



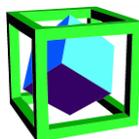
GASNY

Rapport de présentation

Tome 1 : Diagnostic territorial et état initial de l'environnement

Document arrêté le 14 avril 2025

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

SOMMAIRE

Partie I – Introduction	5
I.1. Qu'est-ce qu'un PLU ?	5
I.2. Pourquoi élaborer le PLU ?	5
I.2.1. Bilan de l'ancien PLU	5
I.2.2. Illégalité de certaines dispositions de l'ancien PLU avec le SCOT	10
I.2.3. Prescription de révision du PLU et objectifs initiaux	11
I.3. Contenu du rapport de présentation	12
Partie II – Diagnostic territorial	13
II.1. Présentation de Gasny	13
II.2. Contexte administratif	15
II.2.1. Les communes limitrophes	15
II.2.2. Seine Normandie Agglomération (SNA)	16
II.2.3. Les syndicats auxquels Gasny adhère	17
II.3. Articulation avec les documents supra-communaux	17
II.3.1. Documents avec lesquels le PLU doit être compatible	17
II.3.2. Documents que le PLU doit prendre en compte en application de l'article L131-5 du code de l'urbanisme	35
II.3.3. Autres documents intéressants.....	39
II.4. Servitudes d'utilité publique	44
II.5. Démographie et habitat	46
II.5.1. Place de Gasny dans le territoire.....	46
II.5.2. Evolution historique de la population	46
II.5.3. Croissance récente	47
II.5.4. Pyramide des âges	50
II.5.5. Evolution du parc de logements	52
II.5.6. Caractéristiques du parc de logements	57
II.5.7. Occupation des logements	58
II.5.8. Autres caractéristiques du parc de logements.....	60
II.6. Economie	61
II.6.1. Population active.....	61
II.6.2. Activité économique	63
II.7. Infrastructures de déplacements	67
II.7.1. Infrastructures routières	67
II.7.2. Transports en commun, covoiturage	70
II.7.3. Circulations douces.....	71
II.7.4. Capacités de stationnements ouverts au public	72
II.8. Fonctionnement urbain et mobilités	73
II.8.1. Equipements publics	73
II.8.2. Pôles d'attractivité	75

II.8.3. Déplacements	78
II.9. Agriculture	81
II.9.1. La qualité et l'occupation des sols de la commune	81
II.9.2. Etat des lieux des exploitations agricoles sur la commune	84
II.9.3. Protection des corps de ferme	86
II.9.4. Les plans d'épandage	89
II.9.5. Enjeux par rapport à l'urbanisation	90
II.10. Réseaux	93
II.10.1. Eau potable	93
II.10.2. Assainissement	94
II.10.3. Communications numériques	94
II.10.4. Traitement et collecte des déchets	95
Partie III – Etat initial de l'environnement	96
III.1. Milieu physique	96
III.1.1. Occupation du sol	96
III.1.2. Topographie	96
III.1.3. Climat	97
III.1.4. Qualité de l'air	100
III.1.5. Qualité des sols et du sous-sol	101
III.1.6. Contexte hydrologique	103
III.2. Milieu humain	104
III.2.1. Les risques majeurs	104
III.2.2. Arrêtés de catastrophes naturelles	104
III.2.3. Les risques naturels	104
III.2.4. Les risques anthropiques	110
III.2.5. Acoustique	115
III.2.6. Déchets	115
III.3. Milieu naturel – Natura 2000	117
III.3.1. Protection Natura 2000 : Zone de Protection Spéciale (ZPS) et Zone Spéciale de Conservation (ZSC)	117
III.3.2. Les habitats naturels d'intérêt communautaire	118
III.3.3. La flore remarquable	119
III.3.4. Une faune remarquable et d'intérêt communautaire	120
III.3.5. Les menaces générales pesant sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire	120
III.3.6. Inventaire Natura 2000 : Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO)	121
III.4. Milieu naturel – Hors Natura 2000	122
III.4.1. Protections internationales	122
III.4.2. Protection réglementaires nationales	123
III.4.3. Forêt Relevant du Régime Forestier	124
III.4.4. Protections réglementaires régionales ou départementales	125
III.4.5. Parcs naturels	126

III.4.6. Les inventaires nationaux	127
III.4.7. Zones humides	130
III.4.8. Trame verte et bleue	132
III.4.9. Synthèse du patrimoine naturel	134
III.5. Analyse paysagère	136
III.5.1. Présentation générale	136
III.5.2. Occupation du territoire	137
III.5.3. Une diversité d'ambiances paysagères	139
III.5.4. Les routes-paysages	142
III.5.5. Les mutations à l'œuvre	144
III.5.6. Les entrées de ville	146
III.6. Analyse architecturale	149
III.6.1. Formes urbaines	149
III.6.2. Caractéristiques de l'architecture traditionnelle	150
III.6.3. Les évolutions liées à l'architecture contemporaine	152
III.7. Archéologie	153
III.8. Synthèse de l'état initial	155
III.9. Enjeux environnementaux	158
<i>Partie IV – Consommation d'espace, capacités de densification et de mutation des espaces bâtis</i>	<i>159</i>
IV.1. Consommation de l'espace par l'urbanisation	159
IV.1.1. Méthodologie	159
IV.1.2. Consommation de l'espace entre 2011 et 2020 (période de référence du Zéro Artificialisation Nette)	160
IV.1.3. Consommation de l'espace entre 2014 et 2024 (décennie précédant l'entrée en vigueur du PLU)	166
IV.2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	168
IV.2.1. Méthodologie	168
IV.2.2. Bilan des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	171
IV.2.3. Anciens bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole	176

Partie I – INTRODUCTION

I.1. Qu'est-ce qu'un PLU ?

D'après « le projet d'aménagement et de développement durables » - CERTU et DGUHC - avril 2002

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » a créé, avec le Plan Local d'Urbanisme, un document fédérateur de l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

Les PLU sont les outils principaux de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines. Ils traduisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) des communes, défini à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement. Ils constituent un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité dans le respect des principes définis par la loi.

Les PLU précisent le droit des sols et permettent d'exprimer le projet de la commune sur l'intégralité de son territoire.

I.2. Pourquoi élaborer le PLU ?

I.2.1. Bilan de l'ancien PLU

Gasny disposait auparavant d'un **PLU approuvé le 5 février 2008**, puis :

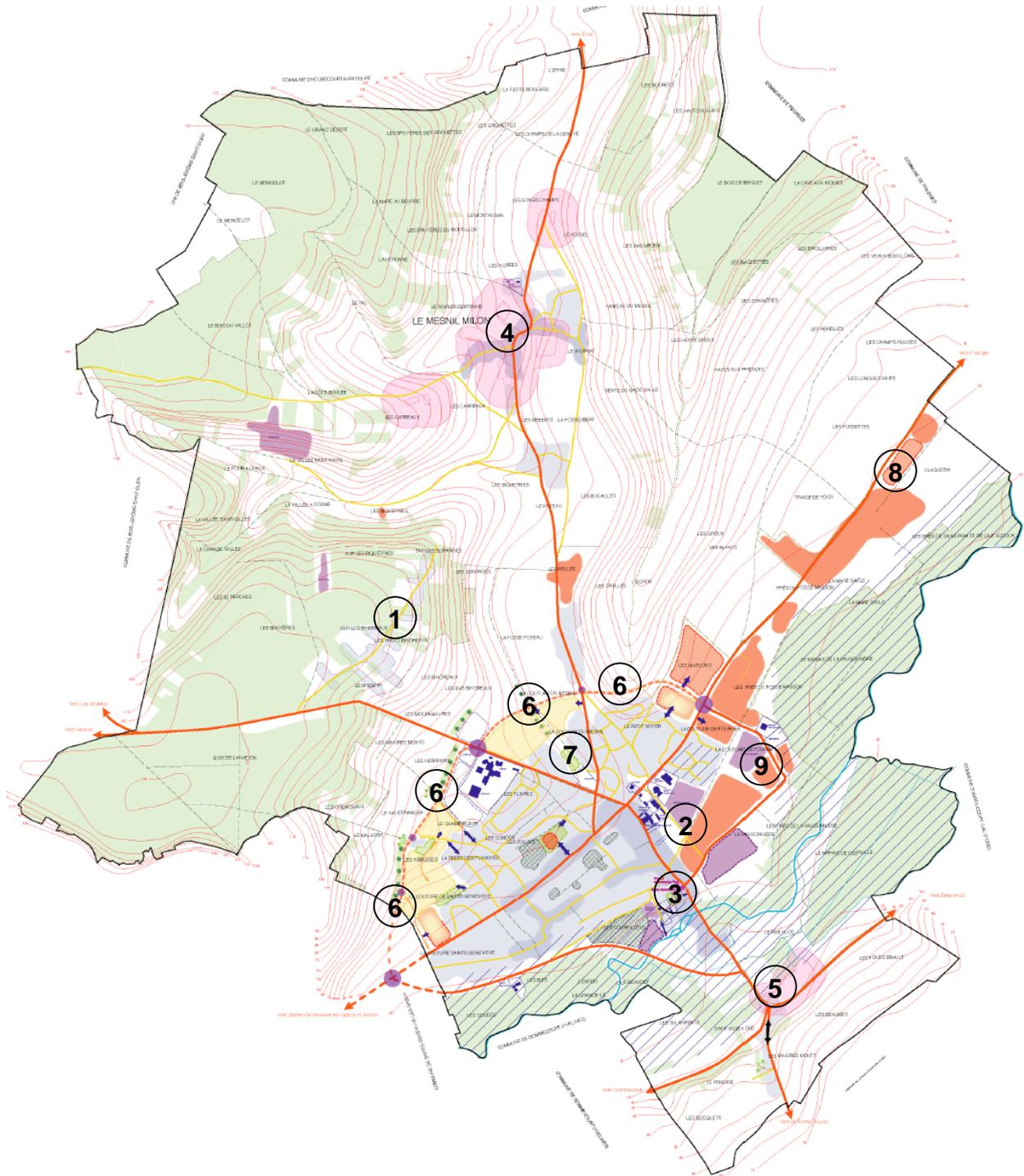
- Révisé le 27 mai 2011 (révision simplifiée visant à permettre l'implantation d'une nouvelle station d'épuration) ;
- Modifié le 22 novembre 2011 (suppression d'une erreur matérielle sur le plan de zonage ; classement en secteur particulier du futur éco-quartier de la commune ; modification du règlement avec des prescriptions adaptées au futur éco-quartier ; modification du document graphique du PADD afin d'inscrire la vocation de l'éco-quartier) ;
- Modifié le 28 novembre 2017 (modification simplifiée portant sur la modification du règlement de la zone UZ afin de le rendre compatible avec l'implantation d'activités sur la ZA de Toisy).

Le PLU initial n'avait prévu aucun indicateur de suivi. L'analyse des résultats de son application, prévue à l'article L153-27 du code de l'urbanisme en cas de révision complète, est dressée à partir des objectifs fixés par le PADD :

Objectif	Bilan	Référence sur la carte du PADD
Axe 1 : Protection du patrimoine et des paysages		
Objectif 1.1 : Préservation des principaux massifs forestiers et sites naturels remarquables de la commune	<p>+ Les principaux massifs forestiers et les sites naturels remarquables n'ont pas subi d'altération notable (bois du Vallot, bois du Grand Désert, bois de baquet, bois du marais de Benencourt, le marais de Clerville, le marais de la Vaussonnière, ZNIEFF, zones Natura 2000, zones humides, etc. ...).</p> <p>- Quelques déboisements ont été opérés aux Bruyères / Les Soranges.</p>	1 : déboisements aux Bruyères / Les Soranges
Objectif 1.2 : Préservation, valorisation, mise en réseau des chemins ruraux et sentes (projet de voie verte intercommunale)	<p>+ La voie verte Gisors – Gasny a été ouverte en 2008, et a été prolongée par la commune dans le centre-ville.</p> <p>= Le prolongement de la voie verte après Gasny n'a pas encore été réalisé.</p>	2 : arrivée de la voie verte
Objectif 1.3 : Protection et valorisation des monuments remarquables de la commune, et de leurs abords	<p>+ Les monuments remarquables n'ont pas subi d'altération notable.</p> <p>= Les abords de l'église sont peu valorisés.</p>	3 : monuments remarquables
Objectif 1.4 : Protection des marais et des zones d'expansion des crues de l'Epte	<p>+ Ces espaces ont conservé leur caractère naturel.</p>	
Objectif 1.5 : Préservation des dégagements paysagers	<p>+ Le contour urbain n'a quasiment pas changé, et les dégagements paysagers ont été préservés.</p>	
Axe 2 : Développement de l'habitat		
Objectif 2.1 : Limitation de l'urbanisation aux hameaux du Mesnil	<p>+ Il n'y a pas eu d'évolution notable des</p>	4 : hameau du Mesnil Milon

Milon et Saint-Eustache pour conserver leur caractère rural	hameaux du Mesnil Milon et Saint-Eustache.	5 : hameau de Saint-Eustache
Objectif 2.2 : Développement autour d'une nouvelle rue, au nord du centre-ville, et en relation l'existant	<p>– La nouvelle rue n'a pas été créée, et seuls les giratoires sur les routes de Vernon et de Fourges existent. Aucune des zones AU liée à ce projet n'a été aménagée.</p>	6 : projet de nouvelle rue
Objectif 2.3 : Densification du centre-ville	<p>+ Les constructions réalisées depuis 10 ans relèvent de logiques de densification : rue de Paris, cité couture, ...</p>	
Objectif 2.4 : Limitation de l'urbanisation des groupements d'habitations des Bihoroux et des Soranges pour préserver les massifs forestiers	<p>– L'étalement urbain s'est poursuivi, notamment aux Bruyères / Les Soranges.</p>	1 : étalement urbain aux Bruyères / Les Soranges
Axe 3 : Activités et équipements		
Objectif 3.1 : Confortement des commerces et services en centre-ville et développement des services de proximité	<p>– Le secteur « Commerce, transports, services divers » a perdu des emplois (376 emplois en 1999, 382 en 2010, puis 255 en 2015)</p> <p>= Pour autant, Gasny a su conserver en son cœur une réelle dynamique commerciale et de services, avec une soixantaine d'activités.</p>	
Objectif 3.2 : Développement des équipements, en lien avec l'augmentation de la population (collège, cimetière)	<p>+ Le cimetière a été agrandi.</p>	7 : extension du cimetière
Objectif 3.3 : Extension de la zone d'activité Route de Fourges	<p>– Les zones AU3 et AU6 n'ont pas été aménagées.</p> <p>+ Une extension d'environ un hectare a été réalisée dans la zone UZ, le long de la route de Fourges. La zone UZ a été confortée avec de</p>	<p>8 : extension de la zone d'activités de Toisy</p> <p>9 : confortement de la zone UZ autour de la déchetterie</p>

	nouvelles entreprises autour de la déchetterie.	
Objectif 3.4 : Implantation d'activités à l'Ouest du centre-ville	– La zone AU4 n'a pas été aménagée.	
Objectif 3.5 : Aménagement d'espaces communs	– Pas d'évolution notable.	
Objectif 3.6 : Confortement des exploitations agricoles en place	– Le nombre d'exploitations agricoles a baissé de 11 en 2010 à 7 actuellement.	
Axe 4 : Déplacement		
Objectif 4.1 : Épaississement de la trame viaire pour desservir les nouveaux îlots d'accueil de l'habitat et faciliter la circulation dans les rues de Vernon et de Paris, afin de redonner au centre-ville sa vocation commerciale, résidentielle et culturelle	– La nouvelle rue au nord du centre-ville n'a pas été créée.	6 : projet de nouvelle rue
Objectif 4.2 : Aménagement des voiries du centre-ville afin de réduire les nuisances et améliorer la sécurité et des portions de voiries dangereuses sur le reste du territoire de la commune	+ La route de Vernon et la route de Paris font ou ont fait l'objet d'aménagements visant à faciliter les déplacements doux.	
Objectif 4.3 : Amélioration des déplacements piétons dans le centre-ville	Cf. bilan ci-dessus.	
Objectif 4.4 : Aménagement d'espaces de stationnement dans le centre-ville	– Pas d'évolution notable.	



Extrait du PADD de l'ancien PLU

I.2.2. Illégalité de certaines dispositions de l'ancien PLU avec le SCOT

Approuvé le 17 octobre 2011, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CAPE (Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure) est exécutoire depuis le 19 décembre 2011.

La DDTM de l'Eure et la CAPE se sont ainsi associées, afin d'analyser de manière détaillée l'ancien PLU de Gasny et dresser les **points d'incompatibilité majeurs** avec le SCOT, qui sont les suivants :

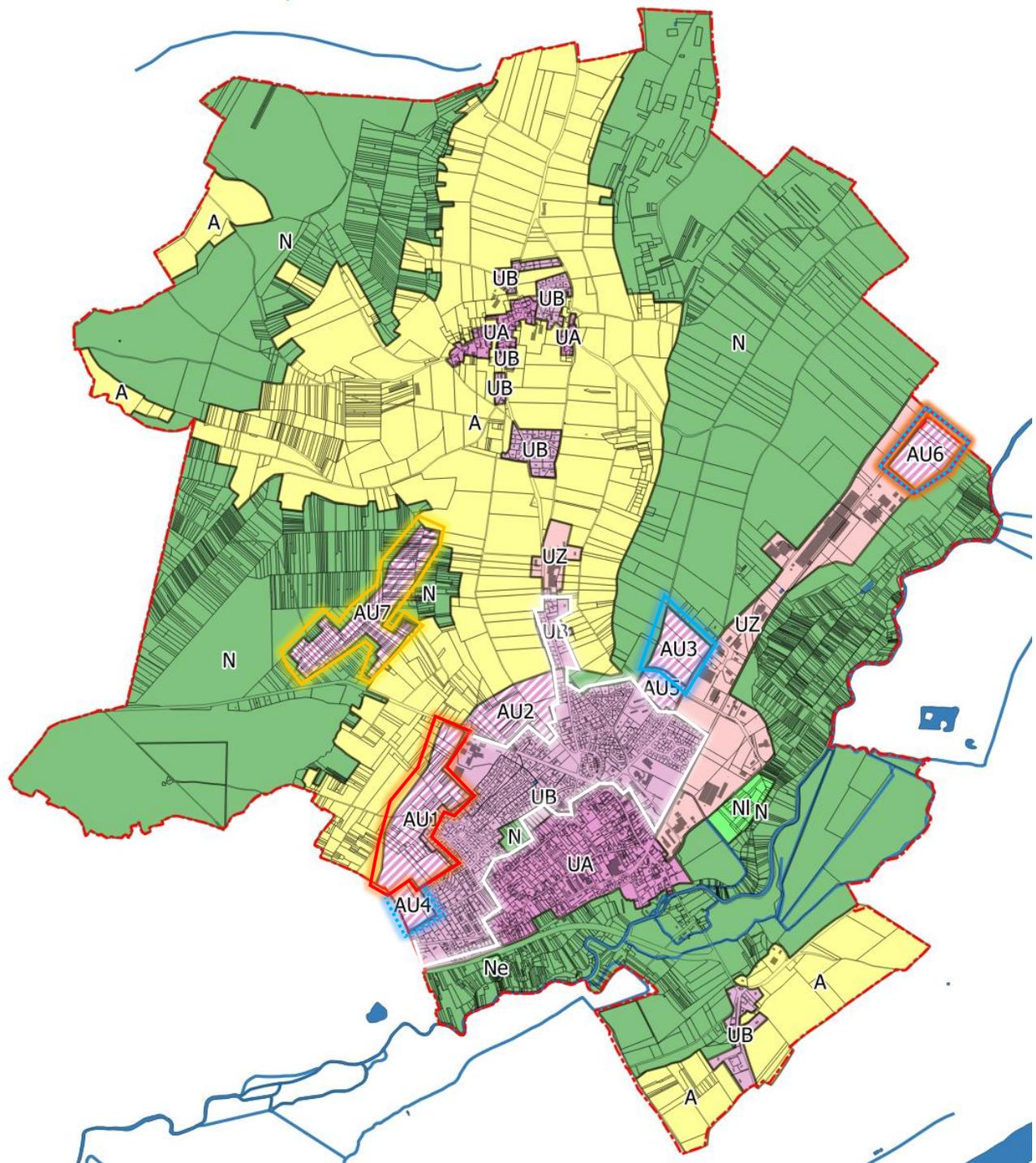
Incompatibilités avec le SCOT	Référence sur la carte du PLU
Non-respect des directions d'urbanisation pour les secteurs AU6 et AU1.	
Non-respect des prescriptions du SCOT en matière de développement économique et dépassement du potentiel urbanisable (les zones AU3 et AU6 sont incompatibles, la zone AU4 ne doit pas permettre de développement économique).	
Non-respect de la classification des hameaux : pour le hameau des Soranges la zone AU7 est matérialisée de manière très large, permettant l'extension d'un hameau classé comme densifiable uniquement.	
Non-respect des objectifs de densité par la définition d'un maximum d'emprise au sol et d'un minimum d'espaces verts à réaliser en zone UB.	



Conformément aux dispositions de l'article L131-6 du code de l'urbanisme, le PLU de Gasny doit être **rendu compatible avec le SCOT**.

A noter : le conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération a lancé la **révision du SCOT** de la CAPE afin de l'étendre au périmètre de Seine Normandie Agglomération, au travers de deux délibérations du 28 septembre 2017 et du 27 septembre 2018. Les études sont en cours (arrêt du SCOT proche).

Le futur SCOT intégrera notamment la prise en compte de la trajectoire ZAN, renforçant les enjeux de réduction de la consommation foncière à l'échelle de SNA et de ses communes membres (voir le chapitre relatif à l'analyse des documents supra-communaux ci-dessous).



Découpage en zone de l'ancien PLU et incompatibilités avec le SCOT

I.2.3. Prescription de révision du PLU et objectifs initiaux

Le conseil municipal de Gasny a décidé d'en engager la révision du PLU par délibérations du 15 octobre 2018 et du 18 décembre 2018.

Les objectifs fixés par les élus sont :

- Encadrer l'évolution et maîtriser l'urbanisation de son territoire et garantir une urbanisation réfléchie et mesurée. Il s'agira de proposer une urbanisation douce s'inscrivant dans le respect de « l'empreinte » de la commune et en privilégiant la densification du centre de la commune, afin de préserver les hameaux de la

commune d'une urbanisation future. Il s'agira également de régulariser des constructions illégales sur le secteur des Bruyères / Les Soranges ;

- Préserver les espaces agricoles et naturels telles que les ZNIEFF présentes sur la commune, la zone Natura 2000, etc., ou encore la forêt présente sur une partie de la commune ;
- Préserver la qualité du cadre de vie de ses habitants, et engager une véritable réflexion sur la question des caractéristiques architecturales et paysagères authentiques du territoire. Il s'agira également de mettre en valeur les monuments de la commune tels que l'ancien Prieuré inscrit aux Monuments Historiques, ou encore l'ancien Presbytère ;
- Conforter le développement d'activités sportives et associatives ;
- Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements publics ;
- Répondre aux besoins en matière de mobilité (conforter l'existence de la voie verte sur la commune) ;
- Renforcer le développement du secteur économique ;
- Prendre en compte les projets futurs du centre-bourg de la commune (par exemple, la mise en valeur du centre de la commune).

Ces différents objectifs ont servi de trame pour la révision du PLU, et ont été complétés lors de l'élaboration du diagnostic et du nouveau PADD.

I.3. Contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation (d'après les articles L151-4 et R151-1 à R151-5 du code de l'urbanisme) :

- Expose le diagnostic (partie II) ;
- Analyse l'état initial de l'environnement (partie III) ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (partie IV) ;
- Justifie le projet et son articulation (partie V) ;
- Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement (partie VI) ;
- Définit les indicateurs qui serviront à évaluer périodiquement les résultats de l'application du plan (partie VII) ;
- Comprend un résumé non technique au titre de l'évaluation environnementale.



Remarque : le PLU de Gasny est soumis à **évaluation environnementale** . En particulier, la commune est concernée par les sites Natura 2000 de la Vallée de l'Epte (code FR2300152) et de la Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents (code FR1102014).

Partie II – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

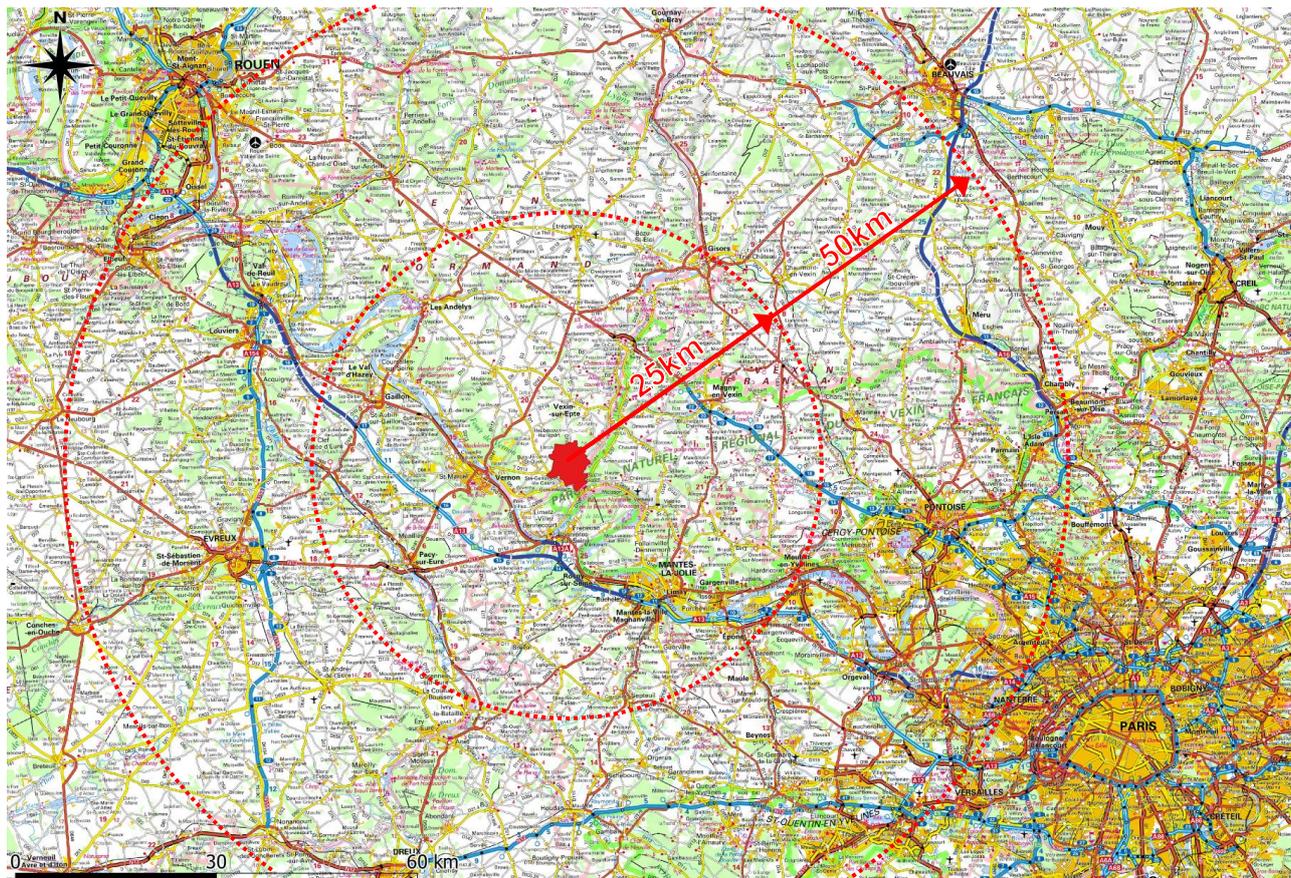
L'article R151-1 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L153-27 à L153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues.

L'article R151-3 du code de l'urbanisme précise qu'au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

 L'analyse des résultats de l'application de l'ancien PLU est présentée aux paragraphes « I.2.1. Bilan de l'ancien PLU » et « I.2.2. Illégalité de certaines dispositions de l'ancien PLU avec le SCOT ».

II.1. Présentation de Gasny

La commune de Gasny est située à l'est du département de l'Eure, à mi-chemin entre Paris et Rouen. Elle est proche de Vernon (environ 10 km), de Mantes-la-Jolie (environ 20 km), et Evreux (environ 40 km).

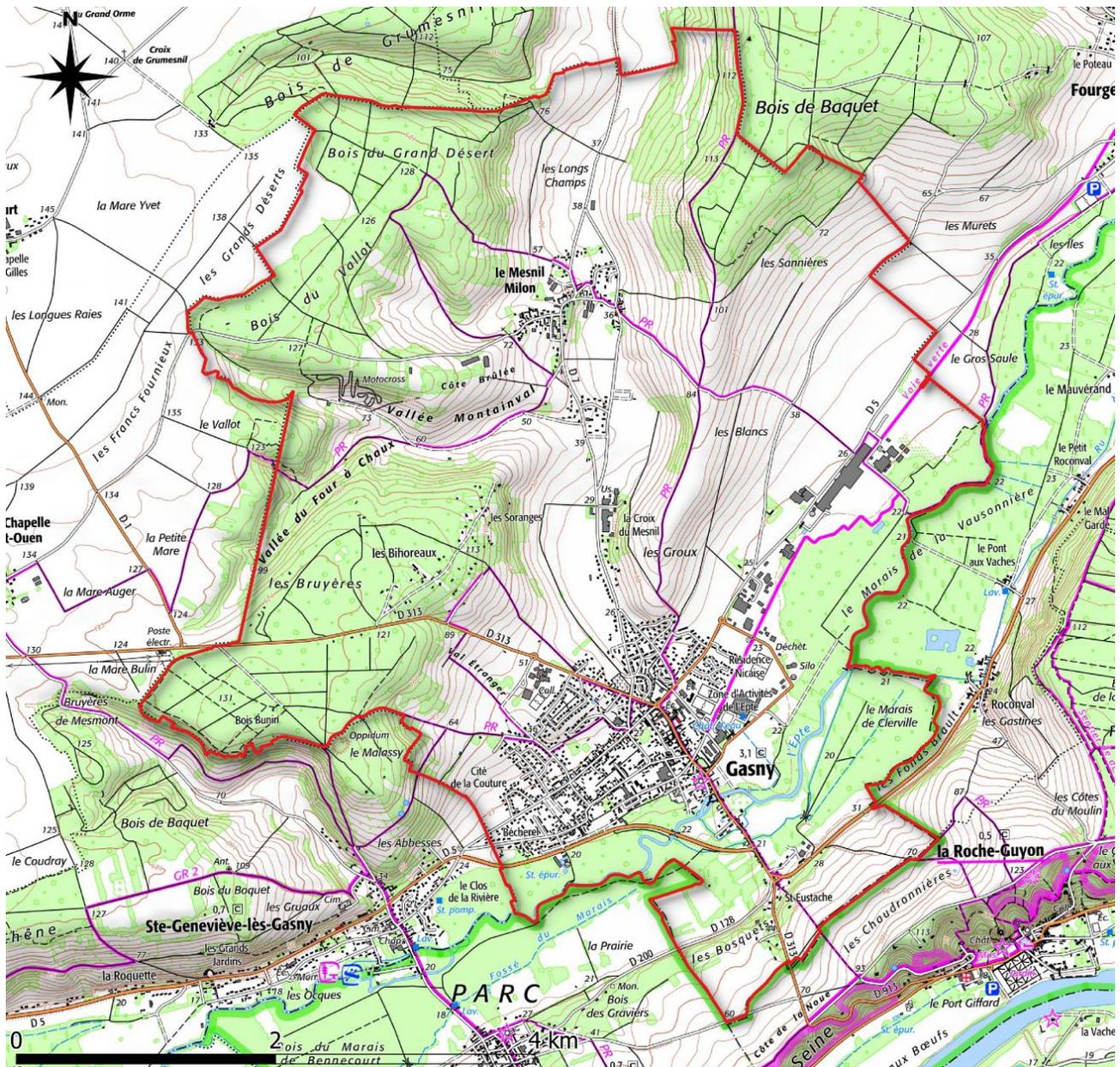


Situation de la commune, à mi-chemin entre Paris et Rouen (source IGN)

Le territoire de Gasny est traversé par la RD5 (longeant l'Epte), la RD128, la RD313 et la RD7. Ces axes permettent de relier les communes de Fourges et Écos à Giverny et Vernon, et de rejoindre Gisors depuis la RD5.

Gasny est une commune limitrophe de deux départements de la région Ile-de-France : le Val d'Oise et les Yvelines.

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. Quelques constructions sont présentes aux Bruyères / Bihoreaux / Les Soranges (disséminées dans les bois).



Carte de la commune (source IGN)

Le territoire de Gasny s'étend sur une superficie de **1 289 hectares**, et sa population s'élevait à **3 072 habitants** en 2021.

La commune de Gasny est située dans l'arrondissement des Andelys et dans le canton d'Écos. Elle fait partie de l'Unité Urbaine de Gasny composée des deux communes de Gasny et de Sainte-Genève-lès-Gasny.



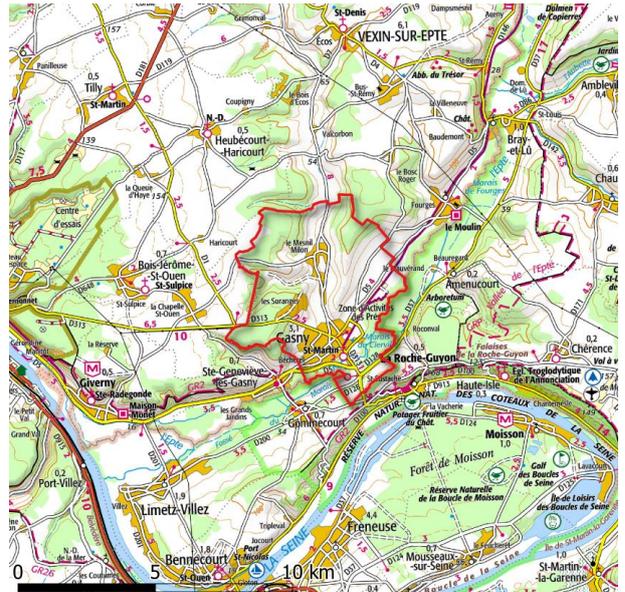
Gasny présente toutes les caractéristiques d'un **petit pôle**, assumant des fonctions d'appui locales entre Vernon et Mantes-la-Jolie : présence d'une soixantaine de commerces et d'activités de services, bassin de plus de 1 100 emplois, implantation d'équipements publics structurants (collège).

II.2. Contexte administratif

II.2.1. Les communes limitrophes

La commune de Gasny est entourée par les communes suivantes, données dans le sens des aiguilles d'une montre :

Commune	Document d'urbanisme	Nature de la limite avec Gasny
Vexin-sur-Epte (ancienne communes d'Écos)	PLU	Espaces naturels et agricoles
Vexin-sur-Epte (ancienne commune de Fourges)	PLU	Espaces naturels et agricoles
Amenucourt	RNU	Espaces naturels et agricoles
La Roche-Guyon	RNU	Espaces naturels et agricoles
Gommecourt	PLU	Espaces naturels et agricoles
Sainte-Geneviève-lès-Gasny	PLU	Espaces naturels et agricoles Urbanisation de la rue de Vernon et de la rue de l'Industrie, classée en zone Npr du PLU de Sainte-Geneviève-lès-Gasny
Bois-Jérôme-Saint-Ouen	PLU	Espaces naturels et agricoles
Heubécourt-Haricourt	PLU	Espaces naturels et agricoles

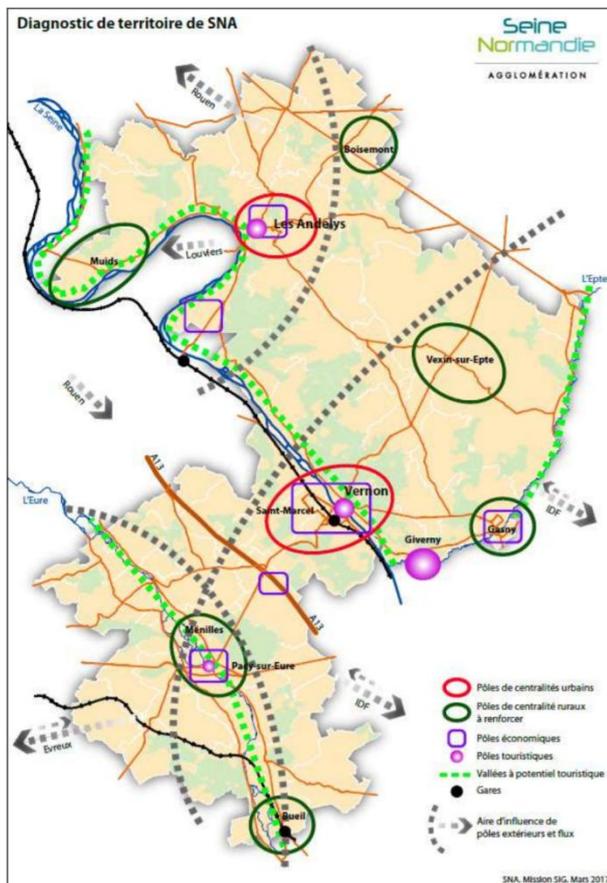


Etat de la planification urbaine des communes limitrophes

II.2.2. Seine Normandie Agglomération (SNA)

SNA est née de la fusion, au 1^{er} janvier 2017, de 3 intercommunalités : la communauté d'agglomération des portes de l'Eure, la communauté de communes des Andelys et ses environs et la communauté de communes d'Epte Vexin Seine.

SNA compte **61 communes** et **85 000 habitants**. SNA s'étend sur 716 km² et s'organise autour de 5 pôles de centralité : Vernon / Saint-Marcel, Les Andelys, Vexin-sur-Epte, Pacy-sur-Eure et Gasny. Le territoire bénéficie d'une situation idéale entre Paris et Rouen, irrigué par 7 grands axes dont l'autoroute A13, avec une connexion directe avec l'Île de France et l'agglomération rouennaise.



Le 16 avril 2018, SNA, le département et la région ont signé un premier contrat de territoire (période 2017-2021 – un nouveau Contrat de territoire est en cours de négociation pour la période 2023-2027), définissant un ensemble d'actions correspondant aux enjeux du territoire :

Développer la compétitivité du territoire

Réussir les grands projets d'aménagement

Revitaliser les centres bourgs

Développer l'attractivité du territoire au niveau touristique et culturel

Inciter aux mobilités durables

Poursuivre la transition énergétique et écologique

Améliorer l'accès aux services, équipements scolaires, et aux soins

Gasny est identifié dans le contrat de territoire comme **pôle de centralité rural à renforcer** et comme **pôle économique**.

Les compétences exercées par SNA sont :

Compétences obligatoires	Culture	Compétences facultatives
Développement économique	Sport	Petite enfance

Compétences obligatoires	Culture	Compétences facultatives
Tourisme (2017)	Santé et maintien à domicile	Jeunesse
Mobilité	Maisons de service au public	Accès et usages numériques
Aménagement territorial		
Équilibre social de l'habitat		
Politique de la ville et gens du voyage		
Collecte et traitement des déchets ménagers		
GEMAPI - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (2018)		
Eau (obligatoire en 2020)		
Assainissement		
Compétences optionnelles		

II.2.3. Les syndicats auxquels Gasny adhère

La commune de Gasny adhère aux syndicats suivants (d'après la base nationale sur l'intercommunalité banatic.interieur.gouv.fr) :

- Syndicat de l'électricité et du gaz de l'Eure
 - Compétences « Production, distribution d'énergie » et « Concession de la distribution publique d'électricité et de gaz »
 - 585 communes membres pour 614 926 habitants
- Syndicat intercommunal de gestion et de construction des équipements sportifs de Vernon
 - Compétences « Développement et aménagement social et culturel » et « Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs »
 - 19 communes membres pour 46 577 habitants

II.3. Articulation avec les documents supra-communaux

II.3.1. Documents avec lesquels le PLU doit être compatible

L'article L131-4 du code de l'urbanisme liste les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible.

II.3.1.1. Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (SCOT de la CAPE)

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure a été approuvé le 17 octobre 2011, puis modifié le 13 janvier 2014 et le 13 décembre 2016.

