces dispositions particulières doivent être présentées dans le dossier afin de permettre d'en évaluer l'efficacité et de pouvoir conclure à un impact résiduel faible.

L'autorité environnementale recommande de préciser dans le dossier de révision les mesures ERC liées aux risques de retrait-gonflement des argiles permettant de limiter les impacts concernant les nouvelles constructions.

4.2 La biodiversité et les zones humides

La révision prévoit pour le secteur de la rue du Bouloir le reclassement en zone urbaine d'un secteur classé en zone naturelle. Le site présente actuellement un milieu boisé essentiellement constitué d'érables sycomores. L'évaluation des enjeux en matière d'habitats considère que « *L'ensemble présente un intérêt écologique en raison des potentialités d'accueil qu'il offre à la faune (avifaune, chiroptères et mammifères terrestres essentiellement) et en raison de son inscription dans un ensemble boisé plus vaste.* » (p. 24 EE). La révision prévoit de conserver en zone N une bande boisée de 600 m² dans la partie nord du site, en lisière du parc Passy, lui-même classé en zone N. Ce secteur est repéré comme étant un corridor boisé pour les espèces à faible déplacement au sein de la trame verte et bleue, telle qu'identifiée dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Normandie⁷. L'état initial de l'environnement figurant dans l'EE indique également la présence d'un corridor à fort déplacement à quelques mètres au sud du site d'étude et d'un réservoir aquatique à 47 mètres au nord du site d'étude, lié à la présence du cours d'eau de la Troesne.

⁷ Prévue par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Sraddet a été adopté par la Région en 2019 et approuvé par le préfet de la région Normandie le 2 juillet 2020. Il a fait l'objet d'une modification adoptée par la Région le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la région Normandie le 28 mars 2024. Le Sraddet fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et schéma régional climat-air-énergie (SRCAE). Les réservoirs et corridors écologiques identifiés au Sraddet sont constitués par les trames vertes et bleues ; la trame verte fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres. La trame bleue fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides).

L'analyse de l'état initial de la biodiversité sur les sites concernés par la révision s'appuie sur une visite de terrain réalisée le 3 septembre 2025. Cette seule visite ne suffit pas pour étayer une étude faune-flore complète. Dix-neuf espèces floristiques ont été observées dont aucune n'est protégée ou identifiée pour sa valeur patrimoniale. Six espèces d'oiseaux ont été observées dont quatre protégées en France. Aucune autre espèce (mammifères terrestres, chiroptères, herpétofaune, entomofaune) n'a été contactée. L'état initial précise que compte tenu de l'unique date de passage sur le site et hors période de nidification, du caractère humide du secteur et de la présence de grands arbres sur le site et alentours, dont certains sont de vieux sujets recouverts de lierre grimpant, il est possible que d'autres espèces d'oiseaux et des espèces de mammifères terrestres telles que l'Écureuil roux ou encore de chiroptères, d'amphibiens, de reptiles et d'insectes saproxyliques⁸ soient présentes. (p. 24 et suivantes EE). L'autorité environnementale constate néanmoins l'absence dans le dossier de toute étude complémentaire.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement par des inventaires faune-flore incluant des passages aux différentes saisons afin qu'ils soient représentatifs des enjeux susceptibles d'être présents sur le secteur concerné par le projet de révision du PLU. Elle recommande d'en annexer les rapports à l'évaluation environnementale et de réexaminer en conséquence l'analyse des incidences du projet de révision et la séquence éviter-réduire-compenser qui en découle.

Compte tenu de ces éléments, les enjeux sont qualifiés dans le dossier de « modérés » à « modérés à forts » concernant le patrimoine naturel. En lien particulièrement avec les potentialités d'accueil de chiroptères sur le site, les mesures ERC suivantes sont prévues : « adaptation de la période des travaux aux enjeux écologiques ; technique spéciale d'abattage d'arbres à cavités pour les Chiroptères ; plantations à vocation paysagère et écologique ; installation de clôtures avec dispositifs de passage pour la faune ; adaptation de l'éclairage en phase chantier et exploitation ; installation de gîtes artificiels pour les Chiroptères ». L'analyse de l'évaluation des incidences conclut selon le dossier à des impacts résiduels « faibles à modérés » une fois ces mesures mises en place.

Selon les données de la Dreal, le secteur est concerné par de fortes prédispositions à la présence de zones humides, et se situe à proximité d'un réservoir aquatique de biodiversité identifié en tant que trame verte et bleue. Aucune mesure ERC n'est cependant prévue pour éviter ou réduire les impacts pouvant porter atteinte aux zones humides. Dans l'avis du 19 mars 2020 qu'elle avait émis sur la révision générale du PLU⁹, l'autorité environnementale recommandait déjà une meilleure prise en compte des milieux humides dans les zones de projet d'urbanisation, avec la mise en œuvre d'études spécifiques.

L'autorité environnementale recommande la réalisation d'un inventaire des zones humides répondant aux conditions exigées par la réglementation, préalable à la révision du PLU, afin de conclure à la présence ou non de zones humides sur l'ensemble de la parcelle concernée et de prendre les mesures d'évitement et de réduction nécessaires à leur préservation.

4.2 Le climat

En matière constructive, des mesures peuvent être mises en place dans les PLU pour atténuer les impacts sur le climat et favoriser l'adaptation au changement climatique et à la transition énergétique (notamment bioclimatisme¹⁰). La révision du PLU prévoit de recourir aux énergies renouvelables pour la

8 La faune saproxylique désigne les espèces qui réalisent tout ou partie de leur cycle de vie dans le bois en décomposition, ou des produits de cette décomposition.

9 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/a_2019_3447_plu_gisors_delibere.pdf

10 Le bioclimatisme (ou la bioclimatique suivant les ouvrages) regroupe l'ensemble des techniques et méthodes permettant une gestion plus frugale de l'énergie dans le bâtiment en tirant parti de son environnement et du climat, tout en améliorant sensiblement le confort de vie. L'architecture bioclimatique, ou bioclimatisme, recherche un équilibre entre la conception de

construction de nouveaux logements ; en effet, l'OAP, dans ses dispositions écrites, impose l'« *exemplarité de l'opération au plan énergétique (solaire, solaire thermique)* » (p. 16 EE). Il serait intéressant de préciser les mesures permettant d'atteindre cet objectif.

Pour afficher de manière plus forte des objectifs de réduction de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, le PLU aurait pu s'appuyer sur les dispositions des articles L. 151-21 et R. 151-42 du code de l'urbanisme afin de fixer des prescriptions en faveur de principes d'aménagement répondant aux impératifs de sobriété et de performances énergétiques.

L'autorité environnementale recommande de renforcer la portée opérationnelle du PLU en faveur de la sobriété et des performances énergétiques des bâtiments, ainsi que le développement des énergies renouvelables.

l'habitat, son milieu (climat, environnement, etc.) et les modes et rythmes de vie des habitants.