

Plan d'urbanisme

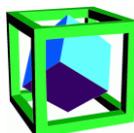


GASNY

Orientations d'aménagement et de programmation

Document arrêté le 14 avril 2025

chargés
d'études



Perspectives
Urbanisme et paysages

Alise
Environnement

SOMMAIRE

Préambule	4
OAP n°1 : Rue de Vernon	5
Périmètre de l'OAP	5
Programmation	5
Accès et desserte viaire	5
Parcellaire et implantation des constructions	5
Architecture et aménagement des espaces privatifs	6
Stationnement	6
Végétalisation et espaces verts	6
Hydraulique	7
OAP n°2 : Route de Fourges	9
Périmètre de l'OAP	9
Programmation	9
Accès et desserte viaire	9
Parcellaire et implantation des constructions	9
Architecture et aménagement des espaces privatifs	10
Plantation d'une forêt urbaine en entrée de ville	10
Autres actions de végétalisation	11
Hydraulique	11
OAP n°3 : Zone d'activités de Toisy	13
Périmètre de l'OAP	13
Programmation	13
Accès et desserte viaire	13
Architecture	13
Stationnement	14
Végétalisation et espaces verts	14
Hydraulique	14
OAP n°4 : Cœur de ville / base ludique	16
Principe de l'OAP	16
Accès et desserte viaire	16
Végétalisation et espaces verts	16
Architecture	17
Zones humides	17
OAP n°5 : Friche COMECO	20
Périmètre de l'OAP	20
Programmation	20
Vérification de la pollution	20

Histoire et architecture	20
Stationnement	20
<i>OAP relative à la protection et au développement de la trame verte et bleue.....</i>	22
Contexte et enjeux	22
Définition	22
Protéger les réservoirs de biodiversité	26
Ne pas fragmenter les corridors de biodiversité	26
Préserver les milieux support aux continuités écologiques.....	26
Actions envisagées dans les 10 prochaines années pour le développement de la trame verte et bleue.....	27
<i>OAP échéancier prévisionnel</i>	29

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les zones à enjeux, en définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent ces zones, notamment en entrée de ville.

Elles comprennent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

OAP N°1 : RUE DE VERNON

Périmètre de l'OAP

L'OAP n°1 (Rue de Vernon) porte sur :

- La zone **1AUh** (immédiatement constructible) de **6 806 m²**
- La zone **2AU** (constructibilité différée, conditionnée par l'amenée des réseaux) de **16 032 m²**

Programmation

 La zone **1AUh** est destinée à la construction de **logements individuels et/ou collectifs**.

Une densité d'au moins **12 logements par hectare** est attendue (densité brute, correspondant au nombre de logements par hectare au sein des opérations, en intégrant les surfaces de voiries, espaces verts, équipements et infrastructures), soit environ 8 logements ; cet objectif chiffré doit s'entendre comme un ordre de grandeur devant guider l'aménagement de la zone.

Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

 L'aménagement de la zone 1AUh permettra d'amener les réseaux jusqu'à la zone 2AU. Dès que les réseaux auront été amenés (avec une capacité suffisante), la zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

Accès et desserte viaire

 Un ou deux accès seront pratiqués pour desservir la zone 1AUh, depuis l'allée du **Clos de la Sergenterie** et/ou depuis la **rue de Vernon**.

Les voies de desserte devront être dimensionnées pour permettre les manœuvres des véhicules des services de secours, de ramassage des ordures ménagères et de livraison. Elles devront également permettre le cheminement sécurisé des piétons et des vélos.

 Au nord des zones 1AUh et 2AU, la **sente des Sablons** sera maintenue et mise en valeur. Son emprise sera élargie à environ 5 m de largeur et sera paysagée.

Parcellaire et implantation des constructions

D'une manière générale, le tracé des voiries, le découpage en lots et l'implantation des façades devront être conçus pour optimiser les apports solaires des constructions (architecture bioclimatique).

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée. Une réelle diversité parcellaire est attendue afin d'éviter un aspect monotone.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de choisir des implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs (implantation sur limite ou jumelage des maisons mitoyennes). A contrario, l'implantation de la maison au milieu de la parcelle minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

Architecture et aménagement des espaces privatifs

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables. Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

Les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, en limitant les remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

Elles devront s'inspirer de l'**architecture traditionnelle euroise**, avec un plan carré ou formé de volumes à l'équerre, avec des toitures à deux pans fortement inclinés (avec ou sans croupe), et avec des débords en pignon et sur les murs gouttereaux. Elles seront édifiées avec des matériaux d'aspect traditionnels : façades enduites dans les tons beiges ou ocre, modénatures en briques, couverture en ardoise ou en tuile, etc.

Les clôtures seront constituées de **haies vives d'essences locales**. Elles devront être maintenues taillées à une hauteur maximale de 2,2 m. Pour les clôtures en façade sur l'espace public, le grillage (s'il existe) sera implanté derrière la haie, côté jardin.

Les raccordements aux réseaux publics et les coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone et autres) seront intégrés aux constructions ou à des murets techniques. Les murets techniques seront uniformisés à l'échelle de la zone, et seront traités en cohérence avec les constructions et les aménagements publics.

Stationnement

En plus des stationnements exigés sur les parcelles privées (cf. règlement), des emplacements de stationnement collectif seront créés pour le **stationnement des visiteurs**, à hauteur d'une place pour deux logements.

Ces emplacements seront réalisés avec des matériaux perméables et végétalisés (dalles alvéolaires engazonnées, pavés à engazonnement, mélange terre-pierre engazonné, etc. ...), sauf nécessité technique ou fonctionnelle (par exemple, emplacements PMR).

Végétalisation et espaces verts

 Le tracé de la sente des Sablons élargie fera l'objet d'un traitement végétal intégrant au moins une strate herbacée et une strate arbustive.

 A l'articulation entre la zone 1AUh et la zone 2AU, un espace vert intégrant au moins une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée sera planté.

 La voie d'accès depuis la rue de Vernon, qu'elle soit piétonne et ouverte aux véhicules motorisés, sera paysagée (plantations arbustives et arborescentes).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, adaptation selon les usages, etc. ...