Son Document d'Orientations Générales est structuré selon 9 chapitres :

Chapitre du DOO	Orientations principales	Déclinaison opérationnelle sur Gasny
1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés	1.1 Structurer l'armature urbaine de la CAPE autour des pôles de centralité existants	Gasny est identifié comme l'un des 3 principaux pôles urbains, avec le « cœur urbain » Vernon/St-Marcel, le trinôme Pacy-sur-Eure/Ménilles/St-Aquilin-de-Pacy
	1.2 Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services sur le territoire	
2. Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers	2.1 Donner la priorité au renouvellement urbain	Prioriser le renouvellement et le réaménagement urbain
	2.2 Contenir l'extension de l'urbanisation par la protection du cadre environnemental et paysager	Préserver la trame verte et bleue, les paysages naturels fragiles et menacés, et les espaces agro-naturels de respiration entre communes ou « coupures d'urbanisation »
	2.3 Préserver les terres agricoles et sylvicoles en limitant l'extension de l'urbanisation	<p>Pas d'extension de l'urbanisation en discontinuité avec les espaces urbanisés existants</p> <p>Pas d'urbanisation linéaire le long des voies</p> <p>Respect des directions d'urbanisation données par la carte du SCOT</p> <p>Maintien d'espaces de respiration figurant sur la carte du SCOT</p> <p>Limitation du potentiel urbanisable en extension urbaine pour accueillir la croissance attendue en matière habitat, d'équipements et d'activités locales : ≤ 13,5 hectares en 15 ans à Gasny (horizon 2025)</p>

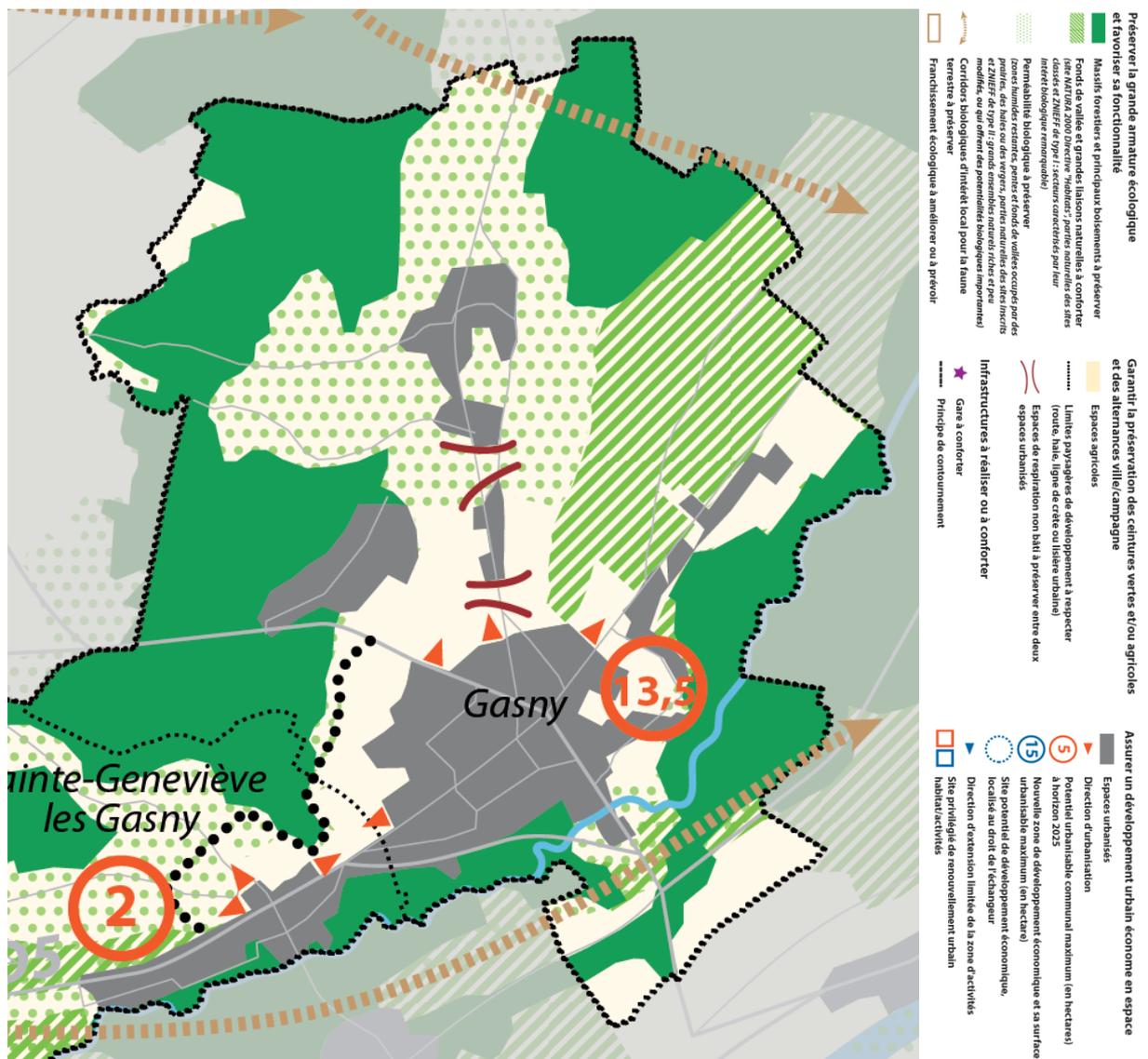
		Protéger l'espace agricole par un zonage A
	2.4 Favoriser la densification des espaces à urbaniser	Densité minimale « nette » de 20 logements par hectare pour les zones à urbaniser, excluant les emprises de voirie, les espaces publics et les espaces libres non construits ou non constructibles
	2.5 Eviter le mitage en milieu rural	Pas de hameau nouveau, ni d'extension à partir d'habitat isolé Les hameaux du Mesnil Milon, de Saint-Eustache et des Bruyères / Les Soranges peuvent faire l'objet de densification dans la limite de l'enveloppe bâtie existante, mais pas d'extension
3. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs	3.1 Structurer le développement urbain de la CAPE dans l'optique de développer la performance de l'offre en transport en commun	
	3.2 Organiser des transports en commun performants sur l'ensemble du territoire	Mise en place d'une navette expresse reliant Gasny à Pacy-sur-Eure, via Vernon et le Normandie Parc
	3.3 Optimiser la gestion des voiries existantes	Liaisons cyclables, réduction des vitesses
	3.4 Aménager l'espace pour favoriser les modes doux	Favoriser l'usage des modes doux
4. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger	4.1 Préserver et conforter la grande armature écologique de la CAPE : la trame verte et bleue	Protection des espaces naturels remarquable, des espaces agro-naturels, des zones humides avérées, les cours d'eau, les espaces boisés, les haies bocagères, ... Maintien des continuités biologiques Maintien d'espace tampon autour des éléments naturels
	4.2 Préserver le patrimoine urbain	Patrimoine bâti ou archéologique

<p>5. Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes</p>	<p>5.1 Préserver les structures paysagères qui font l'identité de la CAPE</p>	<p>Densification de l'urbanisation en fond de vallée avant toute extension</p> <p>Préservation des zones humides avérées</p> <p>Inventaire des haies, espaces de prés et vergers, mares, coteaux et fonds humides</p> <p>Protection des milieux les plus remarquables</p> <p>Protection des bandes inconstructibles de part et d'autre des cours d'eau</p> <p>Traitement soigné des franges urbaines et des abords de voirie</p>
	<p>5.2 Qualifier les axes de découverte majeurs du territoire</p>	<p>Respect des coupures vertes et des continuités paysagères</p> <p>Requalification de la traversée de Gasny par la RD5</p> <p>Mise en valeur les entrées de ville</p>
	<p>5.3 Garantir la qualité paysagère et environnementale des espaces urbanisés et des franges urbaines</p>	<p>Attention à l'identité architecturale, urbaine et paysagère du territoire, tout en permettant l'insertion d'éléments bâtis contemporains</p> <p>Amélioration des performances énergétiques des bâtiments</p> <p>Diversification des sources d'énergie au profit des énergies renouvelables</p> <p>Renforcement de la qualité architecturale, paysagère et environnementale des zones d'activités</p> <p>Protection des espaces verts publics existants</p> <p>Intégration des nouvelles constructions agricoles dans leur environnement</p>
<p>6. Les objectifs relatifs à la préservation des ressources et à la prévention des risques</p>	<p>6.1 Garantir une bonne gestion de la ressource en eau</p>	<p>Sécurisation de l'alimentation en eau potable</p> <p>Economie de la ressource en eau potable</p>

		Gestion des eaux pluviales et des eaux usées
	6.2 Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies fossiles	Limitation de l'étalement urbain Cohérence entre l'urbanisation et la desserte en transport en commun ou en modes doux
	6.3 Préserver l'accès aux ressources minérales	
	6.4 Prévenir les risques pour la santé publique	Développer les modes de déplacement doux, les transports collectifs, l'aménagement de zones 30 et les rues piétonnes
	6.5 Prévenir les risques naturels et technologiques	Prise en compte de la PPRI de la Vallée de l'Epte, des risques de mouvement de terrains
	6.6 Adapter le territoire au changement climatique	
7. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux	7.1 Développer un habitat diversifié et de qualité sur l'ensemble du territoire	Objectif pour le pôle de Gasny : 20 logements par an, dont 7 logements par an en locatif aidé (35%)
	7.2 Veiller au niveau de confort des logements existants	Amélioration de l'habitat dans le parc privé Valoriser et améliorer la qualité du parc de logements sociaux Réduction de la vacance et de la précarité énergétique
	7.3 Prendre en compte les besoins en logement des populations spécifiques	Personnes âgées, personnes handicapées, « petit prix » pour les jeunes,
8. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques	8.1 Organiser les sites d'accueil d'activités économiques	Renouvellement urbain des sites « Steel » et « Netto » Pas de nouvelle zone ou extension de zone de développement économique et commercial prévues sur Gasny Extension ou création de zone d'activités envisageable sur Gasny, dans la stricte mesure où elle permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale implantée localement

	8.2 Structurer une offre commerciale de proximité pour répondre aux besoins des habitants	Conforter et développer les commerces et les services de proximité
	8.3 Préserver une agriculture dynamique	Evaluation des impacts des projets d'extensions urbaines sur l'agriculture
	8.4 Développer l'activité touristique du territoire	Mise en valeur des patrimoines locaux : espaces naturels, voies d'eau, éléments du patrimoine bâti rural et urbains Itinéraires de randonnées pédestres, cyclables, équestres Voie Verte Gasny / Sainte-Geneviève-lès-Gasny / Giverny / Vernon
	8.5 Valoriser les bords de Seine	
9. Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma	9.1 Les projets nécessaires pour améliorer l'accessibilité du territoire	Sécuriser la traversée des zones urbanisées
	9.2 Les projets de développement des équipements et services à la population	
	9.3 Les projets de développement des technologies d'information et de communication	

La carte du DOO spatialisé quelques objectifs sur Gasny :



Extrait de la carte du DOO du SCOT



En application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU de Gasny doit être compatible avec le **SCOT de la CAPE**.

A noter : cette situation pourrait évoluer selon le calendrier de mise au point du SCOT de SNA, dont les études sont en cours (au stade de la rédaction du DOO). Ce nouveau SCOT remplacera le SCOT de la CAPE lorsqu'il sera approuvé.

II.3.1.2. Projet de Schéma de Cohérence Territoriale de Seine Normandie Agglomération

Le conseil communautaire de Seine Normandie Agglomération a lancé la révision du SCOT de la CAPE afin de l'étendre au périmètre de Seine Normandie Agglomération, au travers de deux délibérations du 28 septembre 2017 et du 27 septembre 2018. Les objectifs poursuivis sont :

- Garantir le développement durable de notre territoire ;
- Prendre en main le développement dans la dynamique de l'Axe Seine :
 - Conduire une stratégie de développement économique,
 - Elaborer un programme d'actions foncières,

- Définir les grands projets d'aménagements ;
- Affirmer et valoriser l'identité « Nouvelle Normandie » pour être attractif :
 - Protéger, préserver et mettre en valeur nos patrimoines naturels, culturels, bâtis et paysagers à travers une stratégie globale,
 - S'appuyer sur le potentiel foncier et patrimonial des vallées,
 - Conduire les opérations du schéma de développement touristique,
 - Valoriser les richesses historiques, économiques, touristiques et culturelles ;
- Innover et fédérer autour d'un territoire éco-responsable :
 - Impulser la transition énergétique et écologique,
 - Réduire notre impact par la diminution des gaz à effet de serre,
 - Garantir une continuité écologique pour la préservation de la biodiversité du territoire,
 - Favoriser l'accès de tous au logement ;
- Mieux vivre ensemble sur un territoire équitable et connecté :
 - Réduire les disparités territoriales et sociales,
 - Permettre aux pôles de développement du territoire l'accès au très haut débit tout en garantissant une couverture en zones rurales,
 - Conforter et renforcer les connexions du territoire en matière de mobilité,
 - Conforter les pôles de centralité urbains et ruraux ;
- Etablir un document d'aménagement global concerté et approuvé par l'ensemble des acteurs et partenaires du territoire.

Le projet de PAS s'articule en trois axes stratégiques qui déclinent l'ambition fondatrice du SCOT « **Affirmer un modèle de développement alternatif pour le territoire de SNA tout en prenant place au sein des dynamiques porteuses associées à l'axe Paris-Normandie** » :

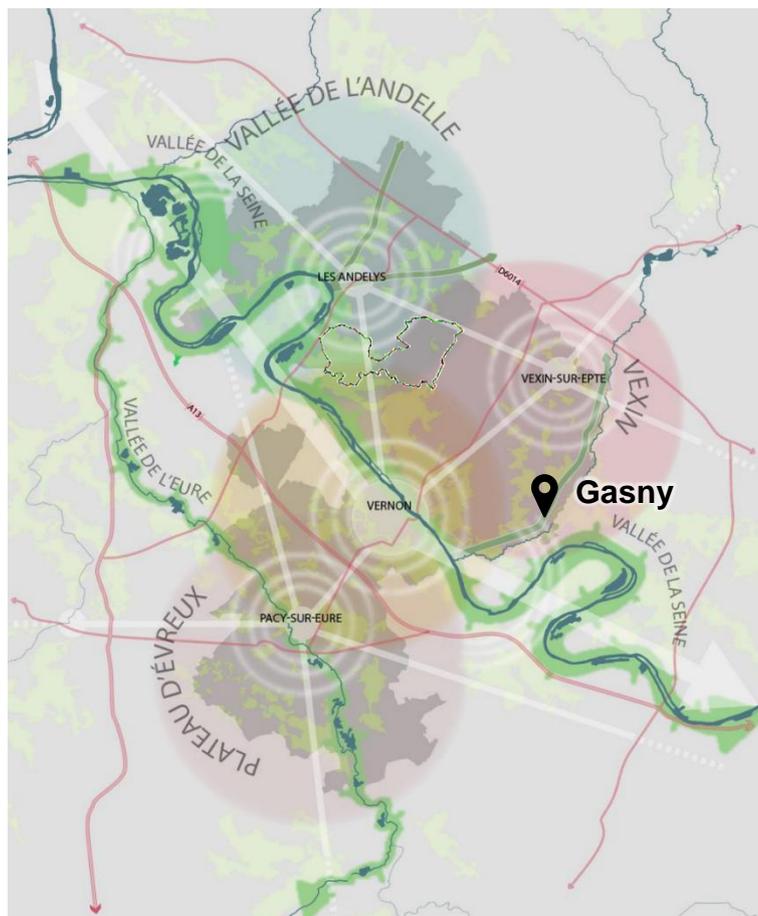
1. Cultiver la spécificité rurale normande aux portes de l'Ile-de-France

L'ambition est d'affirmer la position du territoire de SNA en tant que porte normande de l'Ile-de-France. Situé entre la Métropole francilienne et l'Agglomération rouennaise, les élus souhaitent qu'il constitue un **espace d'interface rural en contraste vis-à-vis des espaces urbains denses**. Dans cette perspective, le projet développe deux axes.

Dans le premier axe, le projet affirme la volonté des élus de **renforcer les trames éco-paysagères** et de **réaffirmer la qualité environnementale et l'identité rurale** du territoire. Cette stratégie s'appuie en priorité sur les vallées de la Seine et de l'Eure qui constituent les axes structurants d'une armature d'espaces agricoles et naturels porteurs des valeurs rurales du territoire.

Dans le second axe, le projet positionne les espaces ruraux comme socle de ressources favorables à l'engagement des transitions écologiques et climatiques et d'un développement résilient et équilibré.

Aussi, le projet vise la préservation de la ressource sol en **divisant par deux le rythme d'augmentation des espaces urbains**, au cours de la première décennie (2023-2033), et en poursuivant la maîtrise de l'artificialisation au cours de la seconde décennie pour tendre vers un objectif de **zéro artificialisation nette**. Il vise ensuite la valorisation de la ressource sol (espace rural) au bénéfice d'une production alimentaire permettant de répondre aux besoins locaux, de production énergétique, de protection des ressources en eau et d'accès à un cadre de vie sain.



2. Activer les moteurs de développement métropolitain au bénéfice de tout le territoire

Le second axe répond à l'ambition de valoriser la présence, sur le territoire, de **moteurs urbains et économiques** forts connectés aux flux métropolitains. Ces points d'accroche territoriaux constituent des points d'appui que les élus souhaitent valoriser en développant leur **effet d'entraînement sur les dynamiques locales**. Il s'agit donc de **favoriser les connexions entre des filières économiques, résidentielles et touristiques métropolitaines, voire mondiales, à des filières de proximité locale**.

Pour y parvenir, le projet identifie des points territoriaux urbains et économiques stratégiques qu'il vise à renforcer : le pôle vernonnais, le plateau de l'espace, Pacy-sur-Eure et Les Andelys et les **pôles ruraux de Vexin-sur-Epte et Gasny**.

Trois filières sont ciblées par le projet en priorité : les **productions primaires**, les **activités touristiques** et les **activités industrielles**.

3. Renforcer les complémentarités territoriales pour un espace de vie cohérent et distinctif

Enfin, grâce au dernier axe, l'affirmation de la singularité du modèle de développement porté par le projet est envisagée à travers les valeurs de proximité. Pour ce faire, le projet entend **consolider l'échelle de vie de proximité** en confortant des espaces de vie organisés autour des **pôles du territoire** (le pôle vernonnais, Pacy-sur-Eure, Les Andelys, Vexin-sur-Epte et Gasny).

Cette échelle de proximité constitue la maille pour :

- Le **déploiement de l'offre de services et d'équipements** adaptée aux besoins des spécificités sociodémographiques de chaque espace ;
- L'adaptation du parc de logements en réponse à l'ambition d'**attractivité résidentielle** des élus, aux **besoins liés aux populations seniors** et aux objectifs de **réduction de la consommation d'énergie** ;
- L'organisation d'une **offre de mobilité** rationalisée, organisée et décarbonée.

Les études du SCOT sont en cours (au stade de la rédaction Document d'Orientations et d'Objectifs, document opposable qui a pour finalité de mettre en œuvre chacune des orientations ci-dessus).



En application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU de Gasny devra être **compatible avec le futur DOO du SCOT** (programmation en logements, développement économique, équipements publics, organisation des mobilités, trajectoire ZAN, préservation de la trame verte et bleue, etc.). Afin d'anticiper cette obligation, la commune a **travaillé en étroite collaboration avec SNA**.

II.3.1.3. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Normandie (SRADDET)

Avec la mise en place du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), la réorganisation territoriale intègre les nouveaux mécanismes juridiques de la planification territoriale. SRADDET, SCOT et PLU sont désormais les trois échelles qui participent conjointement à la planification et à l'aménagement des territoires. Le **SRADDET définit les orientations générales d'aménagement** ; le **SCOT définit la stratégie interterritoriale** reposant notamment sur les bassins d'emploi ; les **PLU définissent la planification opérationnelle**.

Le SRADDET est un document intégrateur. Il a pour ambition de porter les politiques régionales dans de nombreux domaines : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt général, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le schéma intègre de fait le schéma régional d'intermodalité, le schéma régional climat air énergie, le schéma régional de cohérence écologique et le plan déchet régional. Ce SRADDET coexiste avec le schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation (SRDII).

Le SRADDET est opposable, ce qui n'était pas le cas pour son prédécesseur, le schéma régional d'aménagement territorial. Des liens juridiques de compatibilité et de prise en compte ont été créés avec le SCOT.

La Région Normandie a lancé, le 2 février 2017, l'élaboration du SRADDET. Il a été adopté par les élus de la Région Normandie en décembre 2019, mais ne sera applicable qu'après son approbation par le Préfet de Région (1^{er} semestre 2020).

Le SRADDET intègre un fascicule de 42 règles générales. Les règles intéressant le PLU de Gasny sont les suivantes :

- Conduire une analyse du foncier mettant en évidence la nécessité de concilier ses usages et justifiant la prise en compte des enjeux visant à limiter la **consommation de foncier et l'artificialisation des sols**, à préserver les espaces agricoles et naturels et à restaurer les continuités écologiques ;
- Veiller à la cohérence des **projets d'infrastructures et espaces à vocation logistique** avec l'ensemble de la chaîne logistique et son maillage régional, ainsi qu'avec les enjeux de report modal du transport de marchandises ;
- Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional **des véloroutes et voies vertes** et connecter les itinéraires à un maillage local ;
- Répondre aux enjeux de **l'agriculture de proximité** et de l'alimentation locale ;
- Identifier et protéger les **espaces agricoles et maraîchers** à enjeux ;
- Organiser et optimiser l'accessibilité des **zones d'activités économiques en transports en commun et en modes actifs**, et/ou par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme ;
- En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emploi, logements, services, ...), prévoir les modalités permettant et favorisant l'accès par des modes de **transport collectifs** et des modes de **transports actif** ;
- Prioriser l'implantation des **activités commerciales, tertiaires et artisanales** au sein des **centres villes** et des **centres de quartier** ;
- Identifier et valoriser les éléments constitutifs du **paysage** et du **patrimoine architectural et ou culturel** ;
- Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la **santé** ;
- Tenir compte de l'objectif régional de disposer à termes de 7 **centres de tri** des recyclables en Normandie ;
- Interdire l'ouverture de nouvelles installations de stockage de **déchets** non dangereux non inertes (DNDNI) en Normandie ;
- Seules les installations d'incinération des **déchets** non dangereux non inertes à des fins de valorisation énergétique peuvent être autorisées en Normandie ;
- Proposer des mesures relatives à la localisation des infrastructures et des activités (ainsi qu'aux constructions et rénovations de bâtiments) visant à diminuer l'exposition des populations aux polluants atmosphériques ;
- Favoriser la création de nouveaux quartiers et de constructions neuves s'inscrivant dans des **démarches d'urbanisme durable** et visant une performance énergétique ou carbone supérieure aux exigences réglementaires en vigueur ;
- Favoriser l'alimentation en énergie à hauteur de 50 % de la consommation d'énergie par de **l'énergie renouvelable**, en optimisant le recours aux différentes énergies en fonction des usages et infrastructures réseaux ;
- Interdire la création de tout réseau de chaleur qui ne soit pas alimenté par au moins 50% d'**énergies renouvelables** ou de récupération à l'horizon 2030 ;

- Limiter l'installation de **panneaux photovoltaïques** sur sol aux terrains de friches industrielles et aux sols pollués ;
- Eviter et réduire l'**imperméabilisation des sols** en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation ;
- Favoriser la **division au moins par 2 du rythme de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030** ;
- Localiser les secteurs d'implantation périphérique et centralités urbaines et fixer les conditions d'implantation des **équipements commerciaux** ;
- Réaliser un bilan de la **ressource en eau** afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique ;
- Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du **changement climatique** en termes d'évolution des **risques naturels** et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité ;
- Privilégier la **requalification des zones d'activité économiques existantes** à l'extension ou à la création de nouvelles zones. Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation de ces zones existantes ;
- Édicter des orientations et objectifs favorables à la **biodiversité** en zones urbaines et péri-urbaines ;
- Tous les sites définis comme **réservoirs de biodiversité** doivent être identifiés en zone N (naturelle) ou en zone A (agricole) ;
- Prévoir des mesures de préservation des **espaces boisés** et de leur fonctionnalité, adaptés aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets, ...) ;
- Identifier les **zones humides** fragilisées et définir un programme de préservation et de restauration, en s'appuyant sur un diagnostic de leur état de conservation et de leur fonctionnalité ;
- Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols.

Le SRADDET a fait l'objet d'une modification, adoptée par le Conseil Régional de Normandie le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la Région Normandie le 28 mai 2024, afin d'intégrer l'objectif du « ZAN » (**Zéro Artificialisation Nette**) prévu par la loi Climat et Résilience.

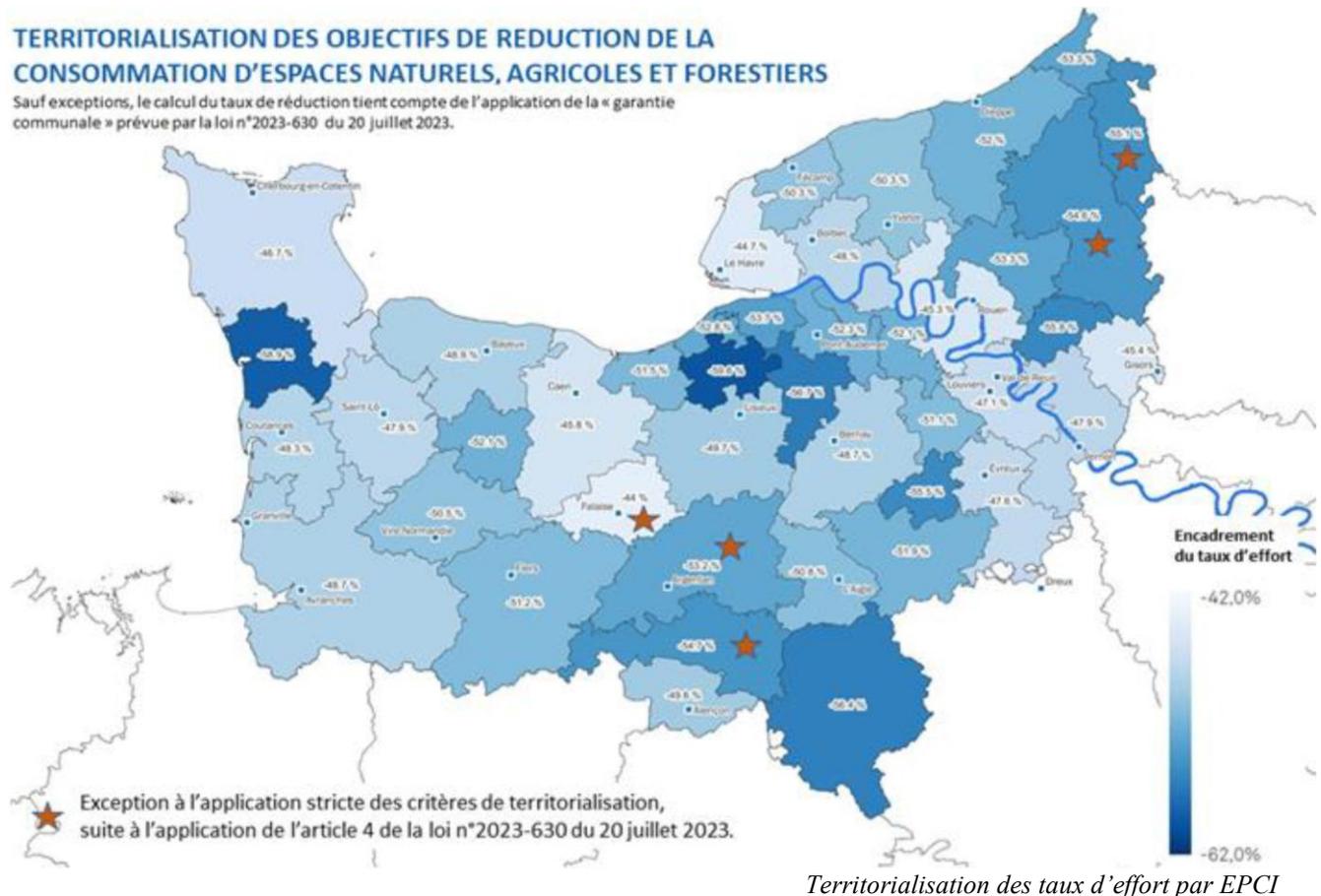
Le SRADDET prévoit notamment une territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec des taux différenciés selon les EPCI. Pour SNA, le nombre maximal d'hectares pouvant être consommés pendant la période 2021-2030 doit être calculé sur la base d'un taux de réduction de -47,9% et d'une déduction de 15% au titre de l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale :

$$\begin{aligned} \text{Surface consommable 2021-2030} &= \text{taux d'effort} \times \text{déduction régionale} \times \text{consommation CCF 2o11-2o2o} \\ &= 0,521 \times 0,85 \times 233 = 103 \text{ hectares} \end{aligned}$$

La déclinaison locale de cette enveloppe sera assurée par le SCOT de SNA.

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Sauf exceptions, le calcul du taux de réduction tient compte de l'application de la « garantie communale » prévue par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023.



Le PLU doit être compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET prévu à l'article L4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables.

Note : Le rapport de compatibilité implique que le PLU ne doit pas empêcher la réalisation des objectifs fixés par le SRADDET. Le conseil d'état, le 18 décembre 2017, a précisé cette notion de compatibilité : s'il est nécessaire de s'assurer de la compatibilité des dispositions du PLU avec les règles SRADDET, il n'y a par contre pas d'obligation de conformité avec les objectifs du SRADDET exprimés sous forme quantitative.

II.3.1.4. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 23 mars 2022.

Le SDAGE décline ses mesures selon 5 grands thèmes :

1. Protection des milieux aquatiques et humides (orientation fondamentale 1 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5) ;
2. Réduction des pollutions diffuses (orientation fondamentale 2 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5) ;
3. Réduction des pollutions dues aux rejets des collectivités et des industries (orientation fondamentale 3 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5) ;
4. Gestion de la ressource en eau (orientation fondamentale 4 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5) ;

5. Amélioration des connaissances et de la gouvernance (transversal).

Protection des milieux aquatiques et humides

(Source SDAGE)

Il s'agit des mesures relatives à la morphologie des milieux (entretien, restauration et renaturation), mesures de restauration de la continuité écologique des cours d'eau, mesures de gestion et de restauration des zones humides.

Concernant la morphologie des cours d'eau, l'estimation des travaux nécessaires pour l'atteinte du bon état des masses d'eau a été réalisée en identifiant les masses d'eau en état écologique actuel moins que bon sur lesquelles s'exercent des pressions hydromorphologiques jugées significatives par les services locaux, en s'appuyant sur une méthode d'analyse nationale (SYRAH).

Concernant la continuité, priorité a été donnée aux masses d'eau classées et sur lesquelles les ouvrages sont les moins nombreux afin d'optimiser dans la mesure du possible le nombre de masses d'eau restaurées.

Concernant les zones humides, l'identification des besoins repose notamment sur le registre des zones protégées, visées par l'annexe IV de la DCE : « les zones désignées comme zone de protection des habitats et des espèces et où le maintien ou l'amélioration de l'état des eaux constitue un facteur important de cette protection, notamment les sites Natura 2000 pertinents désignés dans le cadre de la directive 92/43/CEE et de la directive 79/409/CEE ».

Pollutions diffuses

(Source SDAGE)

La révision de l'état des lieux a montré que les pesticides et les nitrates restent responsables du déclassement de 70% des masses d'eau souterraine du bassin et sont également présents dans les rivières à des taux qui menacent l'état de nombreuses masses d'eau, ainsi que celui des eaux côtières.

Le programme de mesures promeut des actions correctives « à la source » visant la réduction des usages de pesticides et de fertilisants, complétées par des mesures « palliatives » visant la limitation des transferts de ces produits vers les eaux superficielles ou souterraines, le tout dans un souci de faisabilité technique et économique. Pour les 6 années du 3^{ème} cycle de la DCE, il est proposé un scénario accessible qui se fixe quatre grandes priorités :

- Répondre aux exigences réglementaires de base pour maîtrise de l'usage des pesticides et des fertilisants et tenir compte des risques d'eutrophisation marine ;
- Protéger 378 captages d'eau prioritaires ;
- Renforcer la protection des masses d'eau superficielle en particulier pour tenir compte des risques d'eutrophisation marine et des zones sensibles aux phénomènes de ruissellement et d'érosion ;
- Renforcer la maîtrise des pollutions microbiologiques sur la frange littorale.

Pollutions dues aux rejets des collectivités et des industries

(Source SDAGE)

Même si la réduction à la source des pollutions doit être encouragée et privilégiée à chaque fois que cela est possible, les mesures curatives restent très majoritaires sur le plan financier pour ce thème.

Concernant les stations d'épuration urbaines, les mesures les plus importantes ont été réalisées sur les cycles précédents. Ainsi les travaux projetés pour le troisième cycle sont moins conséquents. Les travaux d'amélioration des réseaux d'assainissement sont proposés lorsque les masses d'eau sont exposées à de fortes pressions par les rejets des collectivités mais que les travaux sur stations ne peuvent suffire à résoudre.

En matière de gestion des eaux pluviales, les besoins de travaux ont été identifiés par les services locaux dans les schémas directeurs et dans les documents de programmation (PAOT), mais également au travers d'éventuelles mesures complémentaires avec une attention portée sur la frange littorale particulièrement vulnérable en temps de pluie, ainsi que les masses d'eau dont l'état est menacé par les rejets de macropolluants. Sur certaines masses d'eau, la gestion et traitement des eaux pluviales en secteur fortement urbanisé constitue l'enjeu principal. En effet les rejets de ces eaux deviennent trop importants par rapport à la capacité de dilution sur ces masses d'eau. Ces travaux constituent des opérations d'ampleur à des coûts importants. Près de la moitié des coûts liés à la réduction issue des pollutions des collectivités y est affectée.

Des mesures visant les dispositifs d'assainissement non collectifs sont prévues, sur la frange littorale, afin d'assurer la prévention des pollutions microbiologiques en amont des zones protégées (baignade et conchyliculture) sur toute la zone d'influence microbiologique immédiate, ainsi que dans des cas particuliers à proximité des points de captages ou des petits cours d'eau.

Les mesures de réduction des pollutions d'origines industrielles et artisanales concernent les mesures de réduction des macropolluants dans les diverses branches industrielles, des mesures de suppression ou réduction de substances toxiques et en particulier de substances dangereuses prioritaires au titre de la DCE, des mesures de fiabilisation des ouvrages de dépollution et de prévention des pollutions accidentelles.

Enfin, afin de satisfaire les deux objectifs essentiels de la DCE sur la thématique des micropolluants (objectif de bon état et objectif de réduction ou suppression des rejets, pertes et émissions de micropolluants), il a été ajouté des mesures de réduction des rejets de substances dangereuses pour les rejets de stations de traitement des eaux usées et rejets industriels concernés.

Gestion de la ressource en eau

(Source SDAGE)

Les mesures consacrées à la gestion de la ressource en eau sont pour la grande majorité des mesures de gouvernance. Pour les nappes, les mesures prévues s'appliquent à des masses d'eau souterraine identifiées dans le SDAGE et traduisent en termes d'actions ses orientations. Les mesures prévues consistent principalement à :

- Réaliser des études de connaissance (notamment sur les prélèvements effectués) ;
- Evaluer les volumes globaux prélevables et leurs répartitions spatiales ;
- Limiter les prélèvements, initier des économies d'eau, améliorer la qualité des ouvrages de captage, mettre en place des dispositifs de réalimentation de nappe ainsi que des ressources de substitution ou complémentaires ;

- Mettre en place des dispositifs de gestion collective et définir les modalités de partage de la ressource en eau.

Pour limiter la pression quantitative sur les cours d'eau, les mesures envisagées sont les suivantes :

- Mise en place de structures de concertation entre usagers ;
- Amélioration de la gestion par bassin versant, afin de répartir la ressource entre prélèvements actuels et nouveaux prélèvements ;
- Amélioration de la connaissance des seuils d'alerte, révision des débits réservés et restriction des usages lors des étiages sévères ;
- Création et gestion de dispositifs pour le soutien d'étiage.

Amélioration des connaissances et de la gouvernance

(Source SDAGE)

Le PDM comporte des mesures d'amélioration de la connaissance, notamment sur le suivi des substances prioritaires et dangereuses, le contrôle et la surveillance, l'effort de recherche, la bancarisation et la diffusion des données et l'évaluation des politiques publiques.

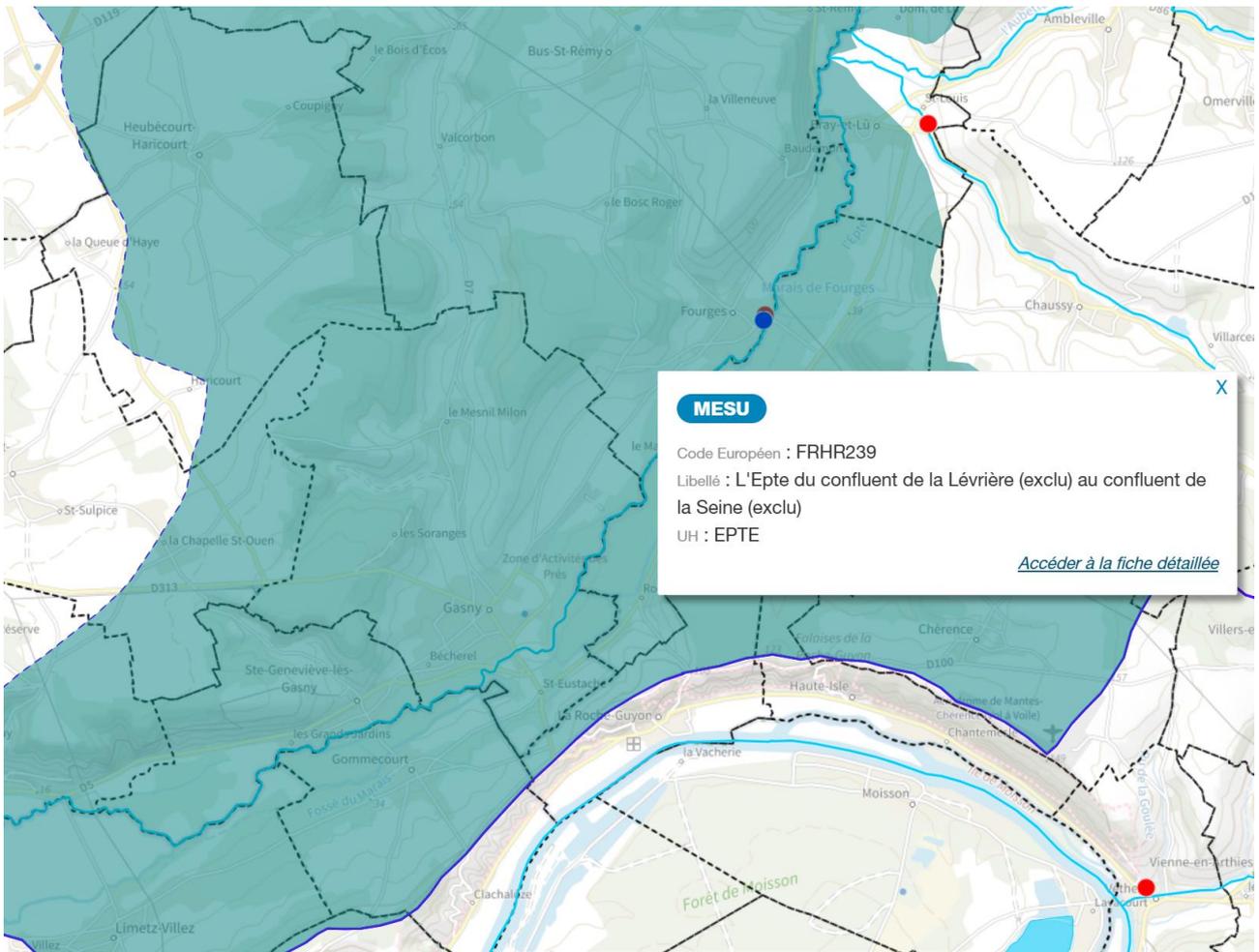
Les mesures relatives à la gouvernance, de natures très variées, se retrouvent dans chacun des thèmes développés dans le programme de mesures. Les mesures les plus transversales concernent principalement :

- Les structures de gestion locale. Il s'avère essentiel de continuer à promouvoir une meilleure structuration des acteurs dans le domaine de l'eau ;
- L'animation. La mise en place et le soutien aux cellules d'animation s'avèrent indispensables pour faire émerger des projets et développer de bonnes pratiques ;
- La sensibilisation, la formation, l'information et l'éducation. Ces mesures ciblent tous les acteurs de la société civile et les responsables dans le domaine de l'eau.

