



PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Évreux, le 16 JUIL. 2025

Le Préfet de l'Eure
à
Monsieur le maire
de Gasny

Objet : Révision du plan local d'urbanisme de la commune de Gasny Avis de l'État sur le projet arrêté

Dans le cadre de la consultation prévue à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué pour avis le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Gasny, arrêté par votre conseil municipal du 14 avril 2025.

Le projet démontre une sensibilité de la commune pour la protection de son patrimoine naturel qu'elle valorise à la fois par une préservation forte des enjeux de biodiversité, mais aussi par sa volonté de maintenir le cadre de vie de son territoire dont elle a su s'approprier les principales contraintes et richesses. Le document retient également un objectif pertinent de développement démographique, qui nécessite une ouverture mesurée à l'urbanisation et, par là même, contribue à limiter strictement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ce projet est conforme aux principes généraux d'aménagement qui s'imposent aux documents d'urbanisme et répond aux objectifs définis par l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme. En conséquence, j'émetts un **avis favorable** à votre projet.

Je vous invite à prendre en compte les remarques annexées à ce courrier, notamment en ce qui concerne les risques naturels et le devenir du secteur Nt.

Afin de répondre aux attentes de la loi Climat et Résilience d'août 2021, il est également nécessaire de faire évoluer votre orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique en matière de Trame Verte et Bleue (TVB). Cette OAP s'imposera dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

Je vous rappelle que l'ensemble des documents, une fois approuvés, doit faire l'objet d'une publication, au format CNIG, sur le Géoportail de l'urbanisme. Cette publication, selon certaines modalités, peut valoir dépôt sur @ctes (système d'information destiné à la dématérialisation du contrôle de légalité).

Le service en charge de la planification et de l'aménagement du territoire de la direction départementale des territoires et de la mer reste à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche et les éventuelles difficultés que vous pourriez rencontrer pour tenir compte de ces remarques.

Le préfet

Charles GIUSTI



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°1 à l'avis de l'État sur le PLU de Gasny

La protection de la biodiversité

La commune de Gasny a défini la préservation, et le développement des continuités écologiques comme l'un des enjeux majeurs d'aménagement de son territoire.

Implantée dans la vallée de l'Epte, la commune a choisi d'intégrer dans son projet d'aménagement, diverses composantes afin d'encourager la préservation de la biodiversité et de la qualité du cadre de vie de son territoire. Elle a consacré par ailleurs, une orientation du PADD à part entière en faveur de la biodiversité intitulée « Valoriser et développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la Vallée de l'Epte ». Cette orientation est envisagée sous plusieurs angles :

- Protéger le site classé de la vallée de l'Epte,
- Protéger la zone Natura 2000 de la vallée de l'Epte,
- Protéger les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique,
- Protéger les zones humides,
- Préserver les massifs forestiers,
- Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue,
- Identifier, protéger les éléments remarquables du paysage et si nécessaire les restaurer.

Le territoire est composé de coteaux bordant la vallée de l'Epte. Il comprend des bois et des terres cultivées ainsi que des marais dans le fond de vallée. Les espaces urbanisés de la commune sont répartis entre la ville de Gasny, sur la rive droite de l'Epte, le hameau du Mesnil Milon, au nord, correspondant à une ancienne commune rattachée à Gasny, et le hameau de Saint-Eustache, au sud.

La quasi-totalité du territoire communal est identifiée comme une continuité à rendre fonctionnelle en priorité par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Conscients de cette richesse, les élus souhaitent améliorer les fonctionnalités de la trame verte et bleue communale, car c'est une condition essentielle pour participer à la préservation et la restauration de la biodiversité ainsi qu'à l'adaptation aux changements climatiques.

La commune démontre une sensibilité marquée pour la protection de son patrimoine naturel qu'elle valorise à la fois par une préservation des enjeux de biodiversité, mais aussi par sa volonté de maintenir un cadre de vie et des paysages typiques des bourgs ruraux.

Afin de répondre aux attentes en matière de biodiversité, il sera essentiel de promouvoir des aménagements intégrés dans leur environnement afin de ne pas porter atteinte et ainsi, pouvoir contribuer aux écosystèmes de proximité.

1) Les clôtures : des prescriptions à préciser pour une meilleure prise en compte de la biodiversité et ses besoins de déplacements sur l'ensemble du territoire

Pour l'ensemble des zones, il a été indiqué que « les clôtures ne sont pas obligatoires », une précision encourageante, car concernant les continuités écologiques, les clôtures sont souvent des obstacles aux déplacements de la faune et dans certains cas constituent de réels pièges.

Pour autant, afin de considérer le réel besoin de perméabilité des clôtures, ce travail demanderait à être complété sur plusieurs points. Tout d'abord, la question de la perméabilité des clôtures doit être développée pour l'ensemble des zonages réglementaires, notamment en zones urbanisées, des

secteurs qui concentrent particulièrement les clôtures imperméables qui empêchent la bonne circulation de la faune.

Ainsi pour répondre totalement à cette volonté d'une meilleure prise en compte des déplacements des espèces, il serait intéressant de compléter le règlement en précisant le caractère perméable que doivent présenter les clôtures et ce, quelle que soit la zone réglementaire.

Pour rappel, le cloisonnement des espaces privatifs par des grillages ou des murs hermétiques perturbe la libre circulation des animaux (obstacle infranchissable, piège...) et peut, dans certaines situations, représenter une menace pour leur survie. C'est pourquoi une vigilance devrait être maintenue sur la réglementation des clôtures (règlement écrit et OAP), en limitant au maximum les possibilités de clôtures imperméables. La précision sur le possible doublement de la haie par du grillage, dans le règlement écrit pourrait indiquer « à maille large ». Cependant, l'utilisation du grillage doit être vue comme une option et non pas comme une règle générale. Si une dimension de maille devait être indiquée, il serait préférable d'indiquer que la dimension de maille (par exemple 10 x 10 cm, voire 13 x 13 cm une dimension plus favorable aux hérissons notamment) est une valeur minimum, laissant ainsi la possibilité d'utiliser des grillages à mailles encore plus larges ou d'autres solutions.

Le règlement écrit propose une interdiction d'utiliser les matériaux peu esthétiques, mais ne s'est pas emparé de la question des essences végétales exotiques invasives (ou essences qui banalisent le paysage et limitent la diversité végétale comme les thuyas, lauriers, photinias...) qui peuvent également être interdites de plantation par le règlement du PLU.

Cas des clôtures en limite avec les zones agricoles :

« Les clôtures en limite avec les zones agricoles (A et Ap) seront constituées d'alignements d'arbres d'essences locales (voir annexe n°4 « liste des essences locales »), plantés sur un merlon.

Les dispositifs de clôtures doivent être perméables à la circulation de la petite faune. À ce titre, les clôtures pleines, les lames de soubassement et les grillages à mailles fines sont interdits en limite avec les zones agricoles (A et Ap). En cas de besoin de fermeture, on emploiera des grillages en treillis soudés plastifiés de couleur sombre (vert foncé, gris anthracite ou noir) ».

La perméabilité des clôtures en grillage en treillis soudés pose question, de par leur rigidité elles constituent de véritables obstacles aux déplacements de la petite faune et parfois des pièges. Il serait plus opportun de proposer des grillages à mailles larges avec une dimension minimum de 10 X 10 cm (voire 13X 13 une dimension plus favorable aux hérissons notamment).

Cas des clôtures en zones naturelles :

En l'état, le règlement écrit du PLU pour les zones naturelles n'intègre pas la récente loi contre l'engrillagement (développée dans le paragraphe 2) ci-dessous), qui impose des préconisations qui devront être prises en compte.

