



PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE

Liberté
Égalité
Fraternité

LES ESSENTIELS DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Direction Régionale des Affaires Culturelles de Normandie
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
Urbanisme ISSN 2492-9743 n°38 – m^{ai} mars 2025 – France POULAIN / PERSPECTIVES

Périmètre Délimité des Abords (PDA) de Gasny

Au moment de sa reconnaissance par arrêté préfectoral ou ministériel, un monument historique est précisément décrit. Tous les points extérieurs se voient protégés par un rayon de 500m qui, réunis, forment un ensemble géométrique certes exact mais non basé sur des critères historiques, topographiques, urbains ou paysager.

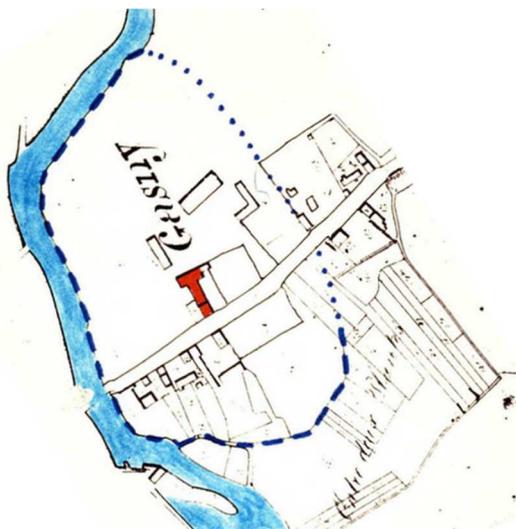
Dans certains cas, le périmètre de 500 mètres initial n'apparaît plus adapté à la protection du monument dont il est issu. Il est alors important de pouvoir modifier le périmètre afin de le rendre plus compréhensible pour tous, élus, associations et habitants. L'adaptation prend en compte trois critères : conserver la protection sur les espaces bâtis anciens, conserver les espaces non encore bâtis situés à proximité et qui pourraient connaître une mutation prochaine liée à un changement d'activité (prairie, champ...) et définir des limites simples de type routes, voies communales ou rivières. Les périmètres de protection de 500 mètres de rayon sont alors remplacés par un périmètre délimité des abords (PDA) qui modifie le contenu de la servitude du périmètre.

S'il est toujours obligatoire d'obtenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur d'une construction située dans ce périmètre (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement), l'ensemble des avis sont dits conformes car la notion de covisibilité ne s'applique plus. En effet, le législateur considère que le travail effectué a recentré la protection du patrimoine sur les espaces prioritaires. Ainsi, la modification majeure réside dans le nouveau périmètre recentré sur les enjeux essentiels et sur les lieux les plus sensibles au regard de la préservation des monuments concernés.

Le présent Périmètre Délimité des Abords (PDA) porte sur la commune de Gasny afin de garantir la cohérence physique des espaces protégés et le fond des avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les protections existantes au titre des monuments historiques

L'ancien prieuré Saint-Nicaise a été inscrit en tant que monument historique le 11 avril 2008. La protection porte sur le corps de logis, le cellier, la galerie et les vestiges archéologiques sur l'ancienne emprise de l'abbaye.



Une chapelle, élevée vers 660 par les moines de Saint-Ouen de Rouen, serait à l'origine du prieuré dédié à St Nicaise, martyrisé en ce lieu selon la légende avec ses compagnons Quirin et Scuvicule. La chapelle accueillit temporairement les reliques de St Ouen à l'époque des invasions normandes vers 841. Le prieuré est incendié par le roi de France en 1167, et au XIII^e siècle il possède encore un important domaine agricole et un autre manoir comme en témoigne le Registre des Visites de l'archevêque de Rouen Eudes Rigaud en 1249. Le prélat constate qu'il ne reste que quatre moines et les bâtiments sont en ruines.

Plan retrouvé par Jacques Le Maho,

Restauré au XV^e siècle, les terres et les bâtiments du prieuré sont de nouveau à l'abandon en 1678. Repris par l'archevêque de Rouen en 1691, l'ensemble est donné au Collège de Rouen. La chapelle est détruite à la fin du XVIII^e siècle et le domaine est vendu à la Révolution.



Extrait du cadastre napoléonien

Acquis par la mairie en 1988, le corps de logis du prieuré est rénové dès 1991.



