

Département de l'Eure

ENQUETE PUBLIQUE

organisée du 28 octobre 2022 au 28 novembre 2022

relative au

Projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de GISORS

RAPPORT

du commissaire enquêteur

(les conclusions motivées et l'avis sont joints dans un document séparé)

**Décision de M. le Président du Tribunal administratif de Rouen
en date du 24 août 2022
(dossier n° E22000058/76)**

Arrêté de M. le maire de GISORS n° ARR-2022042 en date du 15 septembre 2022

Commissaire enquêteur : Serge DE SAINTE MARESVILLE

PREAMBULE

Dans le cadre des articles L123-1 et R123-1 et suivants du code de l'environnement, une enquête publique a été menée au sein de la commune Gisors du 28 octobre 2022 au 28 novembre 2022 dans le cadre du projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal.

Le présent rapport se veut être une transcription fidèle, complète et objective de son déroulement, accompagnée du ressenti personnel du commissaire enquêteur.

L'objectif du rapport est double. D'une part, il doit amener à l'autorité compétente les éléments d'appréciation lui permettant de prendre sa décision en toute connaissance de cause. D'autre part, il doit apporter au public l'information la plus complète sur le déroulement de l'enquête et sur la suite donnée à ses éventuelles observations.

Les inscriptions en caractères gras dans le présent rapport sont les remarques formulées par le commissaire enquêteur.

Les conclusions du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé, joint au présent rapport.

SOMMAIRE DU RAPPORT

PREMIERE PARTIE : LE PROJET DE REVISION N°1 DU PLU

1.1. Présentation succincte des zones d'implantation du projet	Page 5
1.2. Le projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme	Page 6
1.2.1. Cadre juridique	Page 6
1.2.2. Présentation du projet	Page 6
1.2.3. Conformité avec les prescriptions réglementaires	Page 9
1.2.4. Pièces modifiées au plan local d'urbanisme après révision	Page 10
1.3. Concertation avant l'enquête publique	Page 10
1.4. Avis des P.P.A. - Réunion d'examen conjoint et avis MRAe	Page 10
1.4.1. Avis des personnes publiques associées (PPA)	Page 10
1.4.2. Réunion d'examen conjoint	Page 11
1.4.2. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)	Page 12

DEUXIEME PARTIE : L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Composition du dossier d'enquête publique	Page 13
2.2. Organisation de l'enquête publique	Page 14
2.2.1. Désignation du commissaire enquêteur	Page 14
2.2.2. Entretien avec l'autorité responsable du projet	Page 14
2.2.3. Arrêté portant organisation de l'enquête publique	Page 14
2.2.4. Information du public	Page 14
2.2.4.1. Affichage de l'arrêté municipal	Page 14
2.2.4.2. Insertion de l'avis dans la presse	Page 15
2.2.4.3. Autres moyens d'information	Page 15
2.3. Déroulement de l'enquête publique	Page 15
2.3.1. Les permanences	Page 15
2.3.2. Climat dans lequel s'est déroulée l'enquête	Page 15
2.3.3. Clôture de l'enquête publique	Page 16

2.4. Élaboration du rapport d'enquête et des conclusions motivées	Page 16
--	---------

TROISIEME PARTIE : PARTICIPATION DU PUBLIC

3.1. Expression du public	Page 16
----------------------------------	---------

3.2. Question du commissaire enquêteur	Page 16
---	---------

PIECES JOINTES

- 1 - Procès-verbal de synthèse des observations recueillies en date du 28 novembre 2022
- 2 - Réponses du maire sur la synthèse des observations recueillies en date du 29 novembre 2022

DOCUMENT JOINT

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1. LE PROJET DE REVISION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1. Présentation succincte des zones d'implantation du projet

La commune de Gisors est implantée au nord-est du département de l'Eure, en limite du département de l'Oise. Elle se situe au cœur du Vexin. Elle est proche de la région francilienne avec le département du Val d'Oise.

Partie intégrante de l'arrondissement des Andelys, la commune appartient au canton de Gisors. Elle est attachée à la communauté de communes du Vexin Normand.

Le bourg est axé autour des ruines d'un château fort. Au sud du cœur de ville se situe le hameau du Boisgeloup et la zone d'activités économiques du Mont de Magny.

Outre l'habitat, le territoire communal est constitué de champs et prairies, d'un bois au nord et de plans d'eau.

Afin de faire évoluer son plan local d'urbanisme, la municipalité souhaite apporter cinq modifications en divers points de son territoire.



Carte source Google Map

En rouge zones d'implantation faisant l'objet de la demande de révision du PLU de la commune de Gisors.

1.2. Le projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme

1.2.1. Cadre juridique

La commune de Gisors dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2020.

Afin d'adapter ce plan local d'urbanisme à l'émergence de projets économiques, touristiques ou de création de logements, la municipalité de Gisors a souhaité faire évoluer ce plan, sans porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qu'il contient.

Le porteur du projet est le maire de la commune de Gisors.

Par délibération n° 2021-078 en date du 05 octobre 2021, le conseil municipal de Gisors a prescrit la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

La procédure d'élaboration du projet a été conduite conformément aux articles L123-13 II, L300-2 et R123-18 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision allégée n° 1 du PLU a été arrêté par le conseil municipal le 14 décembre 2021 (décision n° 2021-106).

Conformément à la législation, ce projet a été soumis aux personnes publiques associées.
(Cf. *paragraphe 1.4.*)

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

1.2.2. Présentation du projet

Le projet de révision allégée n° 1 porte sur quatre évolutions du PLU de Gisors :

- **Point n° 1** : reclassement en zone agricole d'un secteur de 3,18 ha identifié en zone naturelle, en vue de permettre l'implantation d'une exploitation agricole avec une activité de vente directe à la ferme ;



Carte source dossier de présentation commune de Gisors

Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale de juillet 2022 présente un risque faible sur la trame verte et bleue et un risque faible à modéré sur le patrimoine naturel.

Aucune mesure d'évitement, de réduction, de compensation n'est prévue pour ce secteur.

Les enjeux liés aux habitats sont modérés sur le site avec la présence d'une zone de fourrés, habitat utilisé par la faune. La parcelle cultivée présente un faible enjeu.

- **Point n° 3** : la suppression d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (site d'intérêt paysager et naturel protégé) d'une superficie de 600 m² localisé en zone urbaine, afin de permettre la construction de logements individuels ;



 **Site d'intérêt paysager et naturel protégé (L151-23 du CU)**

Carte source dossier de présentation commune de Gisors

Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale de juillet 2022 présente un risque faible à modéré sur la trame verte et bleue et un risque faible à fort sur le patrimoine naturel.

Aucune mesure d'évitement, de réduction, de compensation n'est prévue pour ce secteur.

Les enjeux liés aux habitats sont faibles sur le site. Cependant, une zone humide d'environ 200 m² est présente sur la partie sud de la parcelle AH 172.