Masses d'eau impactées par le projet

D'après le site Géo-Seine-Normandie (geo.eau-seine-normandie.fr), la commune est concernée par la masse d'eau suivante :

- FRHR239 : L'Epte du confluent de la Lévrière (exclu) au confluent de la Seine (exclu).



ETAT DE LA MASSE D'EAU - EVALUATION 2022

Etat écologique 2022

Etat écologique	bon
Niveau de confiance associé (de 1-faible à 3-fort)	non évalué
Mode d'évaluation de l'état écologique	état mesuré
Etat physico-chimique	bon
Paramètres déclassants de l'état physico-chimique	
Etat biologique	bon
Paramètres déclassants de l'état biologique	
Etat hydromorphologique	inconnu
Etat polluants spécifiques	bon
Paramètres déclassants de l'état polluants spécifiques	

Etat chimique 2022

Etat chimique avec ubiquistes	mauvais
Etat chimique sans ubiquistes	mauvais
Matrices	analyses effectuées sur l'eau
Niveau de confiance associé (de 1-faible à 3-fort)	non évalué
Paramètres déclassants de l'état chimique	Sulfonate de perfluorooctane;Fluoranthène;Benzo(a)pyrène;Benzo(b)fluoranthène;Benzo(k)fluoranthène;Benzo(g,h,i)pérylène
Mode d'évaluation de l'état chimique	état mesuré

Masses d'eau (source Géo-Seine-Normandie)

II.3.1.5. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Il n'y aucun Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sur la commune de Gasny.

II.3.1.6. Schéma de mise en valeur de la mer

La commune de Gasny n'est concernée par aucun schéma de mise en valeur de la mer.

II.3.1.7. Plan de déplacements urbains

La commune de Gasny n'est concernée par aucun plan de déplacements urbains.

II.3.1.8. Programme local de l'habitat

Le PLH de SNA a été adopté par délibération du 19 décembre 2019. Il définit, pour une durée de six ans (2019-2025), les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Cinq orientations stratégiques ont été retenues :

Orientation n°1 : mobiliser prioritairement l'existant pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat

Orientation n°2 : inscrire les objectifs du PLH dans un projet de développement durable de l'habitat à plus long terme

Orientation n°3 : diversifier l'offre proposée sur le territoire pour répondre à la diversité des besoins en logements, en s'appuyant sur le parc existant et l'offre nouvelle

Orientation n°4 : améliorer les équilibres socio-territoriaux et la mixité dans l'occupation du parc de logements aux différentes échelles

Orientation n°5 : mieux répondre aux besoins spécifiques de certains publics

Des objectifs quantitatifs de production de logements ont été validés à l'échelle de SNA :

- Produire environ **350 logements nouveaux en moyenne par an** soit 2100 logements sur les 6 ans du PLH. L'objectif étant de stabiliser la population sur la durée du PLH de 2019-2025.
- **Diminuer par 4 la progression de la vacance** (+ 50 logements par an contre + 200 logements ces dernières années).

Le PLH fixe les objectifs suivants pour la ville de Gasny :

- Réaliser 100 logements sur Gasny entre 2019 et 2025, soit environ **15 logements par an** ;
- Répartir la production à **40% en locatif aidé et 60% en accession / locatif privé** ;
- Répondre à la demande croissante en logements, notamment des jeunes ;
- Accompagner la rénovation énergétique des logements ;
- Pour participer à la valorisation du territoire, encourager l'élaboration d'une charte de qualité architecturale pour les nouvelles constructions ;
- Régulariser les constructions de la zone des Bruyères / Les Soranges ;
- Porter l'écoquartier en centre-bourg comme un projet d'ensemble (habitat, urbanisme, mobilité ...) ;



- Limiter l'extension de l'urbanisation et préserver les terres agricoles.

Puisqu'au-delà du seuil de 3500 habitants, la commune sera assujettie à l'article 55 de la loi SRU (obligation de disposer d'un taux minimum de 20% de logements sociaux), le PLH encourage d'anticiper cette obligation en construisant 39 logements SRU d'ici 2025 (soit 6,5 logements par an).

II.3.1.9. Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

La commune de Gasny n'est concernée par aucune disposition particulière aux zones de bruit des aérodromes.

II.3.1.10. Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. C'est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II).

Le PGRI fixe 4 objectifs :

- Réduire la vulnérabilité des territoires ;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- Raccourcir fortement les délais de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Ces objectifs se déclinent en 63 dispositions.

Le PGRI du bassin Seine-Normandie fixe pour six ans quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie. Il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise et la culture du risque.

Le PLU de Gasny doit être compatible avec les objectifs et les dispositions du PGRI.

II.3.2. Documents que le PLU doit prendre en compte en application de l'article L131-5 du code de l'urbanisme

L'article L131-5 du code de l'urbanisme liste les documents supra-communaux que le PLU doit prendre en compte.

II.3.2.1. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires Normandie (SRADDET)

Le PLU doit prendre en compte les objectifs du SRADDET prévu à l'article L4251-3 du code général des collectivités territoriales.

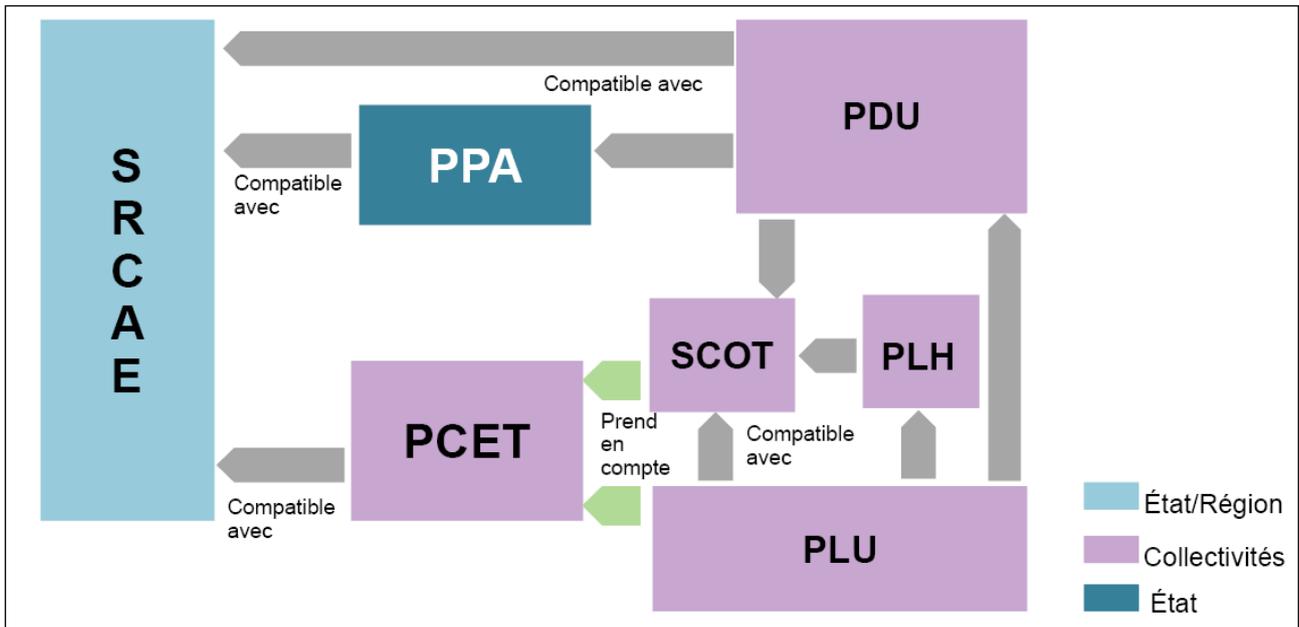
II.3.2.2. Schéma Régional Climat Air Energie

Conformément aux dispositions des Lois Grenelle I et Grenelle II, chaque région doit réaliser un document cadre appelé **Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)**. La région Haute-Normandie s'est dotée d'un SRCAE arrêté le 21 mars 2013. Le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) 2017-2021 sera intégré au SRCAE.

Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) constituent la seconde génération de plans visant à limiter les émissions de pollutions atmosphériques. Un plan de protection de l'atmosphère a été approuvé le 30 janvier 2014 sur le périmètre des départements de l'Eure et de la Seine-Maritime. Il a pour objectif d'améliorer la qualité de l'air et la rendre conforme aux directives européennes.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de Haute-Normandie a été arrêté le 21 mars 2013 par le Préfet de région. La qualité de l'air est globalement bonne.

Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, ...) doivent prendre en compte le Schéma Régional Climat Air Energie, via les autres documents de planification qui doivent lui être compatible (PCET...).



Liens de compatibilité des différents plans avec le SRCAE (source : SRCAE HN)

Le SRCAE s'articule autour de 9 défis se déclinant en plusieurs orientations. Dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, il s'agit de prendre en compte le défi n°4 :

- Aménager durablement le territoire et favoriser les nouvelles mobilités

« Le SRCAE de Haute-Normandie porte l'ambition d'un aménagement régional durable, propice à une diminution de l'usage de la voiture individuelle, à la réduction de l'exposition des populations, à la pollution atmosphérique, au développement des énergies renouvelables, à la préservation des stocks carbone du territoire et à son adaptation au changement climatique. Il est donc nécessaire d'assurer une utilisation optimale des outils d'aménagement et des documents d'urbanisme. »

II.3.2.3. Plan Climat Energie Territorial de la CAPE

Le plan d'actions du PCET de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure comprend 5 axes stratégiques, 23 fiches actions et 49 sous actions précisant la faisabilité des actions, les coûts de mise en œuvre, les aides et financements possibles, et les indicateurs de suivi pertinents. Le PLU de Gasny doit prendre en compte ce Plan Climat Energie Territorial ; les principales actions à prendre en compte dans le PLU de Gasny sont entourées en rouge.



Diagnostic territorial

Axe	Fiches-action	Sous-actions	Axe	Fiches-action	Sous-actions	
Axe 1 : Favoriser l'optimisation énergétique du territoire	1.1 Appuyer la rénovation des bâtiments	1.1.1 Mener des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pour rénover le bâti privé	Axe 2 : Orienter les transports et les déplacements vers des logiques durables	2.1. Mettre en œuvre un Plan Local de Déplacement	2.1.1 Mise en œuvre des actions identifiées dans le cadre du PLD	
		1.1.2 Soutenir la rénovation énergétique des logements privés			2.2. Diminuer les émissions de GES associées aux transports en commun	2.2.1 Diminuer la consommation de carburant et les émissions de polluants générées par les transports en commun
		1.1.3 Mener des actions de communication auprès des copropriétés		2.3. Améliorer les conditions d'utilisation des modes doux		2.2.2 Contribuer à la billettique intermodale régionale
		1.1.4 Orienter les activités d'auto-rénovation vers la réalisation d'économies d'énergie et l'utilisation d'éco-matériaux			2.3.2 Contribuer à la billettique intermodale régionale	
	1.2 Encourager les acteurs à prendre en compte la problématique énergie climat dans leurs activités	1.2.1 Communiquer et accompagner les acteurs économiques et agricoles dans la réalisation de diagnostics économiques et énergétiques		2.2.1 Diminuer la consommation de carburant et les émissions de polluants générées par les transports en commun		
1.3 Favoriser le développement de l'écologie industrielle sur le territoire	1.3.1 Contribuer à l'étude d'écologie industrielle et territoriale / économie circulaire du département en mobilisant une zone du territoire	2.2.2 Contribuer à la billettique intermodale régionale				
1.4 Développer les sources de production d'énergies renouvelables	1.4.1 Evaluer le potentiel de production d'énergies renouvelables sur le territoire de la Cape	1.4.2 Développer la centrale photovoltaïque sur le site du CNPP	2.3. Améliorer les conditions d'utilisation des modes doux	2.3.1 Engager une réflexion quant à la réalisation d'un schéma sur les cheminements modes doux sur le territoire de la Cape		

Axe	Fiches-action	Sous-actions	Axe	Fiches-action	Sous-actions	
Axe 3 : Accompagner le territoire vers un changement des modes de consommation	3.1. Sensibiliser les citoyens à la problématique énergie climat	3.1.1 Organiser une série d'expositions et d'animations lors des événements locaux	Axe 3 : Accompagner le territoire vers un changement des modes de consommation	3.3. Informer les habitants sur les économies d'énergies	3.3.3 Organiser des balades thermiques	
		3.1.2 Inciter les acteurs de l'immobilier à devenir une source d'information et de sensibilisation auprès des particuliers			3.3.4 Organiser des journées portes ouvertes sur les structures exemplaires	
	3.2. Mener des actions de sensibilisation spécifiques de destination des scolaires	3.2.1 Coordonner une stratégie de sensibilisation à destination des scolaires et des centres de loisirs (économie d'énergie, alimentation, réduction des déchets etc.)		3.3.1 Informer et mobiliser les habitants sur les missions de l'Espace Info Energie	3.4. Optimiser la gestion des déchets	3.4.1 Sensibiliser à la prévention des déchets (ordures ménagères et assimilées) / réduction à la source
						3.3.2 Sensibiliser les habitants de logements sociaux aux éco-gestes
	3.3. Informer les habitants sur les économies d'énergies	3.3.2 Sensibiliser les habitants de logements sociaux aux éco-gestes		3.3.1 Informer et mobiliser les habitants sur les missions de l'Espace Info Energie	3.5. Appuyer l'installation de producteurs locaux	3.4.3 Soutenir la création d'une structure d'insertion pour la revalorisation des déchets
3.3.2 Sensibiliser les habitants de logements sociaux aux éco-gestes			3.5.1 Appui à l'installation de maraichers locaux			
				3.5.2 Relancer le développement des vergers		

Axe	Fiches-action	Sous-actions	Axe	Fiches-action	Sous-actions	
Axe 4 : Devenir une collectivité territoriale exemplaire	4.1. Rénover le patrimoine de la collectivité	4.1.1 Intégrer la pratique de l'éco-construction aux exigences de la Cape dans ses projets de construction et / ou rénovation	Axe 4 : Devenir une collectivité territoriale exemplaire	4.4. Poursuivre les actions relatives à l'achat et à la consommation responsable à l'interne	4.4.1 Instaurer des critères de développement durable sur certains marchés	
		4.1.2 Intégrer des équipements automatiques d'extinction des équipements publics			4.4.2 Réduire la consommation de papier	
	4.2. Intégrer des unités de production d'énergies renouvelables	4.2.1 Equiper un ou plusieurs équipements publics en chauffage bois énergie			4.4.3 Mettre en œuvre la dématérialisation	4.4.4 Favoriser l'utilisation de la projection de documents lors de certaines réunions
		4.3.1 Sensibiliser les agents de la Cape aux économies d'énergie, au tri et à l'écoconduite			4.4.5 Rationalisation des postes d'impression	
	4.3. Accompagner un changement de comportement auprès des agents	4.3.2 Développer la pratique du compostage			4.4.6 Améliorer l'impact carbone des évènements organisés par la Cape	

Axe	Fiches-action	Sous-actions	Axe	Fiches-action	Sous-actions
Axe 4 : Devenir une collectivité territoriale exemplaire	4.4. Poursuivre les actions relatives à l'achat et à la consommation responsable à l'interne	4.4.7 Mutualisation des commandes	Axe 5 : Anticiper les impacts des changements climatiques	5.1. Adapter le territoire face aux épisodes climatiques extrêmes	5.1.1 Adapter le territoire aux épisodes de sécheresse à travers la mise en œuvre du SCoT
		4.5. Réaliser un Plan de Déplacement Administration et diminuer les émissions associées aux déplacements des agents			4.5.1 Mettre en œuvre les actions inscrites dans le PDA
	4.5.2 Se coordonner avec d'autres administrations pour les déplacements lointains			5.3. Réduire les consommations d'eau	5.3.1 Planifier l'équipement des bâtiments gérés par la Cape de dispositifs de réduction des consommations d'eau
	4.5.3 Organiser la flotte de véhicules de la Cape en pool				5.4. Favoriser le maintien de la biodiversité en prenant en compte l'évolution du climat
	4.5.4 Acquérir des véhicules à faible consommation	4.6.1 Mettre en place un Conseil en énergie partagé et mobiliser les communes		5.4.2 Accompagner la revégétalisation du territoire	
	4.6. Optimiser les consommations d'énergie des communes grâce au portage du Conseil en Energie Partagé (CEP)	4.7. Communiquer autour du Plan Climat		4.7.1 Assurer une communication autour du PCET en investissant les évènements et publications de la Cape.	
	4.7.2 Faire vivre le Plan Climat Energie Territorial				

Seine Normandie Agglomération s'est engagée dans la mise en place d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), qui succèdera au Plan Climat Energie Territorial de la CAPE. Son adoption est prévue en 2019.

II.3.2.4. Schéma départemental d'accès à la ressource forestière

La commune de Gasny n'est concernée par aucun schéma départemental d'accès à la ressource forestière.

II.3.3. Autres documents intéressants

II.3.3.1. L'atlas des paysages de Haute-Normandie

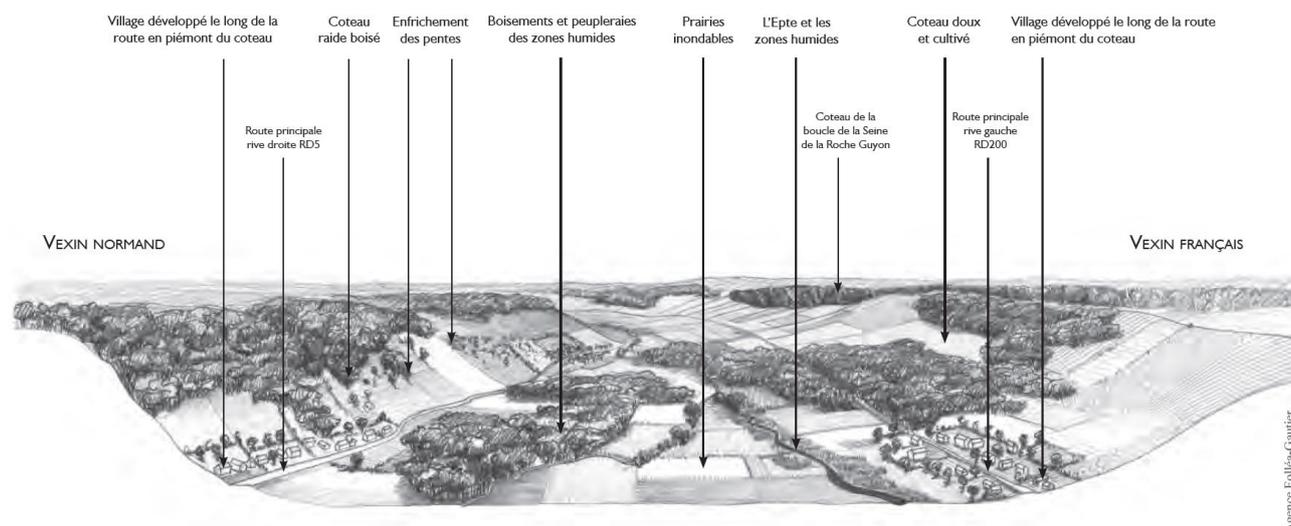
L'atlas des paysages de la Haute-Normandie a été réalisé par la Région de Haute-Normandie, en collaboration avec la DREAL de Haute-Normandie, le Conseil Général de l'Eure et le Conseil Général de la Seine-Maritime, et l'Europe, partenaires financiers. Il s'inscrit dans la politique nationale menée par le Ministère de l'écologie (MEDDTL) depuis de nombreuses années pour que, progressivement, chaque région dispose d'un atlas de paysage. Il répond à la demande de la Convention Européenne du Paysage, entrée en vigueur en France le 1^{er} juillet 2006, qui prévoit un engagement d'identification et de qualification des paysages.

Cet atlas a pour objectif de mettre à disposition de tous une connaissance précise des paysages de la région, qui doit nourrir les politiques qualitatives d'aménagement du territoire. Il a également vocation à préparer la définition d'objectifs de qualité paysagère et leur mise en œuvre.

La commune de Gasny fait partie de l'unité paysagère intitulée « la vallée de l'Epte ». L'atlas décrit le territoire autour de Gasny de la manière suivante :

« La vallée pittoresque autour de Giverny : de Gasny à Giverny, la vallée s'élargit fortement et retrouve un profil asymétrique. En rive droite, le coteau raide prend des allures de murailles vertes et en rive gauche, le versant remonte en pente douce cultivée dans la boucle de Bennecourt. Le fond de vallée plat et humide se transforme aussi en plaine cultivée à l'approche de la confluence de la Seine. Lieu de résidence du peintre Claude Monet, la vallée aval de l'Epte et son jardin fleuri ont été ses principales sources d'inspiration à partir de 1895.

Les vergers, la rivière et ses peupliers, les meules de foins, les coquelicots et les prairies fleuries de la plaine sans parler des toiles du jardin et des nymphéas, sont autant de représentations de la vallée de l'Epte de la fin du 19^e siècle, qui en font aujourd'hui un paysage culturel connu du monde entier.



Coupe-perspective schématique dans la vallée aval de l'Epte (source Atlas des paysages de Haute-Normandie)

L'abandon de pratiques agricoles sur les pentes fortes des coteaux et le développement des peupleraies dans la plaine ont transformé les paysages peints par C. Monet. Ils se sont fermés peu à peu, recouvrant les coteaux par des boisements spontanés et remplaçant les espaces ouverts par des plantations de peupliers.

Non loin de l'axe de la vallée de la Seine, la vallée aval de l'Epte subit depuis quelques années une influence très forte de la région parisienne dans son développement urbain. Si Giverny connaît un développement mesuré avec les protections du site classé autour de la maison de Claude Monet, les communes de Gasny et plus encore de Gommecourt et Limetz-Villez (en Val d'Oise) se développent en suivant des logiques d'urbanisation linéaire très étirées le long des routes. On observe une jonction entre les villages et les hameaux, comme sur la RD5 entre Sainte-Geneviève-lès-Gasny et Gasny.

Un fond de vallée en zone inondable : de Neuf-Marché à Giverny, l'ensemble de la plaine de l'Epte se situe en zone inondable. Aussi le fond de la vallée est-il resté un espace non urbanisé en dehors des villes de Gisors et de Bray-et-Lû.

Des prairies accompagnées de quelques ripisylves le long de la rivière occupent les plaines offrant un paysage ouvert et dégagé de la vallée.

Cependant entre Bray-et-Lû et Giverny, les nombreuses plantations de peupliers autour de la rivière referment le paysage et lui donne une image plus austère.

Une implantation des villages groupés aux débouchés des talwegs et en piémont de coteau : l'implantation d'origine des villages de la vallée de l'Epte tient compte des contraintes morphologiques et hydrologiques de la vallée.

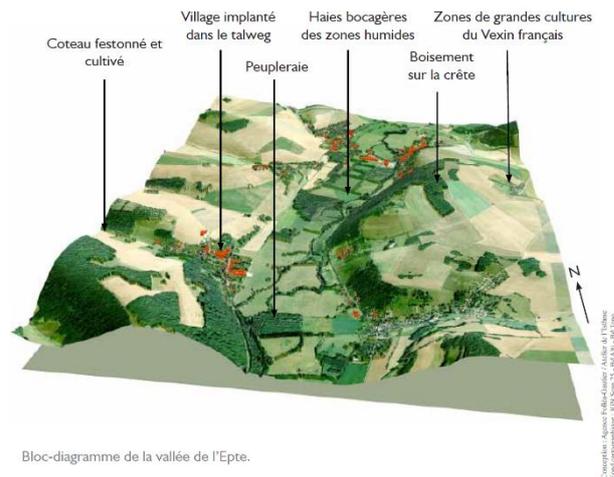
Avec des pentes de coteaux parfois très raides et une grande zone inondable en fond de vallée, les villages se sont préférentiellement implantés sur le bas des pentes et plus particulièrement au débouché des petits vallons affluents, où se situaient les sources. Tout au long de la vallée, les villages et les bourgs s'égrènent régulièrement, appuyés sur le coteau et dominant légèrement la plaine humide.

Leurs extensions récentes se développent prioritairement le long de la route principale ou vers l'intérieur, dans le creux des vallons.

Une pression urbaine liée à la proximité de l'Île-de-France : toute la vallée de l'Epte de Giverny jusqu'à Gisors subit une pression foncière importante. Les documents prospectifs jusqu'en 2015 (DDTM de l'Eure) prévoit une augmentation de 5500 logements dans le Vexin normand et plus particulièrement autour de Gisors et près de Giverny. Cette pression se ressent déjà aux alentours de Gisors dans le site de la confluence avec la Seine et sur le plateau ainsi qu'autour de Gasny non loin de la vallée de la Seine.

Une architecture traditionnelle proche de l'Île-de-France mais déjà normande : l'architecture traditionnelle des villages de la vallée de l'Epte montre une utilisation dominante de la pierre calcaire. Toutefois, contrairement au Vexin bossu où le calcaire est l'unique matériau employé, la vallée présente une architecture plus variée dans ses matériaux de construction et notamment les maisons de briques que l'on retrouve dans beaucoup de villages ou de villes, et les maisons à pans de bois qui annoncent dès le centre de Gisors, l'entrée dans la Normandie.

Une route de chaque côté de la vallée sur lesquelles s'implantent les villages : deux petites routes permettent de parcourir la vallée de part et d'autre de la rivière : la RD 146 côté Eure et la RD 37, côté Val d'Oise. Implantées au pied des coteaux, elles offrent une situation légèrement dominante par rapport à la plaine et elles desservent successivement tous les villages de la vallée. Leur situation, les ouvertures qu'elles proposent, la découverte des villages qu'elles permettent et la sobriété de leur aménagement, constituent des itinéraires



de grande qualité, que l'on peut ranger sous la qualification de route-paysage, c'est-à-dire « bel ouvrage qui offre des vues sur le territoire ».

Toutefois, les nuisances engendrées par la circulation dans la traversée des villages produisent des aménagements peu qualifiants pour le bâti riverain. Les trottoirs souvent très étroits, les façades rarement ravalées et les réseaux aériens donnent une image peu valorisante de ces villages qui ne sont pourtant pas sans charme. Le village de Giverny, visité par de très nombreux amateurs de peinture et de jardins, a su conserver des espaces publics de qualité avec des bas-côtés enherbés et fleuris, mettant l'ensemble du site bâti en valeur. Parallèlement, le Conseil Général de l'Eure a aménagé une voie verte (piste cyclable et piétonne) sur l'ancienne voie de chemin de fer, entre Gasny et Neaufles-Saint-Martin. Au cœur même de la vallée, flirtant avec la rivière, cette promenade permet une découverte plus intime et pittoresque de la vallée de l'Epte. »

Les valeurs paysagères de l'atlas	Les risques et problèmes identifiés par l'atlas
<p>Les sites bâtis, un patrimoine historique remarquable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reconnaissance, identification et prise en compte spécifique pour les choix d'urbanisation. - Préservation des espaces non bâtis qui les mettent en valeur : reculs, dégagements visuels. 	<p>Les extensions d'urbanisation et la banalisation des paysages bâtis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recherche d'emplacements appropriés en accord avec le site bâti. - Confortement des centralités existantes. - Emploi de matériaux de qualité (pierre calcaire, brique). - Arrêt de l'urbanisation linéaire. - Maintien des coupures d'urbanisation entre les villages.
<p>Les vallons affluents, des paysages intimes et variés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien et gestion des espaces ouverts. - Limitation des extensions urbaines le long des routes. 	<p>Les traversées trop routières des villages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Requalification des chaussées avec réduction des surlargeurs. - Traitement différencié des revêtements de sols. - Création et valorisation des espaces publics. - Plantations d'arbres aux entrées des villages. - Enfouissement des réseaux.
<p>Les coteaux, une alternance d'espaces ouverts et de boisements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Repérage, identification et préservation dans les documents d'urbanisme. - Mise en place d'opérations créant une certaine densité d'habitat confortant les centres. 	

- Soutien à l'entretien et à la revalorisation des espaces agricoles périurbains de coteau, lutte contre l'enfrichement.

- Repérage des ouvertures visuelles, préservation et mise en valeur des ouvertures vers la vallée et des vues sur le lointain.

Les bords de l'eau, des espaces de nature et de loisirs :

- Préservation et gestion des ripisylves et des espaces ouverts d'accompagnement.

- Création de circulations douces et de sentiers à l'image de la voie verte de Gasny à Neaufles-Saint-Martin, dans le but de la raccorder aux villages de la vallée.

- Maîtrise qualitative de l'accueil du public.

Les espaces publics jardinés des villages :

- Préservation de l'image jardinée (ex : Bazincourt, Giverny) avec des bas-côtés enherbés de la route, des plantations et des places enherbées et fleuries.

- Rétrécissement de la chaussée.

- Sobriété du mobilier.

- Enfouissement des réseaux.

Les routes-paysages qui offrent des dégagements vers le lointain :

- Soins portés aux bas-côtés en évitant les surlargeurs de chaussées.

- Valorisation des points de vue.

- Arrêt de l'urbanisation linéaire à proximité des routes.

Les prairies, vergers et jardins de berges près de l'Epte, des éléments de diversité paysagère :

- Limitation des surfaces occupées par les peupleraies.

- Préservation et confortement des structures végétales en place (haies, arbres isolés).

- Maintien des prairies en bords de rivière.

II.3.3.2. Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (Loi MAP) a institué le plan régional de l'agriculture durable (PRAD), en précisant qu'il « fixe les grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle de l'État dans la région en tenant compte des spécificités des territoires ainsi que de l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux ».

Le PRAD doit ainsi identifier les priorités de l'action régionale des services de l'État. Porté à la connaissance des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale à l'occasion de l'élaboration et de la révision de leur document d'urbanisme, il doit également permettre une meilleure appropriation des enjeux agricoles régionaux.

Le PRAD de l'ex-Haute-Normandie a été approuvé par le Préfet de région par arrêté du 5 avril 2013. Il est applicable pour une durée de 7 ans.

Les orientations stratégiques du PRAD sont les suivantes :

- Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions hautes-normandes ;
- Accroître la valeur ajoutée à l'échelle des exploitations par la diversification des productions et des modes de productions et par la formation des agriculteurs ;
- Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols ;
- Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire ;
- Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

II.3.3.3. Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF)

Le plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF), prévu par le code forestier, est établi dans l'objectif d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts. En cohérence avec les documents cadres forestiers en vigueur, il analyse les raisons d'une insuffisante exploitation de certains massifs et définit les actions d'animation et les investissements nécessaires pour une mobilisation supplémentaire de bois.

Approuvé par arrêté préfectoral en date 27 mars 2012, le PPRDF de Haute-Normandie dresse d'abord un état des lieux complet des caractéristiques de la forêt et de son positionnement dans le territoire. Il fait le point sur la gestion forestière actuelle et sur la récolte des bois.

Trois territoires forestiers sont définis et étudiés avec analyse cartographique selon différents thèmes : sols et climat, caractéristiques des forêts et sylviculture, conditions économiques de l'exploitation forestière et de la première transformation, enjeux environnementaux, accueil du public.

Un potentiel de mobilisation supplémentaire de bois est identifié et des actions prioritaires sont proposées pour la période 2012-2016. Un comité de pilotage établit annuellement un bilan de la mise en œuvre de ce plan.

II.3.3.4. Cartographie des zones de préservation du patrimoine architectural urbain et paysager pour les projets éoliens (UDAP27)

Dans le cadre d'un développement de l'énergie éolienne compatible avec la qualité paysagère des territoires eurois, l'architecte des Bâtiments de France, à la demande du préfet, a réalisé une cartographie des enjeux existants à l'échelle départementale.

L'objectif a été d'identifier les sites patrimoniaux nécessitant le plus de préservation en termes d'abords proches ou lointains. Il s'agit des zones en violet (voir carte ci-après) qui peuvent être plus ou moins grandes. Parfois, ces espaces peuvent être plus restreints, voire réduits à des cônes de vue identifiés depuis les monuments historiques.

Les vallées, dont la richesse n'est plus à démontrer, ont également été localisées tout comme les espaces agricoles non extensifs. Il existe, par exemple, des territoires où les haies bocagères sont nombreuses et accompagnent des vergers, des maisons à pans de bois.... une certaine idée de l'identité normande. Ces paysages doivent être conservés.

La carte a été volontairement réalisée à une grande échelle car il ne s'agit pas d'implanter des éoliennes mais de distinguer les espaces où l'implantation d'éoliennes d'une hauteur relative (en deçà de la centaine de mètres) pourrait être envisagée.

Les documents sont consultables à l'adresse suivante :

http://www.eure.gouv.fr/content/download/30119/199345/file/ESSENTIEL_URBANISME_05%20Cartographie%20des%20monuments%20historiques%20et%20sites%20de%20l'Eure%20maj%2019012019%20eolien.pdf

http://www.eure.gouv.fr/content/download/30099/199209/file/ESSENTIEL_URBANISME_05_Annexe_Eolien%20les%20zones%20de%20pr%C3%A9servation%20du%20patrimoine%20architectural%20urbain%20et%20paysager.pdf

II.4. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 151-43 et R 151-51 ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'État et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- Les servitudes relatives à la défense nationale
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux d'autres collectivités, s'imposent au document d'urbanisme et doivent lui être annexées.

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes suivantes :

Libellé	Description	Objet	Institution	
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits	La servitude AC1 vise à protéger les monuments historiques. Dans le périmètre délimité autour du monument historique,	Ancien Prieuré Saint Nicaise, inscrit au titre des	Arrêté préfectoral du 24 octobre 1991

		les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France	monuments historiques	
AC2	Servitudes de protection des sites et monuments naturels	La servitude AC2 pour les sites classés vise à protéger le paysage en interdisant normalement la construction à l'intérieur de ces sites	Site classé de la Vallée de l'Epte	Décret du 20 janvier 1982
PM1	Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)	La servitude PM1 définit les prescriptions visant à prévenir le risque inondation	Plan de prévention des risques inondation de l'Epte Aval	Arrêté préfectoral du 15 mars 2005
T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières	Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Dans la zone correspondant à un rayon de 24 km autour de l'aérodrome d'EVREUX-FAUVILLE, tout nouvel obstacle dépassant le plan horizontal de cote 287 mètres N.G.F. devra faire l'objet d'un examen particulier		



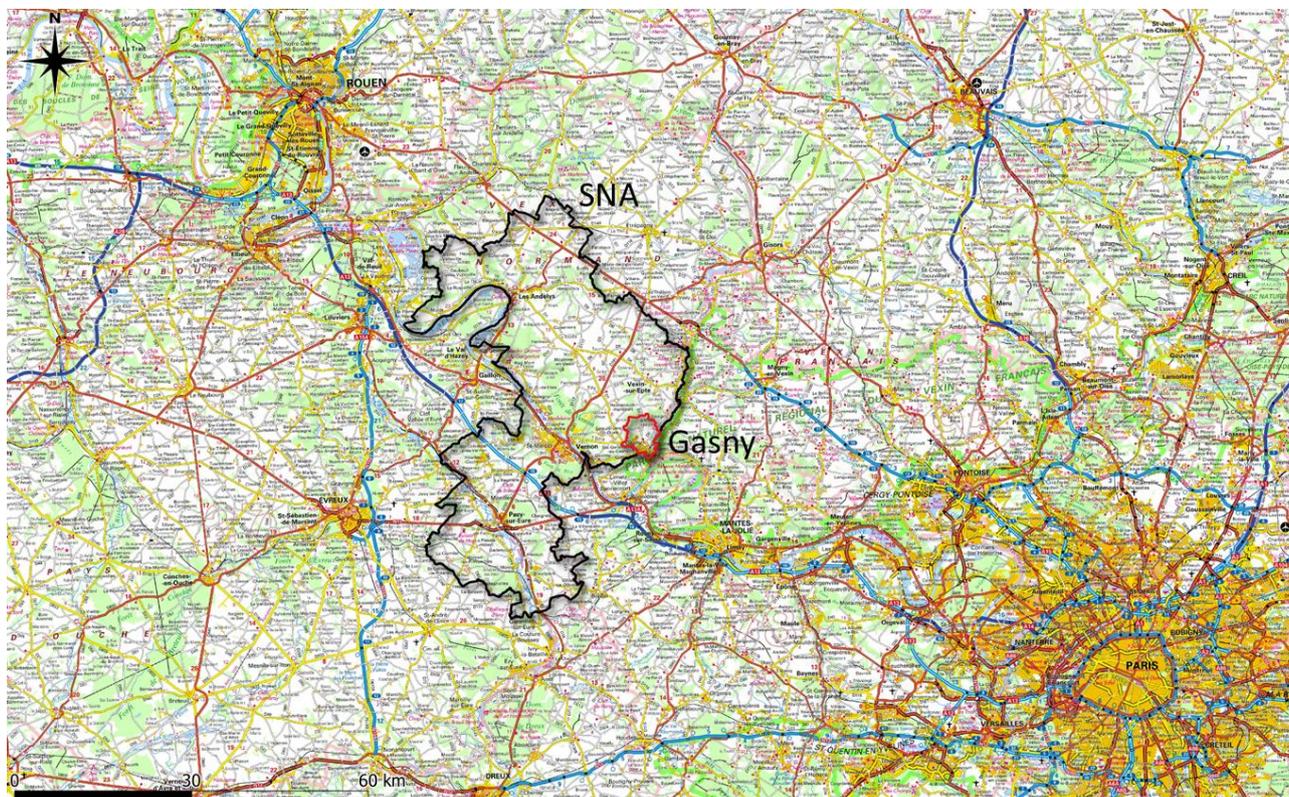
Le plan des servitudes en annexe du PLU donne la localisation des servitudes.

II.5. Démographie et habitat

II.5.1. Place de Gasny dans le territoire

Gasny est un petit pôle, regroupant **plus de 3000 habitants**, une diversité de commerces et de services, ainsi qu'un bassin d'environ 1100 emplois.

Gasny est la 7^{ème} commune de SNA en nombre d'habitants.



Situation de la commune (source IGN)

La DREAL a réalisé en 2010/2016 une étude sur la typologie des communes de l'ex-Haute Normandie, classant Gasny comme « Bourg rural structurant et commune d'accompagnement à caractéristiques urbaines présentant une offre de logements diversifiée ». Sur ce type de territoire, l'enjeu est de maintenir l'équilibre entre l'offre locative et la part de propriétaires occupants, de poursuivre le développement de l'ensemble des produits en privilégiant, pour le parc social, les petits collectifs (taux de mobilité constaté assez faible dans les pavillons).

II.5.2. Evolution historique de la population

Ce graphique présente l'évolution de la population de Gasny depuis le premier recensement effectué en 1793, jusqu'à 2021.

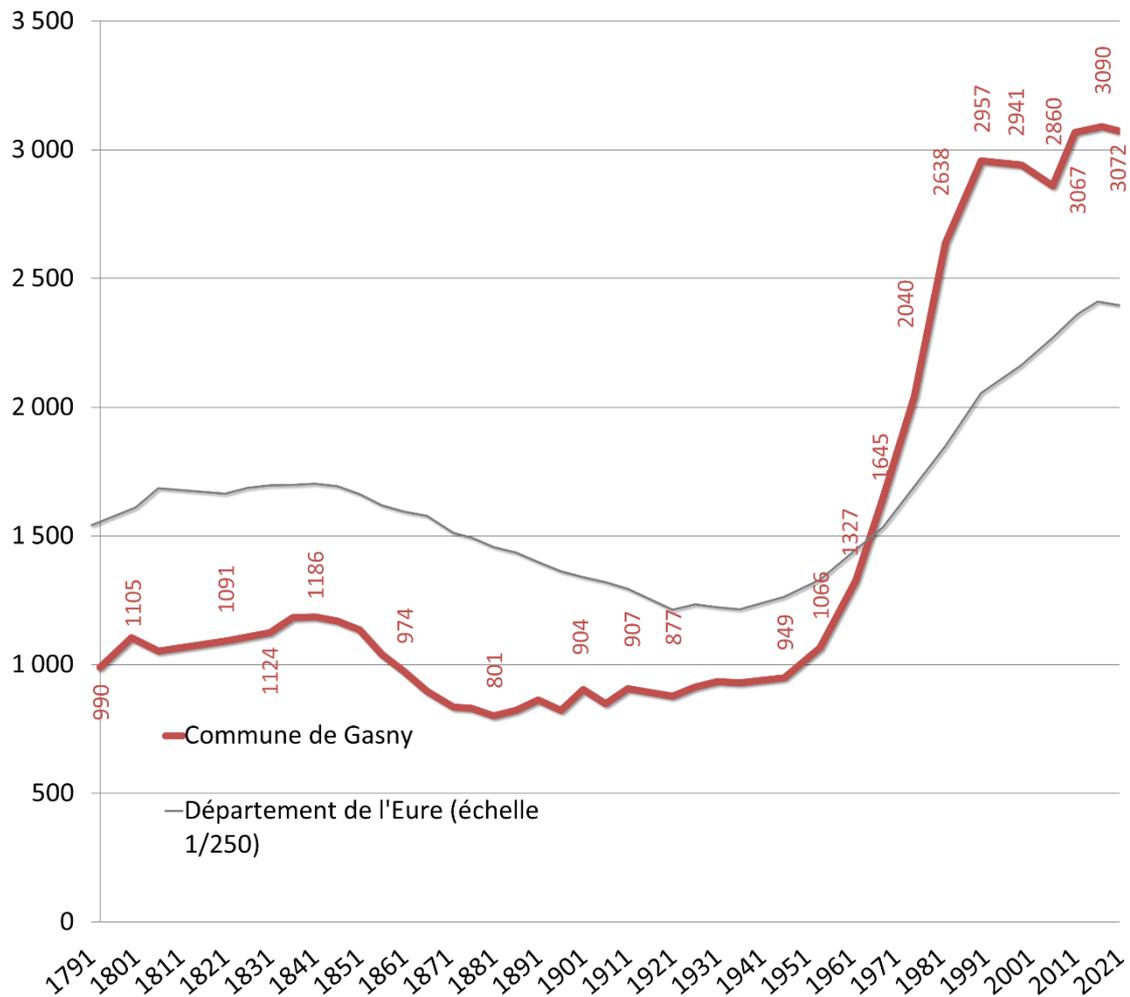
Autrefois, la population était rurale, formée de paysans et de petits artisans des campagnes, notamment des tisserands, comme dans une grande partie du département de l'Eure.