2) Prise en compte de la loi du 2 février 2023 relative aux clôtures dans les espaces naturels et forestiers

Pour la bonne poursuite de l'élaboration du PLU, il convient d'intégrer la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Elle vient notamment encadrer l'implantation des clôtures dans les espaces naturels face à la multiplication des grillages empêchant la libre circulation des animaux sauvages et posant des problèmes de sécurité incendie et sanitaire.

Le nouvel article L. 372-1 du Code de l'environnement prévoit que les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières (N) du plan local d'urbanisme (PLU) ou, à défaut d'un PLU, dans les espaces naturels **doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.**

- Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20 mètre.
- Elles ne peuvent être ni vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
- Elles sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Ces mesures ne s'appliquent pas aux clôtures réalisées plus de 30 ans avant la publication de cette loi, sauf en cas de réfection ou de rénovation. Celles de moins de 30 ans doivent être mises en conformité avant le 1er janvier 2027.

Cet article prévoit également 9 cas dans lesquels ces mesures ne s'appliquent pas (clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse par exemple). De plus, les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le PLU est soumise à déclaration.

Enfin, tout propriétaire d'un enclos prenant la décision d'en supprimer la clôture ou se mettant en conformité procède à l'effacement de celle-ci dans des conditions qui ne portent atteinte ni à l'état sanitaire, ni aux équilibres écologiques, ni aux activités agricoles du territoire, sauf à obtenir une déclaration préalable auprès du préfet de département (article L. 424-3-1 du Code de l'environnement).

3) Une OAP trame verte et bleue (TVB) en décalage avec les attentes réglementaires

Comme précisé dans le rapport de présentation Tome 2 : « Grâce au PLU, les élus souhaitent protéger le patrimoine naturel, relais des déplacements écologiques : forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, vergers, pelouses et propriétés paysagères. Ce patrimoine naturel forme un maillage écologique précieux dans un territoire de grandes cultures en openfield comme le Vexin. Il est le support privilégié pour la mobilité des espèces (oiseaux, mammifères, insectes, pollens, etc.) ». Outre l'intérêt écologique de ces éléments, on peut également souligner, leur importance pour le maintien de la qualité des paysages et leur rôle dans la lutte contre les inondations. Au-delà des principes de protection engagés au travers du PLU, les élus souhaitent améliorer les fonctionnalités de la trame verte et bleue communale, car c'est une condition essentielle pour participer, à l'échelle de chaque commune, à la préservation et la restauration de la biodiversité ainsi qu'à l'adaptation aux changements climatiques. **Cette volonté doit donc trouver un écho favorable dans l'OAP TVB .**

Il est par ailleurs précisé dans le rapport de présentation Tome 2 en p 80 « l'OAP TVB expose les actions envisagées par les élus dans les 10 prochaines années, afin de favoriser le développement de la trame verte et bleue sur la commune (les 7 premières actions concernent la trame verte et les 3 dernières portent plus spécifiquement sur la trame bleue) ». Cette précision confirme donc la méconnaissance du cadre de mobilisation de l'OAP TVB qui, en l'état, prend la forme d'un programme d'actions.

Pour rappel, les OAP intégrant la TVB sont rendues obligatoires par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (art. L.151-6-2 CU). Elles sont ainsi porteuses d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Les dispositions d'une OAP peuvent se composer de principes d'aménagements écrits, mais aussi comporter des schémas, des croquis, des plans de coupe... permettant d'une part une

spatialisation des intentions de projet, d'autre part de préciser et/ou d'illustrer certains principes. Une OAP thématique permet d'édicter des principes applicables sur l'ensemble du territoire.

Le projet d'OAP proposé est abordé sous l'angle d'une cartographie réglementaire et d'un plan d'actions de végétalisation/renaturation de la commune, il ne permet pas de répondre aux attentes réglementaires portées par une OAP.

Aucune dynamique autour de la matérialisation des continuités écologiques du territoire n'est proposée, ni de secteurs identifiés où il serait opportun de porter les efforts pour répondre au projet d'aménagement du territoire sur le bon maintien des continuités écologiques. Elle doit permettre d'envisager/de cibler chaque projet d'aménagement comme participant à la cohérence globale de la TVB.

Pour la bonne poursuite du PLU, il sera attendu de revoir l'OAP TVB en tenant compte des attentes réglementaires et en s'interrogeant sur le fond et la forme du document. En l'état, l'OAP reprend les cartographies du règlement graphique présentant ainsi les protections mises en place par la commune pour protéger les éléments naturels. Il serait opportun d'envisager une spatialisation des enjeux de continuités écologiques en définissant des orientations plus détaillées et territorialisées.

4) Identification des éléments linéaires au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme pour une bonne application des protections

En l'état le PLU identifie des éléments naturels à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme par des figurés linéaires mais aussi surfaciques. **La légende présentant ces éléments cartographiques reste confuse.** Pour les prescriptions linéaires, sont précisés les alignements d'arbres, mais derrière cette appellation il est difficile de savoir si des linéaires de haies sont également identifiés. L'intitulé ici utilisé, est trop globalisant. Dans ce cas, si d'autres éléments sont concernés, il serait préférable de revoir l'intitulé de la légende et de présenter chaque élément avec un figuré différent.

La prise en compte de la préservation du bocage dans les PLU contribue à la mise en œuvre de la trame verte et bleue, en maintenant des couloirs de biodiversité nécessaires au bon déplacement de la faune.

En l'état, le PLU protège un linéaire de haies bocagères de 2,22 km. Pour autant, aucune haie identifiée n'apparaît précisément sous cette appellation sur le règlement graphique. Pour la bonne application du PLU, il sera nécessaire d'identifier les haies et clarifier leur identification, en les distinguant des alignements d'arbres sur le règlement graphique par un figuré dédié.

Concernant les prescriptions surfaciques, il est indiqué en légende « élément naturel protégé pour son intérêt paysager », cet intitulé est à reprendre car en réalité cette protection concerne des surfaces/secteurs, en l'état, le terme « élément » est ambigu.

Pour la bonne utilisation des pièces graphiques du PLU, il sera nécessaire de préciser ces points de légende.

1. Zones	3. Prescriptions ponctuelles
 Limites de zones	 Arbre remarquable à préserver (L.151-23 CU)
2. Prescriptions linéaires	 Élément architectural remarquable à protéger (L.151-19 CU)
 Alignement d'arbres à préserver (L.151-23 CU)	 Mare (gestion publique ou privée) à protéger (L.151-23 CU)
 Mur à protéger (L.151-19 CU)	4. Prescriptions surfaciques
 Thalweg à préserver (L.151-23 CU)	 Pourtours patrimoniaux protégés (L.151-19 CU)
	 Élément naturel protégé pour son intérêt paysager (L.151-23 CU)

