

Plan d'Aménagement Rural Local Suisse



GASNY

Projet d'Aménagement et de Développements Durables

Document arrêté le 14 avril 2025

chargés
d'études



Perspectives
Urbanisme et paysages

Alise
Environnement

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini par l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Il définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Gasny présente le projet communal pour les 10 prochaines années, selon les grandes orientations suivantes :

1.

Affirmer Gasny comme pôle urbain attractif et dynamique, ouvert sur la Normandie et l'Île-de-France

2.

Offrir une grande qualité de vie quotidienne aux Gasnytois

3.

Valoriser et développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte

1.

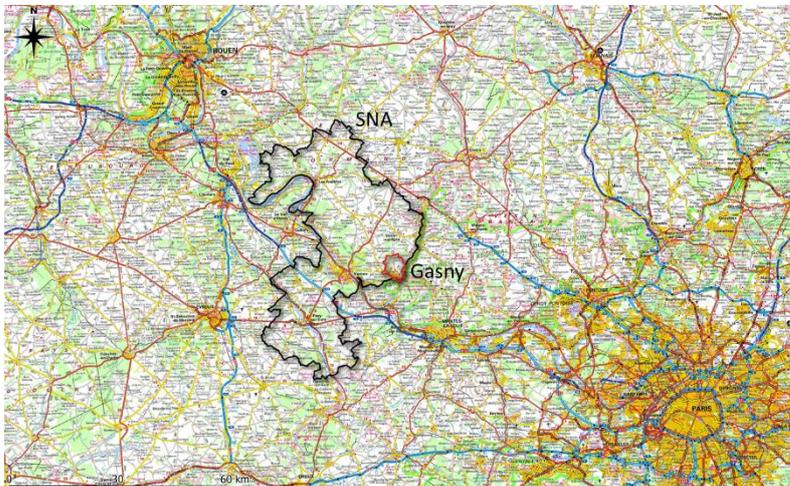
AFFIRMER GASNY COMME POLE URBAIN ATTRACTIF ET DYNAMIQUE, OUVERT SUR LA NORMANDIE ET L'ÎLE-DE-FRANCE

Constat :

Gasny est un petit pôle de plus de 3000 habitants, assumant des fonctions d'appui locales entre Vernon et Mantes-la-Jolie.

La ville possède un tissu économique diversifié, avec une soixantaine de commerces, d'activités de services, de TPE / PME et d'industries, formant un bassin de plus de 1 100 emplois.

La ville est lauréate du programme « Petites villes de demain », destiné à donner des moyens supplémentaires pour concrétiser les projets du territoire.



Situation de la commune au sein de Seine Normandie Agglomération (source IGN)

Objectif n°1 : Conforter Gasny comme pôle d'emplois locaux au sein de Seine Normandie Agglomération

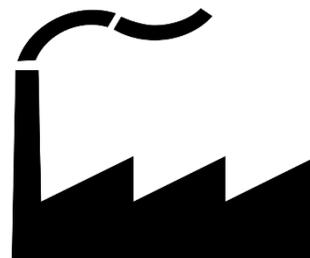
L'objectif est de poursuivre la politique de création d'emplois qui bénéficieront aux Gasnytois et aux habitants des communes de l'aire d'influence de Gasny.

La dernière tranche de la zone d'activités de Toisy a été aménagée en 2013 (maîtrise d'ouvrage de Seine Normandie Agglomération) et les derniers lots sont en cours de construction.

La construction d'un hôtel d'entreprises est envisagée, afin d'offrir une structure attractive pour l'accueil des TPE/PME qui souhaitent s'installer sur le territoire.

Une nouvelle extension de la zone d'activités de Toisy est programmée dans la durée de vie du PLU, afin de poursuivre les politiques de développement de l'économie locale.

De manière plus générale, le PLU encourage la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines, c'est-à-dire l'installation d'activités non nuisantes (petit artisanat, bureaux, etc. ...) au sein des zones résidentielles dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat. Cette mixité des fonctions urbaines permet de créer un tissu bâti plus riche, où les activités participent à l'animation diurne, et évitent l'écueil de village dortoir.



Objectif n°2 : Redynamiser le commerce de proximité

Le PLU place la question du commerce au cœur d'une approche globale jouant sur l'attractivité territoriale (équilibre entre les offres commerciales de centre-ville et de grande distribution, desserte routière, stationnement, accessibilité aux piétons, qualité des espaces publics, ...).



Plus précisément, le PLU protège les linéaires commerciaux rassemblant l'essentiel de la diversité commerciale dans la rue de Paris, cœur de l'animation de Gasny.