Hydraulique

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques d'**hydraulique douce** (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

OAP1



GASNY

Rue de Vernon

Echelle 1/1500

Légende

-  Zone à vocation résidentielle
-  Accès principal
-  Accès paysager
-  Zone 2AU
-  Traitement paysager de la limite avec la zone 2AU
-  Espace central et ouverture vers la zone 2AU
-  Traitement des limites
-  Mise en valeur de la sente



0

100

200 m



OAP N°2 : ROUTE DE FOURGES

Périmètre de l'OAP

L'OAP n°2 (Route de Fourges) porte sur la zone **1AUs** (immédiatement constructible) de **10 289 m²** et la zone naturelle « forêt urbaine » **Nf** attenante de **6 135 m²**.

Programmation

La zone **1AUs** est destinée à la construction de **logements individuels et/ou collectifs**.



Une densité d'au moins **20 logements par hectare** est attendue (densité brute, correspondant au nombre de logements par hectare au sein des opérations, en intégrant les surfaces de voiries, espaces verts, équipements et infrastructures), soit environ 20 logements ; cet objectif chiffré doit s'entendre comme un ordre de grandeur devant guider l'aménagement de la zone.

Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques (non commerciales) dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Accès et desserte viaire



Un ou deux accès seront pratiqués pour desservir la zone 1AUs, depuis la rue William Dian. Aucun accès direct aux lots n'est autorisé (voie intérieure de distribution), tant sur la rue William Dian que sur la route de Fourges.

Les voies de desserte devront être dimensionnées pour permettre les manœuvres des véhicules des services de secours, de ramassage des ordures ménagères et de livraison. Elles devront également permettre le cheminement sécurisé des piétons et des vélos.

Le traitement de la voirie interne devra induire une différenciation avec la rue William Dian, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, etc. ...). Elle sera aménagée de manière à permettre le cheminement sécurisé des piétons et des vélos.



A l'est de la zone, un ou deux accès piétonniers seront aménagés vers la voie verte.

Parcelle et implantation des constructions

D'une manière générale, le tracé des voiries, le découpage en lots et l'implantation des façades devront être conçus pour optimiser les apports solaires des constructions (architecture bioclimatique).

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée. Une réelle diversité parcellaire est attendue afin d'éviter un aspect monotone.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de choisir des implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs (implantation sur limite ou jumelage des maisons mitoyennes). A contrario, l'implantation de la maison au milieu de la parcelle minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

Architecture et aménagement des espaces privatifs

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables. Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.

Les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, en limitant les remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

Elles devront s'inspirer de l'**architecture traditionnelle euroise**, avec un plan carré ou formé de volumes à l'équerre, avec des toitures à deux pans fortement inclinés (avec ou sans croupe), et avec des débords en pignon et sur les murs gouttereaux. Elles seront édifiées avec des matériaux d'aspect traditionnels : façades enduites dans les tons beiges ou ocre, modénatures en briques, couverture en ardoise ou en tuile, etc.

Les clôtures seront constituées de **haies vives d'essences locales**. Elles devront être maintenues taillées à une hauteur maximale de 2,2 m. Pour les clôtures en façade sur l'espace public, le grillage (s'il existe) sera implanté derrière la haie, côté jardin.

Les raccordements aux réseaux publics et les coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone et autres) seront intégrés aux constructions ou à des murets techniques. Les murets techniques seront uniformisés à l'échelle de la zone, et seront traités en cohérence avec les constructions et les aménagements publics.

Plantation d'une forêt urbaine en entrée de ville



L'emprise classée en zone Nf correspond à un espace vert qui devra être plantée en forêt urbaine, afin de former un **premier plan qualitatif en entrée de la ville de Gasny**.

Cet espace pourra intégrer des allées pour la circulation des habitants et des clairières accompagnées d'aménagements de loisirs (bancs, agrès sportifs, jeux de plein air, etc.), à condition de conserver un caractère essentiellement naturel.

Quelques conseils :

- Planter des essences végétales locales en mélange, ce qui permet d'obtenir une végétation plus résiliente, plus résistante aux conditions climatiques et aux parasites, mieux adaptée aux conditions locales donc moins gourmande en entretien ;
- Inclure des espèces tolérantes à la sécheresse et résistantes au changement climatique.
- Organiser la végétation en couches (arbres dominants, sous-étage, buissons) pour reproduire la structure d'une forêt naturelle ;
- Prévoir des clairières, des allées de circulation et des espaces aménagés pour les visiteurs ;

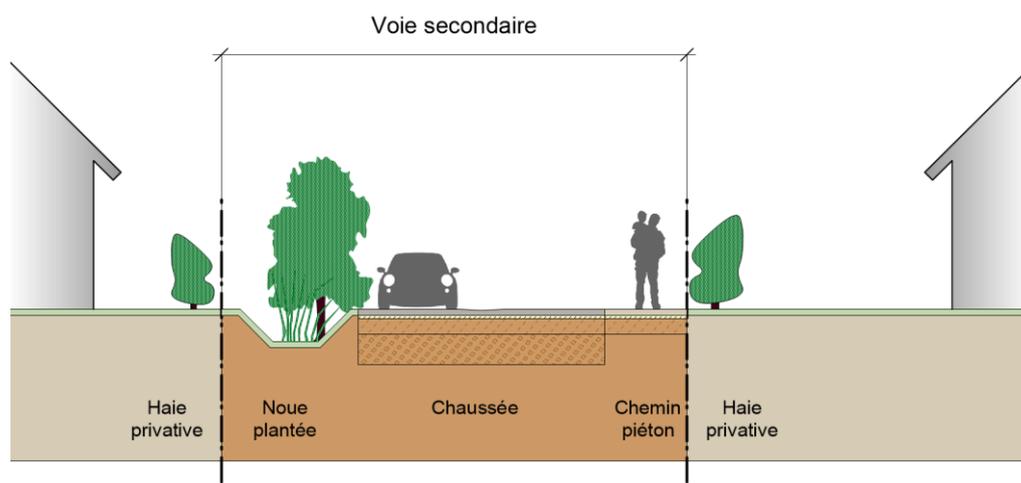
- Chercher les interconnexions avec les corridors écologiques présents sur le territoire de Gasny ;
- Planter dense des sujets jeunes (la méthode Miyawaki recommande entre 3 et 5 plants par mètre carré), ce qui stimule la croissance grâce au phénomène de concurrence avant qu'un équilibre ne se crée naturellement ;
- Pailler pour conserver l'humidité et limiter la concurrence des mauvaises herbes ;
- Arroser régulièrement les premières années, surtout en cas de sécheresse ;
- Après 3 à 5 ans, laisser la forêt évoluer naturellement avec une intervention minimale.