La commune a connu, comme la plupart des campagnes, un exode rural lors de la révolution industrielle (milieu du XIX^e siècle), avec de nombreux habitants partis s'implanter dans les nouveaux bassins d'emplois (de 1 186 habitants en 1841 à 801 en 1881).

Gasny a traversé le début du XX^e siècle avec une progression, lente mais continue, de sa population, atteignant 949 habitants après la Seconde Guerre mondiale (recensement de 1946).

Durant la 2^{ème} moitié du XX^e siècle, la commune a connu une croissance très rapide et a vu sa population tripler (2 957 habitants en 1990).

Depuis une trentaine d'années, la démographie gasnytoise s'est stabilisée autour de 3 000 personnes.



Evolution historique de la population (source INSEE / PERSPECTIVES)

II.5.3. Croissance récente

Deux temps doivent être distingués durant la période récente :

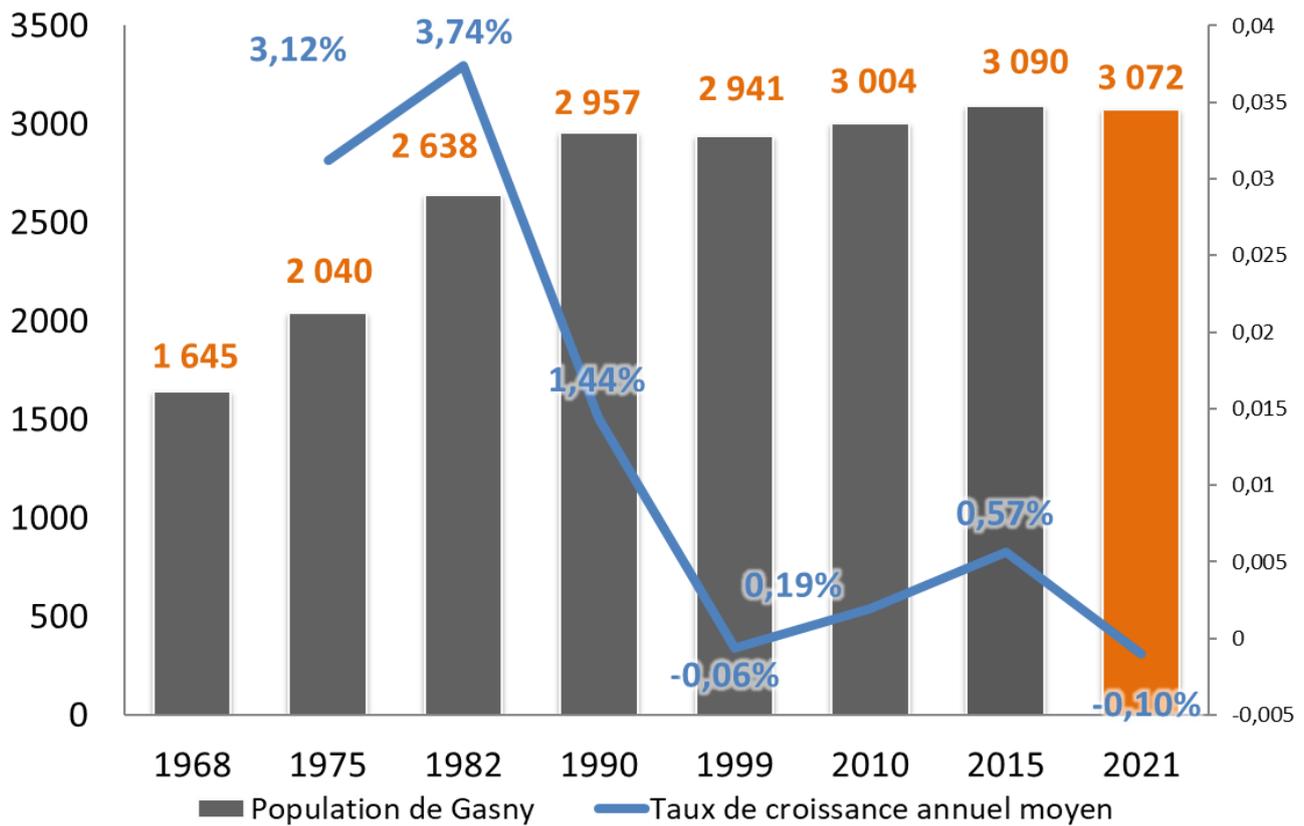
- De l'après-guerre jusque 1990, où la croissance a été très rapide (entre 1,44%/an et 3,74%/an) ;
- De 1990 à nos jours, avec une démographie qui oscille entre 2 950 et 3 100 personnes.



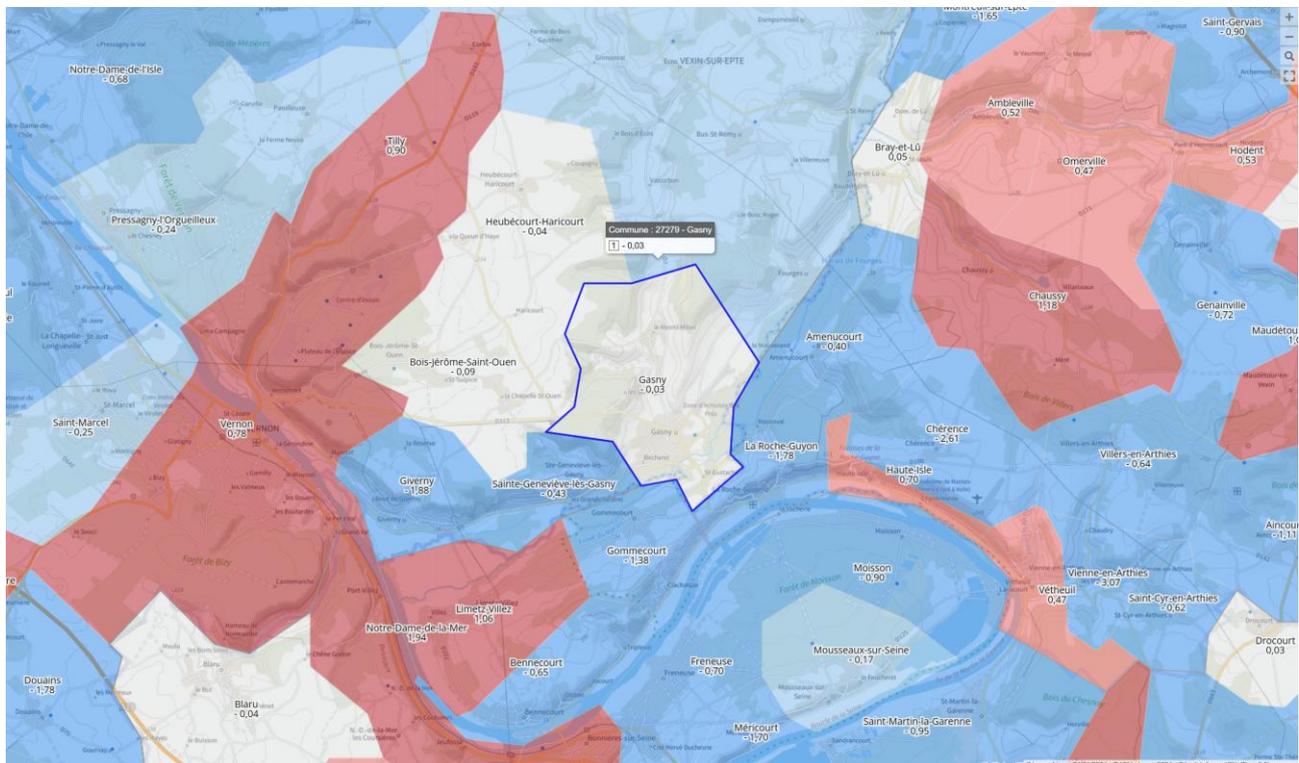
Entre les deux derniers recensements, la ville de Gasny a commencé à perdre quelques habitants (-18 en 6 ans). Cette perte est regrettable au regard du caractère de pôle de proximité de Gasny, qui bénéficie de solides atouts en termes d'offre commerciale, d'accès aux services et de petit bassin d'emploi accessibles à ses habitants.

Mais la situation de Gasny n'est pas isolée, et les communes alentour connaissent globalement une décroissance comparable, voire plus intense (par exemple, la population de Gommecourt a chuté de -1,38%/an sur cette période). Seules les villes et villages situés à proximités des grands axes (A13, D181, D6015) ont conservé une forte attractivité ces six dernières années.

Diagnostic territorial



Evolution de la population entre 1968 et 2021 (source INSEE / PERSPECTIVES)

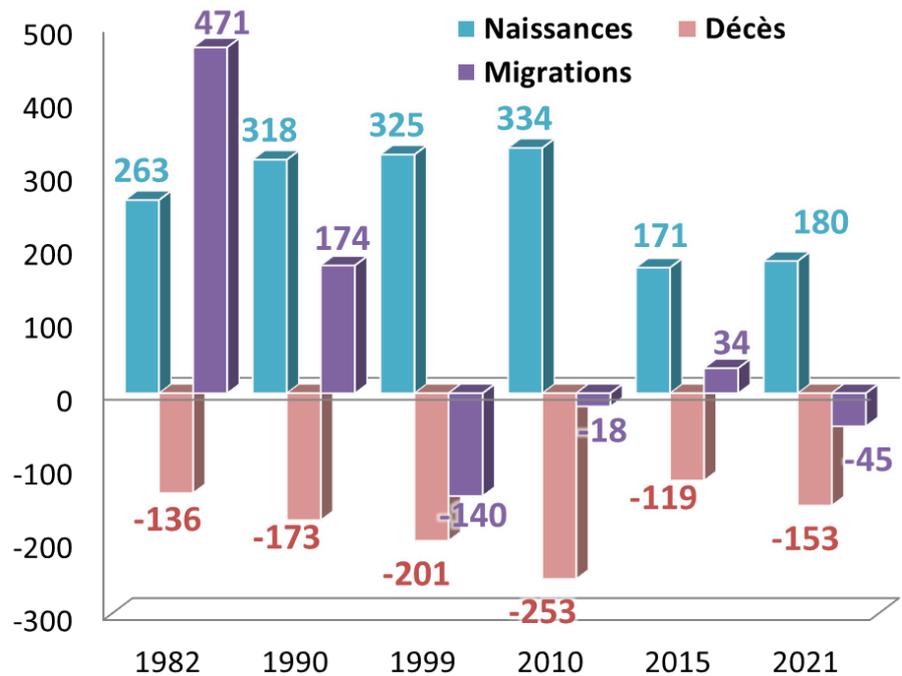


Evolution comparée de la population entre 2016 et 2022 (source INSEE)

L'étude des soldes naturels et migratoires permet de comprendre le ressort de ces évolutions :

- Jusque 1990, un solde naturel¹ et un solde migratoire² positifs ont généré une croissance vigoureuse de la population ;
- Les deux décennies suivantes ont été marquées par un solde naturel encore positif (enfants des couples précédemment arrivés), mais ont été desservies par un solde migratoire négatif. Par conséquent, la progression de la population est restée limitée ;
- Un léger rebond a été observé entre 2010 et 2015, où la prévalence des naissances sur les décès et le solde positif des migrations ont permis à la commune de regagner quelques habitants ;
- Entre 2015 et 2021, le solde naturel s'est érodé (réduction de l'écart entre les naissances et les décès), dépassé par une migration négative qui a fait chuter la population.

Ainsi, la décroissance démographique récente s'explique par la conjonction d'une chute de la natalité et d'une baisse des migrations.



Soldes démographiques à l'échéance intercensitaire

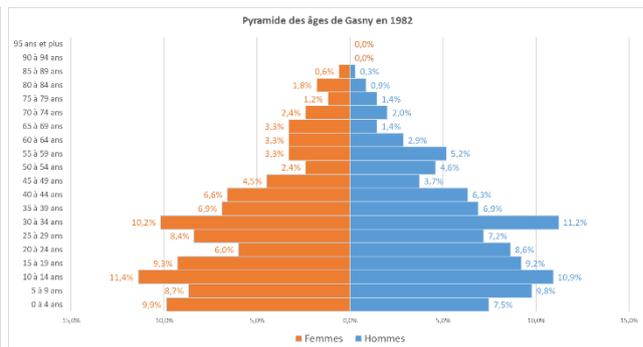
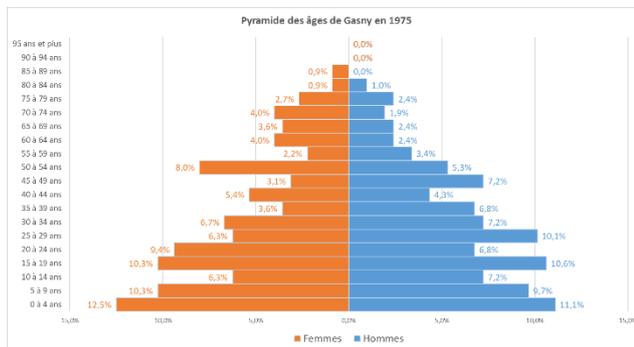
¹ Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès

² Différence entre le nombre de personnes qui sont arrivées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont parties

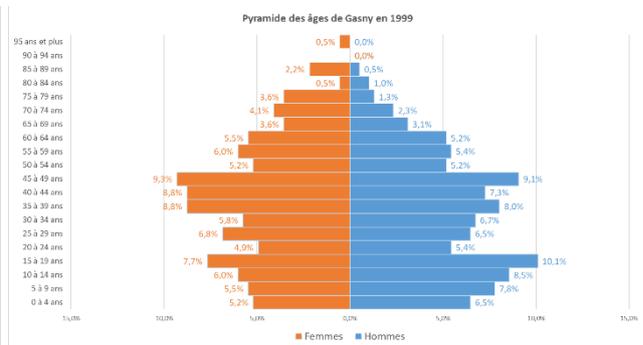
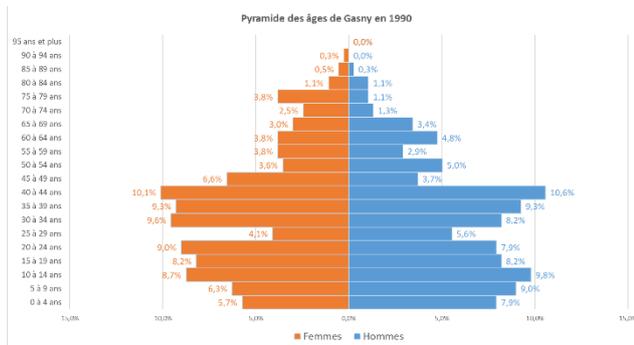
II.5.4. Pyramide des âges

Le profil actuel des habitants de Gasny est intimement lié à ces évolutions :

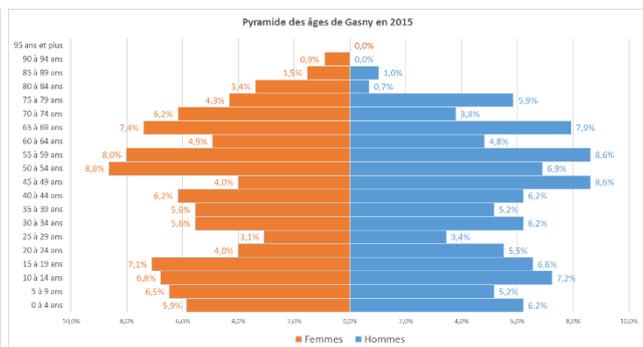
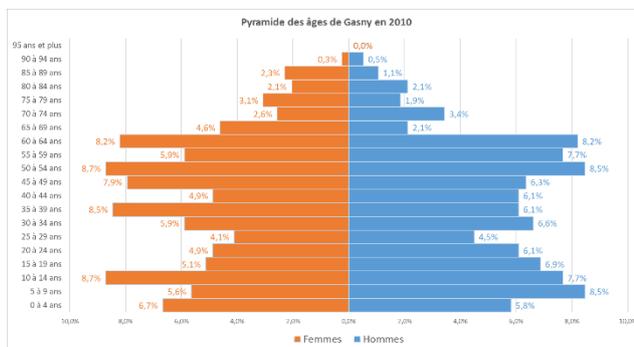
- La croissance importante après-guerre, dans la dynamique du baby-boom, a entraîné un important renouvellement du peuplement gasnytois. En 1975, 1982 et dans une moindre mesure en 1990, la configuration évasée de la pyramide des âges est caractéristique de la présence de nombreux enfants et de jeunes adultes ;
- Après 1999, le profil de la pyramide devient plus « ventru », avec un glissement générationnel vers les tranches d'âge supérieures (enfants devenus adultes, jeunes adultes ayant atteint la quarantaine, etc. ...) ;
- A partir de 2010, la pyramide forme un sablier, avec un creux dans la population des grands enfants / jeunes adultes ayant décohabité (20-34 ans) ;



Pyramides des âges au fil des recensements (source INSEE)



Pyramides des âges au fil des recensements (source INSEE)



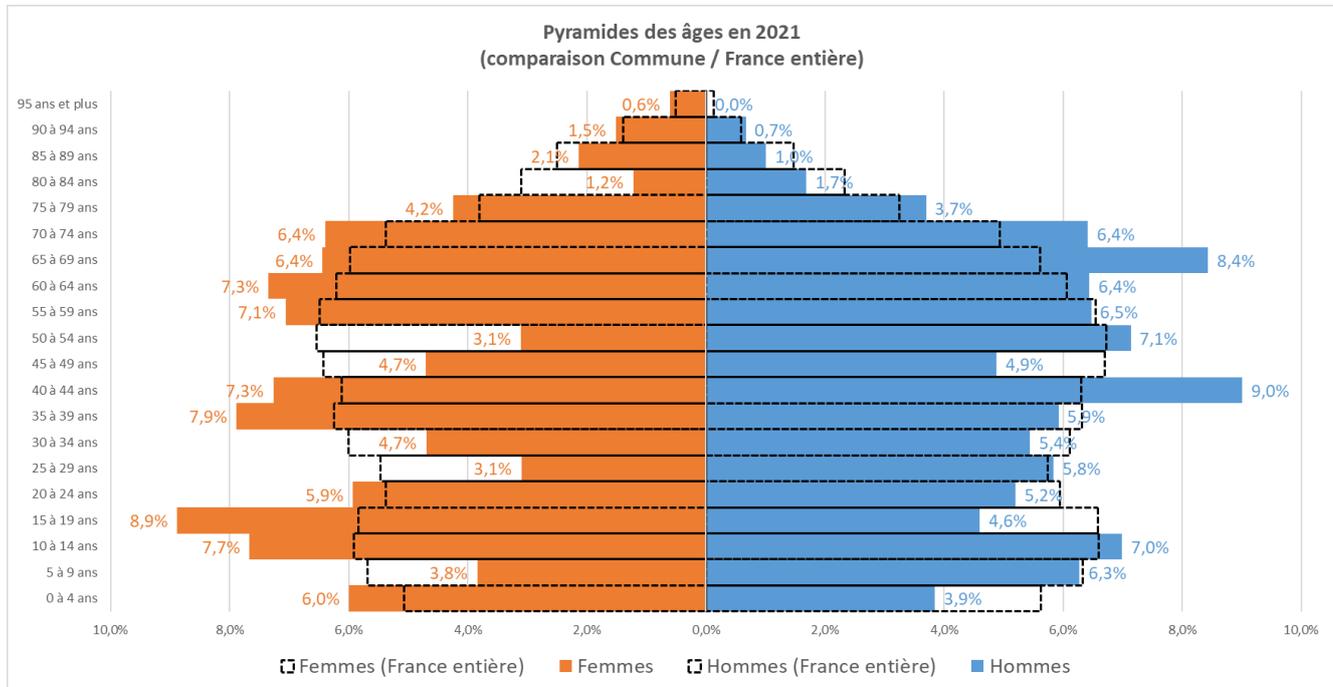
Pyramides des âges au fil des recensements (source INSEE / PERSPECTIVES)

La répartition des âges en 2021 est moins équilibrée que la moyenne française (trait pointillé sur la pyramide des âges ci-dessous). Les tranches des 20 à 34 ans sont notamment sous

représentées, mais c'est aussi le cas des 45-54 ans. La population des personnes très âgées (plus de 80 ans) est également inférieure à la moyenne.

Inversement, les 10-19 ans restent plus nombreux qu'ailleurs, ainsi que les 35-44 ans et les 55-74 ans.

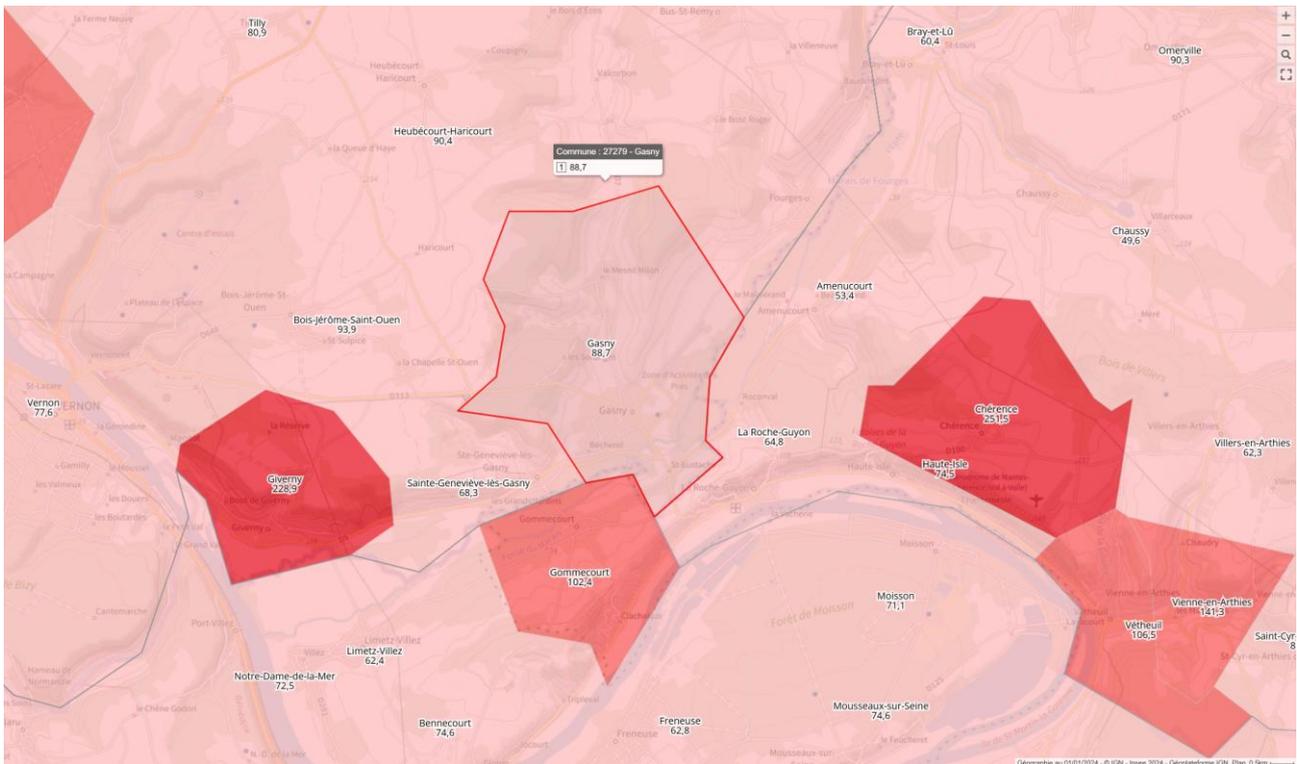
L'écart le plus marquant est certainement celui des 20-34 ans, avec un **creux dans la population féminine aux âges où la fécondité est maximale**, ce qui se traduira très probablement par une faible natalité dans les années à venir.



Pyramides des âges en 2021, comparée à la France entière (source INSEE / PERSPECTIVES)

L'indice de vieillissement³ est un indicateur clé de la comparaison des territoires. Avec une valeur de 88,7 (signifiant qu'il y a 0,887 personne de 65 ans et plus pour chaque habitant de moins de 20 ans), Gasny présente une **population plutôt jeune**, sans toutefois atteindre les niveaux de SNA (82,7) et du département de l'Eure (79,4), plus jeunes.

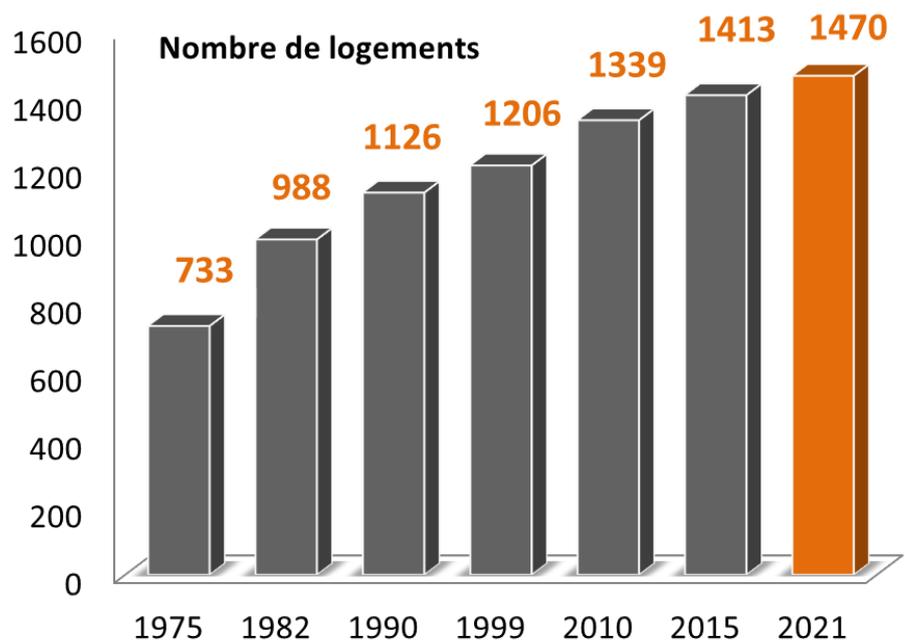
³ L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus sur celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 100 indique que les 65 ans et plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire ; plus l'indice est faible plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.



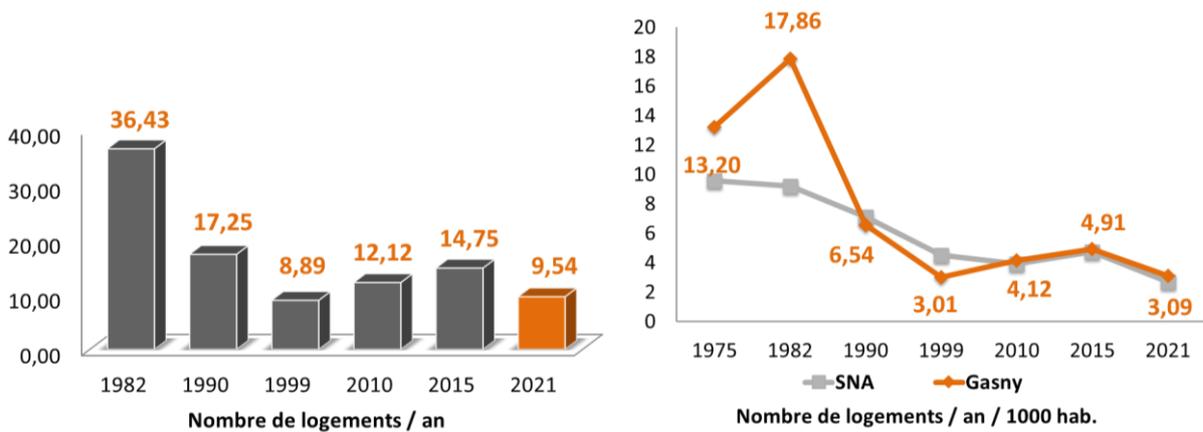
Indices de vieillissement des communes autour de Gasny (source INSEE)

II.5.5. Evolution du parc de logements

Les graphiques ci-dessous suivent le nombre de logements au cours des 50 dernières années. La **production de logements a été très soutenue** jusque 1990, puis ralentie depuis les 30 dernières années, **autour de 10 logements par an environ**.



Evolution du nombre de logements (source INSEE / PERSPECTIVES)



Rythme de construction annuel (source INSEE / PERSPECTIVES)

Ancienneté du parc

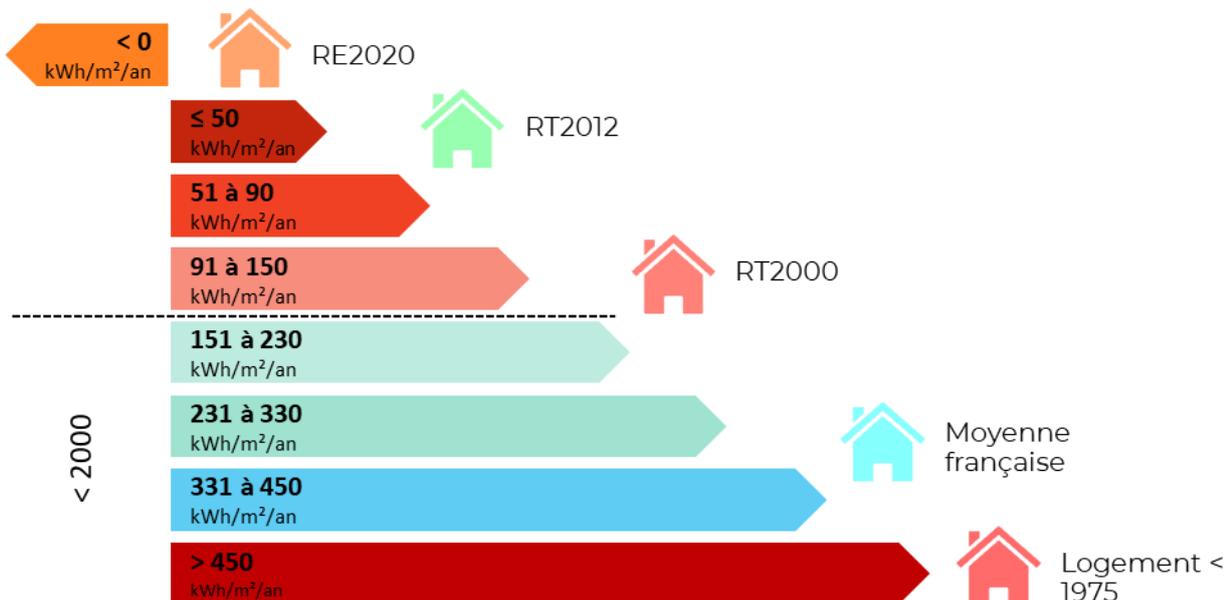
Le parc de logements a profondément évolué depuis l'après-guerre, puisque 87% des logements ont été construits après 1946. Cette chronologie est importante, puisqu'elle correspond à une époque, l'après-guerre, où les méthodes de construction ont radicalement changé avec l'utilisation massive du béton à la place des matériaux traditionnels, et l'avènement du modèle pavillonnaire.

En 2021, les logements « anciens », construits avant-guerre, ne représentent plus que 13% du parc. C'est donc, avec **87% de « logements contemporains »**, à une véritable **mutation de la morphologie urbaine** de Gasny que l'on a assisté.

A la différence des logements traditionnels, construits en relation avec leur environnement et avec des matériaux présentant des qualités hygrothermiques intrinsèques, les logements standardisés de la 2^{ème} moitié du 20^{ème} siècle possèdent de piètres qualités thermiques. Il y a donc un enjeu important à améliorer leurs performances énergétiques, si cela n'a pas encore été réalisé (performance de l'isolation de l'enveloppe, qualité des menuiseries, rendement du système de chauffage, etc.) afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, etc.).

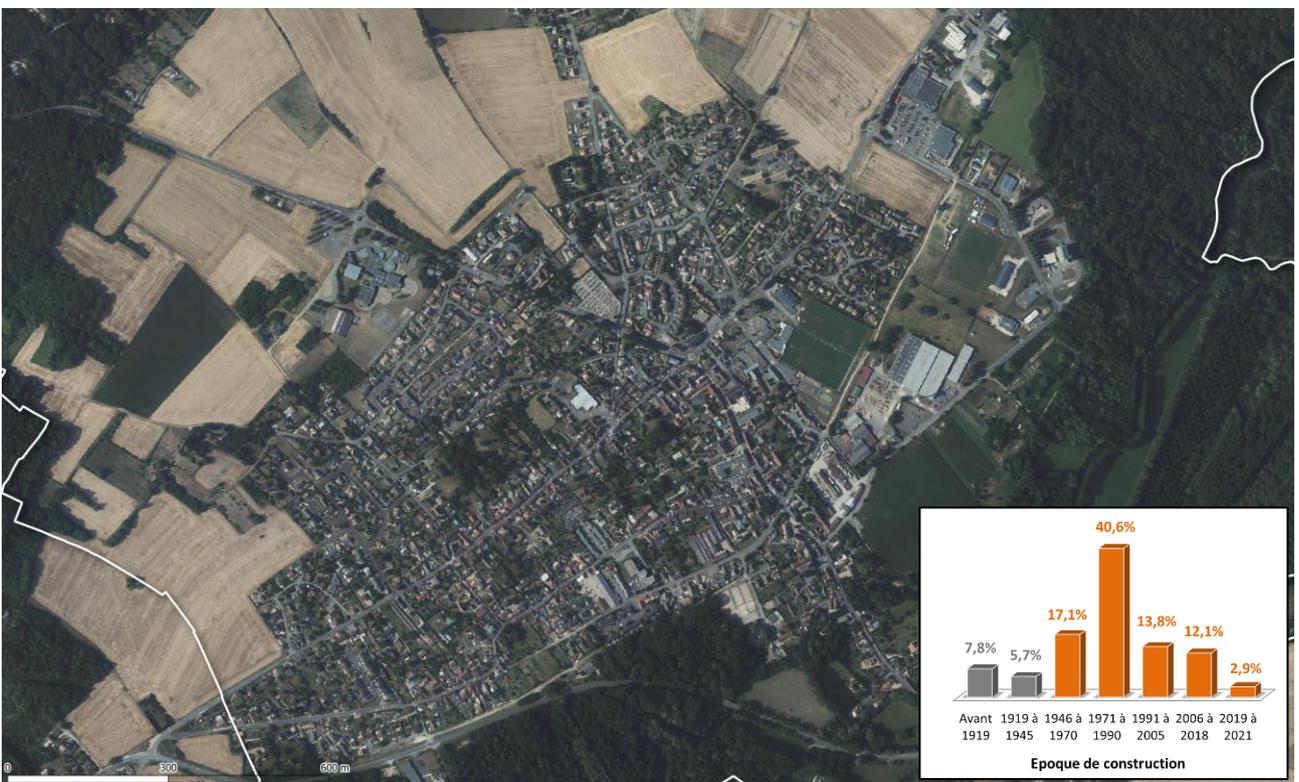


Après 2000, on peut considérer que les réglementations thermiques et environnementales plus exigeantes ont permis une production de logements mieux isolés et mieux chauffés.





Gasny, vers 1950 (source IGN)



Gasny, en 2022 (source IGN)

Rythme de construction comparé

L'indicateur « nombre de logements construits par an par ratio d'habitants » est utilisé afin de comparer entre eux les territoires. Depuis 1990, ce taux de construction est en phase avec celui mesuré en moyenne sur SNA.

Lien habitat-population

La comparaison entre les courbes « logements » et « population » illustre la complexité du lien qui existe entre ces deux notions. Si jusqu'en 1990, la production de logements est allée de pair avec la croissance de la population de Gasny, il n'en est rien pour la période la plus récente : entre 2015 et 2021 par exemple, la **commune a construit 57 logements** (quasiment 10 logements par an), **mais a perdu 18 habitants**.

Cet écart s'explique par la conjonction de plusieurs phénomènes :

- Le **desserrement des ménages** (entre 2015 et 2021, la taille moyenne des ménages a baissé de 2,38 à 2,28 personnes en moyenne, entraînant une perte de capacité du parc de 136 habitants dans les résidences principales) ;
- Une légère diminution de la part des résidences principales au sein du parc de logements, au profit des résidences secondaires en augmentation (+7 RS en 6 ans) ;
- Les sorties de logements du parc (sinistres, logements insalubres).

Vacance des logements

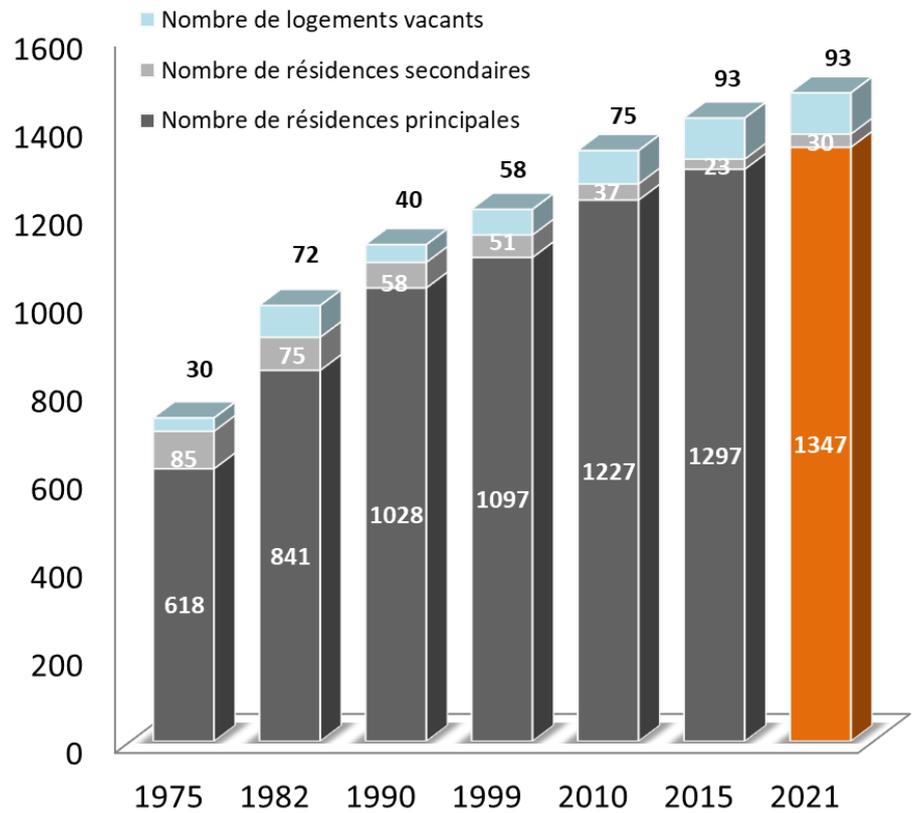
La vacance des logements a augmenté depuis 1990 à Gasny, passant de 3,6% à 6,4%. Il y a **93 logements vacants** à Gasny en 2021.

Le taux de logements vacants actuel (6,4%) est dans la fourchette considérée comme nécessaire à la fluidité du parc de logements (entre 5 à 7%). Elle est inférieure à la moyenne française de 8,1%.