Objectif n°3 : Conforter l'armature touristique et l'attractivité de la ville

Le PLU prévoit plusieurs projets destinés à conforter l'armature touristique et l'attractivité de la ville, au cœur d'un territoire de grande notoriété, entre Giverny et la Roche-Guyon :

- Requalification du quartier de l'église / cœur de ville
- Création d'une base ludique, en lien avec le projet « église / cœur de ville »
- Réaménagement des bords de l'Epte, en prévoyant des connexions avec le projet Seine à vélo



Objectif n°4 : Dégager une offre résidentielle d'environ 10 logements par an

Cette offre de logements doit permettre d'organiser une croissance démographique de l'ordre de +0,05%/an, ce qui amènera la commune de maintenir une population de 3 050 à 3 100 habitants à l'horizon 2035.



Objectif n°5 : Accueillir en priorité des jeunes couples

Les tranches d'âges de 20 à 45 ans sont en creux à Gasny, notamment chez les femmes. L'ambition du PLU est de reconstituer une pyramide des âges plus équilibrée, en ciblant en priorité les familles avec enfants.

Objectif n°6 : Adapter l'offre en logements au vieillissement de la population

Prévoir des logements et des services adaptés à l'accueil des aînés (logements confortables, économiques et faciles à entretenir, tout en conservant les liens sociaux).

Objectif n°7 : Favoriser la rénovation énergétique des logements

En France, 7 millions de logements sont mal isolés et 14 % des occupants ont froid dans leur logement. Face à ces chiffres, l'état a engagé un vaste plan de rénovation énergétique des bâtiments. L'objectif est d'atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 tout en poursuivant un objectif social de lutte contre la précarité énergétique.

La commune de Gasny s'inscrit dans cette dynamique, en encourageant l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements. Cela concerne bien sûr les nouvelles constructions, mais aussi les constructions anciennes dont il faudra toutefois respecter le caractère.

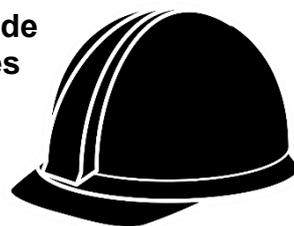
Objectif n°8 : Travailler à la remise sur le marché des logements vacants

On distingue d'une part la vacance « de courte durée », correspondant aux logements (1) proposés à la vente ou à la location, ou (2) déjà attribués à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation. Cette vacance « de courte durée » est nécessaire pour permettre une rotation fluide des ménages dans le parc de logements, ainsi que l'entretien du parc du logement. La vacance « de longue durée » correspond aux logements (3) en attente de règlement de succession ou (4) gardés vacants et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement vétuste).

Avec un taux de vacance de 6,9% en 2019, le parc de logements de Gasny fonctionne bien, mais il faudra veiller à le maintenir à un niveau de fluidité normal (entre 5 et 7%). C'est pourquoi le PLU a choisi de placer la question du logement au cœur d'une approche globale jouant sur l'attractivité territoriale (accès à l'emploi, offre commerciale de proximité, adéquation des équipements, qualité des espaces publics, animation du territoire ...).

Objectif n°9 : Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain (mobilisation des dents-creuses, des grands terrains divisibles, des friches)

L'objectif principal est d'intensifier l'urbanisation du bourg, en optimisant les disponibilités foncières existantes (dents-creuses, grands terrains divisibles, réhabilitation, friches existantes ou en devenir).



L'ambition adossée à cette politique est de faciliter la participation des nouveaux habitants à la vie locale, en localisant les nouveaux logements à proximité des lieux de vie (commerces, équipements, espaces publics, voies douces).

A contrario, les hameaux ne devront faire l'objet que d'un comblement raisonné des dents creuses existantes, dans le respect de leur caractère rural et agricole, sans s'étendre au-delà de leurs limites actuelles.

Objectif n°10 : Porter les opportunités de renouvellement urbain et de densification en centre-bourg comme des projets d'ensemble (habitat, urbanisme, mobilité ...)



La commune dispose de belles opportunités foncières en cœur de bourg, correspondant soit à des friches à réinvestir, soit à des terrains non bâtis mais encerclés par d'autres quartiers de la ville, dont l'urbanisation est prioritaire pour un développement à faible impact environnemental, au plus proche des lieux d'animation :

- Projet d'habitat de standing de la rue de Vernon, destiné à diversifier l'offre sur la commune en proposant un habitat complémentaire aux programmes lancés précédemment
- Services à la personne ou résidence seniors sur la friche commerciale Netto
- Programme de logements collectifs et/ou individuels sur la friche Comeco

Objectif n°11 : Prévoir des extensions résidentielles en cohésion forte avec la trame urbaine existante

Les urbanisations nouvelles doivent promouvoir un urbanisme d'accroche avec la trame urbaine existante, grâce à des connexions avec les équipements et les commerces, afin de faciliter la participation des futurs habitants à la vie locale. Des transitions qualitatives devront être assurées avec le cadre bâti environnant, tant d'un point de vue architectural que paysager.