Autres actions de végétalisation

De nouvelles haies seront plantées sur les limites nord, est et ouest de la zone 1AUs, de type « **haies multi-strates** », avec une strate arbustive basse continue, confortées à intervalles réguliers par des arbres de moyen ou de grand développement (strate arborée présentant au moins un arbre tous les 8m, de hauteur supérieure à 5m).

Une nouvelle haie sera plantée sur la limite avec la résidence des Bouquets, de type « **haie champêtre** », avec au moins une strate arbustive basse continue.

La voie de desserte interne devra être doublée par la plantation d'arbres d'alignement, de moyen ou haut-jet d'essences locales (cf. guide des essences locales en annexe du règlement), selon le profil indicatif suivant :

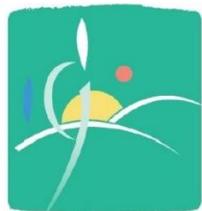


Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, adaptation selon les usages, etc. ...

Hydraulique

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques d'**hydraulique douce** (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

OAP2



GASNY

Route de Fourges

Echelle 1/1500

Légende

-  Zone à vocation résidentielle
-  Accès principaux
-  Accès piétonnier
-  Traitement paysager des franges sur le domaine public
-  Traitement paysager des franges privées
-  Voie verte
-  Espace de centralité à créer



OAP n°3 : ZONE D'ACTIVITES DE TOISY

Périmètre de l'OAP

L'OAP n°3 (zone d'activités de Toisy) porte sur la zone **1AUz** (immédiatement constructible) de **9 798 m²** et sur l'emprise occupée par une entreprise existante (parcelle E334 de 11 277 m²).

Programmation

La zone est destinée à l'accueil d'**activités industrielles ou artisanales**.

Cette vocation principale d'activités industrielles ou artisanales n'exclut pas que puissent s'implanter quelques locaux serviciels utiles au bon fonctionnement de la zone (par exemple : crèche inter-entreprise, salle de sport, etc.).

Accès et desserte viaire

Aucun accès direct des véhicules n'est autorisé sur la route de Fourges. Les accès pourront se faire :

- En prolongeant la voirie de la précédente tranche de la zone d'activités au sud ;
- Et / ou via l'entreprise située au nord (parcelle E334).

Un accès en attente vers l'est sera prévu, afin de permettre une éventuelle extension ultérieure de la zone d'activités.

Les voies de desserte devront être dimensionnées pour permettre les manœuvres des véhicules des services de secours, de ramassage des ordures ménagères et de livraison. Elles devront également permettre le cheminement sécurisé des piétons et des vélos.

L'aménagement de la zone devra maintenir la continuité de la voie verte, en l'accompagnant d'un traitement paysager.

Architecture

Une diversification du volume des bâtiments sera recherchée. Cette diversification pourra être réalisée par le jeu des percements, par un travail sur l'épaisseur de la façade (jeu des avancées / renforcements), par une hiérarchisation des niveaux (socle, étage, toiture) ou par une différenciation des volumes selon leur destination (administration, production, etc.).

Les matériaux de façade devront généralement présenter un aspect et de teinte sombre (métal, enduit, béton lasuré, etc.) voire moyenne (bois, brique, etc.), ce qui n'exclut pas l'emploi de teintes plus vives pour souligner des éléments d'animation architecturale ou pour mettre en valeur des composantes du bâti (par exemple, les volumes affectés aux bureaux).

Stationnement

Afin de minimiser les surfaces affectées au stationnement, leur mutualisation à l'échelle de plusieurs entreprises ou de l'ensemble de l'opération est encouragée (stationnement des visiteurs, vélos, livraisons, stationnement des employés en cas de travail en horaires décalés, etc.).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'utilisation de matériaux drainants (gazon renforcé, pavés drainants, mélange terre-pierre, etc.) est encouragée pour les surfaces appelées à supporter des contraintes modérées (stationnement VL, vélos, cheminement piétons).

Végétalisation et espaces verts

 De nouvelles haies de type « **haies multi-strates** », avec une strate arbustive basse continue, confortées à intervalles réguliers par des arbres de moyen ou de grand développement (strate arborée présentant au moins un arbre tous les 8m, de hauteur supérieure à 5m) seront plantées :

- Le long de la route de Fourges ;
- Le long de la voie verte ;
- Au contact de la zone Uz au sud (précédente tranche de la zone d'activités).

Les alignements de peupliers d'Italie (espèce exogène) ceinturant la parcelle E334 (entreprise existante) devront être remplacés par des alignements d'arbres d'essence locale.

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, adaptation selon les usages, etc. ...

Hydraulique

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques d'**hydraulique douce** (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

OAP3



GASNY

Zone d'activités de
Toisy

Echelle 1/1500

Légende

-  Zone à vocation d'activités
-  Accès possibles
-  Franchissement de la voie verte
-  Continuité modes doux (voie verte)
-  Traitement paysager des interfaces
-  Alignements d'arbres à remplacer



OAP N°4 : CŒUR DE VILLE / BASE LUDIQUE

Principe de l'OAP

L'OAP n°4 (Cœur de ville / base ludique) englobe le projet de requalification du cœur de ville aux abords de l'église et le projet de base ludique :

- Le projet **cœur de ville** a pour ambition de recréer un véritable espace de **parvis autour de l'église**, en ouvrant celui-ci de manière transversale entre la rue de Paris, le presbytère puis la base ludique ; 
- Le projet de **base ludique** consiste en une recomposition de l'espace desservi par le chemin des Courtillets (parcelles J2301, J2302, J2303, J1053 et J1054) en une zone « nature et détente », amalgamant des poches de nature urbaine, des espaces verts et des espaces ludiques (boulodrome, guinguette, embarcadère, plage enherbée, aire de jeux, terrain multisports, etc.).

Accès et desserte viaire

 Les accès existants aux véhicules seront conservés :

- Accès depuis la rue de la Gare ;
- Accès depuis la rue de Paris / parvis de l'église.

Une **perméabilité aux mobilités** sera recherchée entre le secteur « base ludique » (embarcadère / espaces publics et ludiques) et le parvis de l'église.

 L'aménagement favorisera les déplacements doux, notamment :

- Entre le secteur « base ludique » et le parvis de l'église ;
- Dans le secteur des jardins à aménager ;
- Entre l'embarcadère et les espaces publics et ludiques ;
- Vers le chemin situé au nord.