- **Point n° 4** : rectification d'une zone de 1648 m² classé en zone agricole U, en zone urbaine UB, cette surface comprenant un logement ;



Carte source dossier de présentation commune de Gisors

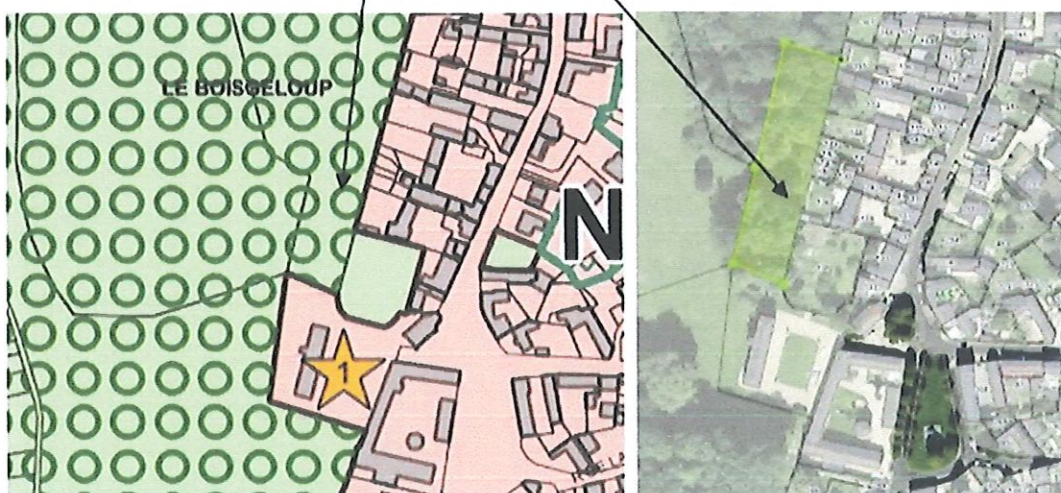
Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale de juillet 2022 présente un risque faible sur la trame verte et bleue et le patrimoine naturel.

Aucune mesure d'évitement, de réduction, de compensation n'est prévue pour cette zone.

L'habitation est implantée sur une parcelle à cheval sur la zone rouge et bleue du Plan Particulier du Risque Inondation de l'Epte Aval.

- **Point n° 5** : classement en zone urbaine UC d'un secteur de 3 000 m² actuellement classé en zone naturelle, situé au sein du parc du château de Boisgeloup, ainsi que la suppression d'un espace boisé classé, afin d'y autoriser la réalisation d'ateliers techniques, d'une zone de stockage et d'une voie d'accès sur une surface de 2000 m².



Carte source dossier de présentation commune de Gisors

Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale de juillet 2022 présente un risque faible sur la trame verte et bleue et un risque faible à modéré sur le patrimoine naturel.

Aucune mesure d'évitement, de réduction, de compensation n'est prévue pour ce secteur.

Les enjeux liés aux habitats sont modérés sur le site avec la présence d'un boisement, habitat utilisé par la faune.

Le projet initial de révision allégée n° 1 contenait une modification *Point n° 2* qui consistait à créer, au sein d'une zone naturelle, un sous-secteur pour des activités de tourisme (dit Nt) sur une parcelle de 1 400 m² du manoir de la Ferme de Vaux ; le projet prévoyait que cette création entraîne la suppression d'un espace boisé classé.

Cette prévision ayant fait l'objet d'avis défavorable de la part des services de l'Etat et des personnes publiques associées, a été abandonnée et ne fait plus partie de la révision allégée n° 1.

Incidences du projet sur les sites d'intérêt naturel

Dans un rayon de 5 km autour du projet, il n'existe pas de :

- Site d'Importance Communautaire ;
- Zone Spéciale de Conservation ;
- Zone de Protection Spéciale ;
- Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux.

Aucune zone Natura 2000 ne se situe au niveau du site de projet ni dans l'aire d'étude éloignée.

1.2.3. Conformité avec les prescriptions réglementaires

Le projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de la ville de Gisors doit être en conformité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) inscrit au PLU.

Les thématiques inscrites au PADD s'articulent selon trois orientations :

1 : Insuffler une dynamique économique nouvelle et transformer l'image de la ville

- Stimuler et diversifier le tissu économique local ;
- Conforter le rôle de ville-centre de Gisors au sein de son bassin de vie ;
- Affirmer les différents pôles de la ville autour d'un axe structurant est-ouest.

2 : Valoriser l'identité patrimoniale, paysagère et naturelle de Gisors

- Valoriser les richesses patrimoniales et architecturales de la ville historique ;
- Préserver la trame verte et bleue et valoriser l'armature naturelle dans le quotidien des habitants ;
- Préserver la qualité paysagère et le caractère agricole du territoire.

3 : Offrir un cadre de vie valorisant par un habitat de qualité

- Poursuivre le développement résidentiel par une croissance démographique adaptée ;
- Améliorer la qualité de vie des habitants ;
- Développer de nouvelles formes bâties de qualité tout en étant économe en foncier ;
- Protéger la population des risques et des nuisances existants sur le territoire.

Le projet de révision allégée n° 1 du PLU de Gisors doit également prendre en compte les prescriptions contenus dans le Plan Particulier du Risque Inondation (PPRI) Epte aval arrêté le 15 mars 2005, modifié

le 30 octobre 2014.

1.2.4. Pièces modifiées au plan local d'urbanisme après révision

En cas de validation du projet, les modifications concernent les plans de zonage du plan local d'urbanisme. Aucune modification du règlement écrit n'est à prévoir.

1.3. Concertation avant l'enquête publique

La révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de Gisors a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 05 octobre 2021 (délibération n° 2021-078).

La délibération prévoit les modalités de la concertation avec la population, à savoir :

- La mise à disposition du public auprès du Service urbanisme de la ville de Gisors, aux jours et heures habituels d'ouverture, du dossier de révision allégée au fur et à mesure de son élaboration ;
- La mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations jusqu'à l'arrêt du projet ;
- La possibilité pour la population de faire parvenir ses observations en mairie jusqu'à l'arrêt du projet soit par courrier postal, soit par courriel.

La délibération a fait l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. Elle a été reprise au recueil des actes administratifs.

L'état d'avancement de la procédure de révision allégée n° 1 a été régulièrement alimenté sur le site Internet de la ville.

Un article a été diffusé dans les annonces légales du journal « l'Impartial » du 21 octobre 2021 concernant la délibération municipale de prescrire la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme.

A la date d'arrêt du projet de révision allégée n° 1, le 14 décembre 2021, aucune personne ne s'était manifestée.

De ce qui précède, je considère que tout a été mis en œuvre pour que le public ait connaissance du projet et qu'il puisse s'exprimer.

1.4. Avis des personnes publiques associées - Réunion d'examen conjoint et avis MRAe

1.4.1. Avis des personnes publiques associées (P.P.A)

Dès l'arrêt du projet, les personnes publiques associées, énumérées dans le tableau ci-dessous, ont été consultées.

PPA	Date de l'avis
Préfet de l'Eure	21/01/2022
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	15/02/2022
Chambre d'agriculture de l'Eure	22/03/2022
Département de l'Eure	24/05/2022
Direction régionale des affaires culturelles de Normandie	25/11/2021
Chambre de commerce et d'industrie Portes de Normandie	21/12/2021

Principales remarques formulées par les P.P.A.

Préfet de l'Eure

L'analyse de ce projet a mis en exergue une incompatibilité avec le plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Epte aval et certains points de vigilance pour deux changements envisagés : le point n° 2 Manoir de la ferme de Vaux et le point 3 suppression de la trame site d'intérêt paysager et naturel protégé.