Objectif n°12 : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité brute minimale de 20 logements / hectare pour les opérations de renouvellement urbain et les zones à urbaniser visées aux objectifs n°10 et n°11

La densité « brute » correspond à la surface totale du terrain, y compris les emprises de voirie, les espaces publics et les espaces libres non construits (espaces verts, parkings, ...) ou non constructibles (zones naturelles protégées, zones humides avérées, zones inondables, ...).

Le PLU met en œuvre cette densité de manière globale. Les différentes opérations sont susceptibles, selon leur programme ou leur localisation, de présenter une densité plus ou moins importante. Les orientations d'aménagement fixent la densité à respecter pour chaque projet, afin d'assurer, à l'échelle globale, une production minimale de 20 logements par hectare.

Objectif n°13 : Limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles à 3 hectares en 10 ans

D'après les mesures de référence publiées par le portail de l'artificialisation des sols, 7 hectares d'espaces naturels agricoles ou forestiers ont été consommés entre 2010 et 2021 à Gasny, dont 4,9 hectares pour l'habitat et 2,1 hectares pour les activités économiques.

La politique nationale du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) vise à réduire la consommation foncière, avec une réduction de l'artificialisation de 50% toutes les décennies jusqu'à atteindre de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Au sein de Seine Normandie Agglomération, c'est le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui permet une déclinaison de ces objectifs, en les modulant selon les enjeux du territoire. A ce titre, la reconnaissance de Gasny comme pôle secondaire du territoire confirme l'importance et la priorité donnée à Gasny dans la structuration de l'agglomération.

Par ailleurs, sur la dernière décennie (2014-2024), on mesure une consommation foncière d'environ 5 hectares, qui constitue un plafond à ne pas dépasser sur la durée de vie du PLU (2025-2035).

En cohérence avec le SCOT de SNA, la ville de Gasny fixe des objectifs chiffrés permettant un ralentissement de la consommation foncière liée à l'habitat et la poursuite du développement économique de l'agglomération :

Surface consommée en extension entre 2021 et 2024	
Tissus urbains mixtes (habitat, équipements, etc.)	-
Activités économiques	1 ha

Enveloppe maximale en extension entre 2025 et 2035	
Tissus urbains mixtes (habitat, équipements, etc.)	2 ha
Activités économiques	1 ha
Surface d'extension maximale 2025-2035	3 ha

Objectif n°14 : Protéger et développer l'activité agricole



L'activité agricole est une composante forte du cadre de vie gasnytois et de son économie.

Le PLU veille à conserver le caractère rural de la commune, en limitant les prélèvements de terres agricoles productives, en définissant les surfaces constructibles aux justes besoins de la commune.

Par ailleurs, le PLU facilite la diversification des activités sur les corps de ferme (vente directe, transformation, accueil touristique ...).

Une attention particulière sera portée au hameau du Mesnil Milon, où l'activité des exploitations agricoles ne doit pas se retrouver entravée par la proximité de nouvelles habitations.

La circulation agricole sera prise en compte à l'occasion de tout nouveau projet routier (avec une attention au gabarit des engins). Enfin, le PLU préserve les accès au parcellaire agricole.

Objectif n°15 : Gérer l'urbanisation des Bruyères

Le quartier des Bruyères¹ est une urbanisation atypique de Gasny. La plupart des constructions ont été édifiées de manière illégale, sans permis de construire ni recette fiscale, depuis plus de 40 ans.