Végétalisation et espaces verts

Le projet d'aménagement conservera un important couvert arboré, avec une **canopée apportant des zones de fraîcheur**.

 Le chemin au nord sera paysagé par des plantations arbustives et / ou arborescentes.

 Le lien entre la rue de Paris / parvis de l'église / presbytère / base ludique sera paysagé avec des implantations végétales (strate herbacée, arbustive et / ou arborée).

 L'alignement d'arbres existants au sud de l'église sera conservé.



Les terrains situés derrière l'église seront aménagés en jardins.

Architecture



Le projet « cœur de ville » a pour ambition d'ouvrir l'espace public depuis la rue de Paris jusqu'au presbytère puis la base ludique, afin d'offrir un cadre valorisant pour les constructions présentes ici : l'église, le presbytère et le centre culturel (Le Prieuré).

En particulier, la restauration du presbytère est encouragée.

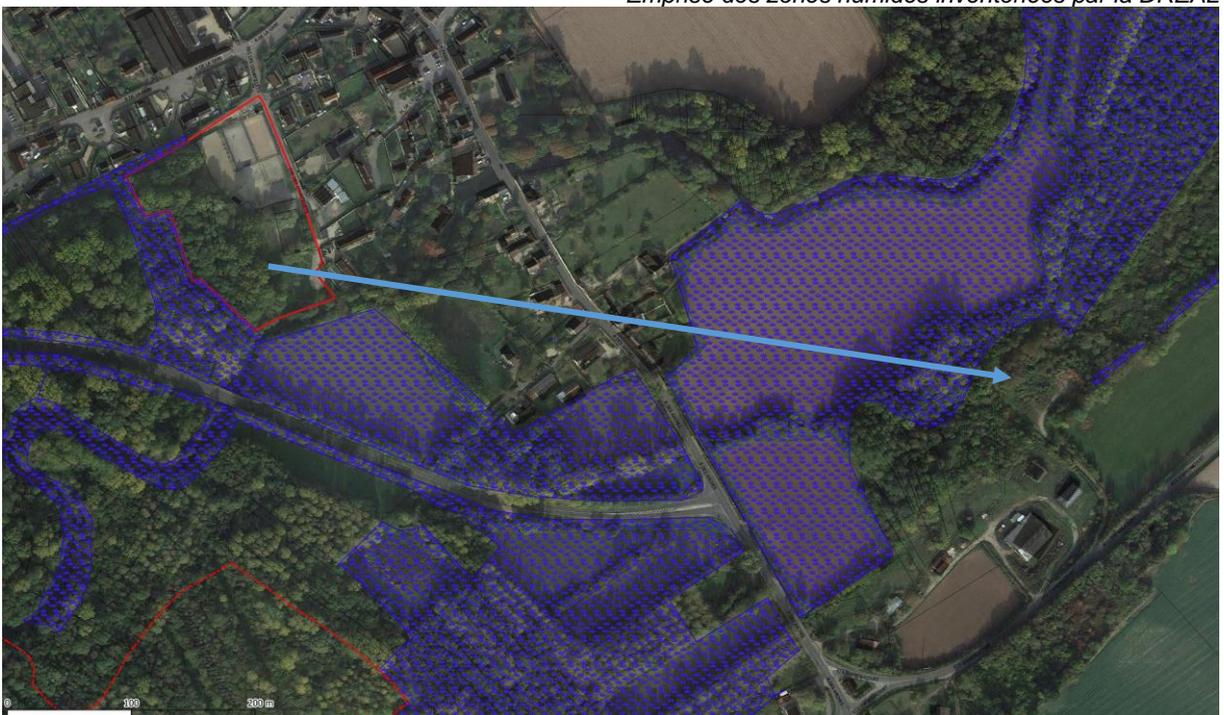
Zones humides

La zone Nt comprend des zones humides inventoriées par la DREAL. Elles seront globalement conservées – toutefois, une suppression ponctuelle et limitée, nécessaire à la réalisation du projet, peut être envisagée à condition de compenser à hauteur d'au moins 150% les zones humides détruites.

La compensation serait avantageusement assurée sur la parcelle H102 (zone naturelle dégradée qui pourrait être dépolluée / restaurée en tant que zone humide le long de l'Epte).