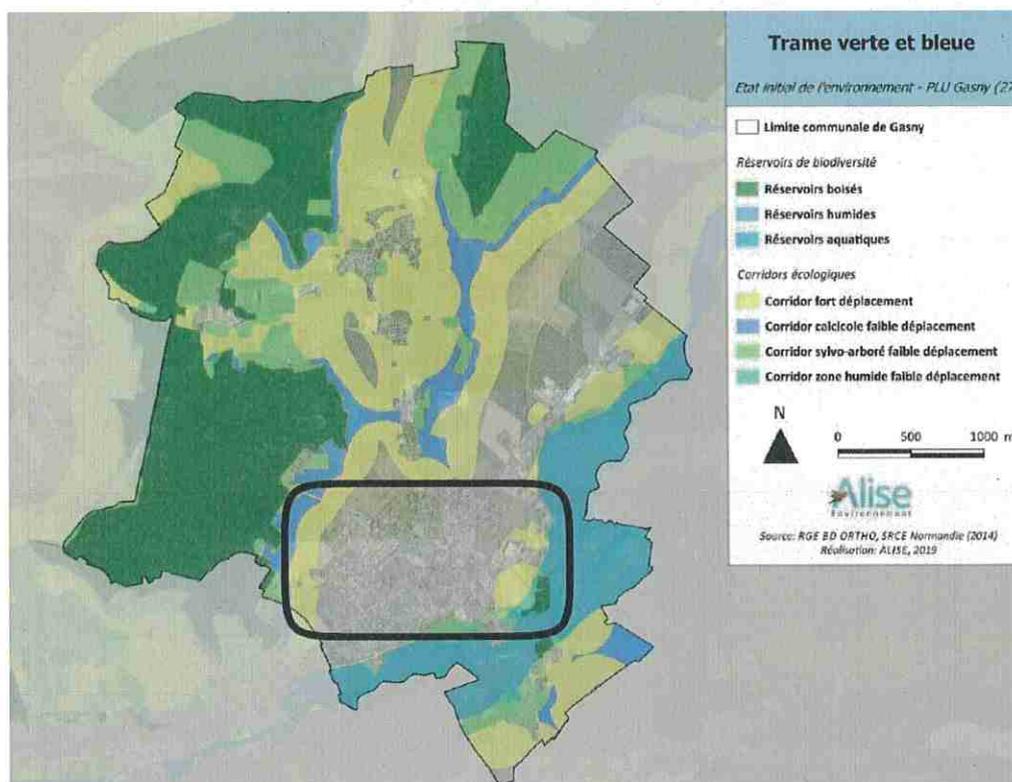
En vue de recréer des linéaires de haies sur le territoire communal et notamment dans les espaces agricoles présentés comme étant des espaces de ruptures, il pourrait être envisagé d'utiliser : soit l'outil « Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du Code de l'urbanisme), soit l'emplacement réservé (article L.151-41 du Code de l'urbanisme) au titre des espaces nécessaires aux continuités

écologiques à créer, qui pourraient identifier les zones préférentielles de plantation de haies. De cette manière, des couloirs de déplacement optimisés pour la faune locale pourront être reconstitués afin de permettre les échanges entre les continuités écologiques à rendre fonctionnelle à proximité, ou en reliant les réservoirs de biodiversité entre eux.

Pour rappel, le PLU peut notamment classer comme espaces boisés classés (EBC), les bois, forêts, parcs, arbres isolés, **haies ou réseaux de haies**, plantations d'alignement à protéger ou à créer (art. L. 113-1 du code de l'urbanisme).

5) Des continuités écologiques en milieu urbain à développer

En observant en détail les zonages réglementaires, on peut constater que dans le cœur du bourg, (soit les zones urbanisées) peu de protection du patrimoine végétal a été mobilisée. Pour rappel, le principe de nature en ville à recréer énoncé dans le projet d'aménagement doit trouver un écho favorable sur le terrain. En l'état ce n'est pas le cas. L'objectif de ne pas fragmenter les corridors de biodiversité du territoire consiste à n'oublier aucun secteur. Une réflexion doit donc se faire sur les continuités écologiques en espace urbanisé d'autant que ces secteurs sont souvent identifiés comme des zones de rupture de continuités écologiques.



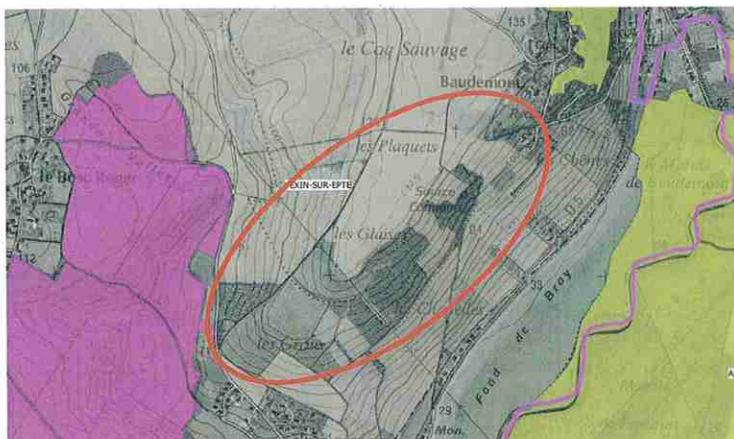
Extrait du PADD

Des efforts devront être menés pour rétablir des connexions écologiques en zone urbaine, actuellement ce cœur urbain et le territoire agricole au nord-est constituent des secteurs de rupture des continuités écologiques. Des couloirs à fort déplacement se situent justement en proximité des zones urbanisées. Des connexions selon un axe Nord/Sud sont à réfléchir au travers de l'OAP continuités écologiques et en mobilisant des outils réglementaires permettant le maintien d'éléments naturels favorables aux déplacements des espèces ou pour recréer des continuités.

6) Une protection des espaces forestiers à préciser et renforcer

Après analyse des zonages de protection des espaces boisés, il en ressort des secteurs dépourvus de protection alors qu'ils participent aux continuités écologiques. Dans l'intérêt de préserver les

corridors écologiques du territoire, il serait opportun de prendre connaissance des secteurs suivants :



Ce secteur appelle une vigilance, il serait opportun de classer les surfaces boisées en EBC pour tenter de sauvegarder ce corridor discontinu mais existant (petites surfaces boisées potentiellement menacées par l'agriculture).



Un classement en EBC serait pertinent pour cet espace boisé étant donné que cette surface (inférieure à 4 ha) jouxte le site Natura 2000.



Il serait pertinent de classer les boisements identifiés ci-dessus car ce sont des surfaces menacées par l'urbanisation.

Pour l'ensemble des espaces boisés du territoire, il serait opportun de vérifier ces espaces de manière à envisager si d'autres massifs de petite surface pourraient faire l'objet de protection pour le maintien ou la restauration des continuités écologiques.

7) Des manques et imprécisions dans les documents

Rapport de présentation Tome 1 :

P23/ dans la légende de la carte présentée il y a une information intitulée « Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir », en l'état de la carte cette information n'est pas représentée : est-ce un oubli ?

Concernant le règlement écrit, en page 12 : il y a une erreur de rédaction dans les dispositions générales concernant la partie sur les éléments de patrimoine bâti :

Article 5 – Protection et mise en valeur du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine naturel protégés par le PLU au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont figurés sur le document graphique :

- Linéaires bâtis remarquables ;
- Bâtiments remarquables.

Il est mentionné que « Les éléments du patrimoine naturel sont protégés par le PLU au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme alors que cette partie traite du patrimoine bâti, et donc que pour ces éléments c'est l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme qui s'applique. Certainement une erreur de rédaction de cette partie, pour une meilleure compréhension du règlement il sera attendu une vérification et le cas échéant une correction de la rédaction de cette partie.