L'étude de ces deux points sont susceptibles de motiver un avis défavorable de même que le point n° 5 Château Picasso reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone constructible (UC) et réduction de l'espace boisé classé.

C.D.P.E.N.A.F.

La CDPENAF émet un avis favorable sur :

- Le point 1 : reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone A ;
- Le point 3 : suppression de la protection paysagère en vue de la rendre constructible ;
- Le point 4 : reclassement d'une parcelle de la zone agricole (A) vers la zone urbanisée (UB).

La CDPENAF émet un avis défavorable sur :

- Le point 2 : Manoir de la ferme de Vaux

Elle émet un avis défavorable assorti de recommandations sur :

- Le point 5 : reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone constructible (UC) et réduction de l'Espace boisé classé – Château Picasso.

Département de l'Eure

Le Département de l'Eure souhaite avoir des précisions concernant le point n° 1 (reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone agricole (A) et le point n° 2 (aménagement à la ferme de Vaux). Ces deux projets sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'accès et la circulation sur la RD181.

Direction régionale des affaires culturelles de Normandie (DRAC)

La DRAC émet un avis défavorable sur le point n° 2 (aménagement à la ferme de Vaux). L'implantation de ce Manoir comprend des zones de protection (bâti, anciens jardins avec leur dispositifs hydrauliques, vestiges archéologiques connus ou à découvrir) et dispose encore d'un environnement rural. La construction de chalets, les accès et réseaux à créer, sont autant d'atteintes au site et à la compréhension du monument.

1.4.2. Réunion d'examen conjoint

Une réunion d'examen conjoint a eu lieu à Gisors le 24 juin 2022. Elle a réuni MM. Hyst et Cerqueira adjoints au maire en charge respectivement de l'urbanisme et du commerce et de l'attractivité, M. Ferreira, directeur de l'urbanisme de la ville de Gisors, M. Leroy de la DDTM 27 (responsable de l'unité planification et aménagement du territoire), Mme Omnès-Leblanc de la Chambre d'agriculture de Normandie (conseillère urbanisme) et Mme Buchou de l'UDAP de l'Eure (technicienne des bâtiments de France).

Chacun des cinq points présents au projet de révision allégée n° 1 du PLU de Gisors a été examiné.

- Le point n° 1 - reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone agricole (A) – bénéficie d'un **avis favorable**. Le Département de l'Eure demande des précisions sur les

incidences sur l'accès à la RD 181.

- Le point n° 2 – Manoir de la ferme de Vaux création d'un secteur naturel de tourisme (Nt) et réduction de l'espace boisé classé – reçoit un **avis défavorable** des services de l'Etat, de la CDPENAF et de l'UDAP. **Compte tenu des contraintes liées au risque inondation et des avis émis, le projet du point n° 2 est intégralement supprimé de la révision allégée n° 1.**
- Le point n° 3 – suppression pour la parcelle AH n° 172 de la trame « site d'intérêt paysager et naturel protégé ». Ce projet fait l'objet d'observations des services de l'Etat notamment concernant le risque inondation et d'un avis favorable de la CDPENAF. La levée de trame concerne une surface de 600m² en fond de parcelle. **Le fond de terrain accueillera 1 lot pavillonnaire dans le respect des dispositions du PPRI de l'Epte aval.**
- Le point n° 4 – reclassement de la parcelle AZ n° 403 de la zone agricole A vers la zone urbanisée (UB) -s'agissant d'une rectification, ce point fait l'objet d'un **avis favorable**.
- Le point n° 5 – Château Picasso reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone constructible (UC) – le projet a reçu un **avis favorable** de la Préfecture de l'Eure sur le volet PPRI. La CDPENAF a, pour sa part, émis un **avis défavorable** au regard de la surface trop importante du projet. La ville de Gisors a souhaité respecter les prescriptions contenues dans l'avis CDPENAF à savoir : reclassement d'une emprise de 2000 m² au lieu de 3000 m² ; 800 m² de bâti au maximum ; création d'un sous-secteur UCp réservé au site Picasso et à sa valorisation touristique et culturelle. La DDTM confirme que **la prise en compte de l'avis CDPENAF permet de lever l'avis défavorable** avec recommandations rendu en janvier 2022, sans nouvelle présentation auprès de la commission.

1.4.3. Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Sur la base des documents constitutifs du dossier reçus le 28 juillet 2022, la MRAe a émis l'avis n° 2022-4565 dont les principaux éléments sont repris ci-dessous. Par ailleurs, plusieurs recommandations sont formulées.

Sur le contenu du dossier et la démarche d'évaluation environnementale

« La démarche d'évaluation environnementale et la manière dont elle transparaît dans le dossier apparaissent superficielles... Aucune mesure d'évitement ou de réduction n'a été envisagée. Le dossier manque également d'une analyse de solutions de substitution raisonnables... Cette approche ne correspond pas à la démarche d'évaluation environnementale telle qu'elle doit être conduite. »

Recommandations

L'autorité environnementale recommande, d'une façon générale, de conduire l'évaluation environnementale concomitamment à la définition du projet, conformément à l'approche itérative, qui permet de définir le projet de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine. À cette fin, elle recommande :

- une appréciation précise des enjeux et des incidences potentielles des projets envisagés, tant qualitativement que quantitativement ;
- l'emploi de méthodologies robustes et expliquées ;
- la démonstration claire de l'absence d'impacts notables des projets prévus sur les différentes composantes environnementales et, à défaut, la définition des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaire ;
- la présentation et l'intégration, dans la démarche d'évaluation environnementale, des différents scénarios envisagés selon une approche itérative.

Sur la biodiversité

Recommandations

L'autorité environnementale recommande la réalisation d'une étude pédologique préalable à la « modification n° 3 », afin de conclure clairement au caractère humide ou non de l'ensemble de la parcelle concernée et de prendre les mesures d'évitement et de réduction nécessaires à sa préservation.

L'autorité environnementale recommande que le secteur du château de Boisgeloup, concerné par le projet de « modification n° 5 », fasse l'objet d'une évaluation précise de son intérêt notamment pour les chiroptères, afin de préciser la nature des enjeux.

L'autorité environnementale recommande de mener des études préalables faunistiques et floristiques complètes sur les secteurs concernés par les « modifications n° 1, 3 et 5 » prévues par le projet de révision dite « allégée » du PLU, compte tenu des enjeux mis en évidence et des enjeux potentiels. Elle recommande la mise en œuvre d'une démarche d'évaluation environnementale permettant de définir un projet de moindre impact sur la biodiversité et d'en démontrer l'absence d'incidences notables, fondée sur l'analyse de solutions de substitution raisonnables et la définition de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation (dites « mesures ERC »).

Sur le paysage et le patrimoine

Recommandation

L'autorité environnementale recommande la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées (ERC), de manière à garantir l'intégration paysagère de tout projet permis par la « modification n° 1 », que ce soit en lien avec le monument historique à proximité ou au regard de sa localisation à l'extérieur de l'espace urbain. La bonne mise en œuvre de ces mesures ERC doit garantir l'absence d'impacts résiduels notables.