Emprise des zones humides inventoriées par la DREAL



Zone de compensation potentielle

OAP4



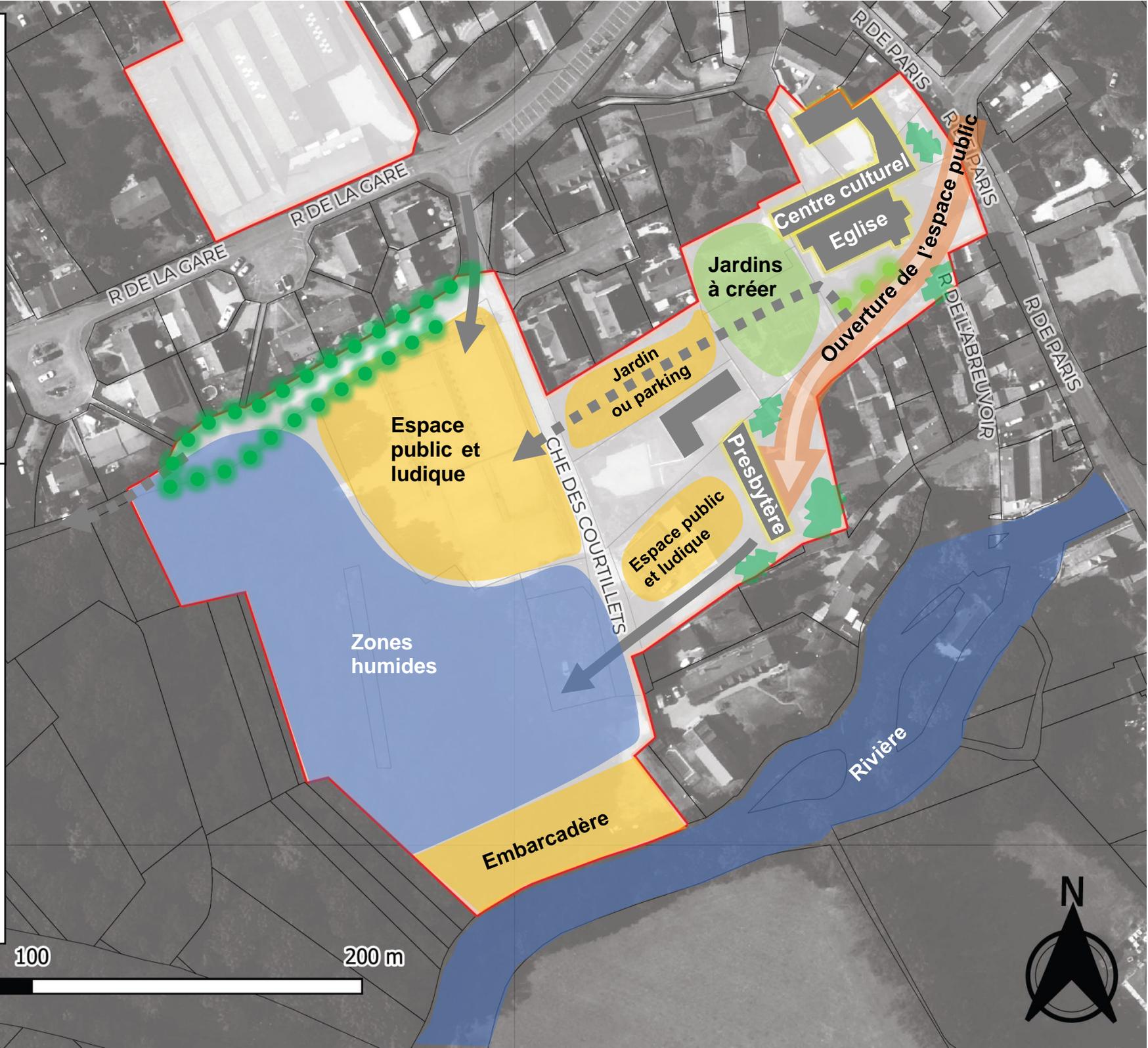
GASNY

Coeur de ville /
base ludique

Echelle 1/1500

Légende

-  Agrandissement de la place de l'église et ouverture de l'espace
-  Paysagement paysager ponctuels
-  Espace à aménager en jardin
-  Principes de liaisons motorisées
-  Principes de liaisons douces
-  Espaces publics et ludiques à aménager
-  Zones humides
-  Traitement paysager du chemin au nord



OAP N°5 : FRICHE COMECO

Périmètre de l'OAP

L'OAP n°5 (Friche COMECO) porte sur la requalification d'une friche industrielle située en zone centrale Ua du PLU de Gasny, pour une surface de **6 150 m²**.

Programmation



Le projet de requalification a une vocation principalement résidentielle, essentiellement sous la forme de **logements collectifs**. Au moins une **trentaine de logements** est attendue à l'occasion de cette opération.

Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Vérification de la pollution

Compte tenu de la nature des activités industrielles qui ont été exercées sur le terrain, il sera impératif de vérifier la présence ou non de pollution en réalisant des investigations de terrain.

Si la pollution est avérée, il faudra rendre ce site compatible avec l'usage résidentiel.

Histoire et architecture

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables. Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation environnementale en vigueur.



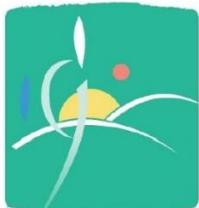
Dans la mesure du possible, les bâtiments repérés sur le plan ci-dessous, présentant des qualités architecturales typiques du vexin ou rappelant l'histoire du lieu (halles industrielles XIX^e siècle) seront préservées et réinvesties.

D'une manière générale, le futur aménageur est invité à prendre en compte le passé du lieu, afin si possible d'en maintenir des traces ou une réinterprétation.

Stationnement

Les emplacements de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables et végétalisés (dalles alvéolaires engazonnées, pavés à engazonnement, mélange terre-pierre engazonné, etc. ...), sauf nécessité technique ou fonctionnelle (par exemple, emplacements PMR).

OAPRS



GASNY

Friche COMECO

Echelle 1/1500



OAP RELATIVE A LA PROTECTION ET AU DEVELOPPEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Contexte et enjeux

La préservation, le développement des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité sont des enjeux majeurs pour la commune de Gasny.

La commune bénéficie aujourd'hui d'un **environnement naturel de grande qualité**. Ses écosystèmes rendent de nombreux services bénéfiques au fonctionnement du territoire : épuration des eaux, prévention des inondations, pollinisation, alimentation, captage de carbone par les végétaux, régulation des températures d'été, espaces de loisirs et de détente, etc., tout en contribuant à la qualité et la diversité des paysages.

L'objectif national de mise en œuvre de la trame verte et bleue, décliné dans le PLU de Gasny, vise à **préserver les continuités écologiques**, les **remettre en bon état** lorsque cela est nécessaire, voire à les **développer**.

Définition

La trame verte et bleue est composée des milieux riches en biodiversité (les réservoirs de biodiversité) et de corridors reliant ces entités et permettant le déplacement des espèces.