Dans les légendes des différents plans, il est indiqué :

----- Alignements d'arbres

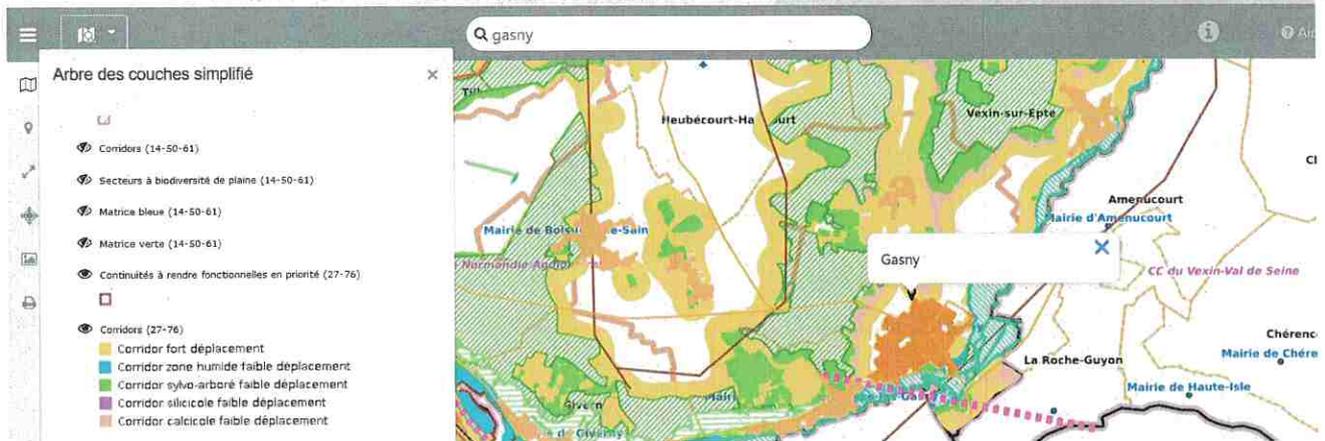
Pour une meilleure compréhension du public sur les éléments concernés par l'appellation « alignements d'arbres », il serait opportun de préciser si les haies font également partie de ces éléments protégés sous cette appellation.

Pour information, **les secteurs identifiés par le PLU pour une éventuelle replantation de haies ou boisement ne peuvent pas être désignés par la protection L. 151-23, ils doivent faire l'objet d'un classement et d'une identification au titre des espaces boisés classés.**

8) Absence d'une carte du SRCE (Schéma régional de cohérence écologique) dans l'état initial de l'environnement

Dans la partie consacrée à la TVB du territoire, aucune carte ne fait mention de la continuité à rendre fonctionnelle en priorité qui a été identifiée pour la quasi-totalité du territoire par le SRCE. Cette donnée est d'autant plus importante qu'elle légitime le besoin d'intégrer les continuités écologiques et la protection de la biodiversité comme enjeux prioritaires du territoire.

Pour mémoire, les secteurs identifiés « continuités à rendre fonctionnelle en priorité » au SRCE marquent l'intérêt de devoir composer un aménagement du territoire en tenant compte de la viabilité des continuités écologiques, et le cas échéant de recréer des continuités. De plus, de nombreux corridors à fort déplacement sont identifiés sur le territoire communal et notamment en proximité avec les zones urbanisées.



Source : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=da494427-ab97-47ec-9299-a427f837b0a0>

👁 Continuités à rendre fonctionnelles en priorité (27-76)



👁 Corridors (27-76)

- Corridor fort déplacement
- Corridor zone humide faible déplacement
- Corridor sylvo-arboré faible déplacement
- Corridor silicicole faible déplacement
- Corridor calcicole faible déplacement

Conformément à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement, le Schéma Régional de Cohérence Écologique constitue un document cadre régional qui vise à l'identification et à la mise en œuvre de la Trame verte et bleue régionale.

Les SRCE sont des outils d'aménagement destinés à orienter les stratégies/plans/programmes, les documents d'urbanisme et les projets, ainsi que les démarches locales de TVB ou de biodiversité. Tous les schémas/plans/programmes et tous projets doivent intégrer les continuités écologiques dans leur état initial de l'environnement. Ils doivent aussi **éviter et réduire leurs impacts négatifs sur ces continuités puis, si besoin, compenser les impacts restants.**

Pour la bonne poursuite de l'élaboration du PLU, il sera attendu de compléter le diagnostic sur ce point.



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°2 à l'avis de l'État sur le PLU de Gasny

Qualité urbaine et paysagère des OAP

De façon générale, les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles du PLU de Gasny doivent mieux se saisir de la possibilité de cadrer les futurs aménagements, notamment concernant la mise en valeur des continuités écologiques, conformément à l'article [L. 151-6-2](#) du Code de l'urbanisme.

La présente annexe comporte des prescriptions à apporter à certaines de ces OAP en ce sens, ainsi que des recommandations en matière de qualité urbaine et paysagère.

- OAP n°1 Rue de Vernon

Maillage viaire et raccordements :

Cette OAP présente l'opportunité de composer un projet d'ensemble si l'on inclut le périmètre de la zone 2AU dans les réflexions de fonctionnement urbain. Ainsi, il est souhaitable dès à présent de réfléchir au fonctionnement viaire de l'ensemble du futur quartier, et aux raccordements aux voies existantes.

Le positionnement de l'accès principal depuis le clos de la Sergenterie interroge, au vu de son caractère confidentiel ; il semble plus opportun que l'accès principal s'effectue depuis le nouvel accès aménagé par la rue de Vernon.

Périmètre et dynamique de quartier :

L'intégration dans le périmètre de l'OAP du pôle d'activité de la pharmacie et du foncier (parcelles 227 et 230) accolé à l'arrière de celui-ci permettrait une réelle réflexion urbaine d'ensemble sur le quartier et son fonctionnement. En effet, cet ensemble foncier présente l'opportunité de constituer un véritable pôle d'activité économique ou d'équipements à la croisée des différents quartiers existants, et à venir.

Les parcelles non bâties 112 et 105 localisées au sein du clos de la Sergenterie pourraient également être comprises dans le périmètre de l'OAP, leur potentiel en matière de maillage urbain devrait être développé.

Densité :

La densité brute annoncée de 12 logements à l'hectare paraît peu élevée en centre-urbain, et est à justifier.

Qualité urbaine :

Le périmètre de l'OAP est en pente. Pour répondre à l'objectif 9 du PADD s'agissant de « le paysage urbain, l'architecture et le patrimoine », il est grandement souhaitable que l'OAP prenne en compte la déclivité du secteur et formule des intentions adaptées en matière de formes urbaines. Un soin particulier est à porter aux prescriptions en matière de qualité urbaine, le périmètre d'OAP « Rue de Vernon » jouxtant directement le Périmètre de Délimitation des Abords (PDA) de Gasny.

Chemin des eaux :

Des intentions pourraient être précisées sur la gestion envisagée des eaux de ruissellement, en privilégiant l'infiltration des eaux dans le sol naturel au sein du périmètre. La réflexion sur le chemin des eaux doit être menée en parallèle de celle portant sur les espaces libres végétalisés.

Nature en ville et continuités écologiques :

Il n'est pas fait mention du couvert végétal existant, alors que ces parcelles d'espace ouvert constituent de façon traditionnelle des jardins et espaces de pâture associés au linéaire bâti ancien de la rue de Vernon, et comprennent des végétaux endémiques emblématiques du paysage de la commune.

Ces aménités paysagères constituent des continuités écologiques qui **doivent** être mises en valeur par des actions et des opérations dans l'urbanisation du futur quartier, en cohérence avec l'objectif 6 de l'axe 3 du PADD.

OAP n°5 « Friche Comeco »

Il n'est pas fait mention des actions et opérations envisagées pour mettre en valeur les continuités écologiques. Au vu de l'état existant du site de friche, des actions de renaturation peuvent pourtant être envisagées dès l'OAP.