Sur les risques naturels

Recommandation

L'autorité environnementale recommande l'examen de solutions de substitution raisonnables permettant d'identifier une localisation alternative du projet de « modification n°3 », à l'échelle de la commune, qui évite ou réduise au maximum l'exposition des logements envisagés et de leurs habitants au risque d'inondation. Elle recommande également la mise en œuvre de la démarche ERC garantissant l'absence d'impacts résiduels notables en matière de risque d'inondation.

2. L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique du projet de révision allégée n°1 de PLU de la commune de Gisors comprend les documents suivants :

- Les délibérations et dossier de révision allégée
 - o Délibération de prescription
 - o Délibération d'arrêt
 - o Rapport de présentation de la révision allégée n° 1
- Avis des personnes publiques associées et de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Eure (CDPENAF)
- Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées
- Dossier d'évaluation environnementale
- Avis de la MRAe
- Dossier d'enquête publique
 - o Arrêté d'enquête publique

- Désignation du commissaire enquêteur
- Les insertions dans la presse
- L'avis d'enquête publique
- Pièces de l'enquête sur le site Internet communal.

2.2. Organisation de l'enquête publique

2.2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E22000058/76 en date du 24 août 2022 du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur aux fins d'enquête publique dans le cadre du projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de GISORS (27).

2.2.2. Entretien avec l'autorité responsable du projet

Dans le cadre de cette désignation, une réunion préparatoire à l'enquête s'est déroulée en mairie de Gisors (service de l'urbanisme) le 1^{er} septembre 2022 de 14 heures à 15 heures. Elle a réuni le commissaire enquêteur et monsieur FERREIRA responsable du service urbanisme, de l'habitat et du développement économique de la commune.

Un dossier du projet de révision de plan local d'urbanisme est remis au commissaire enquêteur. Ce projet est commenté par monsieur FERREIRA.

La consultation des personnes publiques associées a été faite par envoi du dossier dans le délai imparti. Les réponses transmises en retour nous sont remises.

Les dates de réalisation de l'enquête publique ont été définies en tenant compte des délais de retour de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Les modalités pratiques pour le bon déroulement de l'enquête publique (notamment la mise à disposition d'un registre d'enquête et d'un local offrant une relative confidentialité) ont été évoqués.

2.2.3. Arrêté portant organisation de l'enquête publique

Le 15 septembre 2022, le maire de la commune de Gisors a pris l'arrêté ARR-2022042 prescrivant le déroulement de l'enquête publique du 28 octobre 2022 au 28 novembre 2022 inclus, soit une durée de 32 jours consécutifs.

L'arrêté municipal indique les jours et heures de permanence du commissaire enquêteur en mairie de Gisors (service de l'urbanisme).

Il indique également la possibilité de consulter l'ensemble des documents du projet de révision n° 1 du PLU sur le site Internet de la mairie.

Il précise les modalités d'ensemble permettant au public de formuler ses observations (registre d'enquête, courrier postal, courrier électronique).

2.2.4. Information du public

La publicité du déroulement de l'enquête publique est prévue par l'article R123-11 du code de l'environnement.

2.2.4.1. Affichage de l'arrêté municipal

Dès sa rédaction, l'arrêté municipal a été affiché dans les panneaux prévus à cet effet en agglomération

de Gisors. Il y a été maintenu durant toute la durée de l'enquête.

2.2.4.2. *Insertion de l'avis dans la presse*

L'avis d'enquête publique a été inséré dans les journaux *L'Impartial* et *Paris Normandie* dans leurs parutions aux dates suivantes :

- L'Impartial le 06 octobre 2022 (23 jours avant le début de l'enquête)
- Paris Normandie le 06 octobre 2022 (23 jours avant le début de l'enquête)
- L'Impartial le 03 novembre 2022 (6 jours après le début de l'enquête)
- Paris Normandie le 03 novembre 2022 (6 jours après le début de l'enquête)

2.2.4.3. *Autres moyens d'information*

L'avis d'enquête publique (affiche jaune avec inscription en noir) a fait l'objet d'un affichage dans quelques panneaux lumineux (Girodmédia) en centre-ville.

Une insertion de l'information sur le déroulement de l'enquête publique a été effectuée sur les réseaux sociaux de la commune de Gisors.

L'ensemble du dossier de projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme était consultable en amont de l'enquête publique et pendant le temps de celle-ci sur le site Internet communal www.ville-gisors.fr rubrique « vivre à Gisors / vie quotidienne / urbanisme ».

De ce qui précède, je constate que l'information concernant le déroulement de l'enquête publique a parfaitement été relayée auprès de la population communale.

2.3. Déroulement de l'enquête publique

Le vendredi 28 octobre 2022, premier jour de l'enquête, l'état du dossier a été vérifié afin de s'assurer de la présence de l'ensemble des documents énumérés au paragraphe 2.1. Cette vérification a été renouvelée au début de chaque permanence en mairie de Gisors (service de l'urbanisme).

Le dossier papier et le registre d'enquête (coté et paraphé par mes soins) ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, soit **32 jours consécutifs du vendredi 28 octobre 2022 au lundi 28 novembre 2022**, à la mairie de Gisors (service de l'urbanisme) aux jours et aux heures habituels d'ouverture suivantes :

- du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

2.3.1. Les permanences

Dans le cadre de cette enquête publique, j'ai tenu trois permanences au sein du service de l'urbanisme de la commune de Gisors, quai du Fossé aux tanneurs :

- le vendredi 28 octobre 2022 de 09h00 à 12h00
- le mercredi 16 novembre 2022 de 14h00 à 17h00
- le lundi 28 novembre 2022 de 14h00 à 17h00

Un bureau a été mis à la disposition du commissaire enquêteur permettant d'accueillir le public dans le calme et la discrétion.

2.3.2. Climat dans lequel s'est déroulée l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Les mesures COVID en vigueur ont été respectées. Du gel hydroalcoolique a été mis en place par la municipalité de Gisors.

2.3.3. Clôture de l'enquête publique

Le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire enquêteur le 28 novembre 2022 à la fin de la dernière permanence, clôture de l'enquête. Il a été remis au commissaire enquêteur afin que soient élaborés la synthèse des observations, le rapport d'enquête et les conclusions motivées.

2.4. Élaboration du rapport d'enquête et des conclusions motivées

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, une synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique a été établie (Cf. pièce jointe n° 1). Cette synthèse ne contient aucune observation du public. Il y est fait état d'un questionnement du commissaire enquêteur.

Elle a été remise en main propre, le lundi 28 novembre 2022 à 17h30, en mairie de la commune de Gisors, service de l'urbanisme, de l'habitat et du développement économique.

La mairie de Gisors (service de l'urbanisme) a répondu au questionnement du commissaire enquêteur par courrier en date du 29 novembre 2022. (Cf. pièce jointe n° 2).

Après avoir pris en compte l'ensemble des éléments, j'ai remis mon rapport accompagné de mes conclusions avec avis motivé, arrêtés à la date du 29 novembre 2022, à monsieur le maire de la commune de Gisors (service de l'urbanisme).

Une copie est adressée au Tribunal administratif de Rouen.

3. PARTICIPATION DU PUBLIC

3.1. Mode d'expression du public

Au cours du déroulement de l'enquête publique, relative à la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Gisors, personne ne s'est présentée pour s'exprimer ou pour prendre connaissance du dossier.