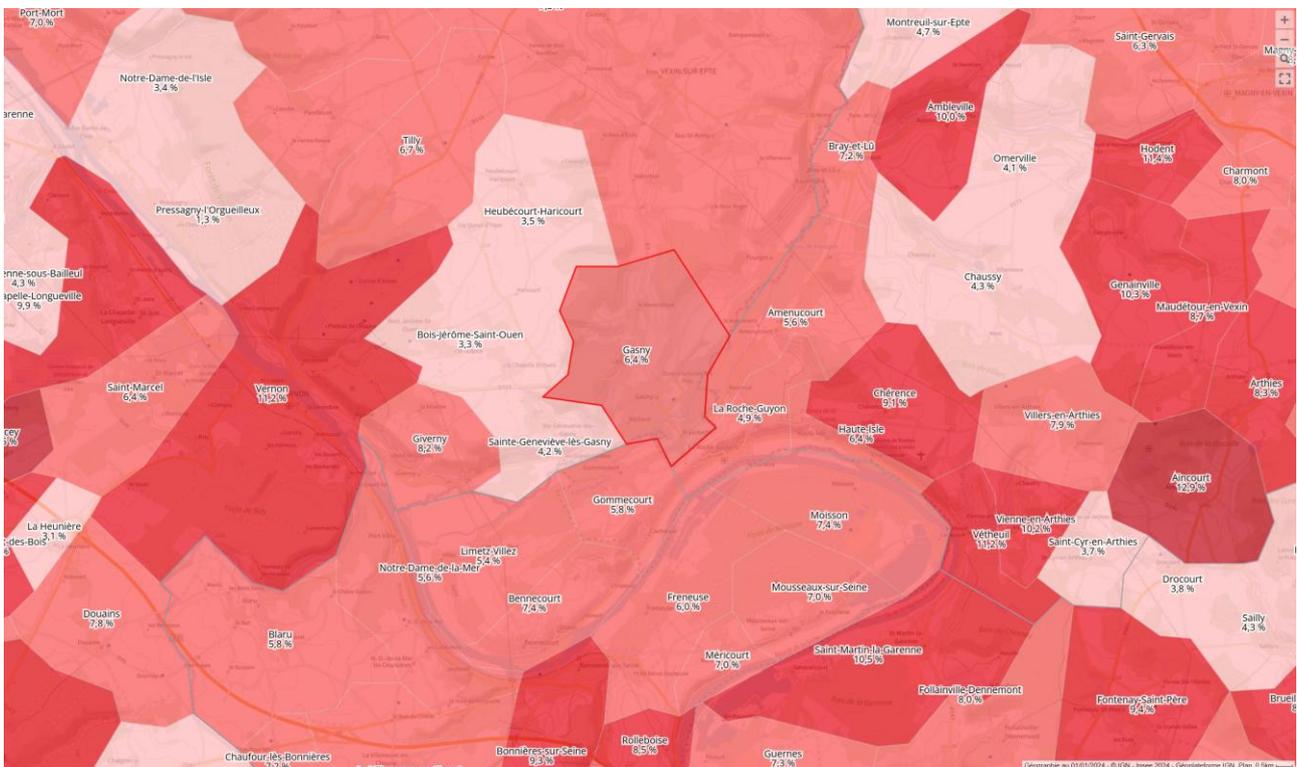
Selon la définition de l'INSEE, un logement vacant est un logement sans occupant à la date du recensement. Mais il faut distinguer :

- La vacance de logements de courte durée, dite « frictionnelle », qui correspond à la mobilité des ménages (le temps de trouver un acheteur ou un nouveau locataire) ;
- La vacance de moyenne ou longue durée, dite « structurelle ». Celle-ci peut correspondre à des logements non adaptés au marché (insalubres, mal isolés...), en travaux ou nécessitant de gros travaux. Mais aussi liée à des phénomènes de rétention, c'est-à-dire des logements volontairement gardés vides, pour des stratégies personnelles ou familiales de maintien du logement.

Un taux de vacance de 6,4% correspond à une vacance frictionnelle, nécessaire à la **fluidité du parc de logements**. Mais il sera important de surveiller que la vacance n'augmente pas au risque de pénaliser la capacité d'accueil de la commune.



Evolution du parc de logements – approche par catégorie (source INSEE / PERSPECTIVES)

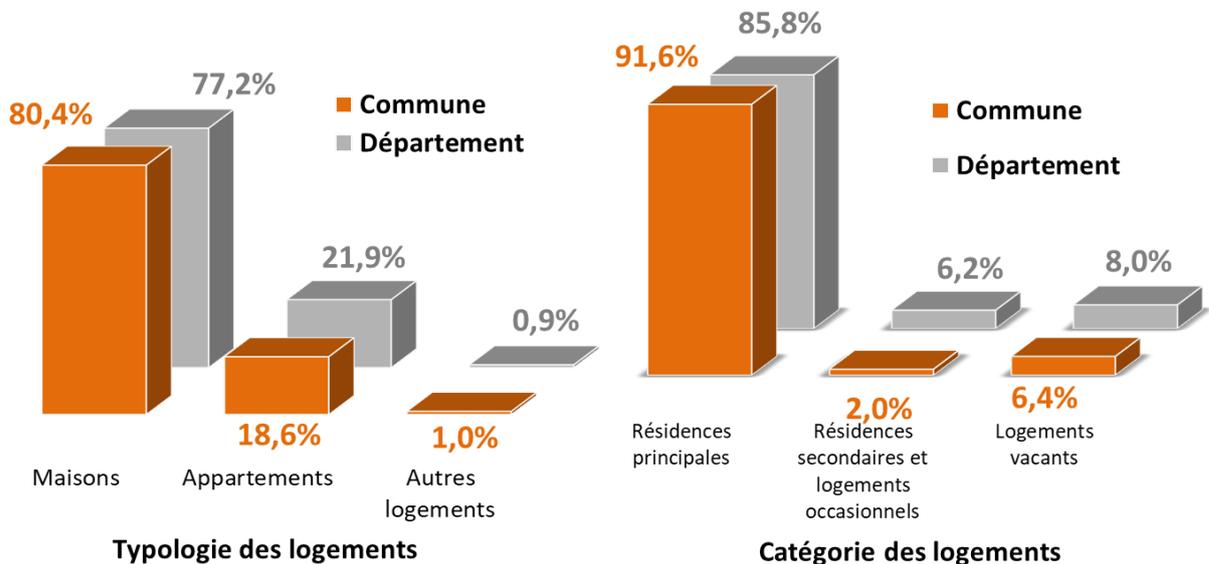


Comparaison des taux de vacance (source INSEE)

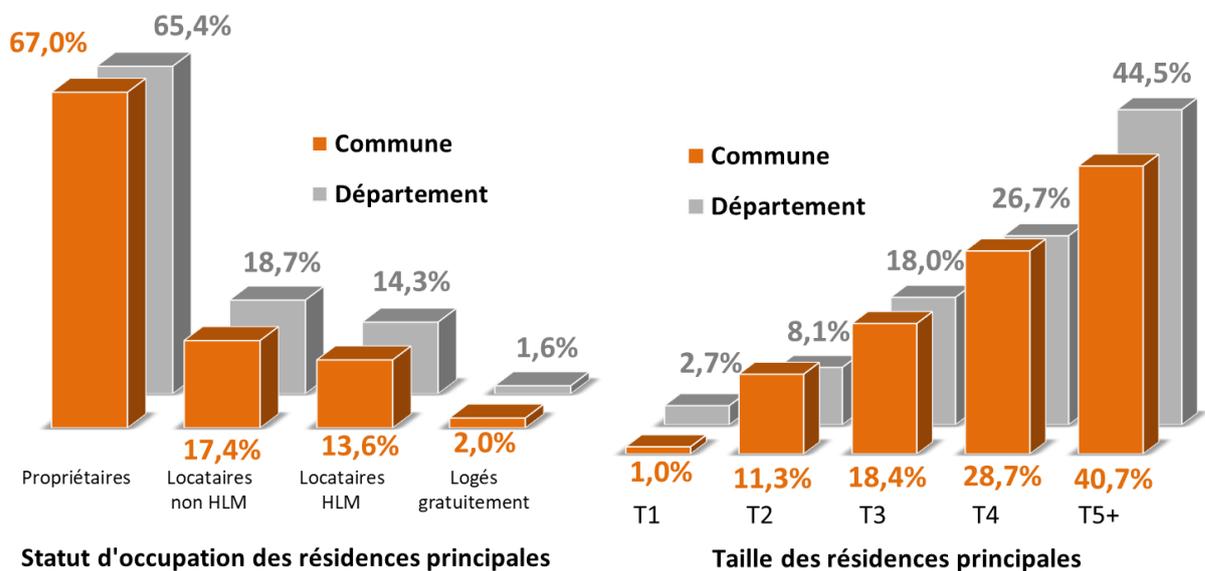
II.5.6. Caractéristiques du parc de logements

La composition du **parc de logements de Gasny est proche de la moyenne départementale**, dans ses **formes** (maisons / appartements), la variété de ses **tailles** et son équilibre entre **accession et location**.

Toutefois, les taux de vacance et de résidences secondaires sont supérieurs à la moyenne, ce qui signifie que le parc de logements de Gasny est particulièrement bien tourné vers l'accueil de sa population résidente.



Répartition par type et catégorie de logements, comparé à la moyenne du département de l'Eure (source INSEE / PERSPECTIVES)



Répartition par statut d'occupation et par taille de logements, comparé à la moyenne du département de l'Eure (source INSEE / PERSPECTIVES)

II.5.7. Occupation des logements

La taille des ménages (nombre des occupants des résidences principales) nous donne une indication sur les modes de vie des habitants et la structure familiale, en lien avec l'évolution des caractéristiques du logement.

Desserrement des ménages

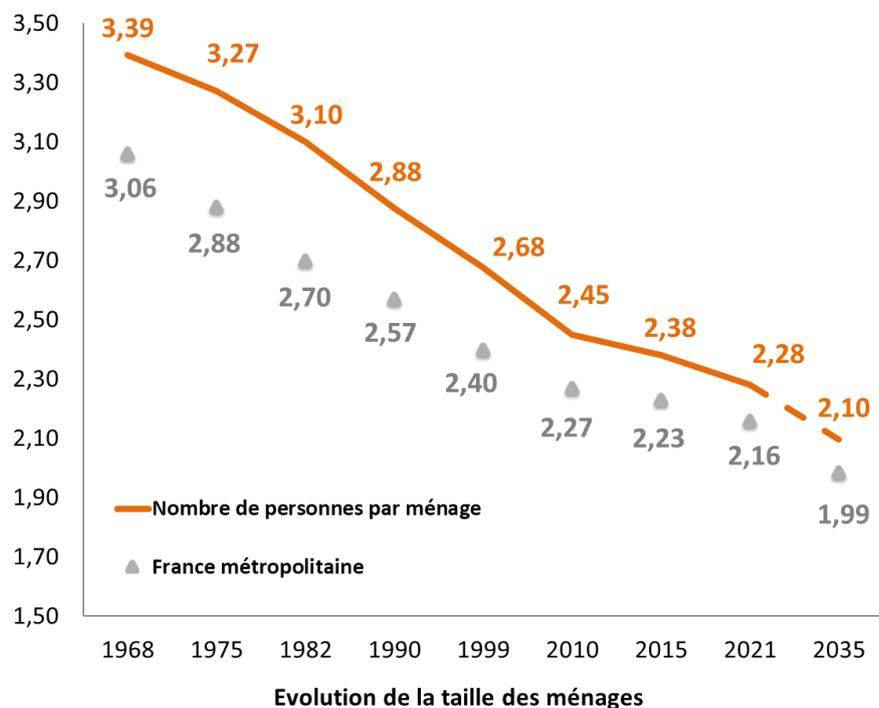
Depuis les années 1970, la **chute du nombre moyen d'occupants des logements est impressionnante**. En 1968, les ménages gasnytois étaient formés de 3,39 personnes en moyenne ; ils n'en comptent plus que **2,28 en 2021**, soit plus d'une personne par logement.

Ce phénomène, appelé desserrement, est subi sur l'ensemble du territoire français ; en France, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 3,06 en 1968 à 2,16 en 2021, sous l'effet :

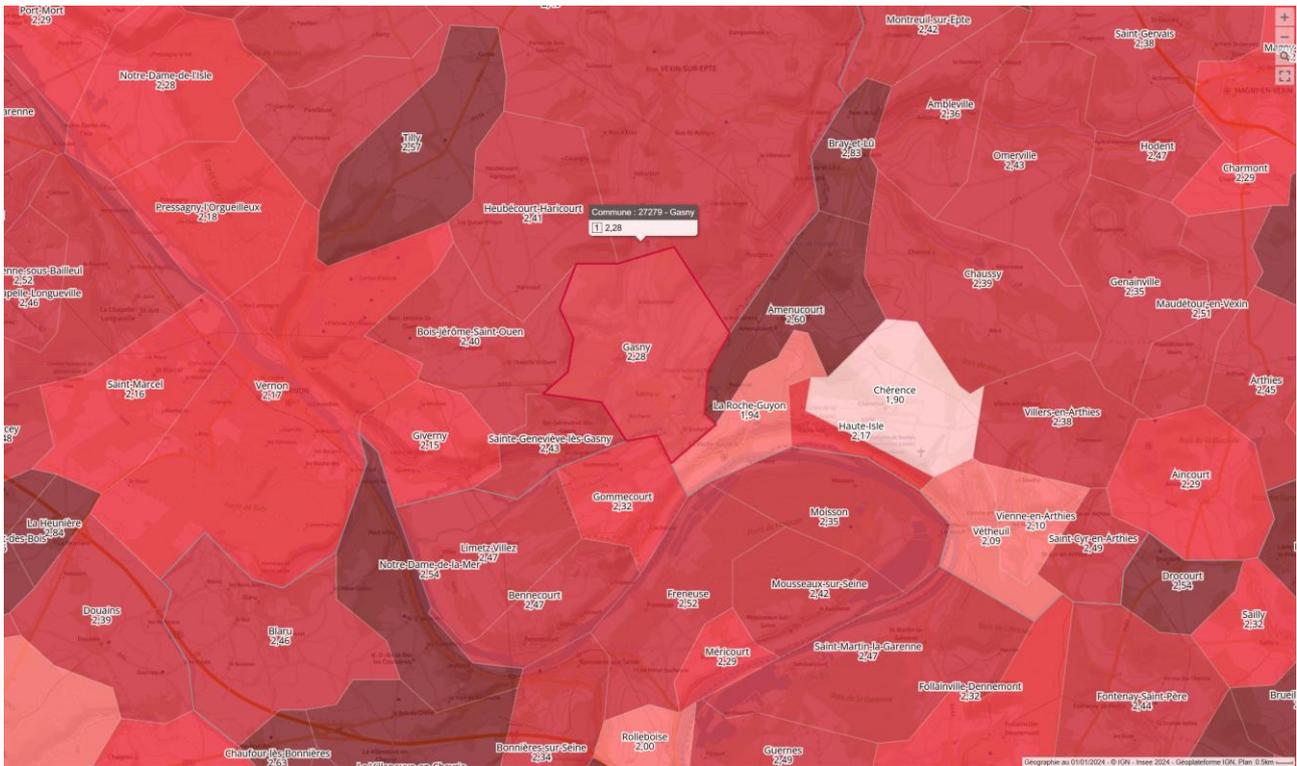
- Du vieillissement de la population ;
- De l'évolution des comportements ;
- De la baisse du nombre moyen d'enfants par femme ;
- De la multiplication de familles monoparentales ;
- De la décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

Selon l'INSEE, le phénomène du desserrement pourrait se poursuivre en France dans les années à venir (au moins jusque 2040), avec un rythme de -0,6%/an.

En suivant cette tendance, les ménages gasnytois pourraient être composés de **1,99 personne en moyenne en 2035**. La taille des ménages diminuant, il faudra alors de plus en plus de résidences principales pour loger la même population. Le besoin en construction induit (pour conserver le même nombre d'habitants) est d'environ 5 logements par an (on parle de point mort démographique).



Evolution du nombre de personnes par ménage et projection en 2035 (source INSEE / PERSPECTIVES)



Comparaison du nombre de personnes par ménage en 2021 (source INSEE)

Composition des ménages

Les ménages de Gasny sont caractérisés par une **faible composante familiale**, avec une proportion de 37% de couples avec enfants et de familles monoparentales. Leur part est en forte régression, puisqu'ils étaient 42,8% une décennie plus tôt. Inversement, les personnes seules et les couples sans enfants sont de plus en plus nombreux.

Ces évolutions sont à imputer d'une part à la **hausse du célibat**, d'autre part à l'**allongement de l'espérance de vie**, et au **veuvage** qui touchent les personnes âgées. Elle n'est pas sans conséquence sur la nature de la demande locale en logements.

Ces évolutions doivent également être prise en compte par une **offre de services publics** à réajuster selon les besoins d'une population en pleine mutation (moins de familles, d'enfants, plus de personnes seules et les couples sans enfants, de personnes âgées ...).

Décalage entre répartition par taille des logements et taille des ménages

Avec la diminution continue de la taille des ménages, une certaine **sous occupation des logements** peut exister (en moyenne, les logements de Gasny comptent 4,2 pièces, alors que les ménages ne comptent que 2,28 personnes).

Ce constat est assez commun, et peut être fait pour la plupart des communes du département (avec une répartition des logements par leur taille assez proche de la moyenne). C'est toutefois un point qu'il faudra surveiller dans les années à venir, afin de conserver une bonne cohérence entre le parc de logements et le profil des habitants.

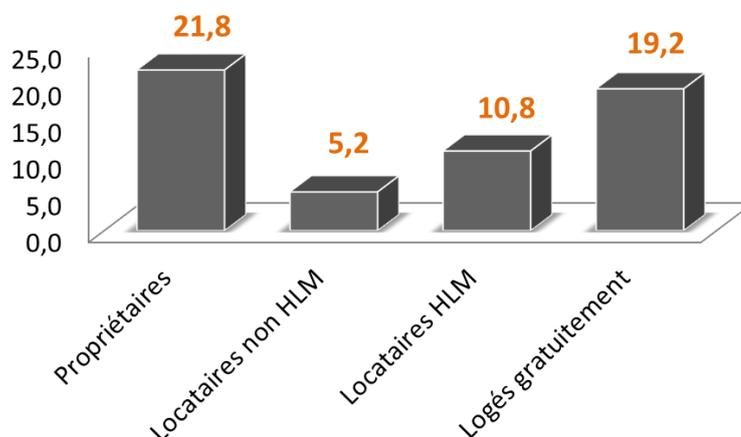
II.5.8. Autres caractéristiques du parc de logements

Mobilité des habitants

La mobilité résidentielle des habitants est :

- **Forte dans le parc de logements locatifs** (notamment dans le parc privé où les occupants ne restent que 5,2 ans en moyenne) ;
- **Lente chez les propriétaires-occupants**, peu enclins aux déménagements, puisqu'ils occupent leur habitation depuis 21,8 ans en moyenne). Ces derniers sont largement majoritaires (67%).

Ce constat illustre le fait que les **logements locatifs favorisent le renouvellement générationnel** de la population, alors que les propriétaires, notamment lorsqu'ils occupent de grandes maisons individuelles, sont beaucoup plus stables.



Ancienneté moyenne d'emménagement par statut d'occupation (source INSEE / PERSPECTIVES)

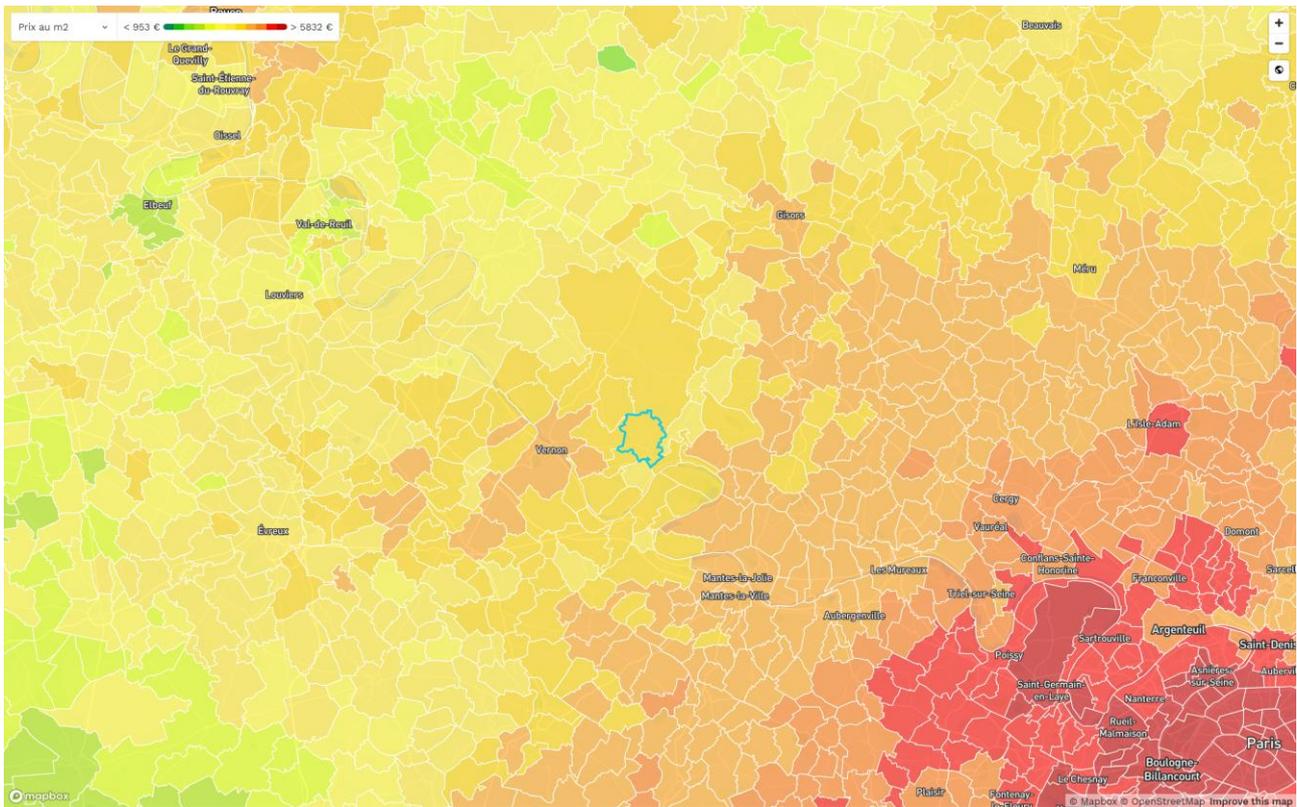
Coût des logements

Selon le site meilleursagents.com, le prix moyen est d'environ 2 024 € / m² pour une maison à Gasny (1 805 € / m² pour un appartement).

La commune bénéficie de prix attractifs, à l'écart des pressions métropolitaines. Les prix sont inférieurs aux prix mesurés sur les territoires voisins :

- 3 198 € / m² pour une maison dans le Val-d'Oise (3 265 € / m² pour un appartement) ;
- 3 893 € / m² pour une maison dans les Yvelines (4 559 € / m² pour un appartement).

Mais la proximité de la région Ile-de-France se fait sentir, car les prix à Gasny sont supérieurs à la moyenne de l'Eure (1 773 € / m² pour une maison et 1 817 € / m² pour un appartement).



Prix des logements (source www.meilleursagents.com)

II.6. Economie

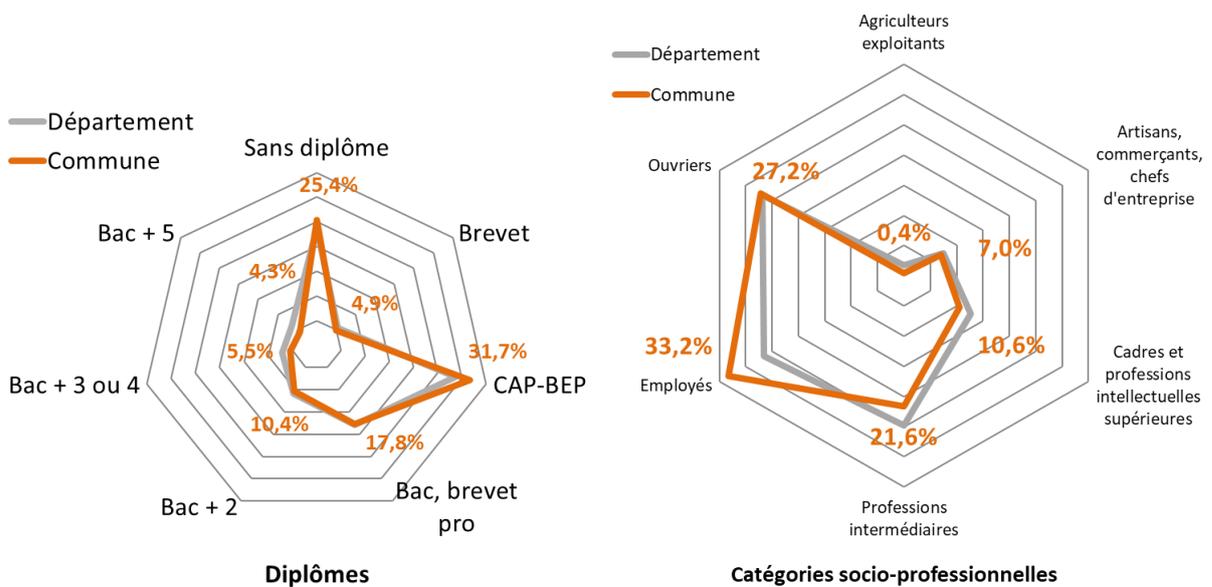
II.6.1. Population active

Les catégories socioprofessionnelles permettent d'apprécier le degré de mixité de la commune et d'approcher les attentes de la population en matière d'offres sportive, associative ou culturelle. Leur analyse peut aussi participer à la définition d'une politique du logement et de l'habitat.

En 2021, il y avait à Gasny 1 845 personnes en âge de travailler (entre 15 et 64 ans), et parmi elles **1 229 actifs ayant un emploi** (soit 40% de la population totale).

Le **niveau d'étude de la population est sensiblement dans la moyenne**. 38% des actifs sont titulaires un bac ou un diplôme post-bac.

La population se caractérise par une **forte proportion d'employés** (33,2%), les ouvriers et professions intermédiaires représentant respectivement 27,2% et 21,6% des actifs. Les catégories artisans, commerçants et chefs d'entreprises ainsi que cadres sont peu nombreuses (7,0% et 10,6%). Les agriculteurs ne représentent que 0,4% de la population ayant un emploi.



Niveaux de formation / Catégories socioprofessionnelles en 2021 (source INSEE / PERSPECTIVES)

La population de Gasny est légèrement plus riche que la moyenne, avec un revenu annuel médian⁴ de 23 060 €. Le taux de pauvreté⁵ est sous la moyenne nationale (10% contre 14,9% en moyenne en France). La répartition de la population selon le niveau de revenu est assez homogène, avec un écart de richesse entre les plus pauvres et les plus riches (rapport interdécile⁶) de 2,5.

	Part des ménages imposés	Revenu annuel médian	Rapport interdécile	Taux de pauvreté
Gasny	56%	23 060 €	2,5	10%
SNA	57,1%	23 620 €	3,1	12,9%
Eure	53,3%	22 880 €	2,9	12,7%

Comparaison des revenus des habitants de Gasny en 2021 (source INSEE / PERSPECTIVES)

Chômage

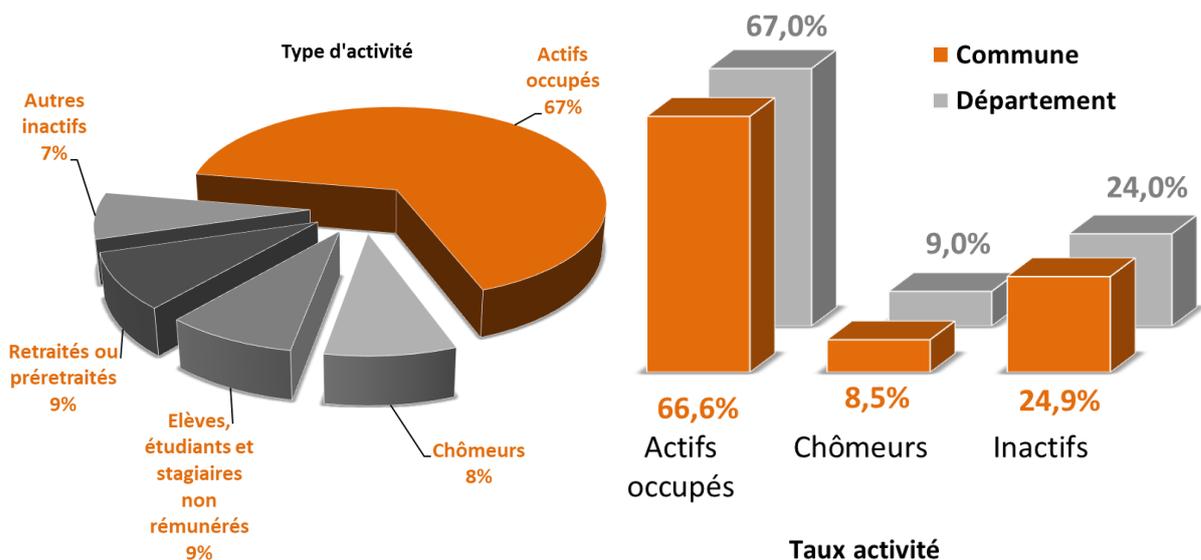
Le **taux de chômage des actifs gasnytois est légèrement inférieur à la moyenne : 8,5%** en 2021 (contre 8,9% en moyenne à SNA, 9,0% dans le département de l'Eure et 9,1% à l'échelle de la France entière).

Il est en baisse car le taux était de 10,7% il y a six ans.

⁴ La médiane est la valeur du revenu fiscal partageant la population en deux groupes de tailles strictement égales : la moitié de la population gagne plus de ce seuil et l'autre moitié, moins.

⁵ Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté (60 % du niveau de vie médian français).

⁶ Le rapport interdécile mesure l'écart de revenu entre les 10% les plus riches et les 10% les plus pauvres.



II.6.2. Activité économique

Le tissu économique



Zones d'activités de Gasny (source IGN / PERSPECTIVES)

Avec **1 059 emplois** en 2021, Gasny est le **principal relais d'emploi** entre **Vernon, Mantes-la-Jolie et Magny-en-Vexin**. Ce rôle de **pôle d'emploi secondaire** résulte notamment de la présence de plusieurs zones d'activités hébergeant des entreprises importantes :

- DS Smith Packaging, ex-Europac (fabrication d'emballage) ;
- SAB (équipement et pièces pour automobiles) ;

- Supex (découpage, emboutissage) ;
- Transports Toussaint ;
- AAF-SA.

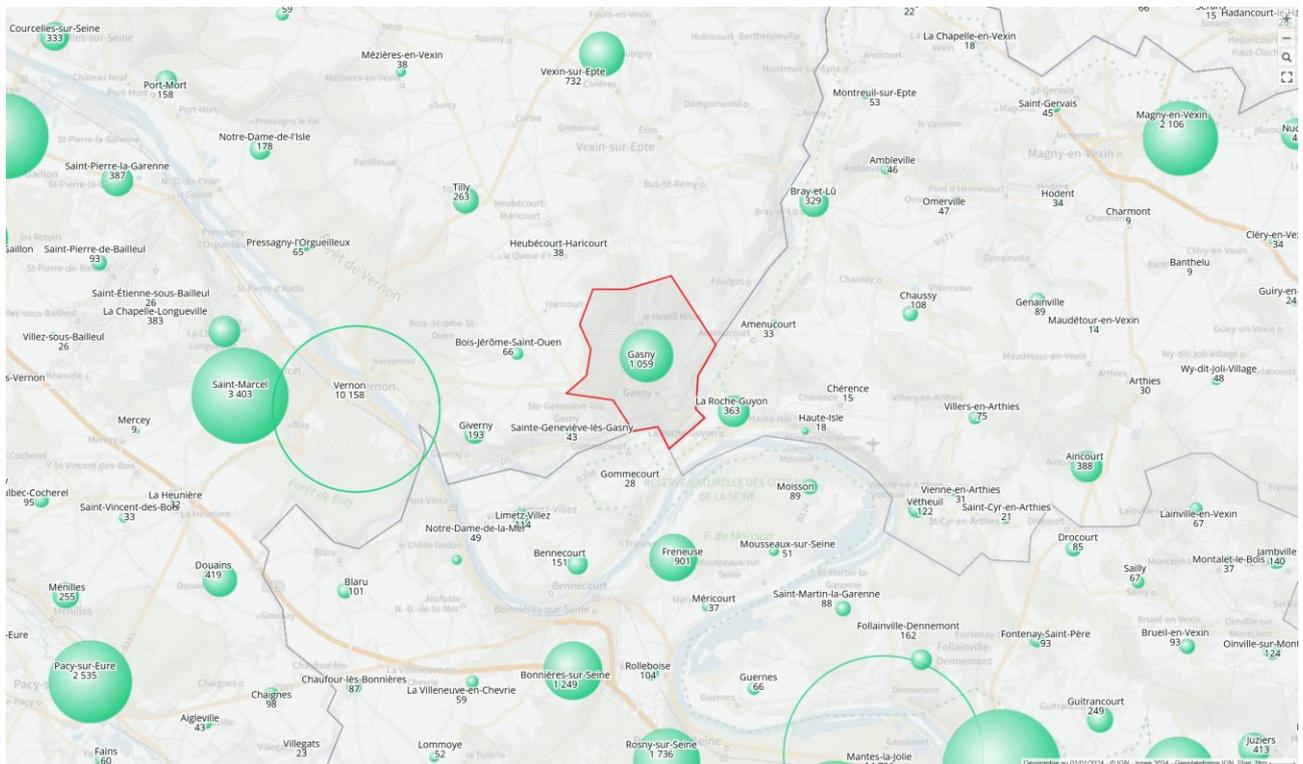
Les zones d'activités sont implantées le long des routes départementales 5 et 7, vitrines attractives pour les entreprises et artisans souhaitant s'y implanter.

Les 1 059 emplois offerts par les entreprises locales en 2021 relèvent principalement des deux secteurs d'activités suivants :

- 38% dans l'industrie ;
- 39% dans le secteur « commerce, transport et services divers ».

15% des emplois dépendent du secteur « administration publique, enseignement, santé et action sociale », avec la présence d'une école, d'un collège, d'une caserne de pompier, sans oublier les services municipaux nécessaires au fonctionnement d'une petite ville comme Gasny.

Gasny présente un **bon indicateur de concentration d'emploi**⁷ (85,3), témoignant de l'importance économique de la ville pour le territoire. L'indicateur est supérieur à celui de SNA (75,7) et du département de l'Eure (80,4).



Nombre d'emplois à Gasny et aux alentours, en 2021 (source INSEE)

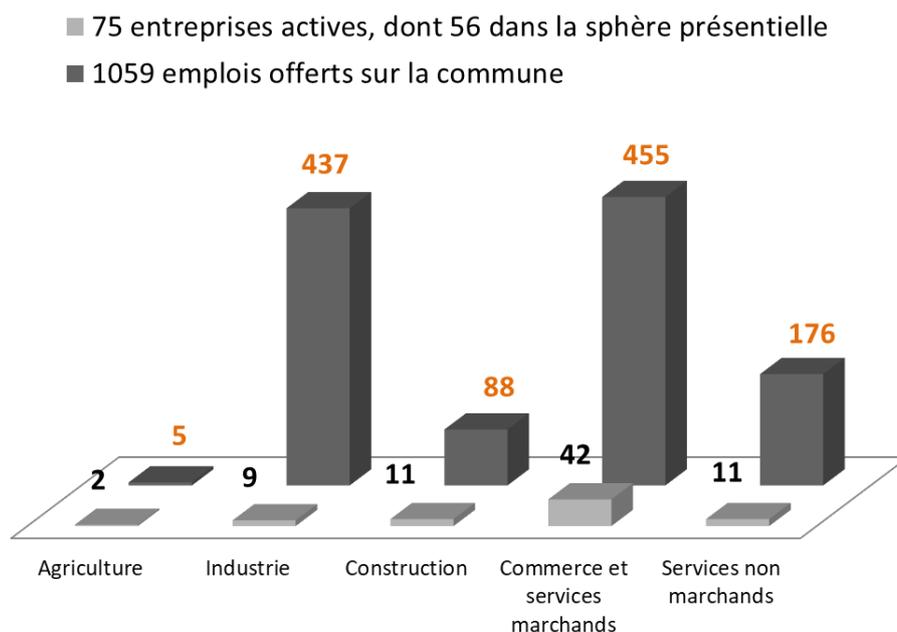
Malheureusement, on constate sur la décennie passée un déclin de l'emploi local (1 186 emplois en 2010 à 1 059 emplois en 2021). Cette tendance est à relier avec les difficultés rencontrées ces dernières années par le secteur de l'industrie en France : c'est le secteur où Gasny a le plus perdu d'emplois (-179 emplois industriels en 11 ans).

⁷ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

A contrario, le secteur « Commerce, transports, services divers » a gagné 73 emplois sur cette même décennie.

Ce bassin d'emploi permet à 24,5% des Gasnytois de travailler à Gasny même. C'est moins qu'auparavant, car en 2010, ils étaient 30,6% à rester dans la commune pour exercer leur activité professionnelle.

En conclusion, on peut affirmer que Gasny reste un pôle d'emploi secondaire à l'échelle du territoire de Seine Normandie Agglomération, mais qu'en raison des évolutions récentes des activités économiques (notamment le recul de l'emploi industriel), le bassin d'emploi gasnytois est moins corrélé qu'avant à sa population (les lieux d'habitat des actifs travaillant à Gasny sont plus dispersés qu'avant).



Emploi des entreprises communales

Caractéristiques de l'emploi en 2021 (source INSEE / PERSPECTIVES)

Les polarités économiques présentes autour de Gasny (en incluant leur aire urbaine), et vers lesquelles les habitants peuvent se tourner pour trouver un emploi, sont :

- Vernon : environ 13 000 emplois à 10 km ;
- Magny-en-Vexin : environ 2000 emplois à 19 km ;
- Mantes-la-Jolie : environ 30 000 emplois à 22 km ;
- Gaillon : environ 6000 emplois à 23 km ;
- Evreux : environ 40 000 emplois à 42 km ;
- Les Andelys : environ 3000 emplois à 25 km.

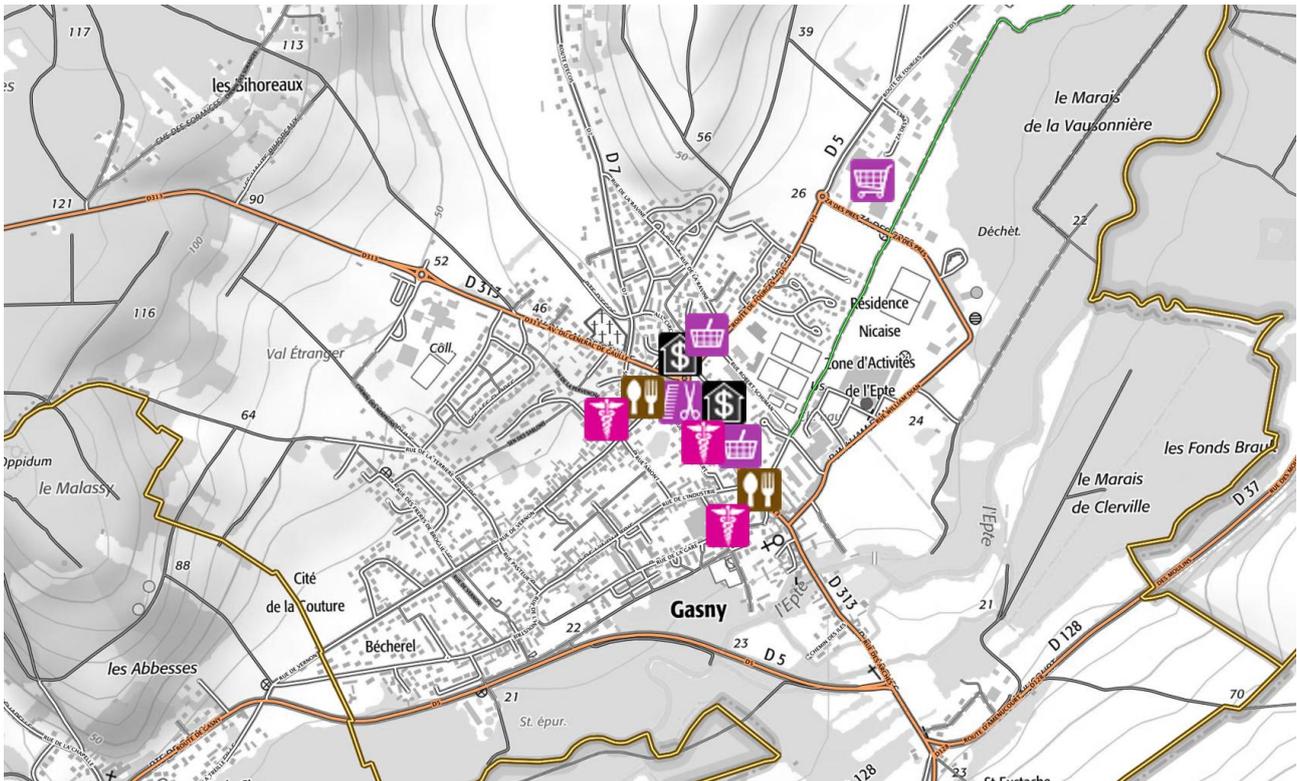
La dynamique commerciale

Quelques commerces de proximité sont implantés à Gasny, dans la rue de Paris où l'on trouve notamment une boulangerie, une boucherie-charcuterie, une épicerie, un bar-tabac, un restaurant, un coiffeur, une banque, une agence d'assurance, une agence immobilière, un institut de beauté, un cabinet médical, un cabinet vétérinaire et une auto-école. Juste à côté, se trouvent également d'autres restaurants, une autre épicerie, une autre banque, une

autre agence d'assurance, une autre agence immobilière, un cabinet dentaire, un autre coiffeur, etc.