Photographie du prieuré

Voisin de l'église, l'ancien prieuré est situé dans le ville de Gasny, non loin de sa lisière sud-est. L'environnement du monument est encore rural avec de nombreuses maisons et quelques résidences de campagne. Le bâti présente des façades en moellons enduits, à pans de bois ou en briques. La qualité de ces constructions est à préserver, d'autant plus que celles-ci sont proches du monument. Une attention particulière sera portée aux installations agricoles voisines.



Photographie de l'environnement bâti

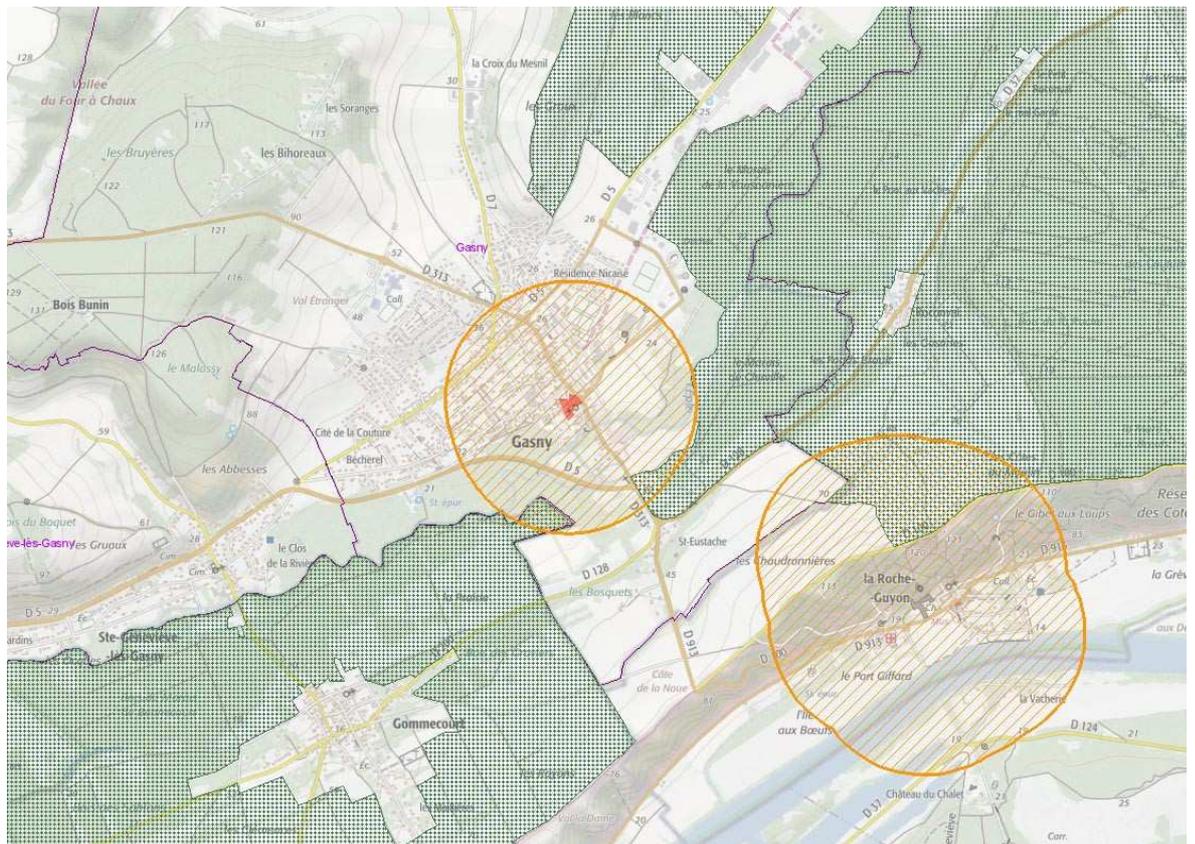
Les protections existantes au titre des paysages

La commune est également couverte par le **site classé** de la vallée de l'Epte, formé par la vallée de l'Epte sur le territoire des communes d'Authenvernes, Berthenonville, Bus-Saint-Remy, Château-sur-Epte, Dampmesnil, Fourges, Gasny et Noyers depuis le 20 janvier 1982.

Ce site classé vient préserver les douces ondulations de cette vallée.