Également, il n'est pas fait mention d'objectifs de qualité urbaine ou paysagère, alors que ce périmètre de projet est compris au sein du PDA de Gasny.



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°3 à l'avis de l'État sur le PLU de Gasny

Prise en compte du paysage

Une approche paysagère transversale et intégrée

Le plan local d'urbanisme de Gasny développe une approche paysagère de son territoire à travers l'ensemble de ses pièces.

Dans le rapport de présentation, on trouve une analyse fine des atouts et des faiblesses du territoire, et la mise en enjeux qui en découle.

Le projet politique du PLU vient s'appuyer sur l'énoncé de ces enjeux, puisqu'un axe entier sur les trois que comporte le PADD traite du paysage et de l'environnement, avec quatre objectifs dédiés à la qualité paysagère de la commune.

On retrouve des réponses aux objectifs définis dans le PADD au sein du règlement écrit et graphique ainsi qu'à travers les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. L'approche paysagère, en devenant un outil d'aménagement, est ainsi pleinement intégrée à l'évolution de l'urbanisme du territoire de Gasny.

- **a. le rapport de présentation**

Le rapport de présentation présente une analyse paysagère qui étoffe les informations issues de l'Atlas des Paysages de (l'ex)Haute-Normandie avec des observations de terrain fines et pertinentes.

Chaque volet d'analyse est ponctué par l'énoncé d'un enjeu auquel le document d'urbanisme devra répondre.

Les enjeux énoncés portent sur un large panel de motifs paysagers qui constituent ensemble la carte d'identité paysagère de la commune. Sont abordés les lisières entre urbanisation et agriculture, le traitement des franges routières par les structures végétales, le maintien des structures végétales présentes dans les vallées, la préservation des prairies relictuelles, la place de l'eau dans le paysage, et le cadre de vie urbain et la place de la nature en ville.

Les points de vue paysagers structurants sur les routes sont relevés. Les entrées de ville du bourg et des hameaux sont analysées, et leur qualité urbaine est évaluée.

- **b. le Programme d'Aménagement et de Développement Durable**

L'axe 3 du PADD comprend dix objectifs, et s'intitule « Valoriser et développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte ».

Si les 4 premiers objectifs correspondent en réalité à la redite de protections environnementales supra-PLU déjà existantes, on constate que le PLU a mobilisé les classements en zone naturelle N et espaces boisés classés (EBC) pour répondre à l'objectif 5 « Protéger les massifs forestiers », et a mis en œuvre une OAP thématique trame verte et bleue pour répondre à l'objectif 6 « Préserver et développer les fonctionnalités de la TVB ». Pour plus d'indications sur ces thématiques, il sera opportun de se reporter aux contributions en annexe portant sur la forêt et la biodiversité du présent avis de l'État.

Les 4 derniers objectifs portent spécifiquement sur le paysage.

7. Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage
8. Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de ville
9. Valoriser le paysage urbain, l'architecture et le patrimoine
10. Améliorer la relation entre la ville et la rivière

Certains secteurs d'OAP sectorielles du PLU posent les jalons des évolutions futures des entrées de centre-bourg et de village, répondant en cela aux objectifs 8 et 9 du PADD.

L'orientation d'aménagement et de programmation n°4 « Coeur de ville/Base ludique » apporte une proposition de réponse pré-opérationnelle à l'objectif n°10 « améliorer la relation entre la ville et la rivière ».

Ainsi, s'il concourt bien à la nécessaire préservation des aménités paysagères de la commune, le PLU de Gasny met également en œuvre une réelle **démarche paysagère**, en traduisant les observations liées au paysage en enjeux d'aménagement, puis en objectifs politiques, puis en proposant des réponses réglementaires ainsi que pré-opérationnelles en réponse à ces objectifs.



Annexe n°4 à l'avis de l'État sur le PU de Gasny

**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Transition énergétique et mobilité

Transition énergétique

La transition énergétique est abordée dans le PADD uniquement via l'objectif de rénovation énergétique des logements. Des orientations en termes de développement des énergies renouvelables ou des secteurs favorables à l'implantation d'installations d'énergie renouvelables auraient pu être définis.

La commune de Gasny a défini, suite à loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, des zones d'accélération des énergies renouvelables. Il conviendrait, a minima, de reprendre ces zones au sein du PLU.

Le diagnostic territorial liste les documents supra communaux avec lesquels le PLU de Gasny doit s'aligner. Seine Normandie Agglomération dispose d'un plan climat air énergie territorial (PCAET), approuvé le 17 décembre 2020. Or, le diagnostic du PLU fait référence au PCET de la CA Portes de l'Eure.

Il convient de remettre cette partie à jour en reprenant les 3 axes et 33 actions du PCAET de SNA, tout en justifiant de la compatibilité du projet de PLU avec ce document supérieur.

Mobilités et déplacements

Les déplacements sont traités avec un angle mobilité active. Pour chaque zone d'OAP, il est mentionné que l'accès devra se faire de manière sécurisée pour les piétons et les cyclistes.

Un des objectifs du PADD (n°2-1) vise à faciliter les déplacements doux au quotidien, il est indiqué que la commune souhaite développer les liaisons dites douces. Or, cela n'est pas décliné dans les parties relatives à l'accès et à la voirie du règlement écrit. L'accès et la voirie sont traités uniquement sous le prisme du trafic motorisé sans évocation d'aménagements dédiés aux cyclistes et piétons. Il est à noter, toutefois, que les obligations en termes de stationnement vélo aux abords des nouveaux bâtiments sont respectées.



Annexe n°5 à l'avis de l'État sur le PLU de Gasny

PRÉFET DE L'EURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La prise en compte des risques

1) Le risque Inondations

- **Le PADD**

Un des objectifs du PADD est de *Protéger les habitants des risques naturels, notamment des inondations par débordements du cours d'eau, par remontées des nappes d'eau souterraines et par ruissellement. Pour cela le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Epte aval s'impose au PLU sur le territoire communal.*

La vérification de la compatibilité avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) aurait dû conduire la commune à cartographier la connaissance qu'elle a de son territoire en la matière : inondations passées, ruissellements avérés, inondations de sous-sol. L'ensemble de ses connaissances aurait dû figurer au sein du PLU.

Ce diagnostic de vulnérabilité est une démarche simple à mener à l'échelle communale qui permet d'identifier les équipements publics impactés : la capacité notamment des réseaux d'assainissement en zone inondable, les voies importantes de desserte et les lieux de commandement auraient dû être analysés. Il est une base qui permet la vérification de la compatibilité du PLU avec le PGRI.

- **Le rapport de présentation tome 1**

Les 3 arrêtés de catastrophes naturelles pour « coulées de boues » recensés sur Gasny doivent faire l'objet d'une attention particulière et d'une cartographie de la connaissance de cet aléa. Il est indispensable que la connaissance communale vienne compléter le PPRI et autres données listées en pages 104 à 107.

Pour cela la commune peut s'appuyer sur sa structure GEMAPI qui est Seine Normandie Agglomération et notamment les résultats de l'étude de définition de la Stratégie de SNA sur le volet ruissellement agricole, en cours, qui a notamment actualisé les cartes réalisées au début des années 2000.

- **Le rapport de présentation tome 2**

En page 41, il est indiqué que la protection des habitants par rapport aux risques est assurée par le report de l'assiette du PPRI sur le plan de zonage pour information, afin de faciliter le partage de la connaissance.

La prise en compte du risque d'inondation, ne doit pas se contenter du report de cette servitude mais doit être complétée de l'ensemble des connaissances communales.