A la sortie de la ville sur la route de Fourges, un petit centre commercial est présent autour des enseignes Intermarché / Bricomarché, avec une boulangerie, un bar-brasserie, un distributeur de pizzas, un Lavomatic, un coiffeur, un opticien, une pompe à essence et un lavage auto.

Une vente de pain et de produits locaux à la ferme a été ouverte il y a quelques années dans le hameau de Mesnil-Milon. Signalons enfin le passage de commerces ambulants, et la tenue d'un marché tous les samedis.



Répartition des principaux commerces (source PERSPECTIVES)



Avec ses commerces, la petite ville de Gasny est en mesure d'offrir une **réponse aux besoins journaliers** de ses habitants. Pour les achats plus importants, ils peuvent se rendre à Vernon / Saint-Marcel. Ajoutons que Gasny exerce un rôle de **pôle de proximité auprès des petites communes voisines** ne disposant pas de commerces.



Commerces de proximité de la rue de Paris / Supermarché à la sortie de la ville

Tourisme

Quelques activités touristiques sont présentes sur la commune, dont quelques gîtes, mais cela reste une composante marginale de l'activité économique aujourd'hui.

Pourtant ce secteur pourrait se développer, car Gasny est implanté au cœur d'un territoire touristique renommé, entre Giverny et La Roche-Guyon. La commune est le point de départ de la Voie Verte de la Vallée de l'Epte vers Gisors, dont l'extension vers Giverny / Vernon est en réflexion.



Départ de la voie verte

II.7. Infrastructures de déplacements

II.7.1. Infrastructures routières

II.7.1.1. Réseau viaire

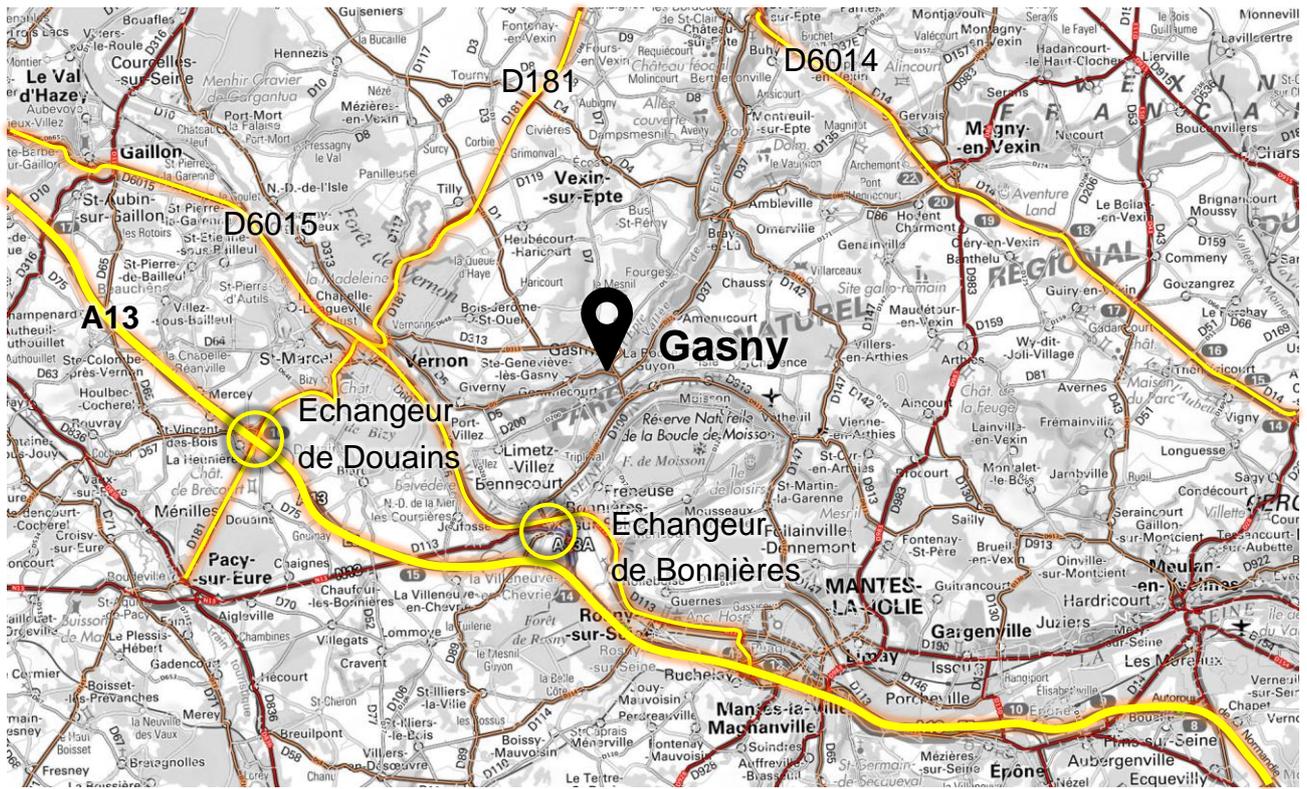
L'organisation des infrastructures de déplacements joue un rôle prépondérant dans le positionnement de la commune dans l'espace régional et national.

Gasny est située à la **frontière de la Normandie et de l'Île-de-France**, à laquelle l'**A13** donne un accès rapide, via Bonnières-sur-Seine, à environ 15 minutes, ou Douains, à environ 20 minutes.

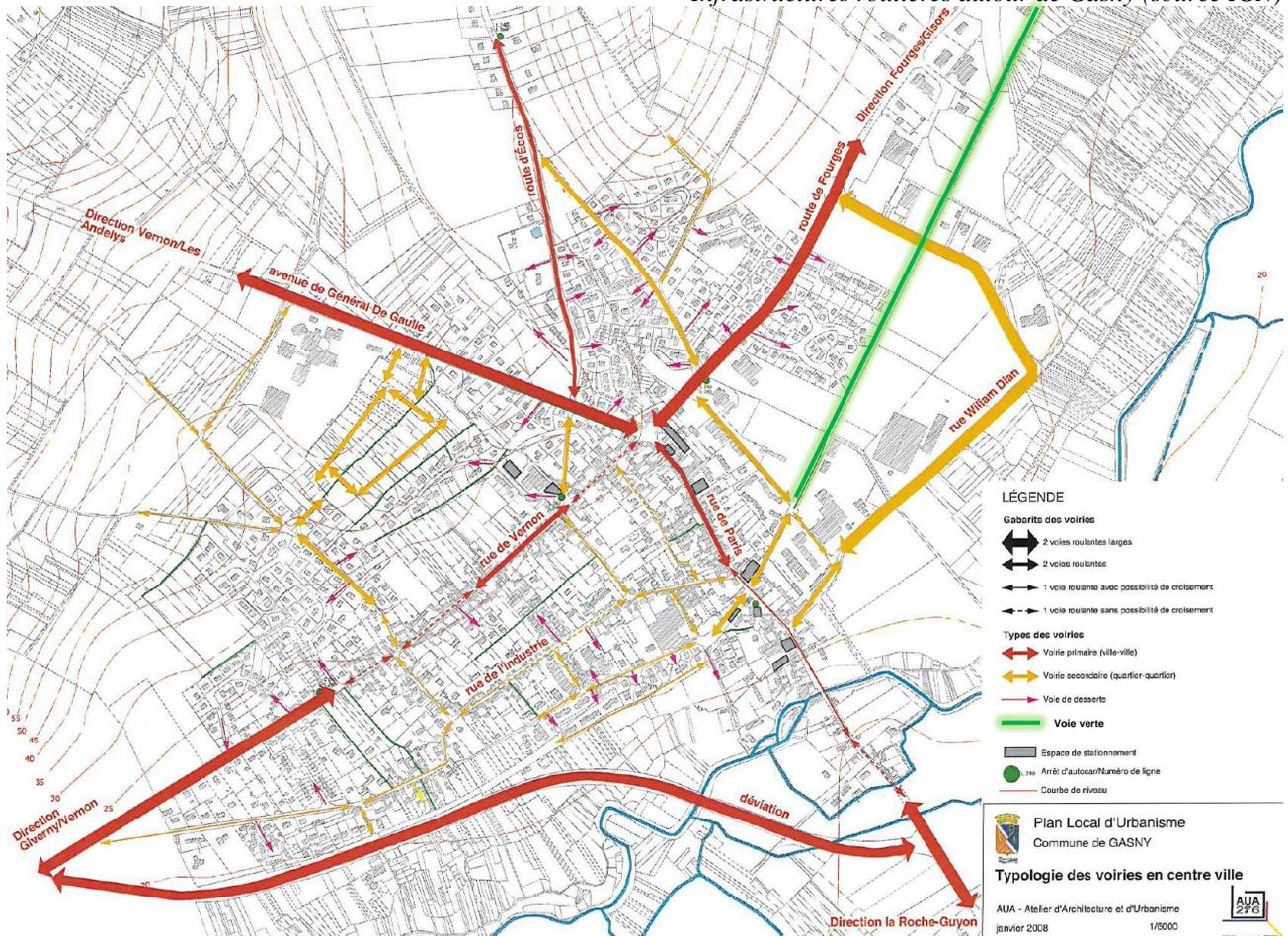
Plusieurs autres axes structurants passent à proximité de Gasny et permettent à ses habitants de rejoindre Paris, Rouen, Beauvais, etc. :

- D6014 Rouen – Paris ;
- D181 Pacy-sur-Eure – Beauvais ;

■ D6015 Vernon – Rouen.



Infrastructures routières autour de Gasny (source IGN)



Infrastructures routières à Gasny (source : rapport de présentation du PLU de 2008 / AUA / SRA)

Il n'y a pas d'infrastructure majeure traversant Gasny, mais des routes départementales locales, de ville à ville :

- D313 vers Vernon ;
- D5 vers Giverny puis Vernon ;
- D37 vers Saint-Clair-sur-Epte ;
- D5 vers Fourges ;
- D7 vers Vexin-sur-Epte (itinéraire de transit Vernon – Magny-en-Vexin).

La commune est donc à l'écart des grands flux de circulation régionaux. Toutefois, la route départementale 313 traverse de part en part la commune, avec un trafic non négligeable.

Cette traversée est parfois difficile, avec des voies étroites pour des véhicules de grand gabarit. C'est pourquoi les élus sont attentifs à éviter toute augmentation de trafic poids-lourds (les élus sont notamment hostiles à toute augmentation de circulation liée au délestage du trafic lourd sur la D5 entre Gasny-Giverny-Vernon).



D5 depuis Sainte-Geneviève-lès-Gasny / Entrée par la D313 au niveau du collège

Les comptages de trafic corroborent ce constat, avec des trafics modérés à Gasny :



D313 ≈ 4 000 véhicules / jour

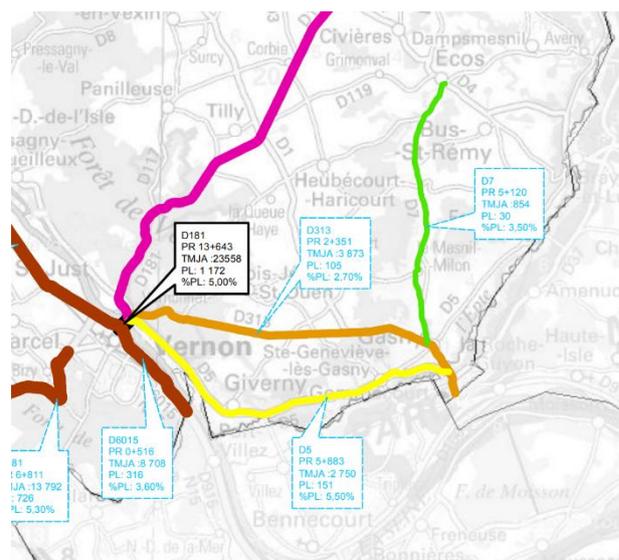


D5 ≈ 3 000 véhicules / jour



D7 ≈ 900 véhicules / jour

D128 / D37 (Val-d'Oise) ≈ 1250 véhicules / jour



Comptages de trafic (source CD27)

Il n'y a pas de voie classée à grande circulation ou classée voie bruyante à Gasny (les plus proches sont la D181 entre Pacy-sur-Eure et Beauvais et la D6015 entre Vernon et Rouen).

II.7.2. Transports en commun, covoiturage

Plusieurs lignes de bus sont utilisables par les habitants :

- Écos-Gasny-Vernon (ligne SN'Go 10 : 7 AR / jour) ;
- Etrepagny-Gasny-Vernon (ligne Nomad 208) ;
- Gasny-Bonnières (4 AR / jour).

Pour les transports par train, il est nécessaire de se rendre à l'un des gares situées sur les communes voisines de :

- Vernon ;
- Bonnières-sur-Seine (correspondance avec le train reliant la gare de Paris-Saint-Lazare).

De plus, Seine Normandie Agglomération a lancé en 2024 une expérimentation d'offre de transport à la demande (TAD). Cette offre est structurée en 3 zones : autour des Andelys, de Vernon et de Pacy-sur-Eure.

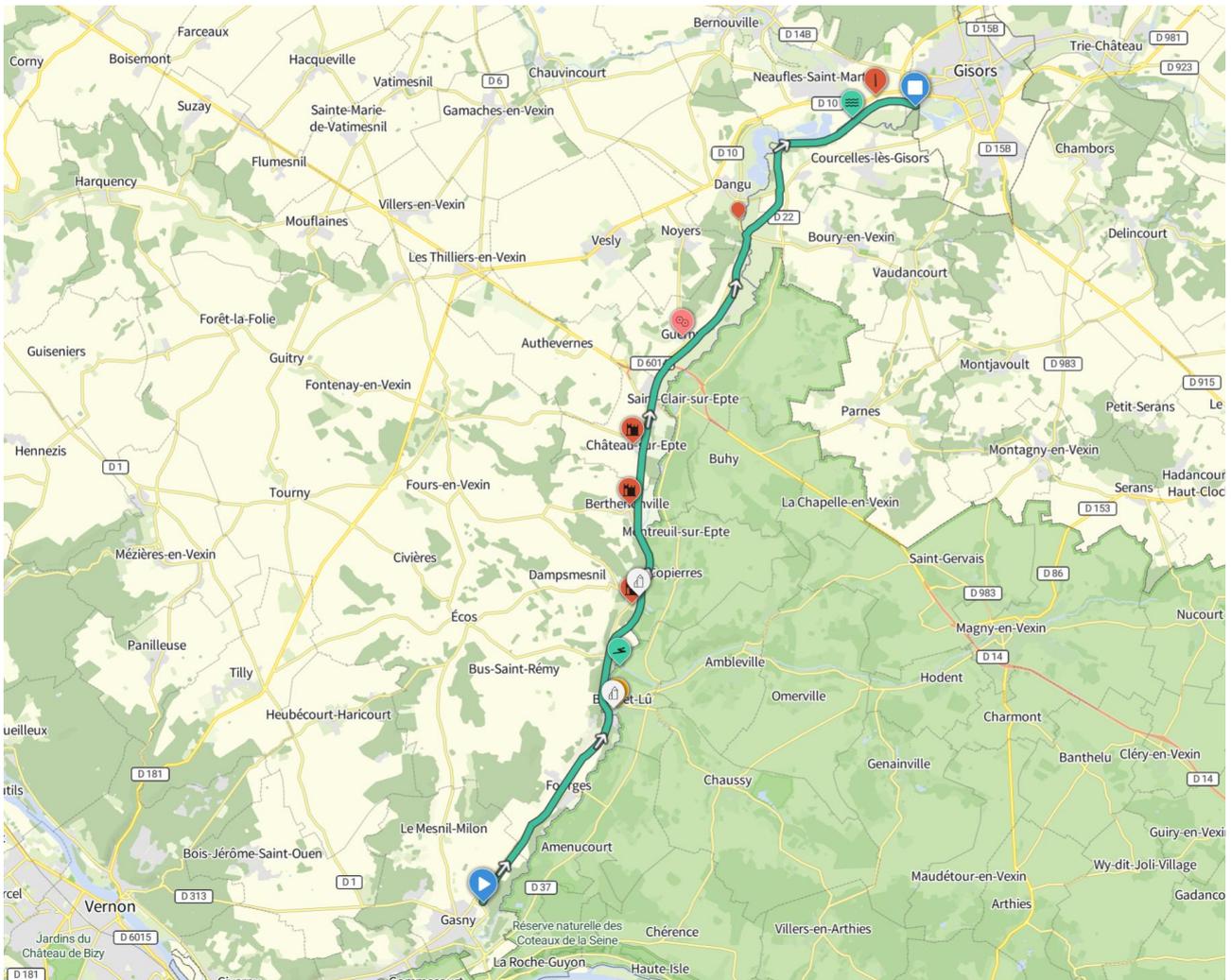


II.7.3. Circulations douces

Du côté des mobilités douces, s'il est très facile de se déplacer à pied à Gasny, les déplacements à vélo restent plus délicats dans les rues étroites du centre.

Il faut souligner la présence de la **voie verte de la vallée de l'Epte entre Gasny et Gisors**, qui aboutit rue Robert Schuman, derrière l'école et les équipements attenants.

Cette infrastructure offre une bonne visibilité à la commune. Le futur prolongement de la voie verte vers Giverny / Vernon et son raccordement à l'itinéraire cyclable « La Seine à Vélo » permettra de renforcer considérablement cet atout.



Voie verte de la vallée de l'Epte entre Gasny et Gisors



La Seine à Vélo

II.7.4. Capacités de stationnements ouverts au public

Le centre-ville de Gasny dispose d'une capacité d'environ 490 places publiques.

Cependant, des problèmes de saturation des parkings publics par le stationnement résidentiel demeurent.

C'est la raison pour laquelle la commune continue d'aménager de nouveaux parkings dans le centre-ville dense, comme :

- Le parking de la rue de Paris (mis en service fin 2019) ;
- Le parking rue de Vernon (mis en 2019).



Cette **politique de création de nouveaux parkings publics doit être poursuivie en centre-ville**, où de nombreux logements ne disposent pas d'emplacements de stationnement privatif et où les commerces doivent être associés à des stationnements pour fonctionner avec la clientèle extérieure.



Capacité des parkings publics en centre-ville

II.8. Fonctionnement urbain et mobilités

II.8.1. Equipements publics

La répartition des équipements de toute nature (administratifs, scolaires, sportifs, culturels, de loisirs, pour la jeunesse, de transport) à travers le territoire communal est un bon indicateur de cohérence du fonctionnement urbain local.

Gasny jouit d'un **bon niveau d'équipement**, avec des équipements du quotidien regroupés dans le bourg :

■ Administratifs / services :

- Mairie
- Eglise
- Médiathèque
- Poste
- Caserne de pompiers
- Salles polyvalentes
- Déchetterie
- Cimetière

■ Santé :

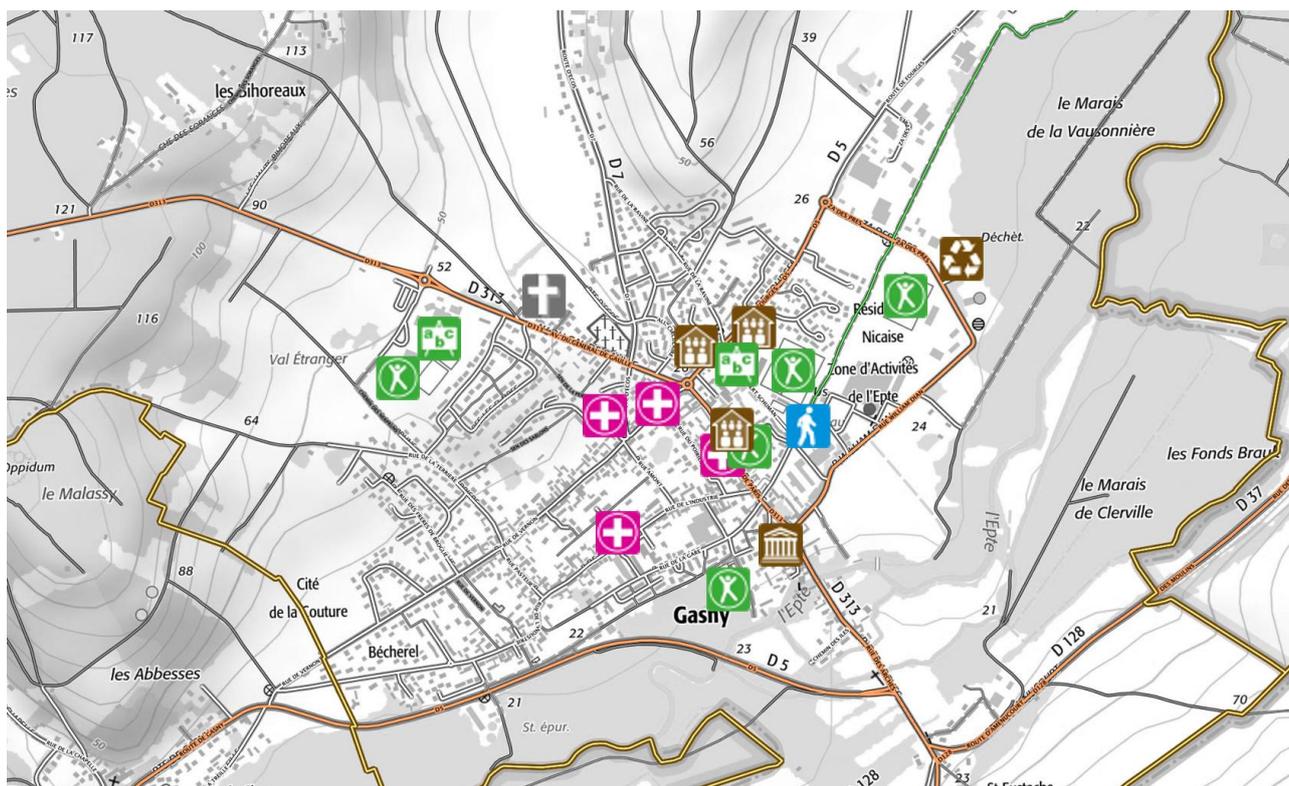
- Regroupement médical rue de Paris
- Médecins x 3, dentiste, kinésithérapeute, ostéopathe, orthophoniste, podologue, psychanalyste, infirmières

■ Enseignement et périscolaire :

- Ecole maternelle (120 élèves pour 4 classes)
- Ecole élémentaire (190 élèves pour 8 classes)
- Collège (570 élèves, 22 classes)
- Crèche, halte-garderie
- Accueil Périscolaire

■ Sport :

- Terrain multisports
- Terrains de foot x 3
- Vestiaire / salle associative
- Gymnase du collège
- Salle de musculation
- Boulodrome
- Voie verte
- Piste motocross



Répartition des équipements (source PERSPECTIVES)



Collège, caserne des pompiers et Mairie



Avec cette dotation en équipements, la petite ville de Gasny est en mesure de répondre aux **attentes quotidiennes en matière de services de proximité**. Pour les besoins plus importants (lycée, hôpitaux, trésorerie, pôle emploi, espaces culturels, etc.), les habitants peuvent se rendre à Vernon ou Évreux. Signalons que Gasny exerce un rôle de **pôle de proximité auprès des petites communes voisines** ne disposant pas ou peu de services.

II.8.2. Pôles d'attractivité

La ville est située à la « porte de la Normandie », à 25 minutes de Mantes-la-Jolie, 30 minutes de Cergy-Pontoise et 1 heure de Paris – La Défense. Cette proximité géographique induit une **forte influence de la région francilienne**, élément moteur de l'attractivité résidentielle gasnytoise.

Plus localement, Vernon et Évreux disposent d'un ensemble d'équipements publics, d'une offre de services et de commerces en mesure de satisfaire à l'essentiel des besoins de la population locale.

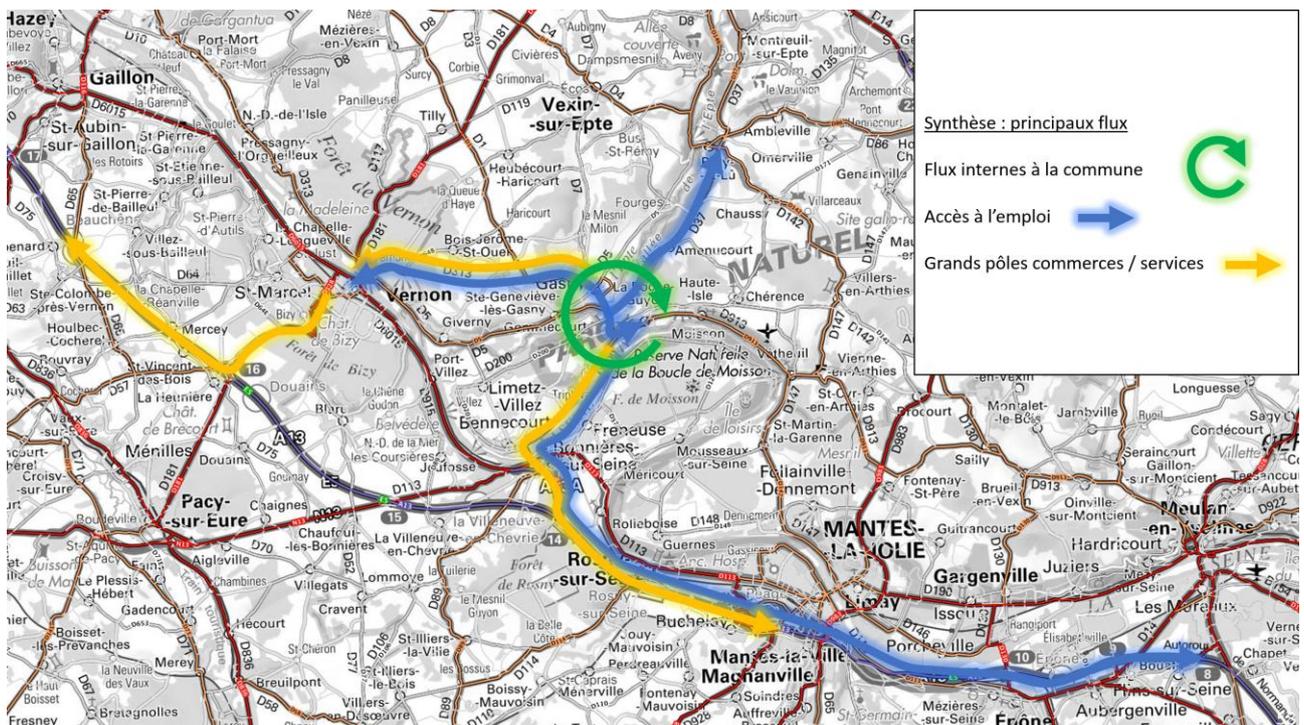
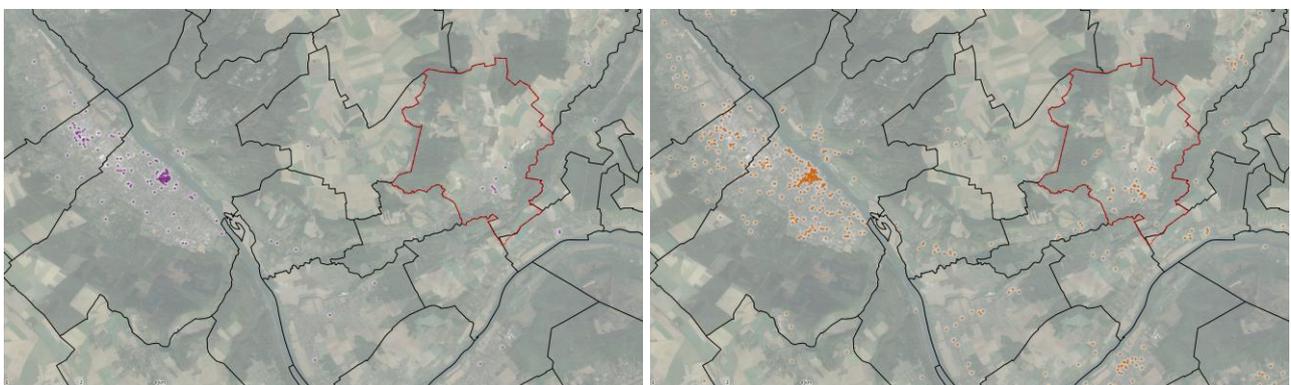


Illustration de la liaison aux polarités extérieures par les flux de déplacement

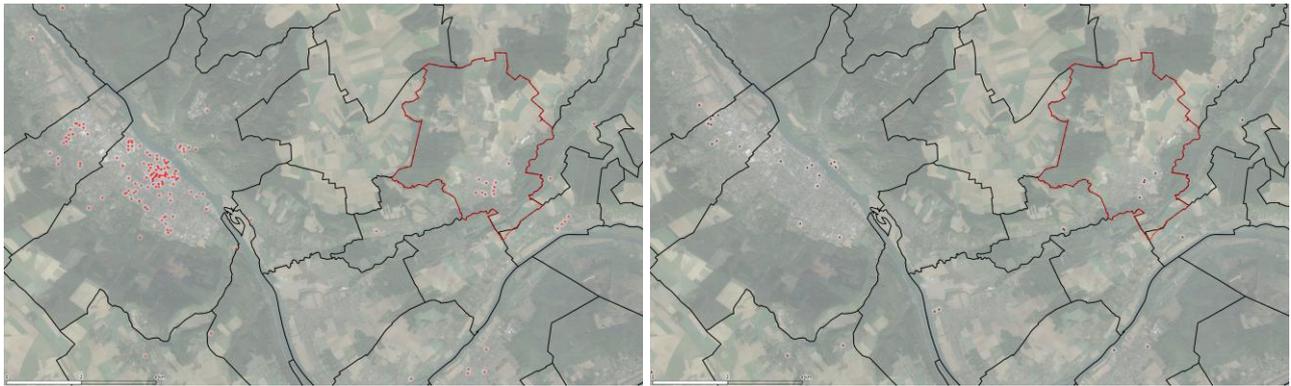
Par exemple, Vernon dispose des équipements structurants suivants :

- Hôpital
- Lycées x 3
- Gare
- Trésorerie
- Commissariat
- Pôle emploi, CAF, ...

La base des équipements de l'INSEE répertorie un large éventail d'équipements et de services, marchands ou non, accessibles au public sur l'ensemble de la France. Les extraits ci-dessous montrent l'importance du pôle vernonnais à proximité de Gasny.



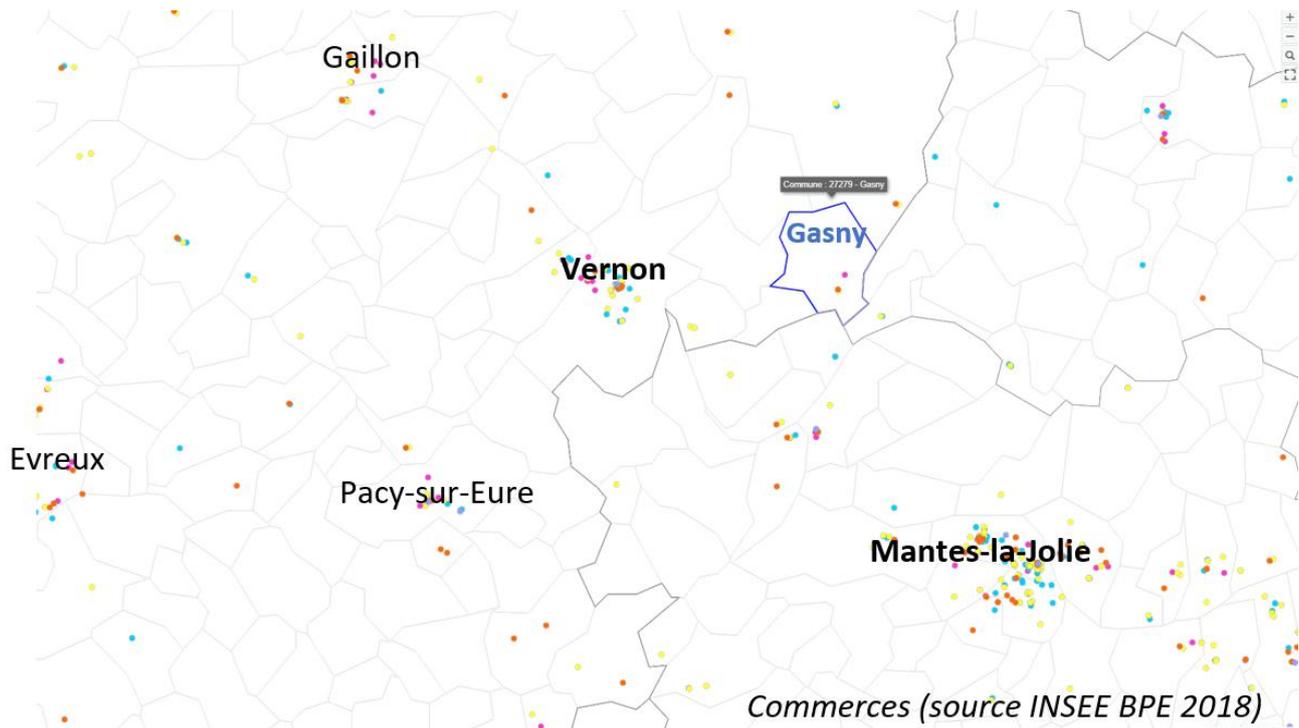
Base des équipements INSEE : Commerces / Services aux particuliers



Base des équipements INSEE : Santé / Sport

En matière de commerces, Vernon possède une dotation importante, avec 181 commerces au sens de la base permanente des équipements de l'INSEE en 2018 (contre 9 à Gasny), et notamment :

- 2 hypermarchés ;
- 3 supermarchés ;
- 18 boulangeries ;
- 7 boucheries, etc.



Sont également accessibles les zones commerciales suivantes :

- Zones commerciales régionales
 - Mantes-la-Jolie (22 km / 25 min)
 - Tourville-la-Rivière (58 km / 45 min)
 - Village des marques à Douains

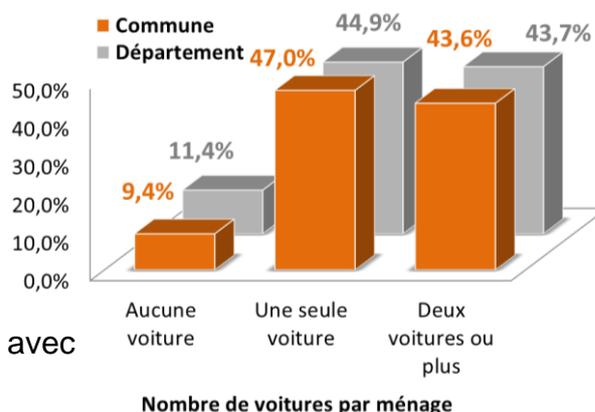
- Grands pôles urbains et commerciaux
 - Evreux (40 km / 40 min)
 - Rouen (70km / 1h)
 - Paris (70 km / 1h)

II.8.3. Déplacements

Les déplacements peuvent être regroupés selon quatre catégories :

- Les déplacements liés au travail ;
- Les déplacements scolaires ;
- Les déplacements liés au commerce et d'accès aux services (médecin, coiffeur, etc. ...) ;
- Les déplacements de loisirs.

La voiture individuelle est un élément indispensable du mode de vie rural de Gasny, avec 90,6% des ménages motorisés.



II.8.3.1. Déplacements domicile – travail

Gasny comptait **1 845 actifs** en 2021, dont 1 229 ayant un emploi.

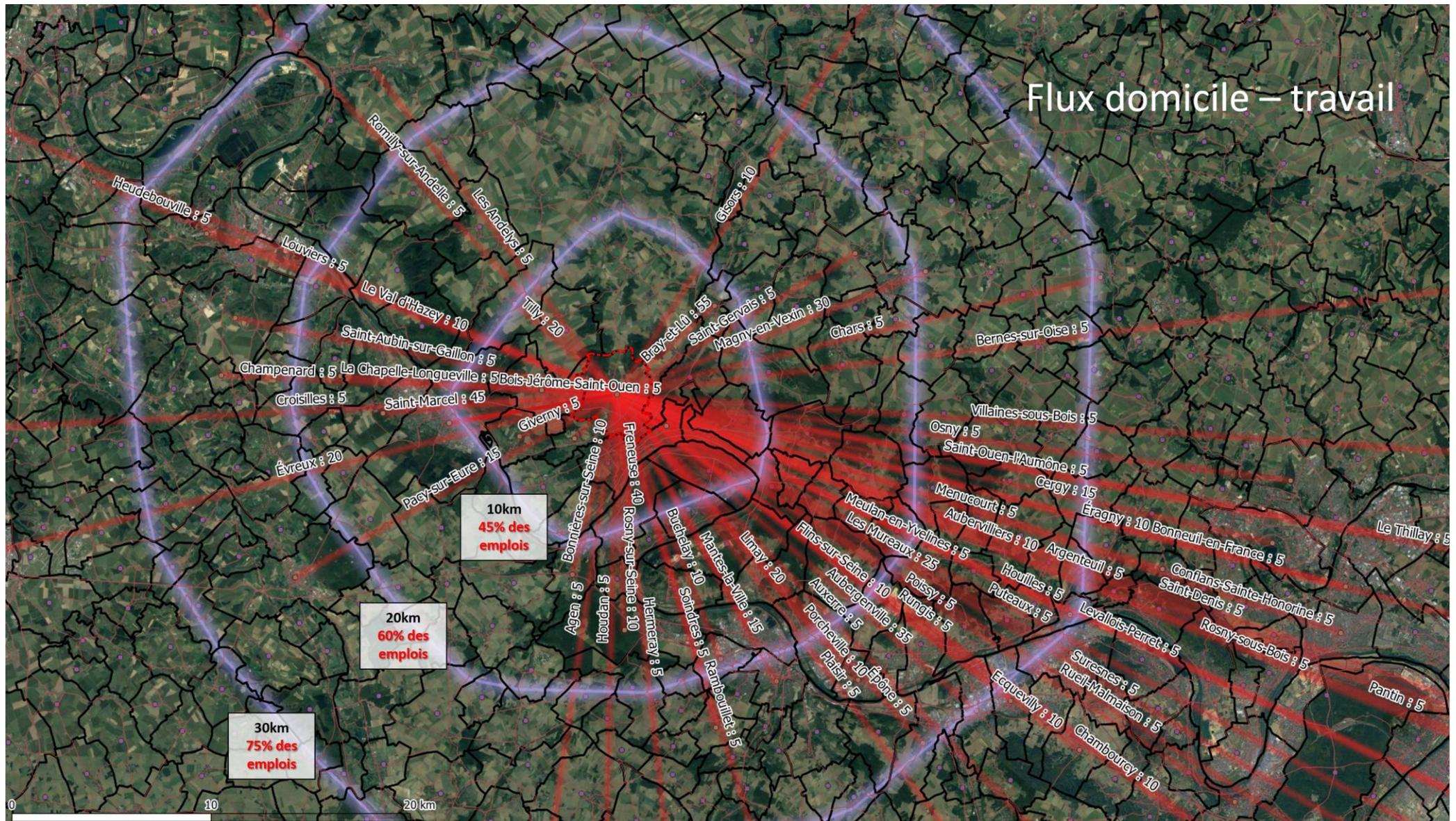
Les déplacements domicile – travail sont effectués à raison d'un trajet le matin et d'un trajet le soir (en semaine). L'analyse de l'enquête déplacement⁸ de l'INSEE nous enseigne que :

- **24,5% des actifs travaillent dans la commune** (recensement principal 2021) ;
- Les principaux lieux d'emplois, représentant 80% des emplois des Gasnytois, sont :
 - Les communes situées sur le faisceau A13 / Yvelines (17% des actifs occupés) ;
 - Vernon / Saint-Marcel (11% actifs occupés) ;
 - La Roche-Guyon (6% actifs occupés) ;
 - Bray-et-Lû (5% actifs occupés).
- Bien qu'elle soit relativement proche, la dépendance à la région francilienne est modérée (environ 6% des emplois) ;
- Les autres lieux d'emplois dispersés.