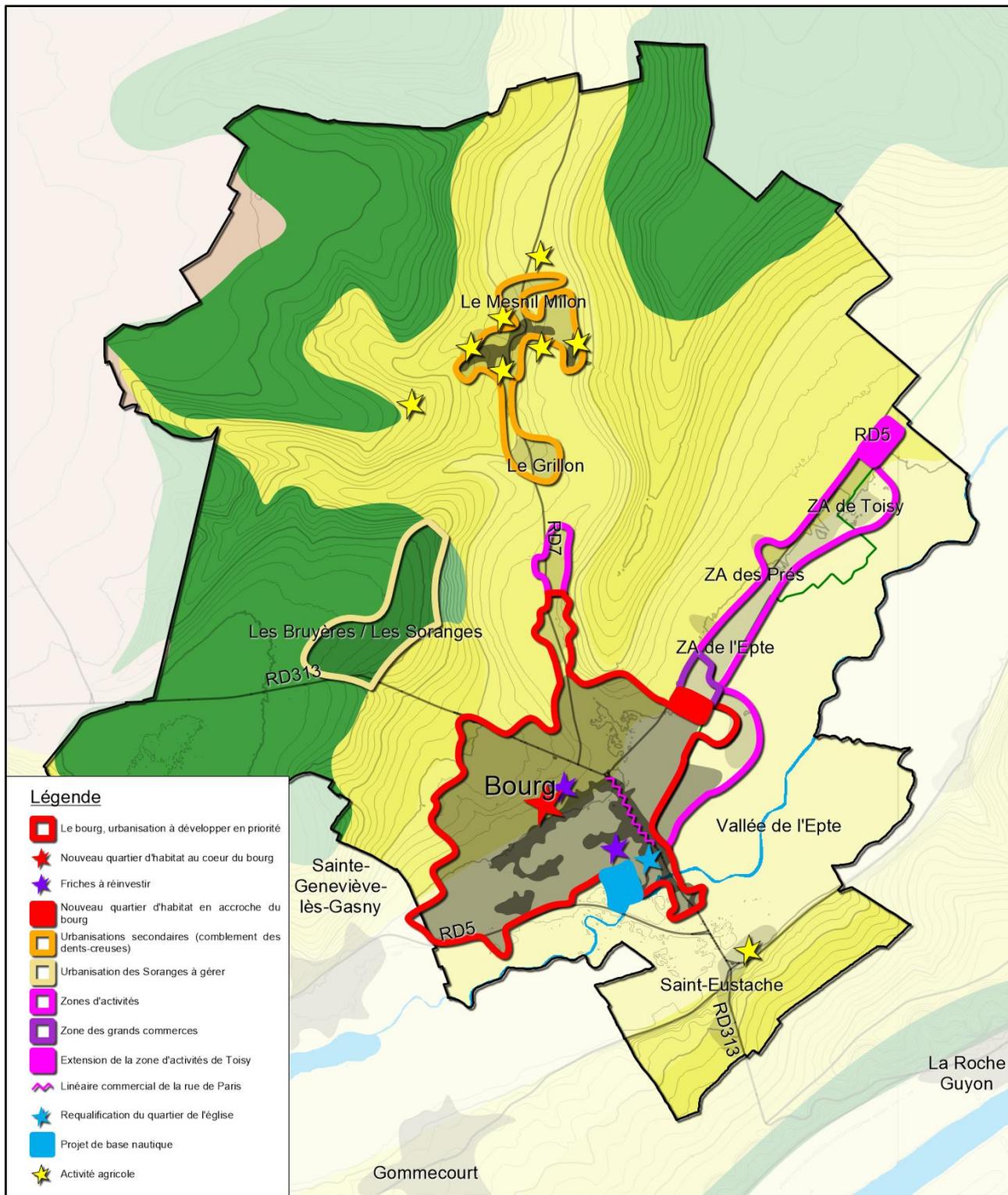
Il en résulte aujourd'hui un quartier résidentiel où se côtoient des constructions précaires et des habitations pérennes. L'ensemble est noyé sous un important couvert végétal au milieu de la forêt.

Ces constructions ont été réalisées de manière « sauvage », sans infrastructure ni réseau : voirie sans couche de roulement, absence de borne d'incendie, pas de ramassage des ordures ménagères en porte-à-porte, pas de réseau public d'eau potable, pas d'assainissement des eaux usées.

Pour autant, la commune aimerait remédier à cet état de fait, et souhaite tenter une opération de régularisation des constructions sous conditions (mise en place d'un secteur de régularisation VRD / bâti). Les constructions illégales dont la situation ou l'aspect sont manifestement incompatibles avec la qualité du site ne sont évidemment pas concernées par cette possibilité, et sont appelées à être démolies, avec remise en état du site.

¹ Dit aussi des Soranges

Affirmer Gasny comme pôle urbain attractif et dynamique, ouvert sur la Normandie et l'Île-de-France :



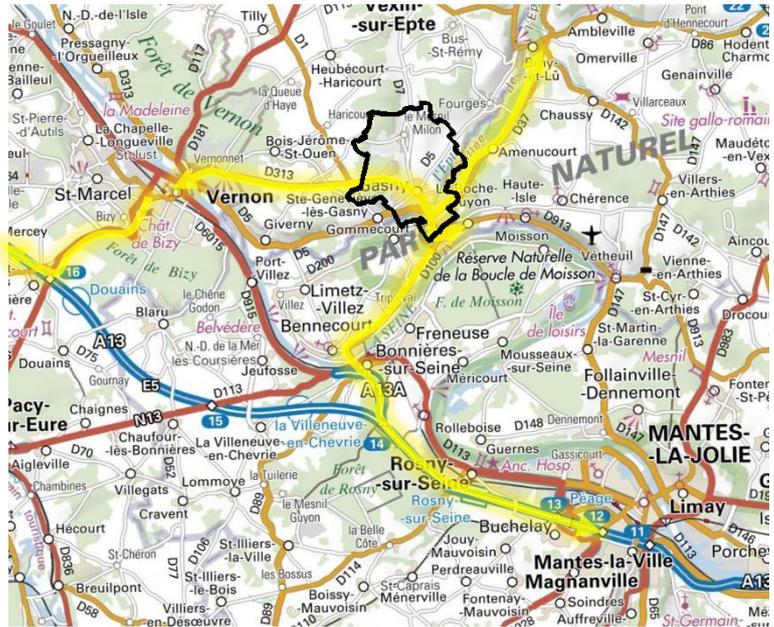
2.