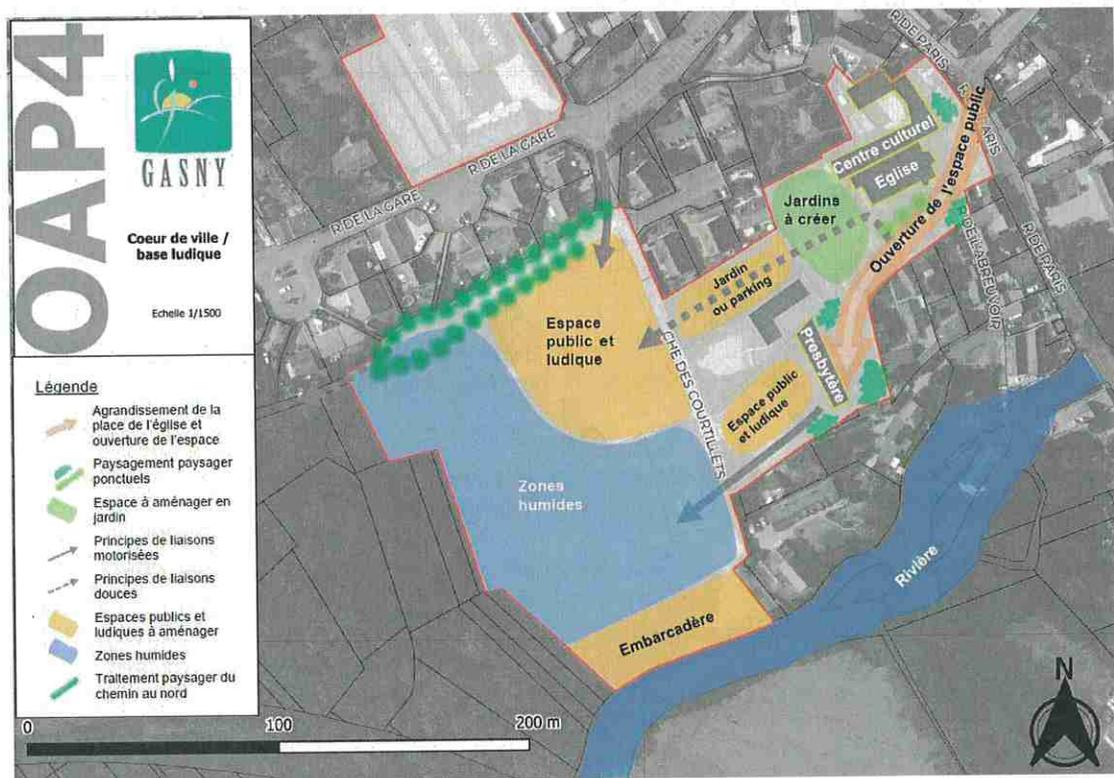
Il est inscrit en page 86 : « *Classement non constructible du quartier des abords de l'Epte au sud du bourg, afin de conserver ses grandes qualités environnementales, paysagères et patrimoniales. Le quartier est entièrement inscrit en zone de risque du PPRI* ».

Or une parcelle pourtant en aléa fort du PPRI de l'Epte a été classé en Ua, ce qui est incompatible avec les dispositions réglementaires de la zone rouge. De même un pâté de maisons en zone bleue a été maintenu en Ua.



Page 192 : Il est inscrit à juste titre : « De nombreuses menaces pèsent sur les différents enjeux du site, avec la fermeture des milieux suite à l'abandon des pratiques agricoles extensives, par les travaux de drainage, de remblaiement, de profilage des berges qui menacent les milieux humides, les activités de loisirs de plus en plus développées. Les milieux aquatiques sont également en mauvais état écologique et chimique en raison des pollutions et eutrophisation d'origine anthropique. »

Aussi l'ouverture de la zone Nt de 1,4 hectares sur une zone humide avérée est une menace pour les enjeux environnementaux du secteur. Cette zone qui fait l'objet de l'OAP N°4 « cœur de ville - base ludique » est concernée par deux types de zonages PPRi : bleu pour les zones déjà construites et vert pour les zones non bâties. Au vu du peu de détail de l'OAP, il convient d'être vigilant sur les aménagements prévus au niveau de l'embarcadère. Il est notamment question de l'implantation d'une guinguette sans précision de lieu. En zone verte un équipement permanent de ce type n'est pas envisageable. Il conviendrait de revoir la délimitation de ce secteur, en excluant la zone humide, et sur la base d'un projet plus précis.



Page 196 – les projets : Les secteurs de projets ont été localisés au maximum en dehors des zones de risques inondation. Toutefois les secteurs de projet 2, 3 et 4 sont concernés par le risque inondation.

Page 199 - Effets probables : Les choix en termes de zonage ont permis de situer les zones de développement principalement en dehors des zones concernées de ruissellement. Les secteurs d'OAP n°2, 3 et 4 pourront avoir des incidences sur le risque inondation par ruissellement et débordement de cours d'eau.

Le risque ruissellement a été traduit via le Plan de Prévention des Risques, en répertoriant notamment les axes de ruissellement et les zones de débordement de cours d'eau. Les règles générales énoncent qu'il sera fait application des dispositions du PPRI.

Mesures d'évitement - L'article 6 des dispositions générales du règlement stipule que « dans les zones inondables issues du PPRI de l'Epte Aval, il sera fait application des dispositions du PPRI ». De plus, pour chaque zone, les articles relatifs aux clôtures comportent la mention suivante : « *En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation* ».

La connaissance du risque lié aux inondations n'a pas été cartographiée autrement que par le report du PPRI. Le diagnostic préalable à l'élaboration du zonage aurait dû comporter au minimum une cartographie exhaustive des zones inondées par le passé.

Il est primordial de rajouter les repères de crue centralisés par la base nationale de repère de crue <https://www.reperesdecruves.developpement-durable.gouv.fr> qui recensent 6 repères de crues sur la commune :

Crue 1995 : Déviation de Gasny

Mars 2001 : 74 rue de l'industrie et bord de l'Epte

2025 : impasse des Iles, 1 rue de Paris et 11 rue des Arches

De plus, considérer que la mesure d'évitement consiste en l'application du PPRI est insuffisant. La zone Nt n'a pas fait l'objet d'une séquence « Éviter/Réduire/Compenser » pertinente.

- **Le rapport de présentation tome 3 :**

En page 20, il est noté : « *Le risque ruissellement a été traduit via le Plan de Prévention des Risques, en répertoriant notamment les axes de ruissellement et les zones de débordement de cours d'eau. Les règles générales stipulent qu'il sera fait application des dispositions du PPRI.* »

Les axes de ruissellement reportés dans le PPRI doivent faire l'objet d'une attention particulière des élus quant à leur localisation exacte. La commune peut s'appuyer sur sa structure GEMAPI qui est Seine Normandie Agglomération et notamment sur les résultats de l'étude de définition de la Stratégie de SNA sur le volet ruissellement agricole qui est en cours et qui a notamment actualisé les cartes réalisées au début des années 2000.

- **Le règlement :**

En page 88, le règlement de la zone Nt précise que la restauration sur place est possible : si celle-ci devait être implantée en zone verte du PPRI, sa structure devrait être temporaire et démontée sur la période hivernale.

2) Le risque « mouvements de terrain »

- Le rapport de présentation tome 1

La carte présentant l'aléa retrait gonflement des argiles devra être remplacée : La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) est disponible à l'adresse :

<https://www.eure.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-majeurs/Risques-naturels/Retrait-et-gonflement-d-argiles>

Depuis le 1er janvier 2020, la loi ELAN dispose qu'en aléa moyen ou fort de retrait et gonflement des argiles, le constructeur d'un ouvrage a l'obligation de faire réaliser des études techniques pour caractériser ce phénomène et adapter le projet de construction en conséquence.