Les graphiques donnés aux pages suivantes donnent les lieux d'emplois associés aux flux (l'épaisseur du trait est proportionnelle au nombre de déplacements / la distance et le nombre d'emplois sont portés sur chaque trait).

⁸ Attention, les statistiques au lieu de travail peuvent parfois différer sensiblement entre cette exploitation complémentaire et l'exploitation principale (recensement de la population). Outre le sondage qui est différent, le lieu de travail est déterminé avec plus de précision pour cette exploitation complémentaire car on dispose d'informations supplémentaires et notamment de la localisation de l'établissement où est exercée l'activité.

Flux domicile – travail



Lieux d'emploi des habitants (source PERSPECTIVES / INSEE / OpenStreetMap)

II.8.3.2. Déplacements scolaires

Les jeunes enfants sont scolarisés dans les écoles de la commune (école maternelle « Les coccinelles » et école élémentaire du « Square Castle-Donington »).

Notons pour les plus jeunes la présence d'une crèche, halte-garderie et d'un accueil de loisirs (la Clé de Chants).

Plus âgés, ils sont scolarisés dans le collège « Marc Chagall » de Gasny.

Les mobilités induites sont quotidiennes (en semaine) et pendulaires (un trajet aller le matin et un trajet retour le soir), et peuvent être assurées pour l'essentiel à pied.

Plus tard, les élèves dépendent du lycée Dumézil de Vernon ou du lycée professionnel Jean Moulin des Andelys. SNA assure le transport scolaire vers ces établissements.

II.8.3.3. Déplacements commerces / services

Si l'offre en commerces et services de Gasny permet de répondre **aux besoins essentiels des habitants**, la commune reste **dépendante des pôles principaux** pour les besoins plus importants. En particulier, Vernon dispose d'une offre relativement complète ; plus loin, les habitants peuvent se reporter vers Évreux, Rouen ou la région parisienne pour les besoins exceptionnels.

II.8.3.4. Déplacements liés aux loisirs

Les mobilités liées aux loisirs sont difficiles à appréhender, car il n'existe que très peu d'information statistique afférente. Pourtant, ce type de mobilités progresse fortement (+3%/an depuis 20 ans), et dépasse les mobilités de travail.

Une étude de 2007 sur les inégalités d'accès aux loisirs et au tourisme (Françoise Potier et Patricia Lejoux) démontre que les habitants des communes rurales sont moins « gourmands » en déplacements de loisirs (écart de 20% entre un « rural » et un « parisien »). Le jardinage, les promenades, ou la simple envie de profiter de leur village sont autant de raisons de limiter ces déplacements.

Ce que les ruraux savaient depuis longtemps – leur moindre propension à s'échapper de leur environnement – trouve un fondement théorique. Pour une commune comme Gasny, on peut estimer que les mobilités de loisirs représentent environ 20 km/jour/habitant – alors que pour un urbain, ils représentent un peu plus de 25 km/jour/habitant (attention, il s'agit là d'un chiffre à interpréter comme un ordre de grandeur).

II.9. Agriculture

La commune de Gasny a confié en 2019 la réalisation du diagnostic agricole à la Chambre d'agriculture de Normandie. Les données ci-dessous sont extraites de cette étude.

II.9.1. La qualité et l'occupation des sols de la commune

La commune de Gasny est située à l'est du département de l'Eure, à l'est de Vernon. Elle est dans la région naturelle agricole du Vexin Bossu.

La carte de la nature des sols, ci-après, montre que le sol du territoire de la commune est globalement constitué de :

- Formations intermédiaires (colluvions et limons de plateaux). Ces formations composent 46 % du territoire de la commune et sont plutôt favorables à la polyculture ;
- Lœss et limons de plateaux très favorables à la polyculture. Ces sols au fort potentiel agronomique représentent 7 % des surfaces ;
- Alluvions qui sont des dépôts de débris plus ou moins gros (sédiments) transportés par l'eau. Ils se déposent généralement dans les lits des cours d'eau, ici le long de la vallée de l'Epte. En raison des risques de submersions, ces sols représentant 25 % des sols du territoire sont peu favorables à la culture ;
- Formations crayeuses et calcaires à potentiel moyen sur 17 % ;
- Argiles à silex peu favorables à l'agriculture sur 5 % de la surface communale.

La commune s'étend sur une superficie totale de 1 289 hectares, dont 520 ha sont utilisés par l'agriculture en 2019 (soit 40 % du territoire), ce qui la place en-dessous de la moyenne départementale (65 %).

Les surfaces boisées représentent une part importante du territoire.

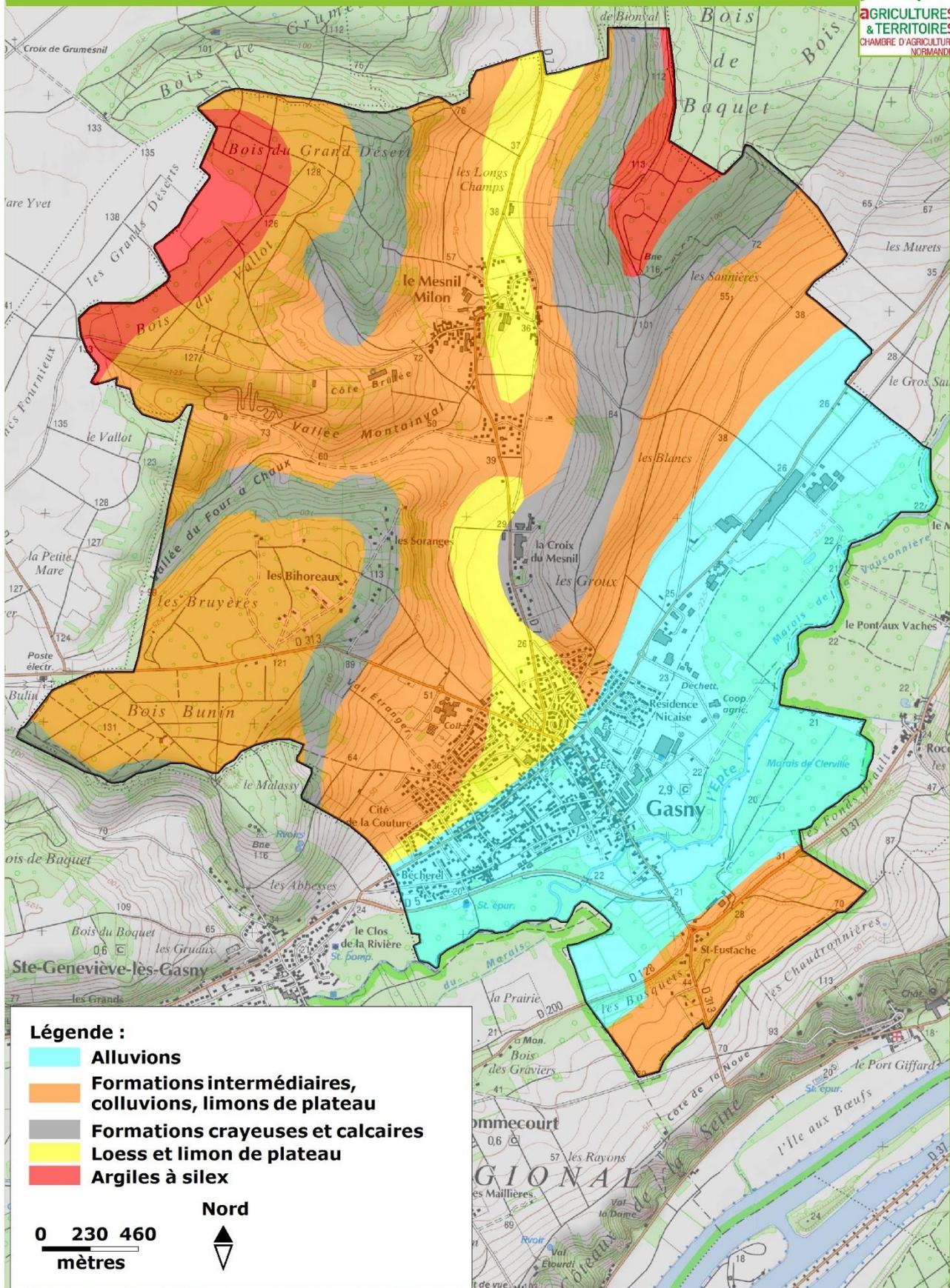
Le territoire de la commune est principalement voué aux labours, avec de grandes cultures céréalières.

Quelques prairies perdurent, notamment aux abords des exploitations d'élevage.

Les surfaces agricoles en 2019 se répartissent comme suit :

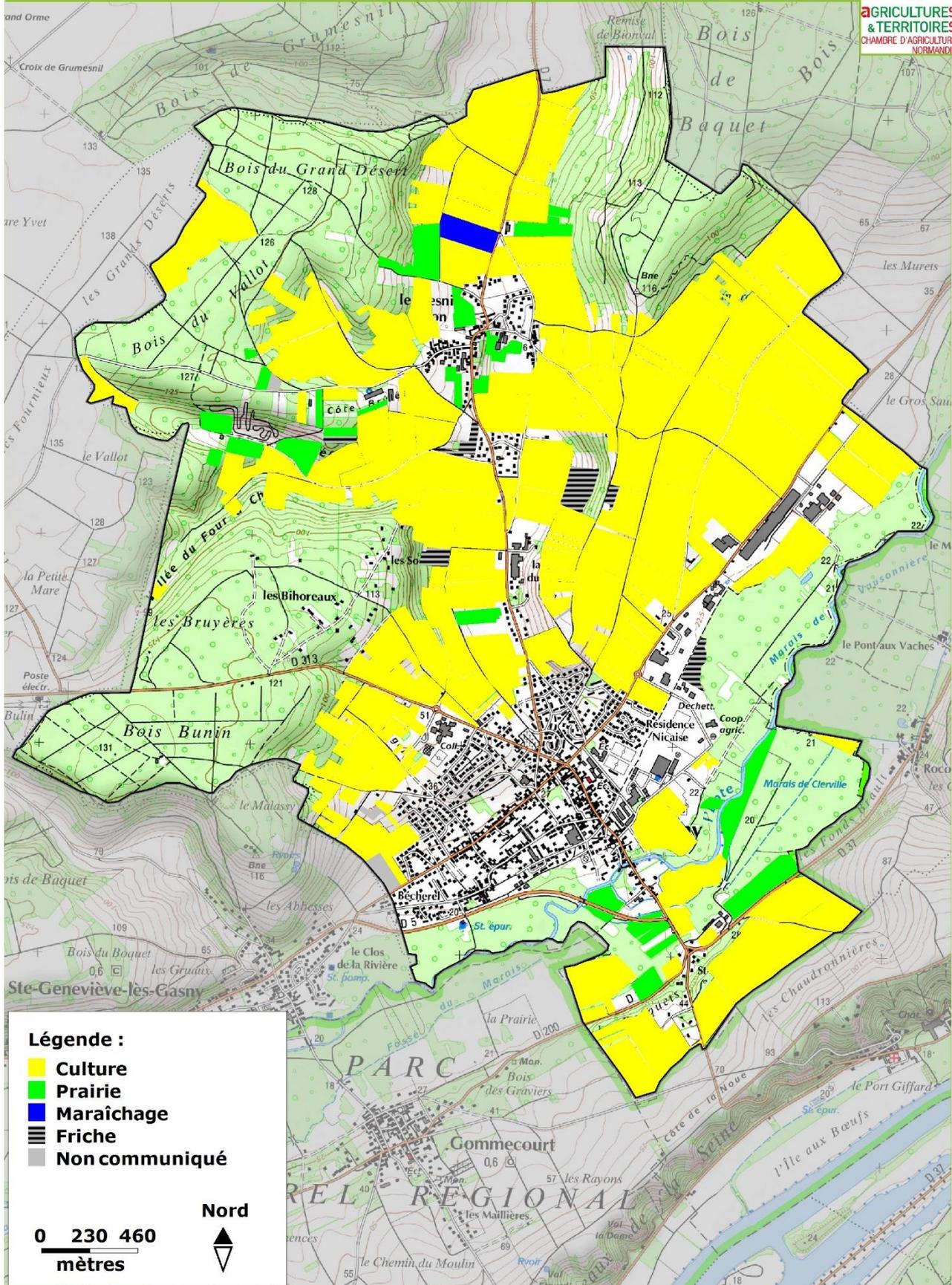
- 475 hectares de labours ;
- 35 hectares de prairies ;
- 3 hectares de maraîchage.

Gasny - Nature des sols



Février 2019 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2015 / Service Aménagement et Urbanisme

Gasny - Occupation du sol



Février 2019 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2015 / Service Aménagement et Urbanisme

II.9.2. Etat des lieux des exploitations agricoles sur la commune

On observe une diminution du nombre d'exploitations de 2000 à 2019 et parallèlement une augmentation de la Surface Agricole Utile (SAU) moyenne (sachant qu'il y a une grande disparité entre les exploitations céréalières ou de polyculture-élevage et les exploitations maraîchères).

La SAU moyenne des exploitations siège de Gasny est plus importante que celle du département de l'Eure (110 hectares).

A ce jour, il reste encore **6 exploitations agricoles ayant leur siège à Gasny**. Elles sont quasiment toutes localisées au nord de la commune, au hameau du Mesnil Milon, sauf une implantée au sud de la commune, au croisement de la D128 et la D313.

Et une exploitation, dont le corps de ferme actuel est à Fourges, a pour projet de s'installer à Gasny.

	2000 (RA ¹)	2010 (RA ¹)	2019 (CA ²)
Nombre d'exploitations (siège)	11	11	6+1
SAU moyenne des exploitations (ha)	71	80	125*

Les systèmes avec de l'élevage sont encore présents sur Gasny avec **2 élevages bovin** allaitant. Un projet d'élevage de volailles est également localisé sur Gasny.

Une exploitation forestière est recensée sur le territoire communal, mais ce n'est pas une activité agricole.

Activités agricoles	Polyculture	Polyculture /Elevage bovin	Polyculture / Projet élevage volaille	Maraîchage
Exploitations concernées	3	2	1	1

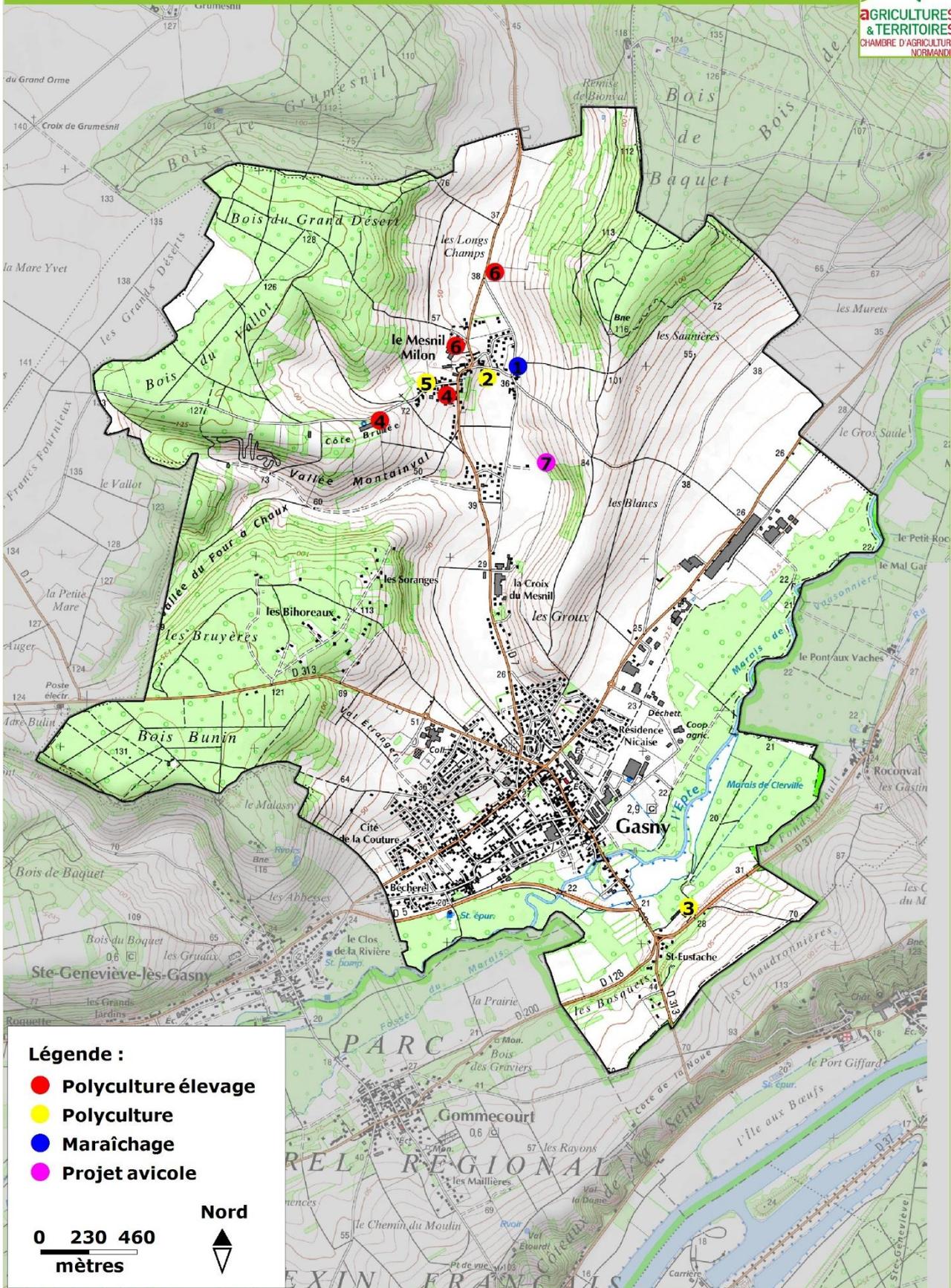
La **pérennité de l'activité agricole est assurée** : 1 exploitant sur 7 est proche de la retraite, mais sa succession est assurée.

A ce jour, deux exploitations ont des activités de vente directe (vente à la ferme, grandes et moyennes surfaces, AMAP) et l'une d'elle a une activité de transformation (farine, pains). Ce type de diversification constitue un revenu complémentaire pour l'exploitation agricole et permet une offre différente des prestations hôtelières ou des commerces. Elle permet de faire venir à la ferme des « locaux » mais aussi des personnes extérieures à la commune. Ces activités doivent être encouragées et autorisées dans le document d'urbanisme.

Deux exploitations ont une entreprise de travaux agricoles (ETA).

En 2019, on dénombrait 19 exploitants présents sur le territoire communal. 69 % des surfaces agricoles de la commune sont exploitées par des agriculteurs ayant leur siège sur Gasny. Les exploitants extérieurs valorisent 148 hectares sur le territoire de la commune. Ils viennent de communes limitrophes (Fourges, Bois-Jérôme-Saint-Ouen, Gommecourt), proches (Écos, Civières, Bus-Saint-Rémy, Chérence, Chaussy) ou plus éloignées (Villers-en-Arthies).

Gasny - Activités des exploitations



Février 2019 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2015 / Service Aménagement et Urbanisme

II.9.3. Protection des corps de ferme

Rappel de la règle de réciprocité des distances, article L111-3 du Code Rural : l'article 105 de la Loi d'Orientation Agricole (LOA) de 1999 a introduit la **réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations occupées par des tiers**.

Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le **Règlement Sanitaire Départemental (50 mètres minimum)** et la législation sur les **installations classées pour la protection de l'environnement (100 mètres minimum)**. Elles dépendent du type d'élevage et de l'effectif.

Les périmètres s'appliquent autour des bâtiments d'élevage et de l'ensemble de leurs annexes.

Pour rappel, ces régimes soumettent des distances minimales. La commune peut décider d'instaurer des distances supérieures dans le cadre de l'élaboration du PLU, avec les objectifs suivants :

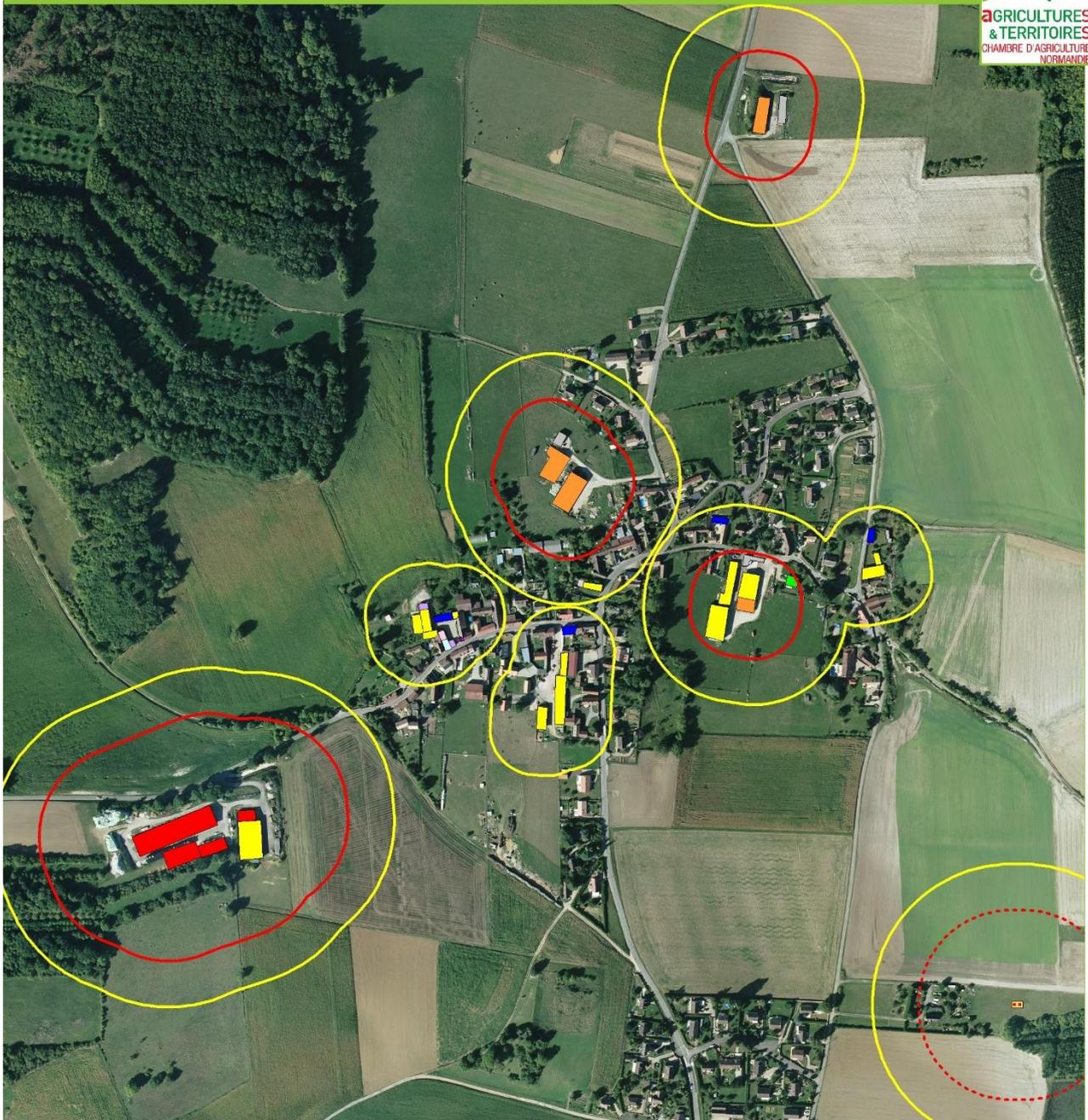
- Eviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) à l'image de toute autre activité économique ;
- Permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions ;
- Créer un espace tampon afin de limiter les contentieux avec des tiers.

Sur Gasny, 3 exploitations ont des animaux :

- **2 sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;**
- **1 est soumise au régime d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) + 1 projet.**

Pour les bâtiments agricoles sans élevage (stockage des récoltes, paille, matériel...), il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments en activité. Des protections de 50 mètres ou plus peuvent néanmoins s'avérer nécessaires sur ces sites, soit pour les nuisances produites (bruit, salissement), soit pour des raisons évidentes de sécurité (risque d'incendie). La Chambre d'agriculture préconise une distance de 50 mètres autour des bâtiments de stockage exploités (exploitations céréalières et bâtiments de stockage isolés).

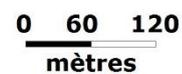
Gasny - Protection des activités agricoles / Nord



Légende :

- Elevage (ICPE)
- Elevage (RSD)
- Stockage
- Local fabrication/transformation
- Local vente
- Habitation
- Logement location
- Tiers
- Autre
- Projet élevage ICPE
- Projet local accueil

- Périmètre de protection réglementaire
- Périmètre de protection préconisé
- Périmètre réglementaire (projet ICPE)



Février 2019 / Reproduction interdite / Copyright BD ORTHO - IGN PARIS - 2015 / Service Aménagement et Urbanisme

Gasny - Protection des activités agricoles / Sud



Légende :

- | | | | |
|---|----------------------------------|---|---------------------------------------|
|  | Elevage (ICPE) |  | Périmètre de protection réglementaire |
|  | Elevage (RSD) |  | Périmètre de protection préconisé |
|  | Stockage | | |
|  | Local fabrication/transformation | | |
|  | Local vente | | |
|  | Habitation | | |
|  | Logement location | | |
|  | Tiers | | |
|  | Autre | | |
|  | Projet élevage ICPE | | |
|  | Projet local accueil | | |

0 60 120
mètres



A Gasny, la situation des corps de ferme est variée : quelques exploitations ou annexes sont isolées de toute urbanisation. Mais la plupart sont **proches de maisons d'habitation de tiers**. De manière générale, la grande majorité des agriculteurs s'inquiète de l'avancement des constructions à usage d'habitation à proximité de leur exploitation.

La cohabitation n'est donc pas sans poser problème dans un contexte actuel où les nouveaux habitants, majoritairement issus des milieux urbains, ont de plus en plus de difficultés à comprendre et à respecter l'activité agricole. Cette problématique montre combien il est nécessaire de travailler sur la notion de zones tampons ou de transitions entre espaces urbanisés et espaces voués à l'activité agricole.



Dans le PLU, il convient de limiter les constructions à usage d'habitation de tiers aux abords de ces exploitations. En effet, les exploitations agricoles sont ou peuvent être « fragilisées » du fait de la proximité du bâti et des possibles conflits de voisinage. Si elles disposent actuellement de surfaces et de productions suffisantes pour assurer un revenu correct à l'exploitation, leur pérennité pourrait être impactée :

- Par un prélèvement important de terres agricoles productives en future zone constructible ;
- Par le prélèvement d'une zone stratégique pour l'exploitation (exemple : prairie à côté d'un bâtiment d'élevage) ;
- Par la construction d'habitations de tiers à proximité des bâtiments d'exploitation qui compromettrait la possibilité d'évoluer et de se développer ;
- Par des problèmes de cohabitation entre néo-ruraux et agriculteurs. Il existe aujourd'hui de nombreux problèmes de contentieux (conflits liés aux troubles de voisinage) entre les acteurs de l'activité agricole et les nouveaux arrivants.

Lors de l'enquête agricole, ont été évoqué par plusieurs exploitants des :

- Problèmes de circulation d'engins agricoles (problèmes de visibilité et de rétrécissement de la voie liés au non élagage d'arbres, route du Mesnil Milon pas assez large) ;
- Soucis de voisinage (non compréhension des travaux agricoles dont le stockage et l'épandage de fumier, problèmes de sécurité et de circulation liés à un commerce de bois en zone agricole au lieu d'être en zone d'activité, et sur un chemin de propriété communale) ;
- Incivilités (passages de quad, moto, et voiture notamment dans les parcelles, chemins dégradés, déchets).

II.9.4. Les plans d'épandage

A Gasny, les agriculteurs épandent du **fumier provenant des élevages**, mais également des **boues provenant de la station d'épuration** de Gasny.

Les exploitations doivent respecter les règles environnementales se traduisant par la tenue et la mise à jour d'un cahier d'épandage des effluents ou des boues. Ils respectent ainsi des **distances minimales vis-à-vis des habitations, des mares et cours d'eau**. En l'absence de principe d'antériorité pour ces plans (et ce, contrairement aux bâtiments d'élevage), il convient de préserver ces surfaces.

Sur l'ensemble des surfaces enquêtées, 283 hectares sont concernés par un plan d'épandage :

- 189 hectares par des boues de station d'épuration ;
- 72 hectares par des épandages d'effluents d'élevage ;

- 21 hectares reçoivent des effluents d'élevage et des boues.

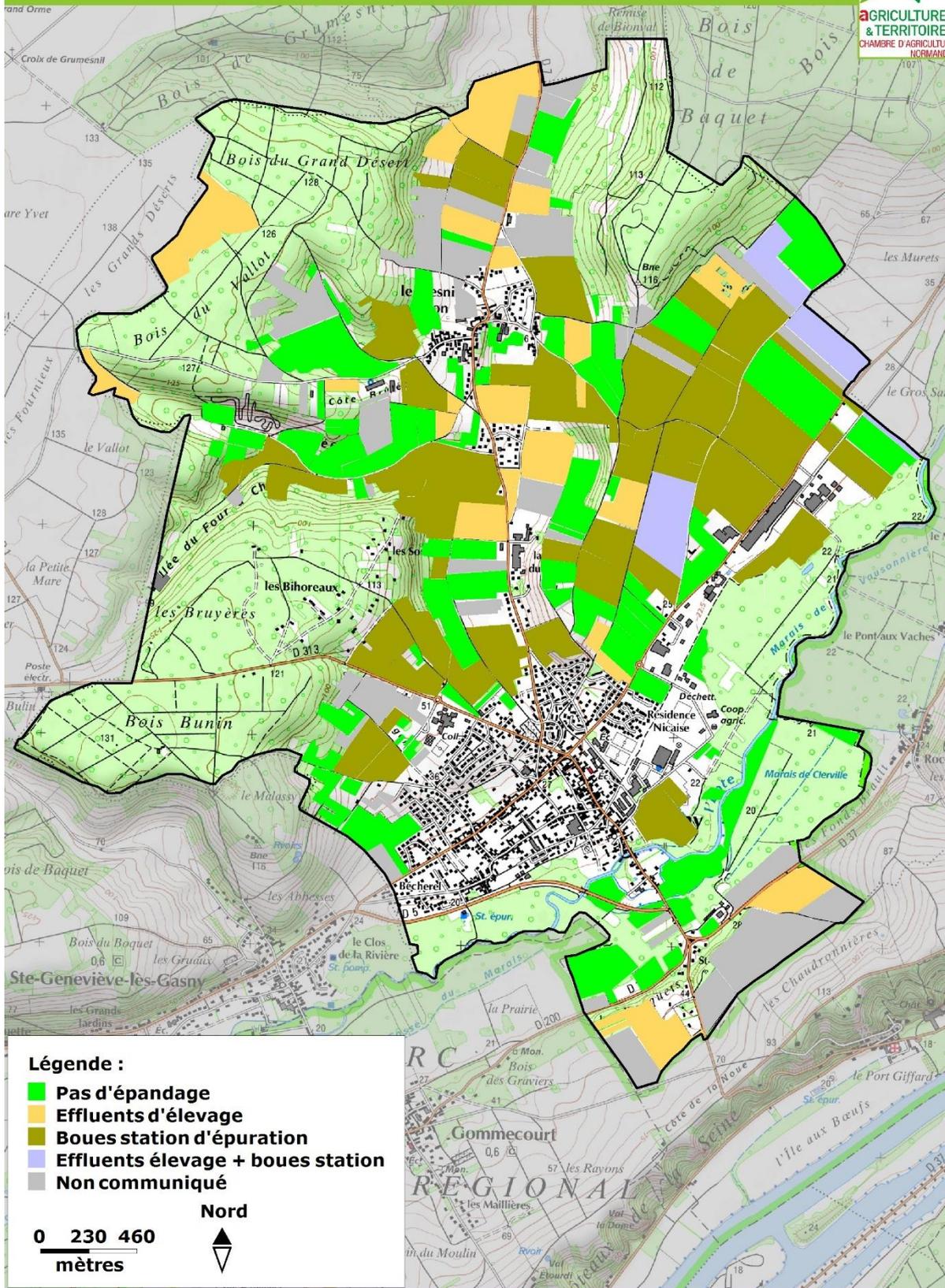
Toutefois, il faut noter que de nombreuses contraintes peuvent perturber la mise en place de plans d'épandage (comme la proximité du bâti, des cours d'eau, les zones humides, les captages, mares, pentes) et réduire les surfaces épandables des parcelles. Aussi, les surfaces communiquées sont, peut-être dans la réalité, réduites selon les contraintes terrain.

II.9.5. Enjeux par rapport à l'urbanisation

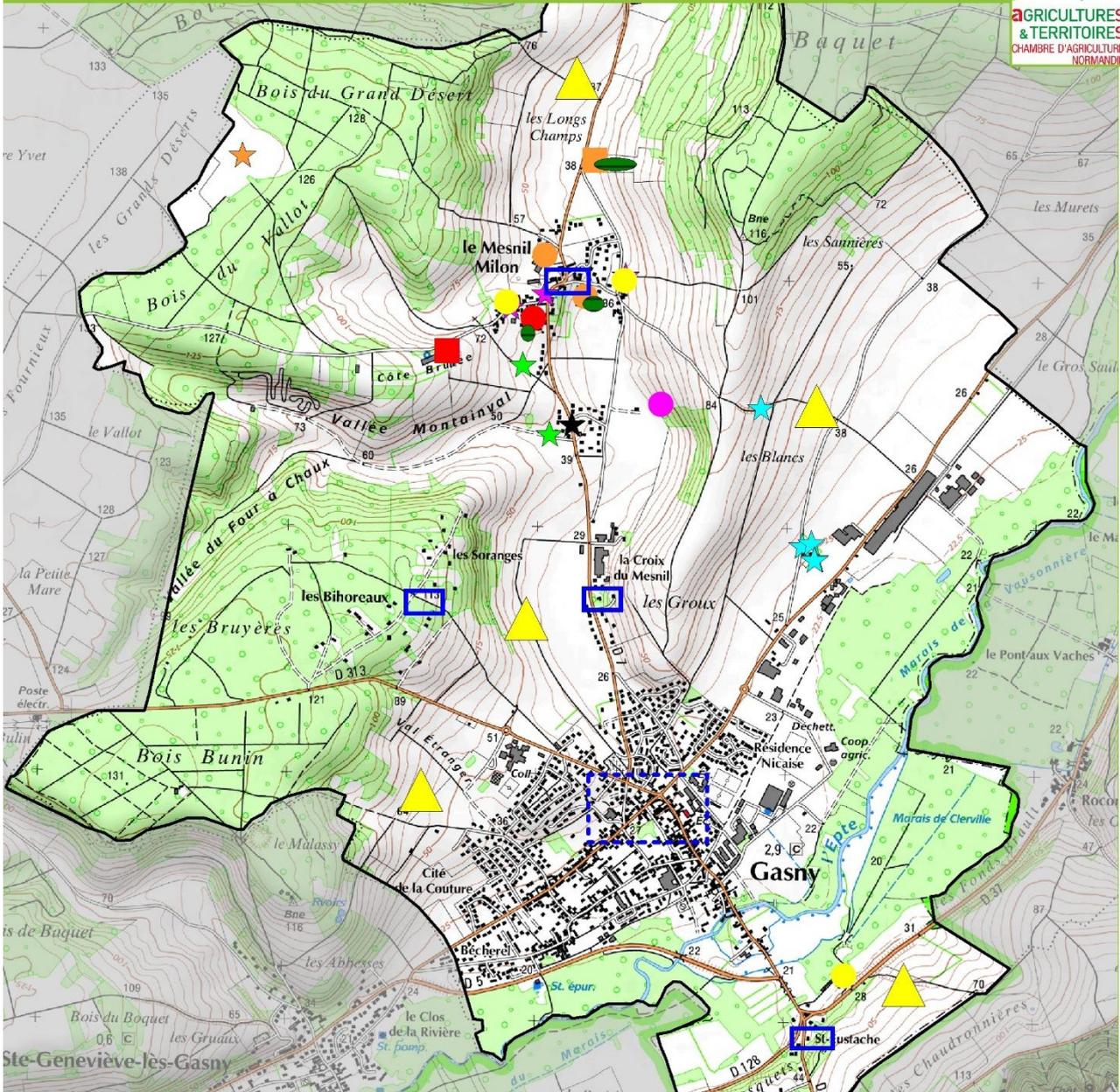
9 enjeux se dégagent pour la prise en compte de l'activité agricole dans la révision du PLU :

- **Protéger les bâtiments en activité et permettre la création de nouveaux bâtiments agricoles** par un classement en zone A du PLU et par un travail sur la création d'**espaces tampons** entre zones agricoles et zones destinées à l'urbanisation, plus adaptés que l'application stricte de la règle de réciprocité. Les projets des agriculteurs à moyen ou long terme pourront ainsi être pris en compte ;
- **Préserver les prairies aux abords des exploitations d'élevage** ;
- **Préserver les grandes entités agricoles cohérentes vouées à la grande culture céréalière** pour leur valeur agronomique et leur potentiel agricole (valorisation des effluents d'élevage et des boues) ;
- Permettre le **changement de destination** du bâtiment de stockage identifié par un classement en zone U du PLU ;
- Définir les surfaces constructibles compatibles avec les besoins de la commune pour **limiter au maximum le prélèvement d'espaces agricoles** productifs et **combler en priorité les dents creuses** ;
- **Limiter fortement le développement des hameaux** pouvant générer des conflits d'usage entre néo-ruraux et activité agricole ;
- Permettre, au travers du PLU, la possibilité de **diversification de l'activité agricole** ;
- Préserver les **emplois** liés à l'agriculture ;
- Garantir l'**accès** aux parcelles et permettre la **circulation** des engins agricoles sur le territoire communal.

Gasny - Epanchages



Gasny - Enjeux agricoles



Légende :

- Corps de ferme avec élevage (ICPE)
- Corps de ferme avec élevage (RSD)
- Corps de ferme sans élevage
- Projet corps de ferme avec élevage (ICPE)
- Annexe avec élevage (ICPE)
- Annexe avec élevage (RSD)
- ★ Problème circulation
- ★ (magenta) Changement de destination
- ★ (cyan) Défaut entretien (haie, chemin)
- ★ (green) Problème voisinage
- ★ (orange) Incivilité
- ▲ (yellow) Préserver les espaces de cultures
- (green) Préserver les herbages situés aux abords des exploitations agricoles
- (dashed blue) Densifier le bourg
- (solid blue) Limiter l'urbanisation des hameaux



Février 2019 / Reproduction interdite / Copyright SCAN 25 - IGN PARIS - 2015 / Service Aménagement et Urbanisme

II.10. Réseaux

II.10.1. Eau potable

Seine Normandie Agglomération exerce la compétence eau potable (production, traitement et distribution) sur l'ensemble des 61 communes membres.