OFFRIR UNE GRANDE QUALITE DE VIE QUOTIDIENNE AUX GASNYTOIS

Constat :

Gasny est situé à l'articulation de deux régions et trois départements (Normandie / Eure, Ile-de-France / Val d'Oise et Ile-de-France / Yvelines). La région Hauts-de-France n'est située qu'à une quinzaine de kilomètres. C'est un lieu de cohésion et de rencontre entre ces grands territoires, vers lesquels les relations sont très faciles (autoroute A13 et gares SNCF à proximité, réseau de départementales).

Le petit pôle de Gasny bénéficie d'une belle dotation en équipements publics assurant une autonomie au quotidien et un rayonnement local (école, collège, sports, maison médicale, etc.).



Objectif n°1 : Faciliter les déplacements doux au quotidien

En matière de mobilités actives, la présence de la voie verte constitue un atout majeur pour Gasny. Malheureusement, cette voie verte s'arrête un peu avant la rue de Paris. Son prolongement jusqu'à Giverny / Vernon est en projet.

De manière générale, la ville souhaite développer le maillage doux entre les lieux d'habitat, les commerces, les services et les zones d'activités. Plusieurs projets sont envisagés à court / moyen terme :

- Liaison entre le collège et le centre-ville
- Liaison entre le collège et le quartier des Bruyères
- Liaison entre l'école et la voie verte
- Liaison entre le centre-ville et le supermarché
- Liaison entre Saint-Eustache et le bourg
- Liaison entre l'Epte et la place de l'église

Objectif n°2 : Adapter l'offre en équipements publics aux attentes de la population

Plusieurs projets sont prévus et/ou envisagés :

- Service à la personne ou résidence seniors sur la friche commerciale Netto
- Agrandissement du cimetière
- Parkings publics (rue de l'Industrie, ...)

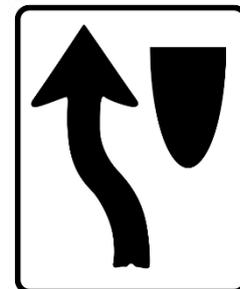
Objectif n°3 : Sécuriser les points noirs routiers (en lien avec département)

Deux points noirs routiers prioritaires ont été identifiés :

- Le carrefour de Saint-Eustache
- La liaison avec Sainte-Geneviève-lès-Gasny

Par ailleurs, le département de l'Eure réfléchit à une déviation du trafic des poids-lourds de la RD5 entre Vernon et Gasny, afin d'éviter le passage par le village touristique de Giverny.

Les élus seront attentifs à un tel projet : le report du trafic lourd dans le bourg de Gasny n'est pas acceptable ni compatible avec la sécurité aux abords des équipements scolaires et sportifs de la ville. Si un tel projet devait voir le jour, un contournement du bourg de Gasny devrait être organisé pour sécuriser les flux de circulation.