3.2. Question du commissaire enquêteur

Sur la base des documents constitutifs du dossier reçus le 28 juillet 2022, la MRAe a émis l'avis n° 2022-4565 dont les principaux éléments sont repris ci-dessous. Par ailleurs, plusieurs recommandations sont formulées.

Sur le contenu du dossier et la démarche d'évaluation environnementale

« La démarche d'évaluation environnementale et la manière dont elle transparaît dans le dossier apparaissent superficielles... Aucune mesure d'évitement ou de réduction n'a été envisagée. Le dossier manque également d'une analyse de solutions de substitution raisonnables... Cette approche ne correspond pas à la démarche d'évaluation environnementale telle qu'elle doit être conduite. »

Recommandations

L'autorité environnementale recommande, d'une façon générale, de conduire l'évaluation environnementale concomitamment à la définition du projet, conformément à l'approche itérative, qui permet de définir le projet de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine. À cette fin, elle recommande :

- une appréciation précise des enjeux et des incidences potentielles des projets envisagés, tant qualitativement que quantitativement ;
- l'emploi de méthodologies robustes et expliquées ;

- la démonstration claire de l’absence d’impacts notables des projets prévus sur les différentes composantes environnementales et, à défaut, la définition des mesures d’évitement, de réduction voire de compensation nécessaire ;
- la présentation et l’intégration, dans la démarche d’évaluation environnementale, des différents scénarios envisagés selon une approche itérative.

Sur la biodiversité

Recommandations

L’autorité environnementale recommande la réalisation d’une étude pédologique préalable à la « modification n° 3 », afin de conclure clairement au caractère humide ou non de l’ensemble de la parcelle concernée et de prendre les mesures d’évitement et de réduction nécessaires à sa préservation.

L’autorité environnementale recommande que le secteur du château de Boisgeloup, concerné par le projet de « modification n° 5 », fasse l’objet d’une évaluation précise de son intérêt notamment pour les chiroptères, afin de préciser la nature des enjeux.

L’autorité environnementale recommande de mener des études préalables faunistiques et floristiques complètes sur les secteurs concernés par les « modifications n° 1, 3 et 5 » prévues par le projet de révision dite « allégée » du PLU, compte tenu des enjeux mis en évidence et des enjeux potentiels. Elle recommande la mise en œuvre d’une démarche d’évaluation environnementale permettant de définir un projet de moindre impact sur la biodiversité et d’en démontrer l’absence d’incidences notables, fondée sur l’analyse de solutions de substitution raisonnables et la définition de mesures d’évitement, de réduction, voire de compensation (dites « mesures ERC »).

Sur le paysage et le patrimoine

Recommandation

L’autorité environnementale recommande la définition des mesures d’évitement, de réduction et de compensation adaptées (ERC), de manière à garantir l’intégration paysagère de tout projet permis par la « modification n° 1 », que ce soit en lien avec le monument historique à proximité ou au regard de sa localisation à l’extérieur de l’espace urbain. La bonne mise en œuvre de ces mesures ERC doit garantir l’absence d’impacts résiduels notables.

Sur les risques naturels

Recommandation

L’autorité environnementale recommande l’examen de solutions de substitution raisonnables permettant d’identifier une localisation alternative du projet de « modification n°3 », à l’échelle de la commune, qui évite ou réduise au maximum l’exposition des logements envisagés et de leurs habitants au risque d’inondation. Elle recommande également la mise en œuvre de la démarche ERC garantissant l’absence d’impacts résiduels notables en matière de risque d’inondation.

QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Bien que la Mission régionale d’autorité environnemental (MRAe) n’émette aucun avis favorable ou défavorable et ne porte pas sur l’opportunité de la réalisation du projet, la mairie envisage-t-elle de prendre en considération tout ou partie des recommandations formulées par l’autorité environnementale ?

REPONSE DE LA MAIRIE

- Point n°1 de la révision allégée n°1 du PLU « Reclassement d’une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone agricole (A) » :

Questionnement : « L’autorité environnementale recommande la définition des mesures d’évitement, de réduction et de compensation adaptées (ERC), de manière à garantir l’intégration paysagère de tout

projet permis par la « modification n° 1 », que ce soit en lien avec le monument historique à proximité ou au regard de sa localisation à l'extérieur de l'espace urbain. La bonne mise en œuvre de ces mesures ERC doit garantir l'absence d'impacts résiduels notables. »

Réponse : la Ville de Gisors sera attentive, au stade de l'élaboration du projet agricole et sa présentation à la collectivité avant dépôt du permis de construire, à prendre en compte l'observation de l'autorité environnementale quant à l'intégration paysagère du projet.

- Point n°3 de la révision allégée n°1 du PLU « Suppression pour la parcelle AH n°172 de la trame « Site d'intérêt paysager et naturel protégé » :

Questionnement : « L'autorité environnementale recommande l'examen de solutions de substitution raisonnables permettant d'identifier une localisation alternative du projet de « modification n°3 », à l'échelle de la commune, qui évite ou réduise au maximum l'exposition des logements envisagés et de leurs habitants au risque d'inondation. »

Questionnement : « L'autorité environnementale recommande la réalisation d'une étude pédologique préalable à la « modification n° 3 », afin de conclure clairement au caractère humide ou non de l'ensemble de la parcelle concernée et de prendre les mesures d'évitement et de réduction nécessaires à sa préservation. »

Réponse : La Ville de Gisors soutient la réalisation d'une opération raisonnée de construction sur une unité foncière composée de deux propriétés dont la partie la plus réduite (environ 650 m²) concerne la parcelle AH 172 et la suppression de la trame.

Le transfert de site n'est pas envisageable puisque c'est la configuration même des parcelles qui justifie l'accompagnement d'un projet à cet endroit, avec une orientation d'aménagement imposant un projet commun entre deux propriétaires riverains.

En ce qui concerne le fond de la parcelle AH 172 pour lequel la levée de la trame de protection est demandée, la Ville de Gisors appliquera strictement sur ce dossier au stade du permis de construire les dispositions du PPRI de l'Epte aval qui s'imposent à cette parcelle classée en zone bleue :

- emprise au sol de 35%,
- niveau fini de rez-de-chaussée 20 cm au-dessus de la cote de référence.

Le cumul de ces règles permettra la réalisation sur le site d'une seule habitation pavillonnaire sur le fond de la parcelle AH 172.

La rive droite de la rivière Troësne fait l'objet d'un classement intégral en zone agricole ou naturelle au PLU pour une surface d'environ 4,5 ha dans ce secteur de Gisors.



- Point n°5 de la révision allégée n°1 du PLU « reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone constructible (UC) » :

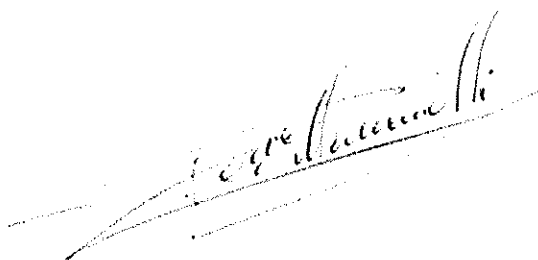
Questionnement : « L'autorité environnementale recommande que le secteur du château de Boisgeloup, concerné par le projet de « modification n° 5 », fasse l'objet d'une évaluation précise de son intérêt notamment pour les chiroptères, afin de préciser la nature des enjeux.