1. Les zonages réglementaires actuels



Les zonages actuels sont les suivants : en rouge le monument historique de Gasny. Les abords de 500m générés autour de ce monument historique sont en hachures orange. Les sites classés de la Vallée de l'Epte et de Giverny-Claude Monnet (confluent de la Seine et de l'Epte) sont en vert foncé. *Seuls les abords en orange et situés sur la commune de Gasny sont concernés par le présent document.* Mais les abords du château de la Roche-Guyon (en hachures orange au sud-est) du plan sont également concernés car ils recouvrent en partie la commune de Gasny.

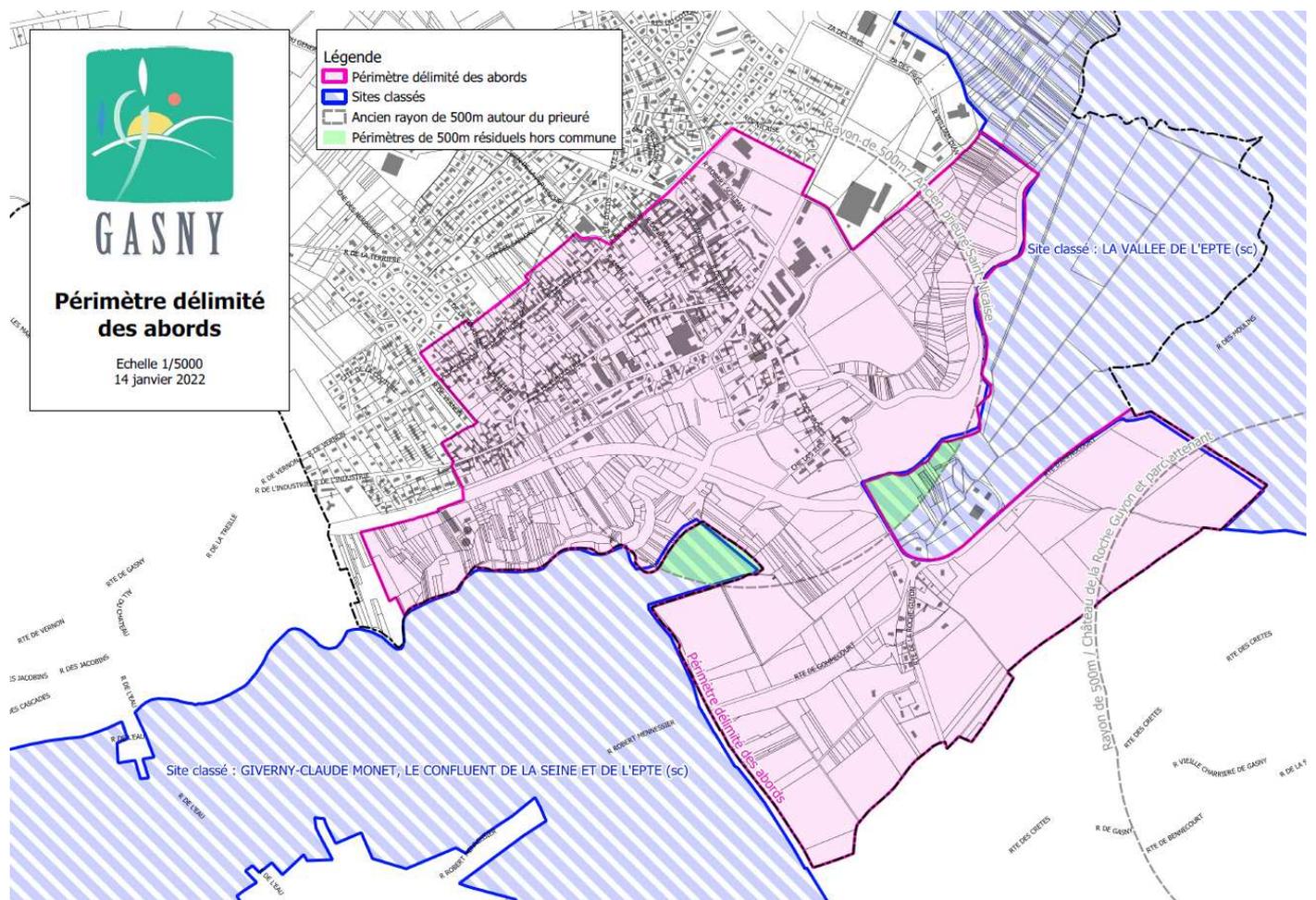
Les abords de 500m sont issus de l'application de la réglementation nationale qui conduit à ce qu'un zonage soit immédiatement généré par la création d'un monument historique. Ce zonage est issu d'un report de 500 m de rayon à partir de tous les points du monument. Les abords du prieuré de Gasny couvre pour moitié le centre bourg de Gasny, secteur composé de jolies maisons de ville de tons plutôt blanc à beige, avec des encadrements de fenêtres en bois, en briques mais aussi, disposition typique locale, d'un enduit en surépaisseur blanc d'une 20cm de large. Les toitures sont faites de tuile et d'ardoise.