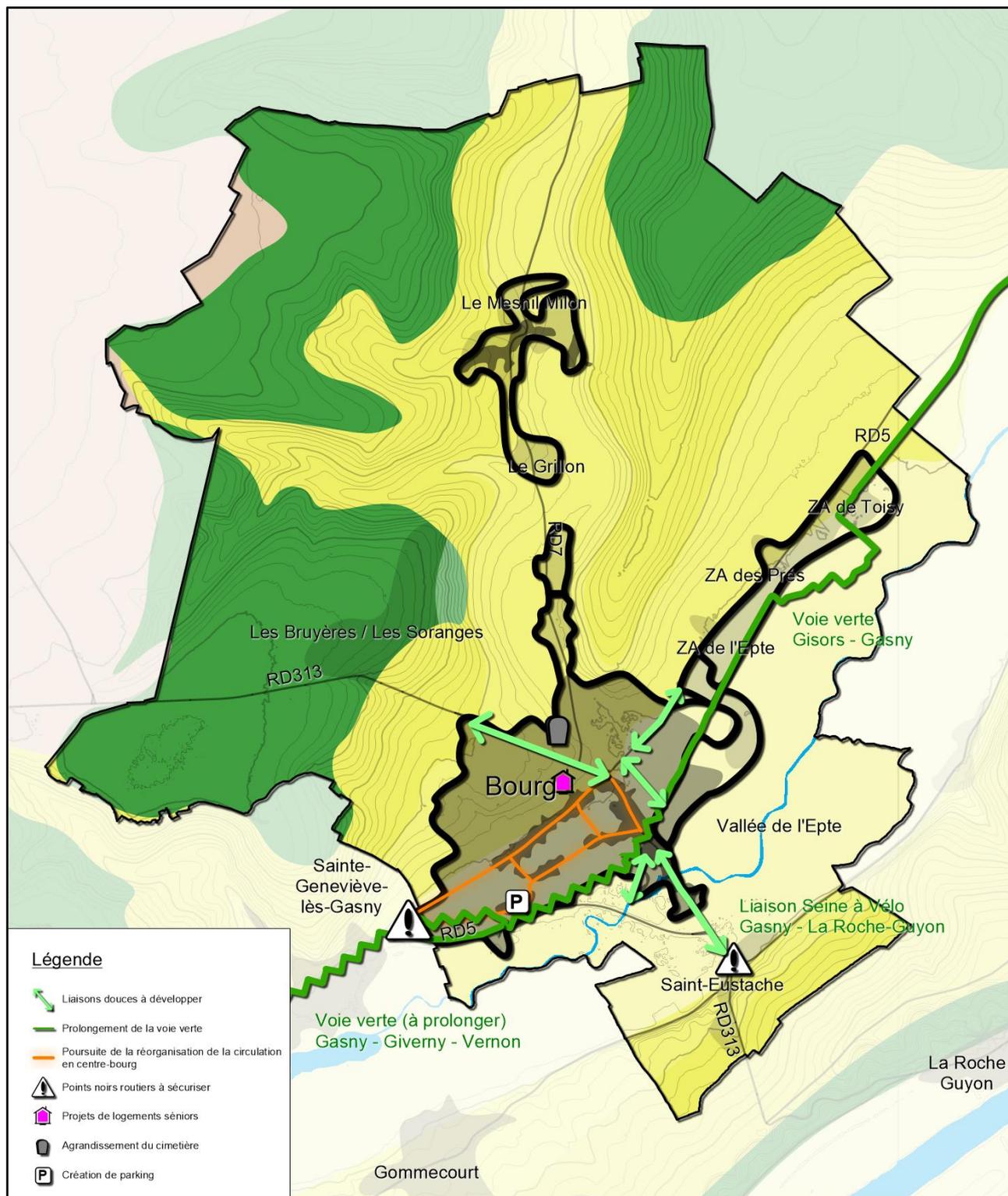
Objectif n°4 : Protéger les habitants des risques naturels

Gasny est soumis à différents risques naturels :

- Effondrement de cavités souterraines
- Retrait / gonflement des argiles, avec des aléas nul à faible sur la majorité de la commune, et moyen au niveau des plateaux (incluant une zone d'extension de l'aléa moyen au niveau de la cité du Petit Noyer)
- Inondation par débordements du cours d'eau, par remontées des nappes d'eau souterraines et par ruissellement. Le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Epte aval s'impose au PLU sur le territoire communal

Afin de réduire la vulnérabilité du territoire aux inondations, la commune envisage d'aménager des ouvrages de lutte contre les inondations.

Offrir une grande qualité de vie quotidienne aux Gasnytois :

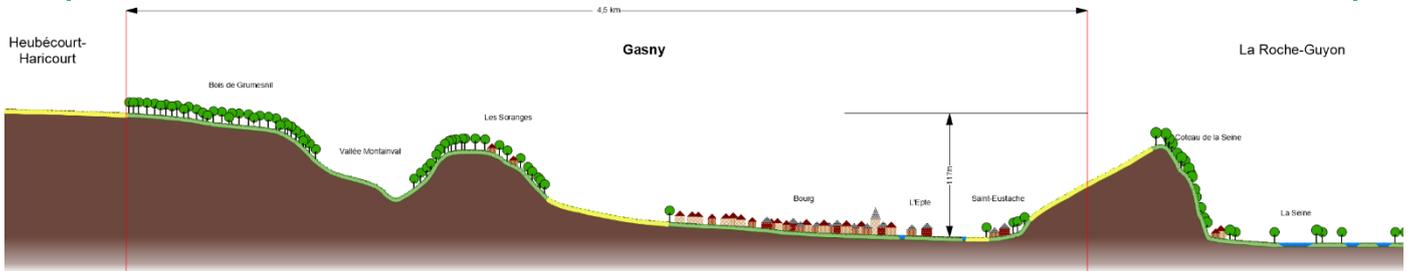


3.