Réponse : La Ville de Gisors sera attentive, au stade de l'élaboration du projet d'atelier et sa présentation à la collectivité avant dépôt du permis de construire, à prendre en compte l'observation de l'autorité environnementale quant à l'évaluation précise de l'intérêt du site pour les chiroptères.

Il est rappelé que le changement de zonage concerne une emprise de 2 000 m² intégrée à une unité foncière d'environ 11 hectares.

Fait à Gisors, le 29 novembre 2022

Serge DE SAINTE MAREVILLE
commissaire enquêteur



Destinataire : Monsieur le maire de Gisors
- 1 exemplaire papier
- 1 copie informatique

Copie à : Tribunal Administratif de Rouen

Département de l'Eure

ENQUETE PUBLIQUE

organisée du 28 octobre 2022 au 28 novembre 2022

relative au

Projet de révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de GISORS

CONCLUSIONS ET AVIS

du commissaire enquêteur

(le rapport d'enquête est joint dans un document séparé)

**Décision de M. le Président du Tribunal administratif de Rouen
en date du 24 août 2022
(dossier n° E22000058/76)**

Arrêté de M. le maire de Gisors n° ARR-2022042 en date du 15 septembre 2022

Commissaire enquêteur : Serge DE SAINTE MARESVILLE

Dans le cadre des articles L123-1 et R123-1 et suivants du code de l'environnement, une enquête publique a été menée du 28 octobre 2022 au 28 novembre 2022 au sein de la commune de Gisors dans le cadre du projet de la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.

La présentation de ce projet, le déroulement de l'enquête publique sont rassemblés dans un rapport établi par le commissaire enquêteur. Ce rapport, qui fait l'objet d'un document séparé, est indissociable des présentes conclusions.

La commune de Gisors dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 14 décembre 2020. Devant l'émergence de projets économiques, touristiques ou de création de logements, la municipalité a décidé de faire évoluer son plan local d'urbanisme sans porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qu'il contient.

Cette évolution dénommée *révision allégée n° 1* a été prescrite le 05 octobre 2021 et arrêté le 14 décembre 2021, en conseil municipal.

L'arrêt prévoit une évolution sur cinq points répartis en divers endroits du territoire communal. Au cours de l'instruction du dossier, un point (n° 2) a été abandonné en raison des contraintes et des avis défavorables mis en avant.

Les quatre points d'évolution restants sont les suivants :

Point 1 : reclassement d'une emprise de 3,18 ha de la zone naturelle (N) vers la zone agricole (A) afin de permettre l'implantation d'une exploitation agricole avec activité de vente directe.

Point 3 : suppression pour la parcelle AH n° 172 de 600 m² de la trame « *site d'intérêt paysager et naturel protégé* » afin d'y réaliser des lots pavillonnaires sur deux unités foncières contiguës.

Point 4 : reclassement de la parcelle AE n° 403 de la zone agricole (A) vers la zone urbanisée (UB).

Point 5 : Château Picasso (hameau de Boisgeloup) – reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone constructible (UC) et réduction de l'espace boisé classé pour une surface totale de 3000m².

Après une consultation des personnes publiques associées (PPA), le projet a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 24 juin 2022.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a été consultée le 28 juillet 2022.

C'est lors de la réunion d'examen conjoint que le point n° 2 initialement prévu a été supprimé de la révision allégée n° 1. Les autres points ont fait l'objet des avis ou remarques suivants :

Point 1 : il reçoit un avis favorable des personnes publiques associées.

Point 3 : il reçoit un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Les services de l'Etat demandent que les prescriptions des contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation Epte Aval (zone bleue) soient respectées.

La municipalité indique qu'en conséquence, un seul logement sera construit en fond de parcelle.

Point 4 : il reçoit un avis favorable.

Point 5 : la CDPENAF a émis un avis défavorable. Elle souhaite que le reclassement, dénommé UCp, ne s'étende que sur une surface de 2000 m² au lieu des 3000 m² prévus. Le bâtiment à construire ne devra pas dépasser 800 m². La municipalité a pris en compte ces demandes.

La MRAe apporte plusieurs remarques d'ordre général sur la conduite de l'évaluation environnementale. Elle formule diverses recommandations sur l'approfondissement des études à mener sur les points 1, 3 et 5. Elle insiste notamment sur la démarche Evitement – Réduction – Compensation (ERC).

L'enquête publique a été menée conformément à la réglementation en vigueur. L'information du public sur le déroulement de l'enquête a été parfaitement mise en œuvre. La population avait tout le loisir de s'exprimer sur le dossier.

Cependant, aucune personne ne s'est manifestée durant le déroulement de l'enquête.

Avis sur les différents points contenus dans le dossier

Le document cartographié de présentation est parfaitement lisible et compréhensible. Le tableau présenté en fin de document aurait pu être actualisé en tenant compte du Plan local d'urbanisme arrêté le 14 décembre 2020 et ne plus faire référence au PLU antérieur.

Les points énumérés à la révision allégée n° 1 ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont les grandes lignes sont :

- Insuffler une dynamique économique nouvelle et transformer l'image de la ville ;
- Valoriser l'identité patrimoniale, paysagère et naturelle de Gisors ;
- Offrir un cadre de vie valorisant par un habitat de qualité.

La municipalité a pris en compte, tout au long de l'élaboration de son dossier, des avis émis par les personnes publiques associées. Elle a pu ainsi affiner son projet.

Sur le point n° 1

La modification de classement de 3,18 ha de la zone N vers la zone A tient à l'implantation d'une exploitation agricole avec vente directe à la ferme.

Elle concerne deux parcelles comprises entre la RD 181 au nord et la route de Boury au sud-est. A l'exception de la partie nord, la zone concernée est entourée de secteur agricole (A).

Le département de l'Eure a souhaité connaître l'impact du projet sur la circulation de la RD 181.

Dans le dossier de présentation, il est précisé qu'il y a une absence de boisement sur les deux parcelles concernées. Or, la vue aérienne montre que la parcelle jouxtant la RD 181 comporte un taillis qui constitue un ensemble « boisé » avec une parcelle voisine.

Je recommande qu'une attention particulière soit portée à la réalisation du projet d'implantation de l'exploitation agricole (élevage et vente directe à la ferme). L'aménagement en bordure de la RD 181 sera particulièrement suivi. La compensation du défrichement de partie boisée (3000 m²) devra être envisagée. Elle pourrait être portée à l'arrière de la parcelle A0 187 afin d'assurer une continuité écologique favorable à la petite faune.

Sur le point n° 3

La zone de suppression de la trame « site d'intérêt paysager et naturel protégé » de la parcelle AH n° 172 se situe à proximité (60 m) du cours d'eau « La Troesne ». Elle est en limite de la trame verte et bleue qui entoure la rivière, et jouxte un corridor écologique à fort déplacement. La zone urbaine s'étend à l'ouest et au nord de la parcelle de 600 m². Le terrain se situe en zone bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation vallée d'Epte aval.