Un secteur plus à enjeu se trouve localisé autour du prieuré et de l'église avec une forme urbaine tout à fait intéressante (voir les prescriptions architecturales).

L'autre côté des abords, plus au sud-est, couvre le secteur de la vallée. Cet élément paysager est très important dans la vie locale et il est déjà assez préservé. Néanmoins, il est apparu également intéressant de prendre en compte, non seulement le monument et son écrin urbain mais aussi le bâti homogène du centre-ville ainsi que la vallée de l'Epte au sud, véritable porte d'entrée végétale de la Normandie et l'ancienne Chapelle Saint Eustache, située en limite sud de la commune. La séparation qui existe entre les deux sites classés ne peut se comprendre que par leur histoire différente. Au nord de Gasny, il s'agit du site classé de la vallée de l'Epte alors qu'au sud c'est celui de « Giverny Clause Monet – le confluent de la Seine et de l'Epte ».

Cela veut dire que le fait que les deux études n'aient pas été menées de manière concomitante a conduit à ce qu'un secteur soit « oublié » alors que sa qualité est identique aux espaces situés au nord et au sud de Gasny. Or, le rapport d'étude sur la vallée de l'Epte indique bien que cette partie de la vallée « *forme un vallon relativement encaissé, parsemé de bois et de caractère exclusivement rural, pratiquement dépourvu de constructions en dehors des villages et constituée, de ce fait, un ensemble homogène présentant un caractère pittoresque dont la proximité de l'agglomération parisienne rend la préservation d'intérêt général* ».

3. Le zonage proposé



Délimitation du Périumètre Délimité des Abords

Afin de prendre en compte les spécificités territoriales et topographiques du site, il faut :

<p>La préservation du monument dans son écrin urbain</p>	<p>L’ancien Prieuré Saint Nicaise, dont subsiste le corps de logis (XII-XIV^e siècle), une galerie en briques (XV^e siècle), un bâtiment légèrement désaxé conservant des traces d’anciens piliers d’entrée et, au sud-ouest, des vestiges du mur de clôture, jouxte l’église Saint Martin.</p>
<p>Prescriptions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - préserver le Prieuré en favorisant une restauration respectueuse du monument, tant pour le gros-œuvre que pour les structures intérieures et les décors peints. - préserver la qualité architecturale du bâti ancien autour du monument en respectant ses caractéristiques.
<p>La préservation de la Vallée de l’Epte</p>	<p>La vallée de l’Epte a conservé un caractère rural préservé. Très peu urbanisée, elle forme la frontière entre la Normandie et l’Île-de-France et offre une zone tampon de qualité entre les terres cultivées et le bâti.</p>
<p>Prescriptions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - conserver le caractère rural de la vallée en préservant les espaces naturels. - limiter les constructions aux extensions mesurées et aux annexes dans la partie urbanisée de la vallée.

La préservation du centre-ville	Le centre-ville présente un bâti homogène de qualité : bâti ancien alternant pans de bois, briques, pierres et des constructions plus récentes enduites dans des tons beiges à ocre léger.
Prescriptions	- préserver l'harmonie architecturale du centre-ville en cherchant l'intégration des nouvelles constructions ou annexes (diversité des matériaux, respect des typologies).

Ainsi, on arrive à un zonage cohérent qui permet de bien préserver le caractère exceptionnel de la commune et de ne pas subir la pression de l'urbanisation venue des Yvelines et du Val-d'Oise.

Le PDA proposé correspond donc à la zone rose.

L'objectif est bien de préserver cet espace remarquable de type d'architectures exogènes qui viendraient mettre à mal le caractère et l'identité de la commune. On peut ainsi penser que les chalets de montagne, les ranchs mexicains ou les pavillons provençaux ne sont par exemple pas adaptés.