VALORISER ET DEVELOPPER LES AMENITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES D'UN TERRITOIRE OU LE VEXIN BOSSU SE PRECIPITE DANS LA VALLEE DE L'EPTÉ

Constat :

Le territoire est composé de coteaux inscrits autour de 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 le centre-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. Quelques constructions sont présentes aux Bruyères (disséminées dans le bois des Bruyères).

Objectif n°1 : Protéger le site classé de la vallée de l'Epte

Ce site d'une valeur exceptionnelle doit être préservé de toute atteinte, de manière à pouvoir le transmettre aux générations futures.

Objectif n°2 : Protéger la zone Natura 2000 de la vallée de l'Epte

La Zone Spéciale de Conservation s'étale sur le territoire de huit communes (Bouchevilliers, Château-sur-Epte, Écos, Gasny, Giverny, Guerny, Sainte-Geneviève-lès-Gasny et Vernon). Elle est caractérisée par la présence de coteaux calcicoles avec pelouses à orchidées (à Giverny), de bois calcicoles, de grottes abritant des chiroptères, d'herbiers à renoncules au sein de la rivière et de bois alluviaux. Cette zone doit être protégée.



Objectif n°3 : Protéger les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

La ZNIEFF de type I du « bois du Vallot et du coteau de la vallée de Montainval » est une zone de grande valeur écologique, qui doit être protégée.

Les ZNIEFF de type II de « la côte Saint-Michel et le vallon du Mesnil Millon » et de la « vallée de l'Epte de Gisors à la confluence » sont des sites d'intérêt écologique, où l'urbanisation sera évitée.

Objectif n°4 : Protéger les zones humides

Les zones humides de Gasny sont situées dans la vallée de l'Epte. 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.

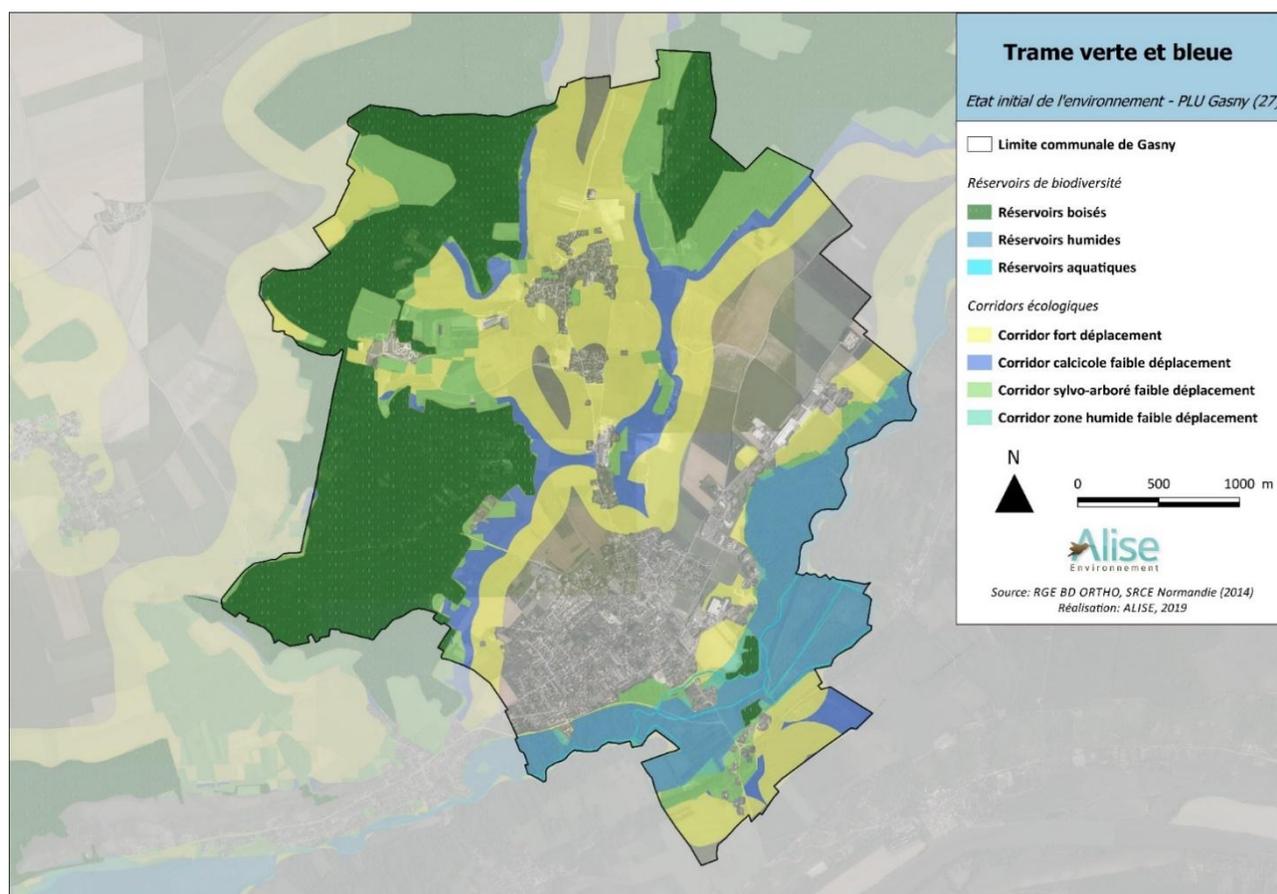
Objectif n°5 : Préserver les massifs forestiers