Le paragraphe concernant les cavités souterraines sera modifié comme suit :

*D'après les données de la DDTM, il y a 3 exploitations à ciel ouvert recensées sur la commune de Gasny. Elles sont localisées **représentées, mais non localisées précisément**, sur la figure suivante. ~~D'après les données communales, une exploitation à ciel ouvert serait localisée sur la commune de Gasny.~~*

Il conviendra aussi de modifier en conséquence le tableau à la suite de ce paragraphe afin d'être plus explicite sur le nombre de cavités.



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe n°6 à l'avis de l'État sur le PLU de Gasny

Le contenu du dossier

1) le zonage – Les trois plans

Le zonage fait apparaître en haut à gauche, l'ensemble des emplacements réservés projetés, leur surface et leur bénéficiaire, ainsi que les parcelles concernées.

Toutefois, certains emplacements réservés concernent la création ou l'élargissement de voie. Dans ce cas, en application de l'article L. 151-41 1° du Code de l'urbanisme, il convient de préciser non seulement la localisation mais également les caractéristiques de ces voies.

Or le projet de PLU indique bien la localisation mais omet d'en préciser les caractéristiques (largeur, nature du revêtement...). Ces informations peuvent figurer ailleurs que sur le plan de zonage mais doivent être facilement accessibles.

Pour une meilleure lisibilité de la légende des emplacements réservés, il semble nécessaire de les répertorier dans l'ordre des numéros au sein du tableau en haut à gauche des trois plans de zonage.

Un des objectifs du PADD est de *protéger les zones humides*. Il est indiqué que *l'inventaire des zones humides de Normandie est le fruit d'un partenariat coordonné par la DREAL, qui distingue :*

- *les zones humides caractérisées par photo-interprétation et par étude de terrain, qui doivent être protégées,*
- *les milieux prédisposés à la présence de zones humides, correspondant à une zone de vigilance où des zones humides non caractérisées à ce jour peuvent exister.*

Le report des zones humides caractérisées n'a pas fait l'objet d'une cartographie exhaustive au sein du zonage. Leur protection n'est donc pas assurée sur leur totalité. Il conviendra de compléter le document en ce sens.

Il est indispensable de reporter sur le plan de zonage, la totalité de la zone humide figurant sur le site visé ci-après :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=c5602e7f-f8c0-4ca0-aa91-2f149b46b4f1>

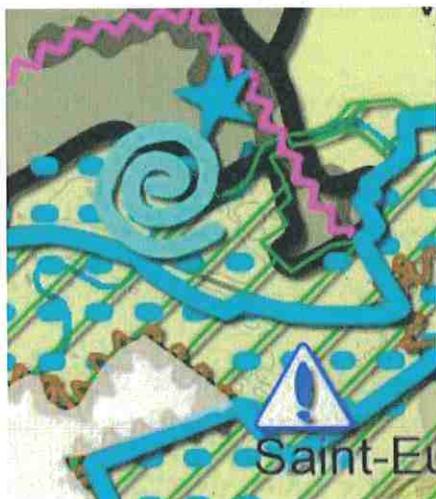
Des informations concernant leur nécessaire protection figurent ici :

<https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-zones-humides-a1163.html>

Pour information, la seule différence entre le report effectué par la commune et identifié comme « zones humides L. 151-23 » ou « boisements humides L. 151-23 » et la cartographie des zones humides avérées se situe au sein du projet de zone Nt.



Le PADD cartographie d'ailleurs cette zone humide en page 16.



Légende

- Entrée de ville à améliorer
- Cône de vue à préserver
- Urbanisation traditionnelle à valoriser
- Monument historique
- Lien avec l'eau à améliorer
- Zone Natura 2000
- Zones humides
- Zones humides à restaurer (peupleraies)
- Site classé
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II

La protection des zones humides dépasse la simple application d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Que ces zones soient boisées ou non, elles sont à protéger et, si un projet est envisagé au sein d'une zone humide, la séquence « Éviter, Réduire, Compenser (ERC) » doit avoir pour objectif de s'assurer de l'absence de perte nette de cette zone, voire de gain de biodiversité (article L.110-1 du Code de l'environnement).

2) Le rapport de présentation tome 1

En page 44, la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) oublie le débord du périmètre de protection autour du « Château Guyon » de la Roche-Guyon (Val d'Oise) classé sur la liste de 1862 (servitude AC1).

3) Le rapport de présentation tome 3

En page 21, le paragraphe : « Incidences et mesures sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie » est vide. Il conviendra de le compléter.

4) Le règlement

Il serait pertinent de mentionner le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 ajoutant les nouvelles sous-destinations, reprises à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme.

De plus, la liste des destinations autorisées ou non, doit répondre à l'article R. 151-28, en y intégrant les deux sous-destinations ajoutées le 31 janvier 2020, à savoir :

- les lieux de cultes au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- les cuisines dédiées à la vente en ligne à la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

Ces destinations devront être reprises en entêtes de chacune des zones afin de préciser si elles sont autorisées ou non et la justification de ce choix devra figurer dans le rapport de présentation.

Le nombre de places de parking dépendant de la destination, ces deux sous destinations oubliées pourraient également figurer au sein des articles réglementant le stationnement (U2.5, Uyz2.5, 1AU2.5, 1AUz2.5).

L'annexe 4 du règlement devra être également complétée en ce sens.

Des dispositions concernant les enseignes figurent au sein du rapport de présentation alors que les enseignes sont réglementées par le Code de l'environnement. Aucune disposition concernant celles-ci ne doit figurer au sein d'un règlement de PLU.

Il en va ainsi des phrases suivantes :

- article U2.2.11 (page 31) et article 1AU2.2.11 (page 65) : « *Les enseignes commerciales doivent être placées en dessous de la limite supérieure de la toiture ou des acrotères. Elles seront en général implantées sur les façades* » ;
- article 1AUz2.2.7 (page 79) et article Uyz2.2.11 (page 48) : « *Les enseignes commerciales doivent être placées en dessous de la limite supérieure de la toiture ou des acrotères. Elles seront en général implantées sur les façades. Les autres types d'enseignes autorisées sont les enseignes posées au sol de type totem d'une hauteur, depuis le sol, inférieure à 6 mètres et d'une surface totale inférieure à 15 m²* ». Pour information, l'article R. 581-65 du Code de l'environnement limite la surface des enseignes scellées au sol ou posées sur le sol à 6 m² hors tout, soit une surface nettement inférieure au 15 m² susvisés.

Page 87, en zones A, Ae, Ap et N sont autorisées *la construction et la maintenance des ouvrages électriques* sans que l'on ait de précision quant à leur nature « *d'équipements publics* » ou bien d'installation d'équipements privés, de type photovoltaïque ou transformateur associé à une construction.

Si ces ouvrages sont des équipements publics nécessaires aux services publics, cela fait doublon avec la ligne au-dessus. Dans le cas contraire, le fait d'autoriser des constructions en zones A, Ae, Ap et N ferait de ces zones des STECAL. La zone Ap étant une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que de la qualité des milieux naturels et des paysages, il convient alors de justifier sa constructibilité.

De même, les petits abris pour animaux de moins de 10 m² d'emprise au sol ne peuvent être autorisés en zones A, Ae, Ap et N que s'ils sont « agricoles ».