La municipalité a pris acte des recommandations des services de l'Etat concernant le risque inondation. Un seul pavillon sera autorisé sur cette parcelle en lieu et place du projet initial (plusieurs lots sur deux unités foncières contiguës). La construction prendra en compte les dispositions du PPRI de l'Epte aval.

Sur le point n° 4

Le reclassement de la parcelle AE n° 403 de la zone agricole (A) vers la zone urbanisée (UB) n'appelle aucune remarque. Il s'agit d'une rectification. La parcelle est occupée par une habitation. Elle est contiguë à la zone UB existante.

Sur le point n° 5

Le château de Boisgeloup dit « château Picasso », d'une superficie de 12 ha, a accueilli l'artiste dans le début des années 1930. Désireuse d'accroître les capacités d'accueil d'expositions et d'événements artistiques, la famille Picasso souhaite une réorganisation du site. Une demande a été formulée pour reclasser une emprise de 3000 m² de la zone naturelle (N) et la réduction de l'espace boisé vers la zone constructible (UC). Ce reclassement doit permettre la construction d'un atelier de maintenance, d'une zone de stockage et d'une voie d'accès.

Lors de l'examen conjoint, la municipalité a souhaité faire respecter les prescriptions de l'avis de la CDPENAF en reclassant une emprise de 2000 m² au lieu des 3000 m² initialement prévus. Le bâti ne pourra excéder 800 m². Un sous-secteur UCp sera créé. La prise en compte de l'avis de la CDPENAF lève l'avis défavorable qui avait été émis.

Pour ce qui concerne la réduction de l'espace boisé classé, dont la surface reste à estimer dans ce nouveau contexte, il serait souhaitable qu'une compensation des boisements supprimés par de nouvelles plantations soit réalisée au sein du parc de la propriété, dans les parties enherbées. De même, une étude approfondie sur la présence des chiroptères devrait être menée.

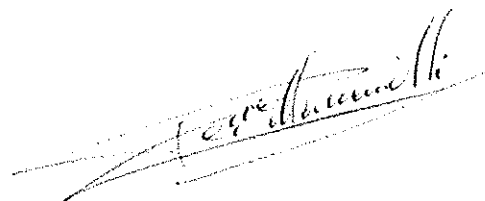
Je recommande en la circonstance que dès l'élaboration du projet et le dépôt du permis de construire, la démarche Eviter – Réduire – Compenser (ERC) pour la réduction de l'espace boisé soit déterminée. De même, l'étude de la présence de chauve-souris sur la zone devra être effectuée. Des lieux d'habitat devront être maintenus ou créés par la pose de nichoirs spécifiques.

En conclusion, après avoir étudié l'intégralité du dossier d'enquête publique, recueilli les avis nécessaires,

j'émet un avis favorable au projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gisors, assorti des deux recommandations ci-dessus dont l'une porte sur le point n° 1 et la seconde sur le point n° 5.

Fait à Gisors, le 29 novembre 2022

Serge DE SAINTE MARESVILLE
commissaire enquêteur



Destinataire : Monsieur le maire de Gisors
- 1 exemplaire papier
- 1 copie informatique

Copies à : Tribunal Administratif de Rouen

PROCES-VERBAL

de communication des observations écrites recueillies dans le registre ouvert
à l'occasion d'une enquête publique

A Gisors, le 28 novembre 2022

REFERENCES : code de l'environnement – article R.123-18
arrêté n° ARR-2022042 de la commune de Gisors en date du 15/09/2022

PIECE JOINTE : observation du commissaire enquêteur

Monsieur le maire

L'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de votre commune s'est déroulée du vendredi 28 octobre 2022 au lundi 28 novembre 2022. Aucun incident n'a été observé durant son déroulement. L'ensemble des mesures de vigilance à mettre en œuvre au titre de la COVID-19 a été respecté.

Au cours de cette enquête aucune remarque n'a été formulée par le public. Personne ne s'est présentée pour s'exprimer ou pour prendre connaissance du dossier.

Vous trouverez en pièce jointe un questionnaire du commissaire enquêteur.

Conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous demande de m'adresser sous 15 jours vos remarques éventuelles en réponse à ce questionnaire.

Veillez agréer, monsieur le maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté à la mairie de Gisors le 28 novembre 2022 à 17h15

Monsieur le maire
de la commune de Gisors
sous couvert de
M. FERREIRA responsable urbanisme
à la ville de Gisors.

Pris connaissance le 28/11/2022

M. Serge DE SAINTE MARESVILLE
commissaire enquêteur



QUESTIONNEMENT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

(enquête publique sur la révision allégée n° 1 du P.L.U. de Gisors du 28/10/2022 au 28/11/2022)

Au cours du déroulement de l'enquête publique, relative à la révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Gisors, personne ne s'est présentée pour s'exprimer ou pour prendre connaissance du dossier.

Question du commissaire enquêteur

Sur la base des documents constitutifs du dossier reçus le 28 juillet 2022, la MRAe a émis l'avis n° 2022-4565 dont les principaux éléments sont repris ci-dessous. Par ailleurs, plusieurs recommandations sont formulées.

Sur le contenu du dossier et la démarche d'évaluation environnementale

« La démarche d'évaluation environnementale et la manière dont elle transparait dans le dossier apparaissent superficielles... Aucune mesure d'évitement ou de réduction n'a été envisagée. Le dossier manque également d'une analyse de solutions de substitution raisonnables... Cette approche ne correspond pas à la démarche d'évaluation environnementale telle qu'elle doit être conduite. »

Recommandations

L'autorité environnementale recommande, d'une façon générale, de conduire l'évaluation environnementale concomitamment à la définition du projet, conformément à l'approche itérative, qui permet de définir le projet de moindre impact sur l'environnement et la santé humaine. À cette fin, elle recommande :

- une appréciation précise des enjeux et des incidences potentielles des projets envisagés, tant qualitativement que quantitativement ;
- l'emploi de méthodologies robustes et expliquées ;
- la démonstration claire de l'absence d'impacts notables des projets prévus sur les différentes composantes environnementales et, à défaut, la définition des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaire ;
- la présentation et l'intégration, dans la démarche d'évaluation environnementale, des différents scénarios envisagés selon une approche itérative.

Sur la biodiversité

Recommandations

L'autorité environnementale recommande la réalisation d'une étude pédologique préalable à la « modification n° 3 », afin de conclure clairement au caractère humide ou non de l'ensemble de la parcelle concernée et de prendre les mesures d'évitement et de réduction nécessaires à sa préservation. L'autorité environnementale recommande que le secteur du château de Boisgeloup, concerné par le projet de « modification n° 5 », fasse l'objet d'une évaluation précise de son intérêt notamment pour les chiroptères, afin de préciser la nature des enjeux.

L'autorité environnementale recommande de mener des études préalables faunistiques et floristiques complètes sur les secteurs concernés par les « modifications n° 1, 3 et 5 » prévues par le projet de révision dite « allégée » du PLU, compte tenu des enjeux mis en évidence et des enjeux potentiels. Elle recommande la mise en œuvre d'une démarche d'évaluation environnementale permettant de définir un projet de moindre impact sur la biodiversité et d'en démontrer l'absence d'incidences notables, fondée sur l'analyse de solutions de substitution raisonnables et la définition de mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation (dites « mesures ERC »).