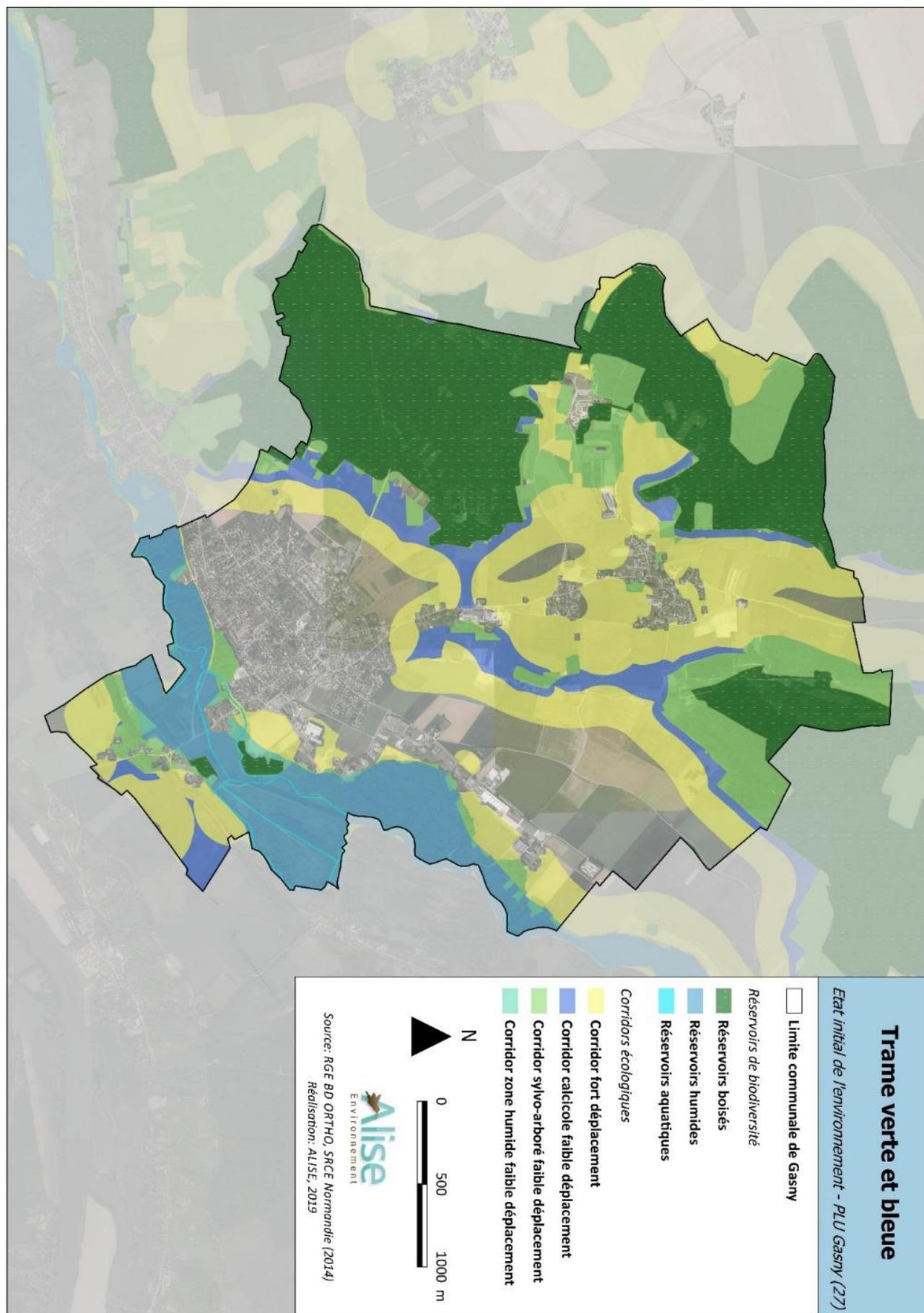
Continuités écologiques : réseau formé par les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les mettent en relation. Les continuités écologiques sont considérées comme fonctionnelles lorsqu'elles sont constituées de milieux à caractères naturels diversifiés et favorables à leur déplacement et lorsqu'elles sont peu fragmentées.

Réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...).

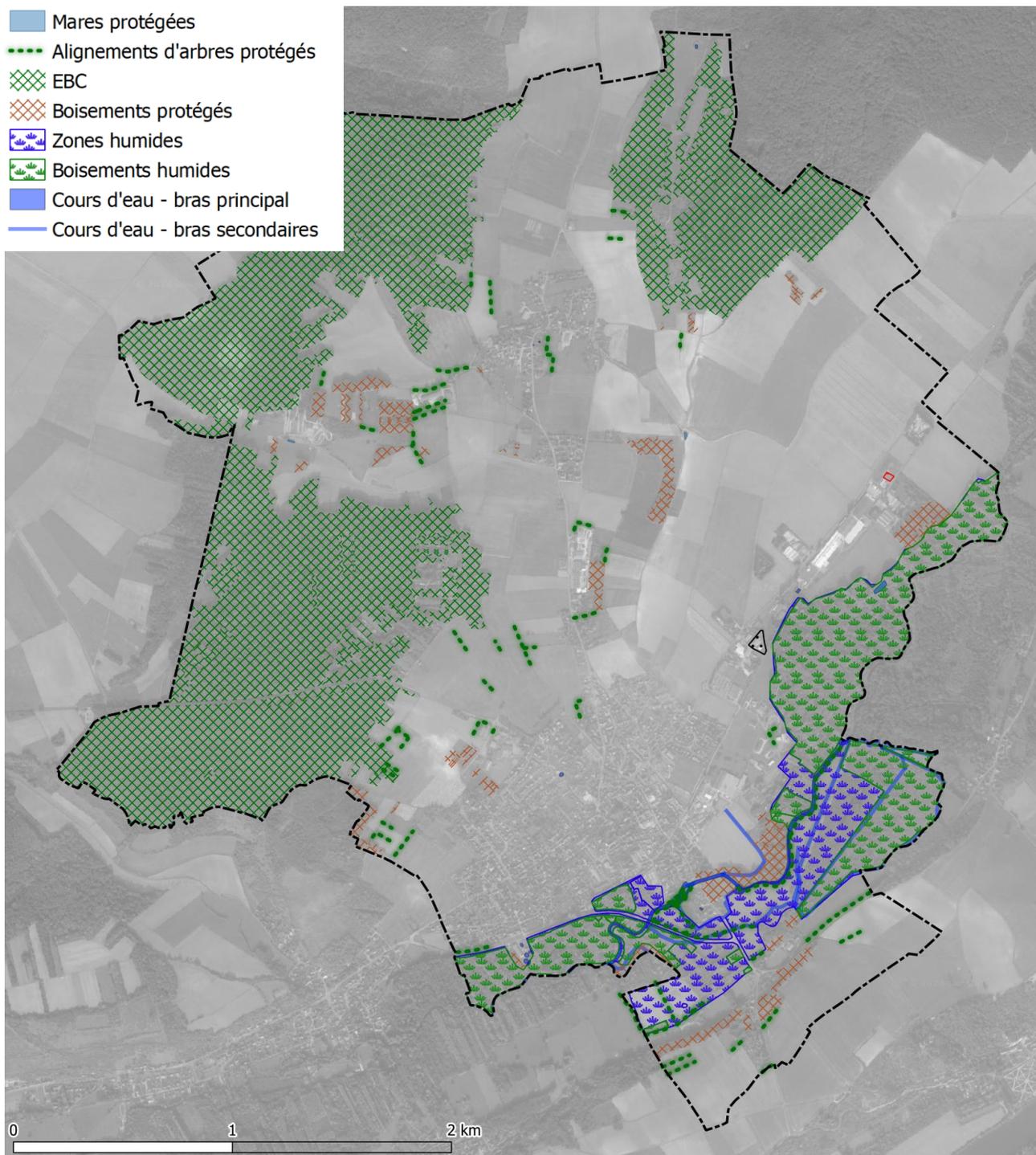
Corridors écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité.