Aussi, pour une bonne lecture du règlement, il convient d'apporter de plus amples précisions sur ces autorisations.

Page 87, s'agissant des bâtiments pouvant changer de destination en zone A, pour une meilleure information du public, il serait opportun de préciser que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

En effet, la préservation du corps de ferme en activité ne doit pas être remise en cause par un changement de destination qui permettrait l'arrivée d'un tiers portant atteinte à la pérennité de l'activité.

L'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme permet la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sein d'un PLU.

Plusieurs STECAL ont été créés au sein du PLU mais certains ne respectent pas les obligations réglementaires associées, à savoir les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ainsi :

- Aj (jardins maraîchers) – aucune emprise au sol n'est fixée pour les constructions autorisées au sein de cette zone à part les 10 m² pour les abris pour animaux. De plus, au vu du découpage parcellaire, la multiplication des constructions au sein de ce secteur inondable pourrait être préjudiciable. Aucune hauteur limite n'est fixée.

- Ae (éoliennes) – attention la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 10 m.

- Np (ancien prieuré Saint-Nicaise) - ni la hauteur ni l'emprise au sol maximales ne sont fixées.

- Nt (base ludique) - l'emprise au sol est limitée à 2 % mais la hauteur maximale des constructions n'est pas fixée pour les constructions autres que les équipements d'intérêt collectif et service public. Or les locaux dédiés à la pratique sportive et la restauration sur place y sont autorisés.

Article U2.1.5

« Les **habitations** (hors annexes) devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés identifiés au titre de l'article L113-1, aux espaces boisés et aux alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (en présence de sujets de grand développement, il est conseillé d'observer un recul au moins égal à la hauteur des arbres).

Les **habitations** (hors annexes) devront observer un recul minimal de 5 mètres par rapport au sommet de la berge des mares identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Les **habitations** (hors annexes) devront observer un recul minimal de 10 mètres par rapport au sommet de la berge des cours d'eau. »

Le rapport de présentation tome 2, indique en page 137 que le règlement impose un recul des habitations (hors annexes), afin de se prémunir des infiltrations d'eau. Ce recul sera bénéfique aux mares et aux cours d'eau, en conservant des emprises non bâties à leurs abords, indispensables à leur bon équilibre écologique.

Aussi, aucune justification n'est donnée pour imposer un éloignement uniquement aux constructions à usage d'habitation. Cette distance devrait donc être imposée pour toutes les constructions. Il en va de même pour les articles 1AU2.1.5 et AN 2.1.4.

De même, pour les zones A et N, il est imposé un éloignement vis-à-vis des espaces boisés classés uniquement aux constructions à usage d'habitation, alors que ce recul est imposé à toutes les constructions vis-à-vis des mares, berges et espaces boisés. Aucune justification n'est présente au sein du rapport de présentation.

En page 115, le lexique contient une définition de la surface de plancher qui ajoute trois points à la liste fixée par le Code de l'urbanisme. Aussi, il convient de retirer ces trois derniers points, le PLU n'ayant pas la possibilité, sur ce point, d'être plus précis que le code. L'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme, cité au dernier point, est abrogé depuis le 1^{er} janvier 2016.

7°) Annexe Liste des SUP

Le château de la Roche Guyon classé monument historique (AC1) sur la liste de 1862 a été oublié dans la liste, alors que son périmètre de protection touche la partie sud de la commune.

Toutefois, le périmètre délimité des abords (PDA) englobant cette partie de la commune et le plan des servitudes reprenant le PDA qui est proposé en enquête publique conjointe avec le projet de révision PLU, il conviendra simplement d'assurer une cohérence entre la liste des SUP qui est incomplète (et ne mentionne pas le futur PDA) et le plan des servitudes.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Affaire suivie par Clothilde GRÉGOIRE
Responsable de la planification territoriale
Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure
Tél 02.32.29.62.13
clothilde.gregoire@culture.gouv.fr

**Direction régionale des
affaires culturelles
de Normandie**

Évreux, le 27 mai 2025

La cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure

à

Madame Agnès SMELA
Chargée d'études Planification et publicité
SPRAT/PAT
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure
1 Avenue du Maréchal Foch CS 20018 27020 EVREUX

Objet :2025_CG_035_Avis ABF_Révision PLU Gasny

Dans le cadre de la révision du PLU de Gasny, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure est l'un des services associés en tant que personne publique associée (PPA).

J'ai bien reçu les documents concernés, ceux-ci appellent de ma part les observations suivantes :

I. Règlement écrit :

Page 26, il convient d'ajouter dans la volumétrie que **les plans en A en coupe ne sont pas autorisés, cette remarque devrait également être présente dans l'ensemble des secteurs du PLU.**

Page 28, au sein de la zone Ua ajouter que **les gris foncés et les noirs ne sont pas autorisés sur les menuiseries.**

De manière générale pages 33, 49, 66, 80, 101, concernant les clôtures, les claustras de bois englobent différents types de clôtures présentant de nombreuses variations en termes de qualité architecturale et d'insertion dans le paysage. Il convient ainsi **d'ajouter que ces clôtures devront être ajourées avec au moins 10 % de vide.**

Les clôtures plastifiées ou en PVC **ne sont pas autorisées dans tous les secteurs.**

Les clôtures **ne peuvent excéder 2m**, sauf si celles-ci concernent des murs anciens existants présentant des qualités architecturales et patrimoniales.

Page 61, les **toits-terrasses sont interdits**, due à la proximité de ce secteur avec le secteur Ua. Celles-ci ne doivent être autorisées qu'en extension des constructions déjà existantes et à condition qu'elles soient accolées au bâti.

Page 63, concernant la couleur des menuiseries, les gris foncés sont inclus dans les recommandations, **il serait important de les retirer de la liste afin de conserver l'architecture euroise et une identité normande.** Il en est de même pour les autres secteurs du PLU.

Page 98, les couleurs des menuiseries ne sont pas réglementées, il conviendrait d'**ajouter que les gris foncés et le noir ne sont pas autorisés afin de conserver l'architecture euroise et une identité normande.**

Page 123, plusieurs éléments remarquables ont été sélectionnés sur la commune. La plupart de ces éléments ont été répertoriés dans les documents, néanmoins, **le complexe élitare fortifié situé au sein du hameau du Malassis est important à prendre en considération, afin d'éviter que celui-ci ne soit détruit ou endommagé lors de travaux forestiers.**

II. Plan d'implantation des gabarits :

Au sein de la légende, un rectangle noir est présent sans être explicité.

III. OAP :

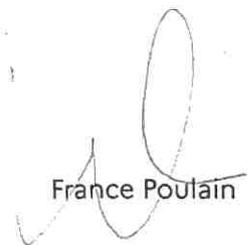
Au sein des OAP, il convient d'indiquer que les plans en A en coupe ne sont pas autorisés, et de réinsérer les remarques précédemment formulées concernant les clôtures et couleurs de menuiseries.

Page 14, bien que les peupliers d'Italie soient une essence exogène, il serait préférable en terme écologique et de préservation des vues, de prescrire le remplacement de ceux-ci lors d'une dégradation de leur état sanitaire plutôt que de réaliser une coupe rase suivie d'un replantage.

IV. Plan de zonage :

Le plan de zonage sur l'ensemble de la commune n'est pas toujours très clair. Il serait intéressant de faire apparaître les couleurs de façon plus distincte les unes des autres, notamment pour les zonages, Urs, Urz et Uz.

Je donne ainsi **un avis favorable** à la révision du PLU, **sous réserve de la prise en considération de ces remarques.**



France Poulain