Sur le paysage et le patrimoine

Recommandation

L'autorité environnementale recommande la définition des mesures d'évitement, de réduction et de

compensation adaptées (ERC), de manière à garantir l'intégration paysagère de tout projet permis par la « modification n° 1 », que ce soit en lien avec le monument historique à proximité ou au regard de sa localisation à l'extérieur de l'espace urbain. La bonne mise en œuvre de ces mesures ERC doit garantir l'absence d'impacts résiduels notables.

Sur les risques naturels

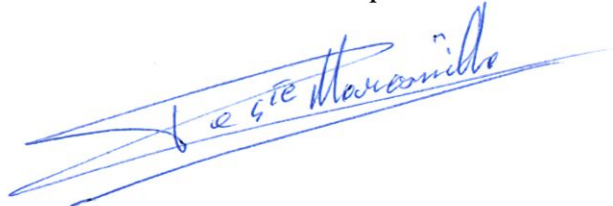
Recommandation

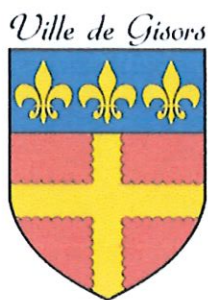
L'autorité environnementale recommande l'examen de solutions de substitution raisonnables permettant d'identifier une localisation alternative du projet de « modification n°3 », à l'échelle de la commune, qui évite ou réduise au maximum l'exposition des logements envisagés et de leurs habitants au risque d'inondation. Elle recommande également la mise en œuvre de la démarche ERC garantissant l'absence d'impacts résiduels notables en matière de risque d'inondation.

QUESTION

Bien que la Mission régionale d'autorité environnemental (MRAe) n'émette aucun avis favorable ou défavorable et ne porte pas sur l'opportunité de la réalisation du projet, la mairie envisage-t-elle de prendre en considération tout ou partie des recommandations formulées par l'autorité environnementale ?

Serge DE SAINTE MARESVILLE
commissaire enquêteur





REVISION ALLEGEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REPONSE DE LA VILLE DE GISORS AU PROCES-VERBAL REMIS PAR MONSIEUR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Service de l'urbanisme
A Gisors, le 29 novembre 2022

- Point n°1 de la révision allégée n°1 du PLU « Reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone agricole (A) » :

Questionnement : « L'autorité environnementale recommande la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation adaptées (ERC), de manière à garantir l'intégration paysagère de tout projet permis par la « modification n° 1 », que ce soit en lien avec le monument historique à proximité ou au regard de sa localisation à l'extérieur de l'espace urbain. La bonne mise en œuvre de ces mesures ERC doit garantir l'absence d'impacts résiduels notables. »

Réponse : La Ville de Gisors sera attentive, au stade de l'élaboration du projet agricole et sa présentation à la collectivité avant dépôt du permis de construire, à prendre en compte l'observation de l'autorité environnementale quant à l'intégration paysagère du projet.

- Point n°3 de la révision allégée n°1 du PLU « Suppression pour la parcelle AH n°172 de la trame « Site d'intérêt paysager et naturel protégé » :

Questionnement : « L'autorité environnementale recommande l'examen de solutions de substitution raisonnables permettant d'identifier une localisation alternative du projet de « modification n°3 », à l'échelle de la commune, qui évite ou réduise au maximum l'exposition des logements envisagés et de leurs habitants au risque d'inondation. »

Questionnement : « L'autorité environnementale recommande la réalisation d'une étude pédologique préalable à la « modification n° 3 », afin de conclure clairement au caractère humide ou non de l'ensemble de la parcelle concernée et de prendre les mesures d'évitement et de réduction nécessaires à sa préservation. »

Réponse : La Ville de Gisors soutient la réalisation d'une opération raisonnée de construction sur une unité foncière composée de deux propriétés dont la partie la plus réduite (environ 650 m²) concerne la parcelle AH 172 et la suppression de la trame.

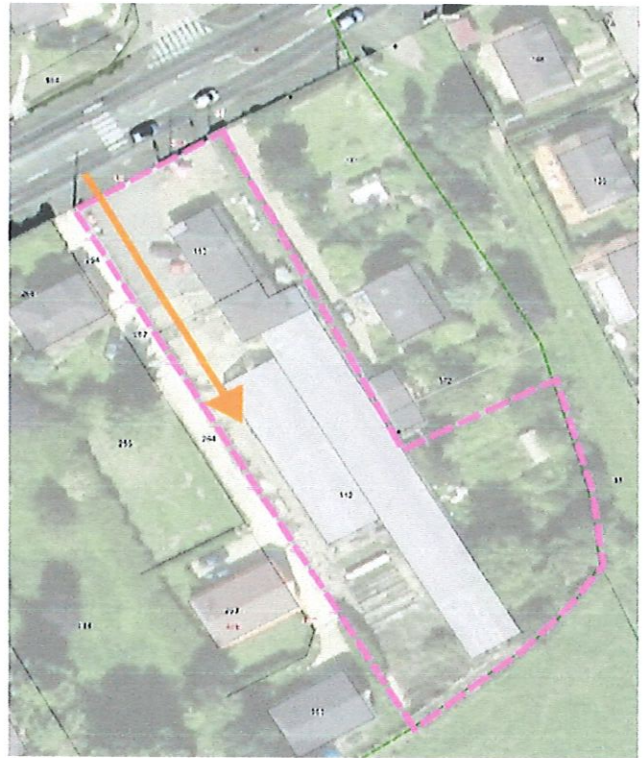
Le transfert de site n'est pas envisageable puisque c'est la configuration même des parcelles qui justifie l'accompagnement d'un projet à cet endroit, avec une orientation d'aménagement imposant un projet commun entre deux propriétaires riverains.

En ce qui concerne le fond de la parcelle AH 172 pour lequel la levée de la trame de protection est demandée, la Ville de Gisors appliquera strictement sur ce dossier au stade du permis de construire les dispositions du PPRI de l'Epte aval qui s'imposent à cette parcelle classée en zone bleue :

- emprise au sol de 35%,
- niveau fini de rez-de-chaussée 20 cm au-dessus de la cote de référence.

Le cumul de ces règles permettra la réalisation sur le site d'une seule habitation pavillonnaire sur le fond de la parcelle AH 172.

La rive droite de la rivière Troësne fait l'objet d'un classement intégral en zone agricole ou naturelle au PLU pour une surface d'environ 4,5 ha, dans ce secteur de Gisors.



- Point n°5 de la révision allégée n°1 du PLU « Reclassement d'une emprise de la zone naturelle (N) vers la zone constructible (UC) » :

Questionnement : « L'autorité environnementale recommande que le secteur du château de Boisgeloup, concerné par le projet de « modification n° 5 », fasse l'objet d'une évaluation précise de son intérêt notamment pour les chiroptères, afin de préciser la nature des enjeux. »

Réponse : La Ville de Gisors sera attentive, au stade de l'élaboration du projet d'atelier et sa présentation à la collectivité avant dépôt du permis de construire, à prendre en compte l'observation de l'autorité environnementale quant à l'évaluation précise de l'intérêt du site pour les chiroptères.

Il est rappelé que le changement de zonage concerne une emprise de 2 000 m² intégrée à une unité foncière d'environ 11 hectares.