Cartes ci-dessous :

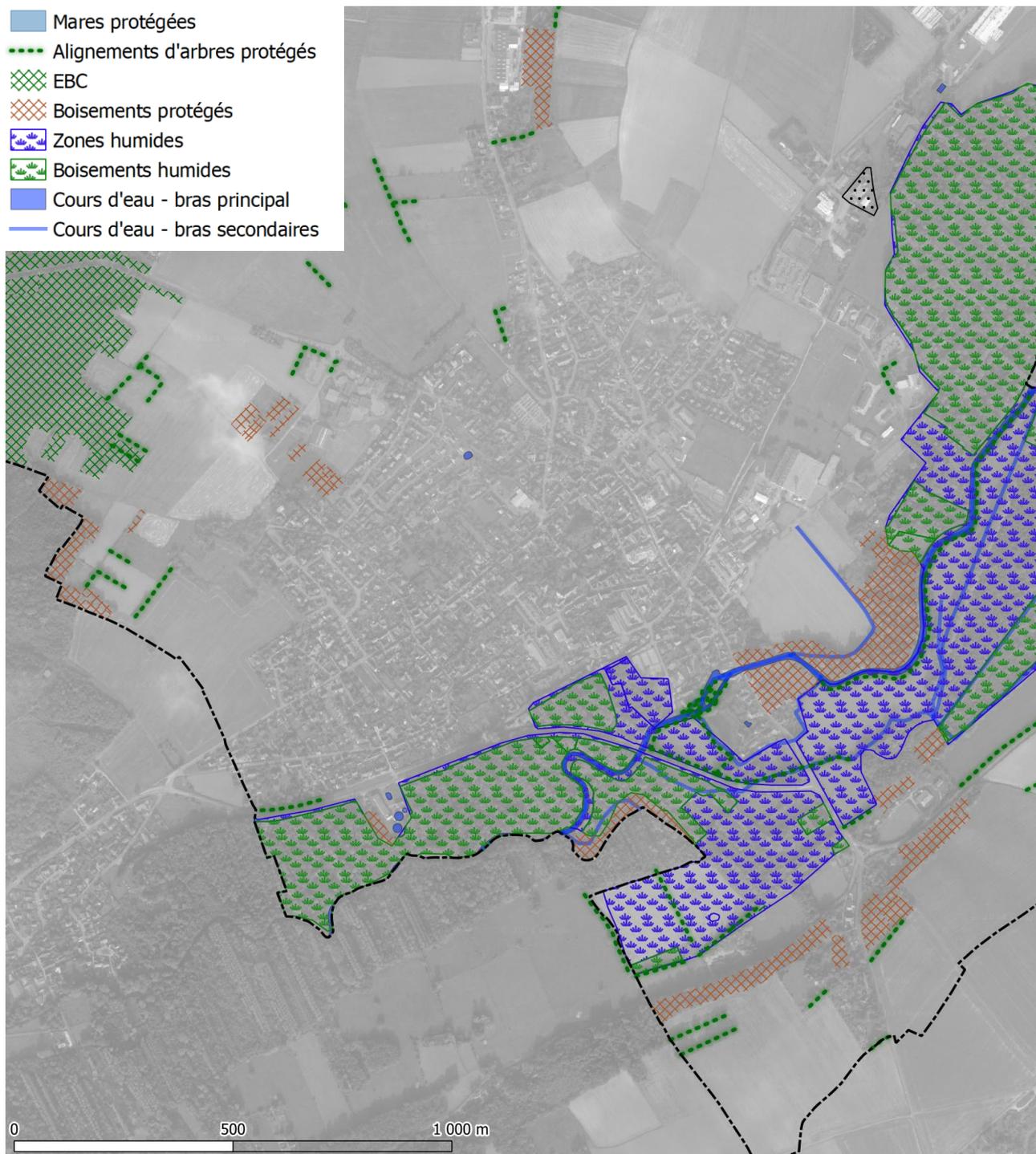
- Carte des réservoirs et corridors de biodiversité (source SRCE Normandie / ALISE Environnement) ;
- Eléments support de la trame verte et bleue : forêts, alignements d'arbres, cours d'eau, mares et zones humides (source PERSPECTIVES).



Carte des réservoirs et corridors de biodiversité (source SRCE Normandie / ALISE Environnement)



Eléments support de la trame verte et bleue



Eléments support de la trame verte et bleue

Protéger les réservoirs de biodiversité

A Gasny, les réservoirs de biodiversité sont principalement situés dans la forêt et les zones humides attenantes à l'Epte.

Ces espaces sont protégés par le PLU, sans toutefois compromettre le bon fonctionnement des activités existantes qui doivent pouvoir continuer à évoluer.

Ne pas fragmenter les corridors de biodiversité

Le bon fonctionnement des corridors de biodiversité doit être pris en compte en amont de tout projet sur la commune de Gasny. La fragmentation des corridors est interdite – à contrario, les projets devront prévoir la restitution de fonctionnalités écologiques de manière à maintenir des relations effectives entre les réservoirs de biodiversité (par exemple, avec la plantation de haies en périphérie des projets, le maintien d'espaces boisés ou prairiaux, etc.).