Les forêts couvrant le territoire communal seront protégées.

Une attention particulière est portée au quartier des Bruyères (chemin des Bihoreaux et chemin des Soranges), où le grignotage de la forêt par l'urbanisation doit cesser.



Objectif n°6 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue



Eléments de la trame verte et bleue infrarégionale sur Gasny (Source : SRCE Normandie / ALISE)

En protégeant les réservoirs de biodiversité, en maintenant les coupures d'urbanisation, en maintenant la fonctionnalité des corridors écologiques et en préservant les éléments naturels relais de déplacement écologiques (forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, ...).

Le PLU facilite la restauration de milieux dégradés et l'optimisation des fonctions assurées par les écosystèmes (par exemple, en veillant à ce que les peupleraies présentes dans les zones humides soient progressivement reconverties en boisements naturels humides ou en prairies humide).

Les projets d'aménagement doivent intégrer des prescriptions destinées à recréer des fonctionnalités environnementales urbaines au sein de la ville de Gasny (réseaux de haies, mares, espaces verts, etc.).

D'une manière générale, le PLU veille à l'utilisation d'essences végétales locales et à la lutte contre les espèces invasives.

Objectif n°7 : Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage

Le PLU préserve les éléments remarquables du paysage pour leur valeur paysagère, pour leur support à la biodiversité ou pour leur rôle dans la réduction des risques d'inondation : forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, ...



Objectif n°8 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de ville

Le PLU veille à la qualité des lisières végétales autour des zones urbanisées. Les matériaux des toitures et des façades seront choisis de manière à s'inscrire harmonieusement dans les grandes perspectives qui dominent la vallée et le bourg.

Les prairies relictuelles seront dans la mesure du possible préservées, car elles apportent une diversification appréciable des paysages dominés par les grandes cultures.

On évitera de fermer les milieux sur les coteaux afin de conserver la qualité des vues (attention à l'enfrichement d'une végétation spontanée / pas de plantation d'arbres exogènes de type peuplier).

Les entrées de ville constituent des points de vue stratégiques, où les paysages ruraux entrent en contact avec les espaces urbains :

- Les entrées de ville depuis la route de Fourges et la route d'Ecos sont aujourd'hui marquées par la présence de bâti industriel et de franges routières déqualifiées. Leur amélioration est une priorité pour la ville.
- Au sud-ouest, l'entrée depuis Sainte-Geneviève-sur-Gasny, sur l'itinéraire touristique Vernon-Giverny-Gasny, mériterait d'être réaménagée afin d'estomper son caractère routier.

Objectif n°9 : Valoriser le paysage urbain, l'architecture et le patrimoine

Le PLU porte une attention forte à la qualité de l'urbanisation, et notamment du centre-ville. La cohérence des front-bâtis, la qualité et l'homogénéité des matériaux doivent être maîtrisés.

Gasny possède un fort beau patrimoine architectural, formé par :

- Les édifices inscrits et classés au titre des monuments historiques, ainsi que leurs abords.

- Les constructions anciennes inscrites dans les alignements de la rue de Paris, de la rue de Vernon et de la rue de l'Industrie.
- Quelques constructions isolées remarquables, représentatives du patrimoine vernaculaire.

Les futures constructions devront respecter l'identité visuelle des maisons euroises : cohérence des implantations, des gabarits et des formes architecturales, qualité des matériaux, harmonie des couleurs, traitement soigné des clôtures, etc.

L'importance de la végétation dans les paysages urbains est soulignée. En particulier, les parcs les plus significatifs seront préservés.

Objectif n°10 : Améliorer la relation entre la ville et la rivière

Des points de contact entre la ville et la rivière seront aménagés (par exemple, au niveau de la base nautique). La végétation devra être contrôlée afin d'ouvrir quelques vues vers la rivière.

Valoriser et développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte :