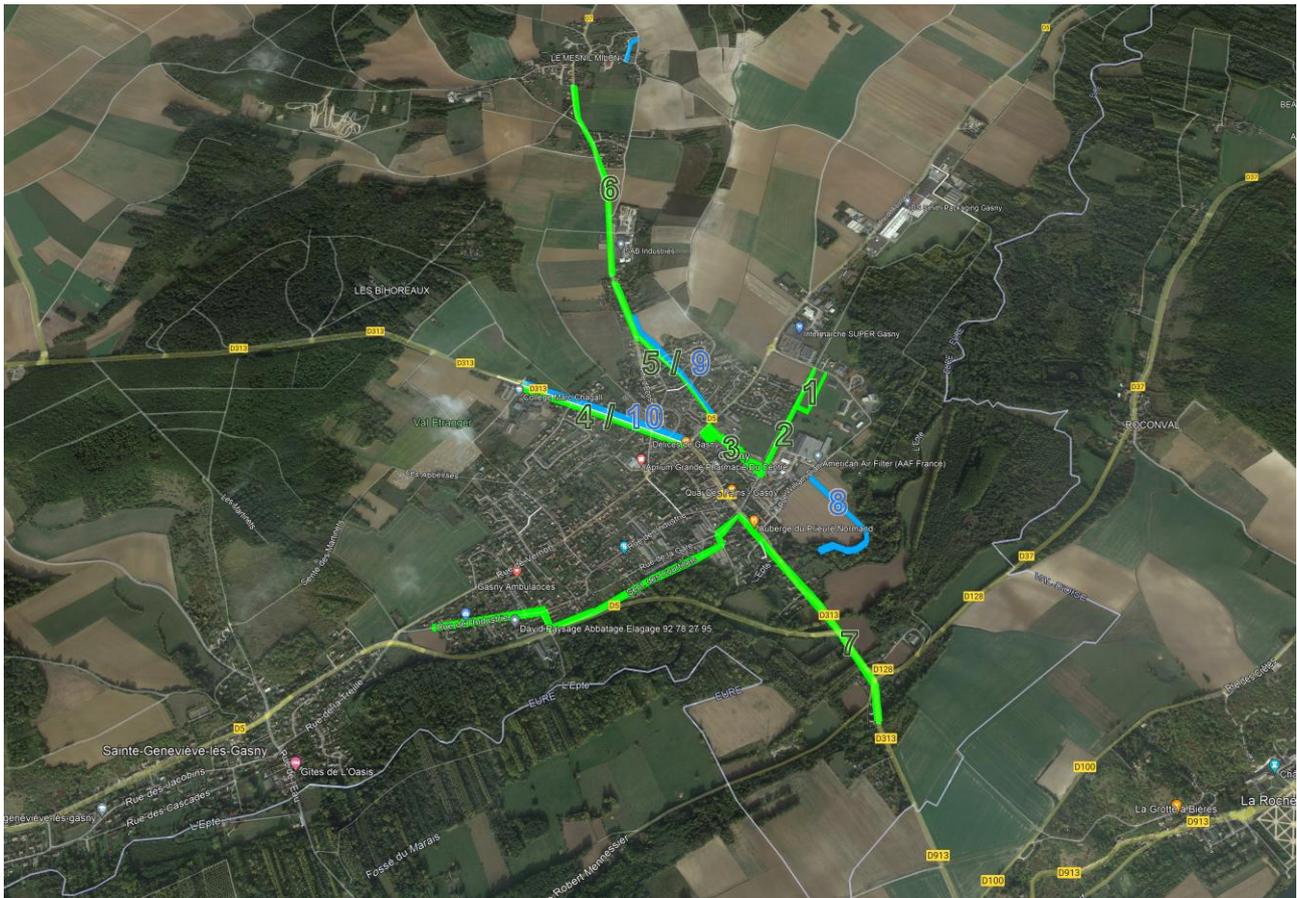
Préserver les milieux support aux continuités écologiques

Les milieux support aux continuités écologiques, localisés et protégés par le PLU sont :

- Les espaces forestiers et les bosquets ;
- Les alignements d'arbres ;
- Les cours d'eau ;
- Les mares ;
- Les zones humides.

Le règlement écrit édicte des dispositions spécifiques destinées à assurer la protection de ces éléments.

Actions envisagées dans les 10 prochaines années pour le développement de la trame verte et bleue



La commune envisage de réaliser les actions suivantes sur les 10 ans à venir pour améliorer la trame verte et bleue :

1. Accompagnement végétal composé d'arbres et d'arbrisseaux sur la limite entre le stade Jean Baptiste Le Clair et le champ de foire ;
2. Accompagnement végétal d'alignement d'arbres et de massifs arbustifs isolés le long de la future voie verte (de la rue William Dian à la rue de l'industrie) ;
3. La renaturation des espaces devant le groupe scolaire (rue Robert Schuman) ;
4. L'aménagement en mode doux de l'avenue du Général de Gaulle (piste partagée, noue d'infiltration, massifs vivaces et arbustifs, alignement d'arbres existants et / ou à remplacer) ;
5. Aménagement de la rue de la ravine avec alignement d'arbres sur trottoir
6. Aménagement d'un parcours piétons cycles, avec plantation d'alignement d'arbres (route d'Écos) ;
7. Aménagement d'un parcours piétons cycles avec plantation d'alignement (Saint-Eustache à la rue des Arches).

Concernant la trame bleue, les actions suivantes sont envisagées :

8. Entretien curage de l'exutoire de la ravine avec possibilité de marquer son tracé en végétalisant le haut de la ravine ;
9. Aménagement d'une ravine ouverte sur la rue de la ravine avec accompagnement paysagé ;
10. Noue d'infiltration sur l'aménagement de l'avenue du Général de Gaulle.

OAP ECHEANCIER PREVISIONNEL

Le nouvel article L151-6-1 du code de l'urbanisme impose la rédaction d'un « échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles ».

La zone 1AUh de la rue de Vernon (OAP n°1) est desservie par les réseaux au sens de l'article R151-20 (voies, réseaux d'eau, d'électricité). Elle est donc immédiatement constructible.

La zone 1AUs de la Route de Fourges (OAP n°2) est desservie par les réseaux au sens de l'article R151-20 (voies, réseaux d'eau, d'électricité). Elle est donc immédiatement constructible.

La zone 2AU de la rue de Vernon ne dispose pas de réseau et d'un accès permettant son aménagement dans l'immédiat. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après qu'une modification du PLU ait constaté le renforcement des réseaux et la desserte viaire prévus dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUh.

Cette ouverture n'interviendra pas avant 2031.

La zone 1AUz de la zone d'activités de Toisy (OAP n°3) est desservie par les réseaux au sens de l'article R151-20 (voies, réseaux d'eau, d'électricité). Elle est donc immédiatement constructible.

Mais pour organiser la meilleure desserte possible de cette zone, il serait préférable de la desservir par le nord, via la parcelle E334 (entreprise existante). Cette solution nécessite un accord du riverain ou une acquisition préalable par la communauté d'agglomération, compétente en matière d'aménagement de zone d'activités (peu probable avant 2031).

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une zone à urbaniser, le principe de construction au sein des secteurs Ns des Bruyères / Les Soranges mérite d'être expliqué ici :

Les secteurs Ns sont constructibles (constructibilité limitée à des polygones d'implantation) afin de permettre le dépôt de permis de régularisation des constructions présentes aux Bruyères / Les Soranges à la date d'approbation du PLU. Une fois que les régularisations auront été réalisées, les secteurs Ns seront fermés à l'urbanisation afin de préserver le caractère naturel du lieu.