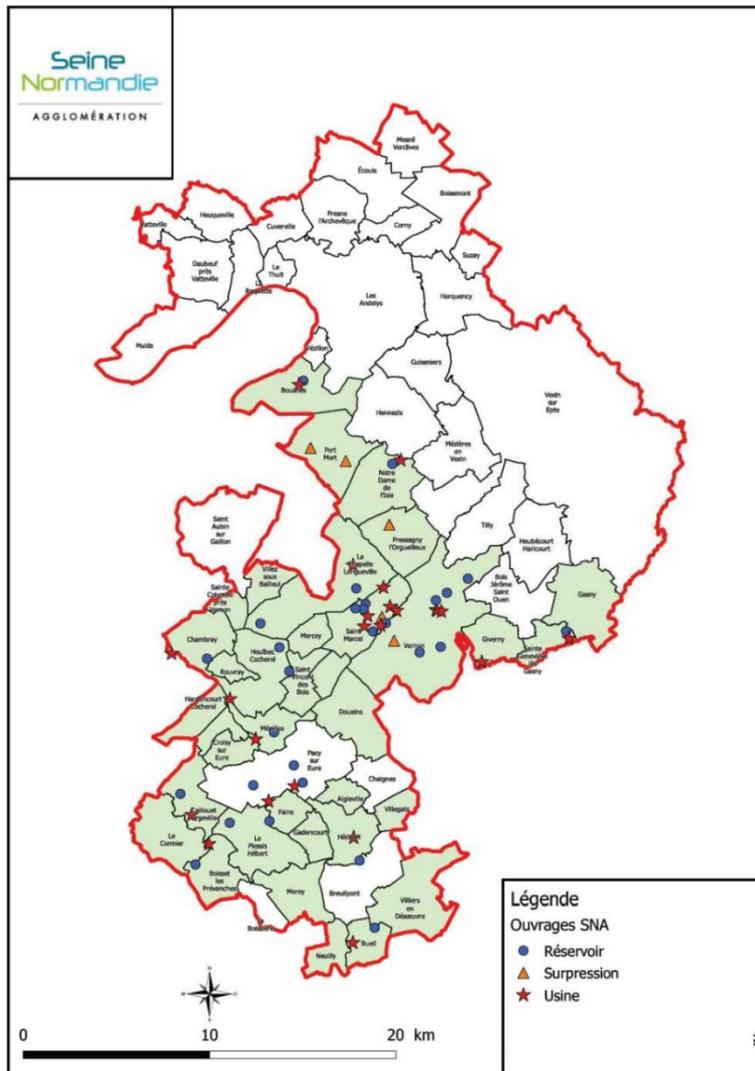
SNA gère en direct 42 communes soit 67 837 habitants suivant trois modes de gestion du service public de l'eau potable :

- La régie communautaire ;
- La prestation de service par le biais du prestataire SUEZ sur la partie production de la régie communautaire ;
- La délégation de Service public (DSP) par le biais du prestataire VEOLIA.

Seine Normandie Agglomération est le concessionnaire en eau potable en régie communautaire pour la commune de Gasny.

La régie d'eau de SNA produit près de 6 millions de m³ par an, à partir de 4 sources dont la capacité totale de production est de 3 516 m³/h (19 forages dans les nappes de la craie et 5 forages dans la nappe de l'Albien).

Stockée dans 36 réservoirs ou châteaux d'eau (25 885 m³), l'eau est acheminée vers les 29 093 branchements du territoire via 677 km de réseau.



Implantation des ouvrages de production (source SNA)

Sur le sous-secteur « Gasny, Giverny et Sainte-Geneviève-lès-Gasny », la production a été de 408 736 m³ pour 1856 branchements en 2020. Le forage de la Peupleraie à Sainte-Geneviève-lès-Gasny (n° BSS BSS000LEJG) dispose d'une capacité de production de 60 m³/h. Il est associé au réservoir de Sainte-Geneviève-lès-Gasny, d'une capacité de 1000 m³, et à un réseau de 39,6 km de linéaire.

Les taux de conformité des prélèvements microbiologiques et de conformité des prélèvements physico-chimiques sur le sous-secteur « Gasny, Giverny et Sainte-Geneviève-lès-Gasny » étaient de 100% en 2020.

A noter : une non-conformité a été relevée en 2020 sur des paramètres physico-chimiques : dépassement le 12/11/2020 sur le paramètre Carbone Organique Total. Les recontrôles effectués par l'ARS et Suez Eau France ont montré des résultats conformes. La concentration en nitrates de l'ordre de 33 mg/L.

II.10.2. Assainissement

II.10.2.1. Assainissement collectif

SNA exerce la compétence assainissement collectif (collecte, transport, traitement des eaux usées) sur l'ensemble des communes.

L'assainissement collectif correspond à la collecte des eaux usées, à leur transport puis à leur traitement en station d'épuration avant rejet dans le milieu naturel.

Le Service Assainissement de Seine Normandie Agglomération est responsable de 14 stations d'épuration, de 355 km de canalisations et de 144 postes de refoulement. Il assure la collecte et le traitement de 4 millions de mètres cubes d'eaux usées produites chaque année par les 29 000 abonnés (soit 66 000 habitants) desservis aujourd'hui par un réseau d'assainissement collectif.

L'exploitation de la station d'épuration de Gasny (code SANDRE : 032727901000) est gérée en délégation de service public (le délégataire est la société SUEZ). Elle gère les effluents de 1 269 abonnés sur Gasny et 230 sur Sainte-Geneviève-lès-Gasny, soit 3 621 habitants.

Il s'agit d'une station par traitement biologique par boues activées, dont la capacité nominale est de 6 000 équivalents-habitants.

En 2021 les taux suivants ont été mesurés :

- Conformité de la collecte des effluents aux prescriptions nationales : 100% ;
- Conformité des équipements d'épuration aux prescriptions nationales : 100% ;
- Conformité de la performance des ouvrages d'épuration aux prescriptions nationales : 100% ;
- Taux de boues issues des ouvrages d'épuration évacuées selon des filières conformes à la réglementation : 100% ;

II.10.2.2. Assainissement individuel

La compétence assainissement non collectif est exercée par Seine Normandie Agglomération.

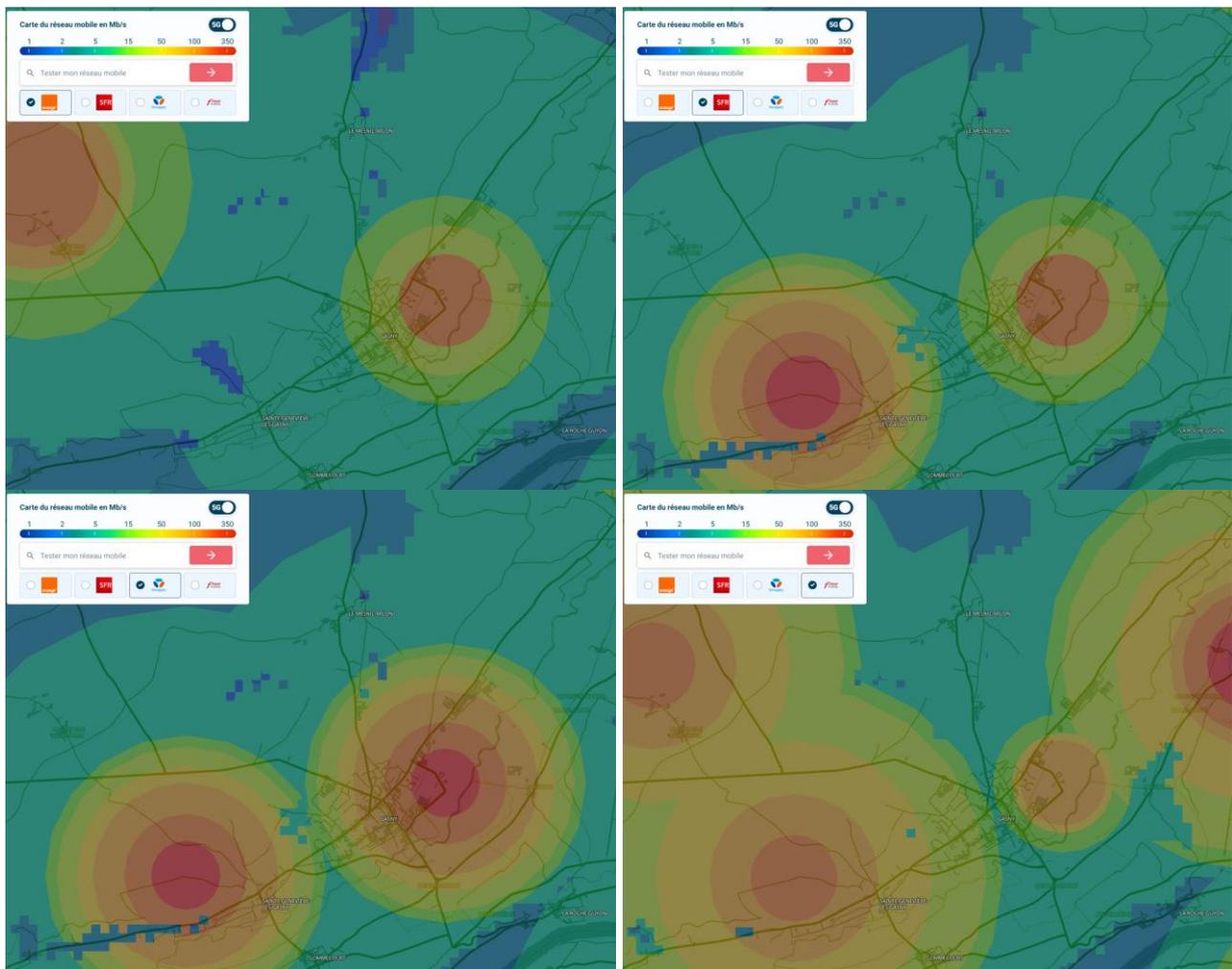
L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux usées domestiques pour les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau de collecte. L'agglomération assure le diagnostic des installations (compétence obligatoire) mais également l'entretien et la réhabilitation des installations sur demande des usagers (compétences facultatives).

En 2021, ce sont environ 12 488 abonnés et 28 722 habitants (30 %) qui sont pourvus d'installations d'assainissement autonome.

II.10.3. Communications numériques

La fibre est déployée par le Syndicat mixte ouvert Eure Numérique. C'est un réseau d'initiative publique dont l'exploitation est confiée à Axione. Avec 1 577 locaux raccordables à la fibre au 2^{ème} trimestre 2024, le taux d'éligibilité fibre atteint 91,58% à Gasny.

Les antennes téléphoniques situées rue William Dian assurent une bonne couverture de la ville, y compris en 5G.



Carte de couverture 5G selon les opérateurs

II.10.4. Traitement et collecte des déchets

Seine Normandie Agglomération a la compétence collecte et traitement des déchets. SNA assure la collecte en porte à porte en direct et a délégué au SETOM (Syndicat mixte pour l'Etude et le Traitement des Ordures Ménagères) le traitement des déchets.

La collecte en porte à porte concerne :

- Les déchets ménagers et assimilés (ramassés 1 fois par semaine et traités par SETOM à l'unité de valorisation énergétique Ecoval) ;
- Collecte sélective (ramassée 1 fois par semaine et traitée par SETOM en centre de tri) ;
- Cartons bruns des professionnels (ramassés 1 fois par semaine sur un périmètre défini et traités par SETOM en centre de tri).

La collecte en points d'apport volontaire repose sur les dispositifs suivants :

- Colonnes pour le verre (16 à Gasny) ;
- Colonnes pour les textiles ;
- Cinq déchetteries, dont une à Gasny ;
- Bennes diverses (déchets municipaux, gens du voyage et foires).

Partie III – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R151-1 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement.

III.1. Milieu physique

III.1.1. Occupation du sol

L'habitat sur la commune de Gasny est regroupé dans le bourg et au lieu-dit le Mesnil Milon. L'espace communal se compose essentiellement de ces unités :

- Le bourg principalement situé au sud de la commune à l'intersection des routes départementales RD 313, RD 5 et RD 7 ;
- Le lieu-dit le Mesnil Milon où l'habitat est dispersé le long de la route départementale RD 7, au nord du centre-bourg ;
- La rivière de l'Epte qui traverse le sud de la commune ;
- La zone d'activités de l'Epte, située au sud-est de la commune ;
- Les espaces boisés et morcelés sur le territoire de la commune ;
- Les zones agricoles.



Vue sur Gasny depuis l'entrée Nord-Ouest (source ALISE)

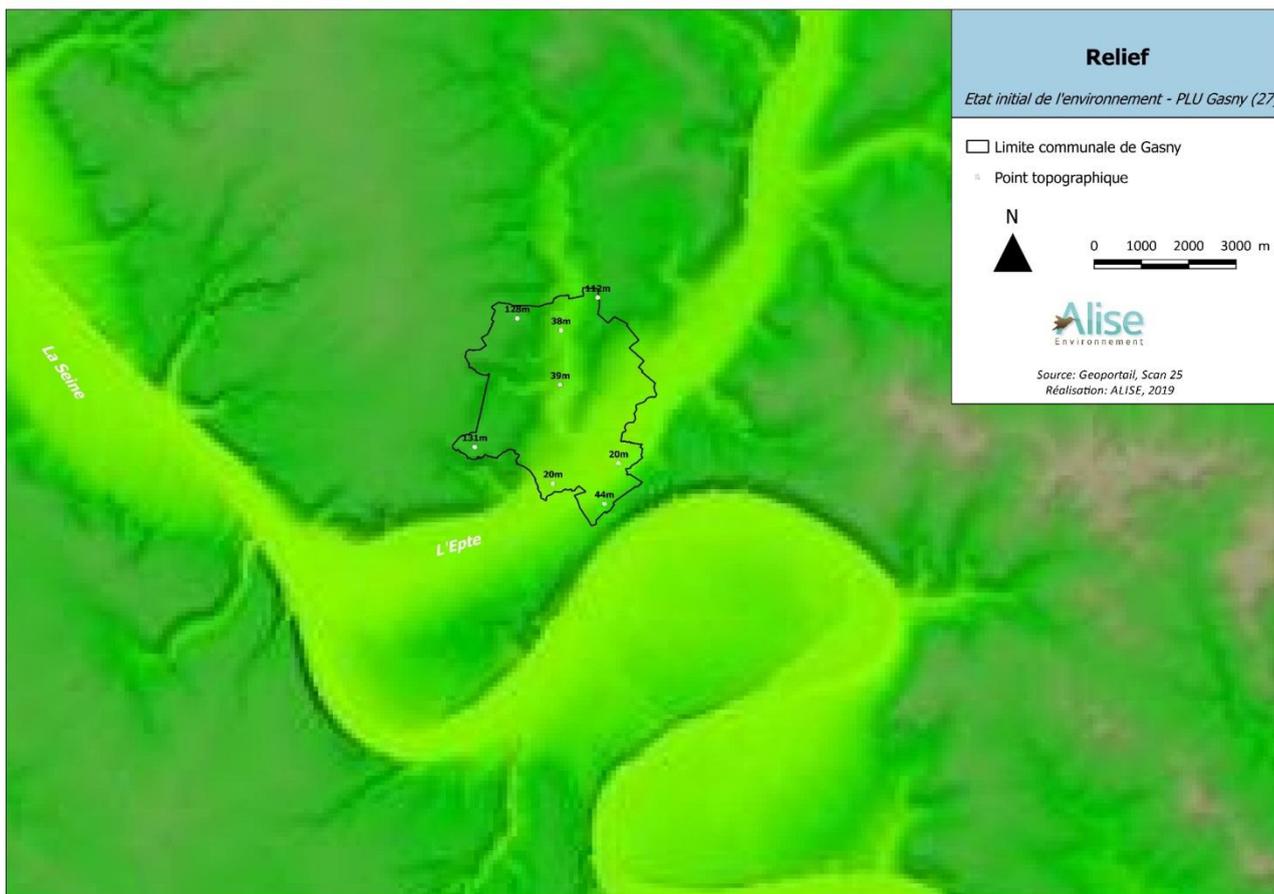


Vue sur le lieu-dit « Le Mesnil Milon » depuis la RD 7 (source ALISE)

III.1.2. Topographie

La commune est située sur un plateau entaillé au sud par la vallée humide de l'Epte et à l'ouest par les vallées sèches du Four à Chaux et Montainval.

La topographie sur la commune varie entre +131 m (Bois de la Nation) et +20 m NGF (vallée de l'Epte).

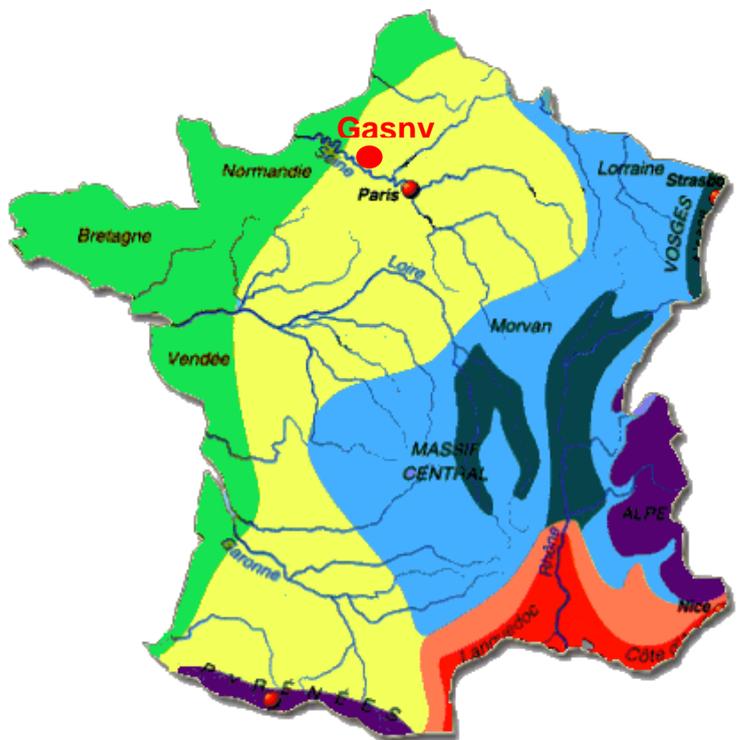


Relief (source : Géoportail, SCAN 25)

III.1.3. Climat

Les données climatologiques proviennent de la station météorologique Météo-France d'Evreux, station météorologique située à environ 34 km à l'ouest de la commune.

La région Normandie bénéficie d'un climat océanique, caractérisé par des hivers plutôt doux et pluvieux et des étés frais et humides.



Climats de la France (Source : Carte France)

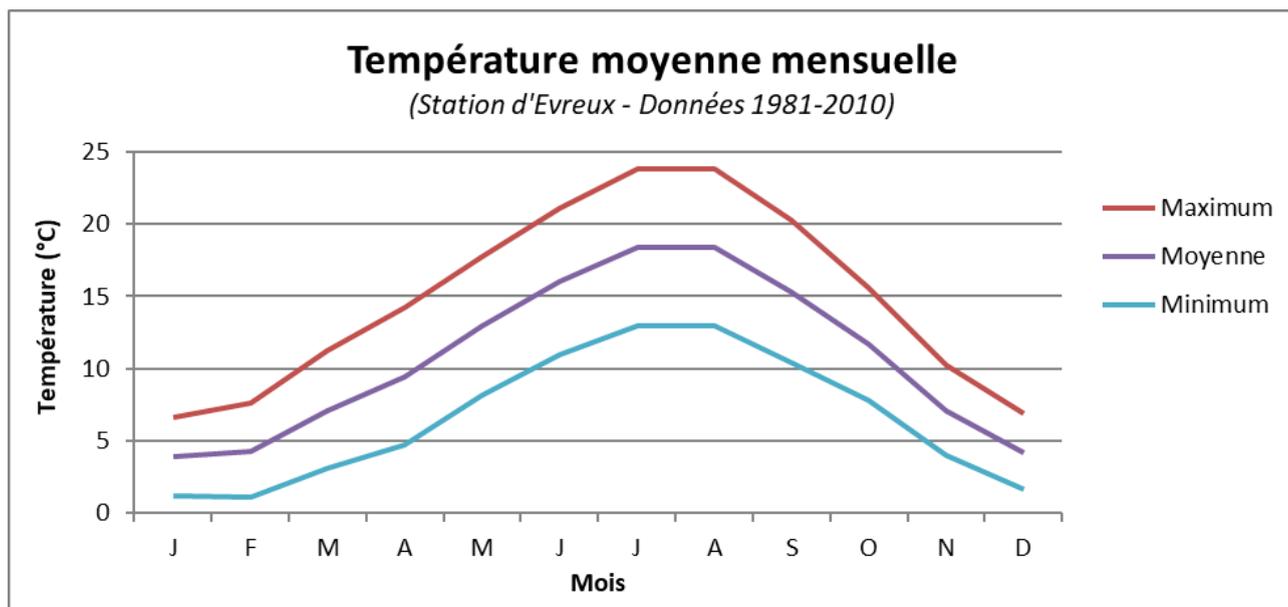
- | | | | |
|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| climat océanique | climat semi-continental | climat méditerranéen | climat de haute-montagne |
| climat océanique dégradé | climat semi-continental dégradé | climat méditerranéen dégradé | |

III.1.3.1. Températures

Le tableau et le graphique suivants indiquent les moyennes mensuelles des températures minimales, moyennes et maximales relevées à la station d'Evreux :

T°	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Moyenne annuelle
Minimum	1,2	1,1	3,1	4,7	8,2	11,0	13,0	13,0	10,4	7,8	4,0	1,6	6,6
Moyenne	3,9	4,3	7,1	9,4	13,0	16,0	18,4	18,4	15,3	11,7	7,1	4,2	10,7
Maximum	6,6	7,6	11,2	14,2	17,8	21,1	23,8	23,8	20,3	15,6	10,2	6,9	14,9

Températures moyennes à la station d'Evreux en °C (Source : Météo France)



Températures moyennes mensuelles à la station d'Evreux (Source : Météo France)

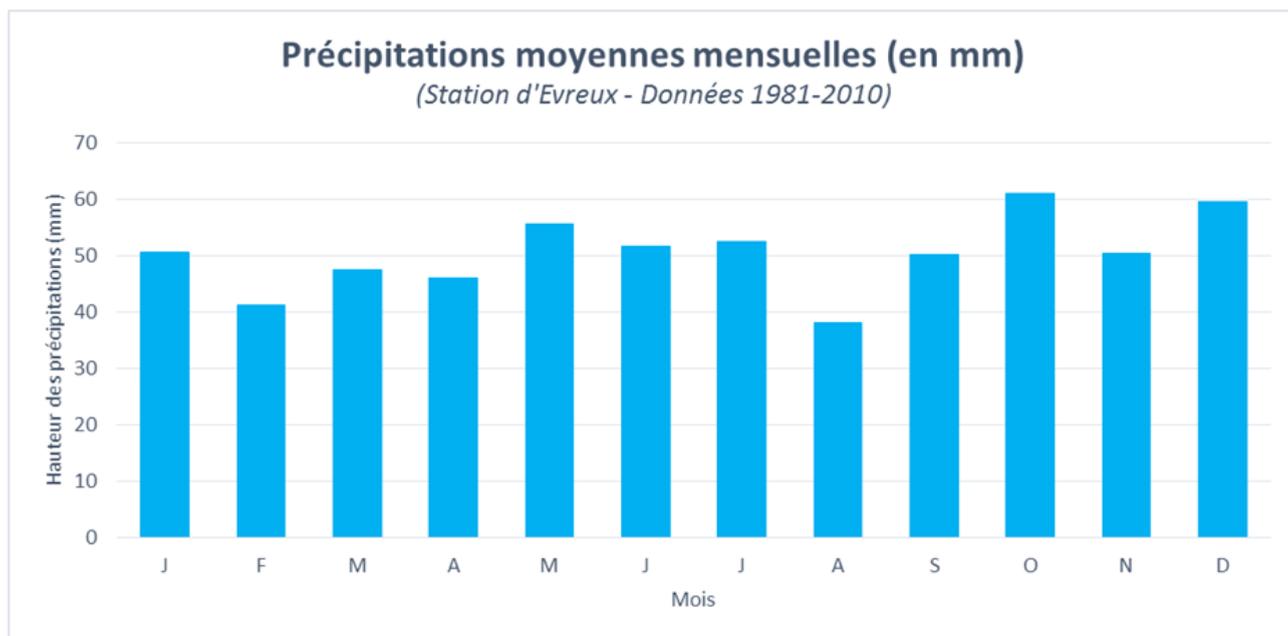
La température moyenne annuelle est de 10,7°C. L'amplitude thermique moyenne est de 8,3°C. La température moyenne la plus basse s'observe en février (1,1°C) tandis que la température moyenne la plus élevée s'observe en juillet et en août (23,8°C).

III.1.3.2. Pluviométrie

Le tableau et le graphique suivants indiquent les moyennes mensuelles des précipitations relevées à la station d'Evreux :

Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Précipitations en mm	50,6	41,2	47,4	46,0	55,7	51,6	52,4	38,2	50,3	61,0	50,5	59,7	604,6

Précipitations moyennes mensuelles de la station d'Evreux en mm (Source : Météo France)



Précipitations moyennes mensuelles à la station d'Evreux (Source : Météo France)

La répartition des précipitations est assez homogène tout au long de l'année. On note un maximum en octobre (61,0 mm) et un minimum en août (38,2 mm).

Le tableau ci-après présente, pour chaque mois de l'année, le nombre de jours de pluie par mois :

Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Total année
Nb de jours de pluie	11,0	9,1	10,4	9,4	10,2	8,0	8,3	7,0	7,8	10,5	11,1	11,8	114,6

Précipitations d'Evreux pour la période 1981-2010 (Source : Météo France)

Il pleut en moyenne un jour sur trois dans l'année.

Météo-France, sur son site <http://pluiesextremes.meteo.fr>, recense les phénomènes de pluies extrêmes depuis 1958. Sur la période 1958-2018, quatre épisodes de forte pluie ont été recensés dans un rayon de moins de 10 km autour de la commune de Gasny :

- 94 mm en 24 h ont été recensés sur la commune de Tilly le 26/07/2013 ;
- 75 mm en 24 h ont été recensés sur la commune de Tilly le 11/07/1997 ;
- 61 mm en 24 h ont été recensés sur la commune de Tourny le 19/07/1994 ;
- 68 mm en 24 h ont été recensés sur la commune de Méricourt le 01/07/1993.

De très fortes pluies restent donc exceptionnelles sur la région.

III.1.3.3. Gel

Le tableau suivant présente pour chaque mois le nombre de jours de gel ainsi que les records des températures minimales et maximales relevés à la station d'Evreux :

Paramètre	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
T° max absolue en °C	15,1	17,9	22,0	26,1	30,0	33,8	35,8	38,4	31,9	24,9	19,1	15,9	38,4
T° min absolue en °C	-13,2	-12,9	-7,8	-3,8	-0,4	-0,6	6,3	4,9	1,9	-4,6	-7,3	-11,4	-13,2
Nombre de jours de gel	11,2	10,4	6,3	2,3	0,1	0,1	-	-	-	1,2	5,2	12,4	49,2
Nombre de jours avec T° ≤ -5°	2,7	2,1	0,3	-	-	-	-	-	-	-	0,7	2,2	8,0

Records des températures minimales et maximales sur la période 1991-2010, nombres de jours de gel et nombres de jours avec T° ≤ -5°C à la station d'Evreux (source : Météo France)

La température maximale relevée à la station d'Evreux est de 38,4°C, en août 2003. La température minimale est de -13,2°C relevée en janvier 2010. En moyenne, il y a 49,2 jours de gel par an, mais les jours de gels importants (températures inférieures ou égales à -5°C) sont peu nombreux (8,0 jours par an).

III.1.4. Qualité de l'air

On appelle pollution de l'air toute modification de l'atmosphère due à l'introduction de substances dangereuses pour la santé humaine, l'environnement ou le patrimoine. Ces substances ou polluants résultent à la fois de phénomènes naturels (éruptions volcaniques, ...) et d'activités humaines diverses (industrie, transport, résidentiel, ...).

III.1.4.1. Station de mesures

Certains polluants sont réglementés par des arrêtés préfectoraux, il s'agit de l'ozone, du dioxyde de soufre, du dioxyde d'azote et des particules en suspension. Ils définissent les conditions de l'information aux personnes sensibles et de l'alerte à la population, ainsi que les mesures d'urgence de restriction des émissions en cas de pointe de pollution.

Polluant	Date de l'arrêté préfectoral	Seuil d'information aux personnes sensibles	Seuil d'alerte
Ozone O ₃	27/07/2006	180 µg/m ³ horaire	240 µg/m ³ horaire
Dioxyde de soufre SO ₂	20/07/2007	300 µg/m ³ horaire	500 µg/m ³ horaire
Dioxyde d'azote NO ₂	05/11/2007	200 µg/m ³ horaire	400 µg/m ³ horaire
Particules en suspension PM ₁₀	16/01/2012	50 µg/m ³ sur 24 heures glissantes	80 µg/m ³ sur 24 heures glissantes

Polluants réglementés par arrêtés préfectoraux en Normandie

Il n'existe pas de station de mesure à Gasny. La station la plus caractéristique du territoire est celle localisée à la base régionale de loisirs de Léry-Poses, située à 34 km au nord-ouest de Gasny. Cette station est considérée comme une station « rurale régionale ». La qualité

de l'air est évaluée par l'association Atmo Normandie qui fait partie du réseau national de surveillance constitué d'associations agréées par le ministère chargé de l'environnement.

La station de Léry-Poses est représentative de la pollution atmosphérique dite « de fond ». Elle correspond à des niveaux de polluants dans l'air sur des périodes de temps relativement longues :

- Les particules en suspension PM10 ;
- L'ozone.

Polluant	Symbole	Moyenne journalière	Seuil d'information aux personnes sensibles
Particules en suspension PM10	PM 10	44 µg/m ³	50 µg/m ³ sur 24 heures glissantes
Ozone	O ₃	120 µg/m ³	180 µg/m ³ horaire

Polluants mesurés à la station de Léry-Poses (Source : Atmo Normandie)

III.1.4.2. Schéma Régional Climat Air Energie et Plan Climat Energie Territorial

Voir paragraphe « II.3.2. Documents que le PLU doit prendre en compte en application de l'article L131-5 du code de l'urbanisme » dans la partie « II – Diagnostic territorial ».

III.1.5. Qualité des sols et du sous-sol

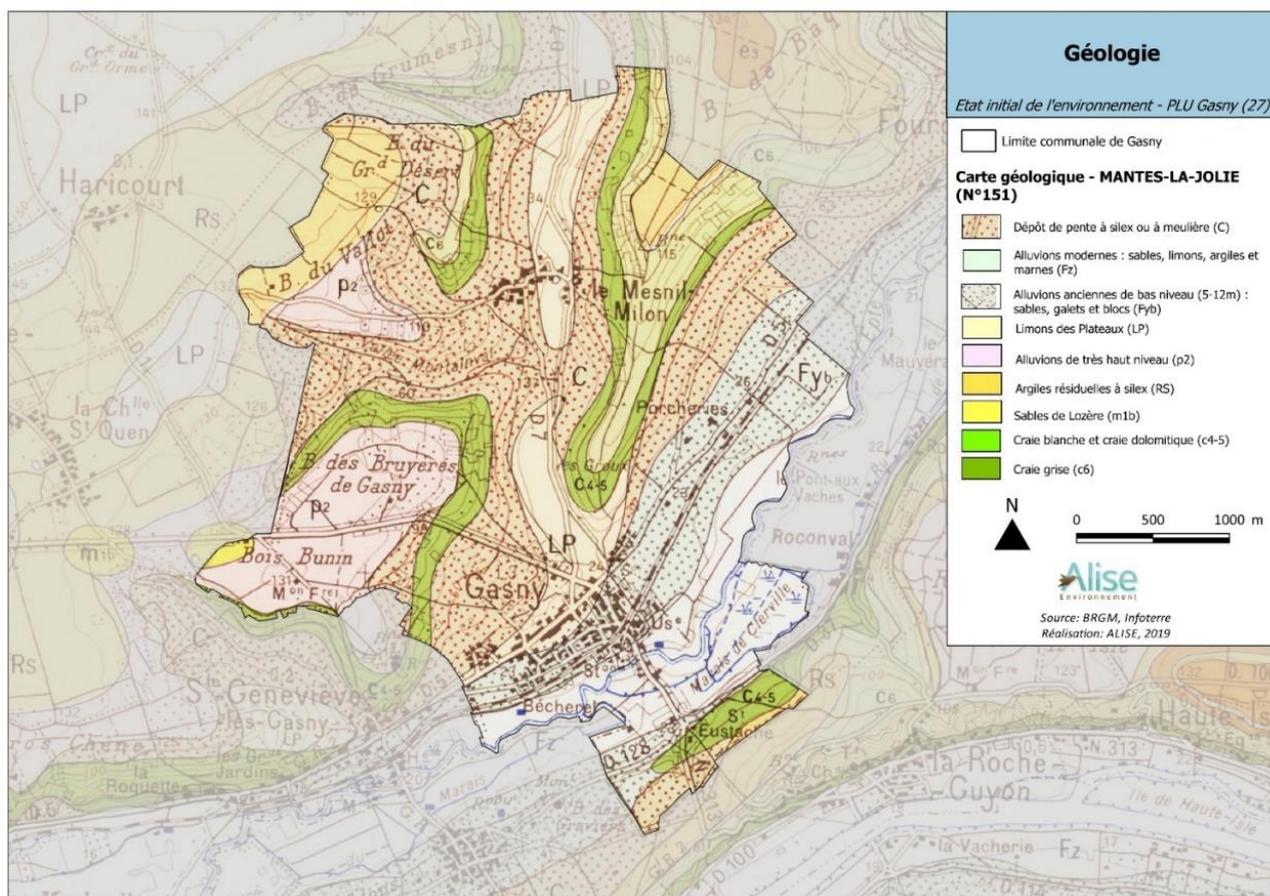
Les sites et sols pollués ou potentiellement pollués sont présentés dans la partie risques anthropiques.

III.1.5.1. Le contexte géologique

Du point de vue géologique, la commune de Gasny se situe au sein du bassin parisien.

Un extrait de la carte géologique n°151 de Mantes-la-Jolie au 1/50 000 (BRGM) est présenté ci-dessous. D'après cette carte, les formations géologiques se trouvant à l'affleurement dans la commune sont les suivantes :

- Limons sur les plateaux ;
- Silex et craie sur les versants ;
- Alluvions en fond de vallée.



Extrait de la carte géologique (Source : Feuille N°151-Mantes-la-Jolie au 1/50 000, BRGM)

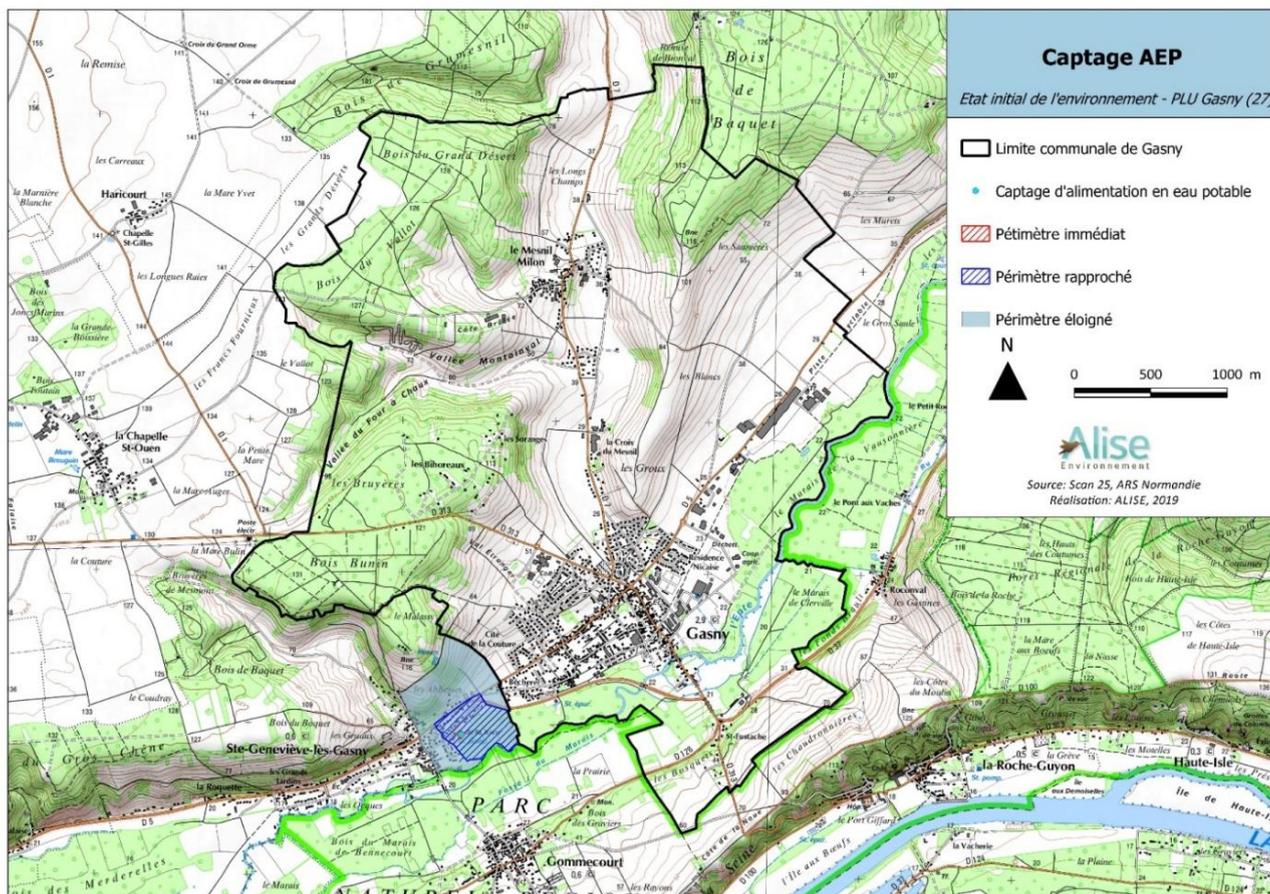
III.1.5.2. Captages et périmètres de protection

Les articles L1321-1 et R1321-13 du Code de la Santé Publique définissent les trois périmètres de protection pouvant être rencontrés autour d'un point de prélèvement d'eau destiné à l'alimentation :

- Un **périmètre de protection immédiat**, dont les limites sont établies afin d'interdire toute introduction directe de substances polluantes dans l'eau prélevée et d'empêcher la dégradation des ouvrages ;
- Un **périmètre de protection rapproché** à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagements ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux ;
- Un **périmètre de protection éloigné** à l'intérieur duquel peuvent être réglementées les installations, activités et travaux mentionnés ci-dessus.

Les périmètres de protection sont définis après une étude hydrogéologique réalisée par un hydrogéologue agréé et prescrits par une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.).

D'après les informations de l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.) de Normandie, la commune de Gasny ne possède pas de captage et n'est pas impactée par les périmètres de protection afférents. Le captage le plus proche est celui de « La Peupleraie » situé sur la commune de Sainte-Geneviève-lès-Gasny. Son périmètre éloigné est limitrophe à la commune de Gasny.



Captage d'alimentation en eau potable et ses périmètres de protection (Source : ARS Normandie)



Captage d'alimentation en eau potable sur la commune de Sainte-Geneviève-lès-Gasny (source ALISE)

III.1.6. Contexte hydrologique

Le territoire de Gasny est traversé au sud par la rivière de l'Epte, affluent de la Seine qui prend sa source près de Forges-les-Eaux et qui rejoint la Seine près de Giverny. La rivière marque la limite entre la Normandie et l'Île-de-France.



L'Epte depuis le sud du centre-bourg de Gasny (source ALISE)

III.2. Milieu humain

III.2.1. Les risques majeurs

Le risque majeur est la possibilité d'un événement d'origine naturelle ou anthropique, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, d'occasionner des dommages importants et de dépasser les capacités de réaction de la société.

La commune de Gasny est soumise au Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM). Il a pour but d'informer la population sur les risques existants et les moyens de s'en protéger.

On distingue les risques naturels des risques technologiques, d'origine anthropique. **Huit risques naturels principaux sont prévisibles sur le territoire national** : inondations, séismes, éruptions volcaniques, mouvements de terrain, avalanches, feux de forêt, cyclones et tempêtes.

Les risques technologiques, sont au nombre de quatre : risque industriel, risque nucléaire, risque de transport de matières dangereuses et risque de rupture de barrage.

D'après la base de données Géorisques, la commune de Gasny est exposée aux risques majeurs suivant :

- Inondation ;
- Séisme (zone de sismicité 1).

III.2.2. Arrêtés de catastrophes naturelles

Trois arrêtés de catastrophes naturelles de type inondations, coulées de boue et mouvement de terrain ont été pris ces dernières années sur la commune de Gasny :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du
Inondations, coulées de boue et mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	19/05/1985	19/05/1985	15/07/1985
Inondations et coulées de boue	05/07/1983	05/07/1983	03/08/1983

Arrêtés de catastrophes naturelles sur Gasny (Source : Géorisques)

III.2.3. Les risques naturels

III.2.3.1. Le risque inondation

Les inondations constituent un risque majeur sur le territoire national. L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Les crues des rivières

proviennent des fortes pluies. On distingue les crues par débordement direct (le cours d'eau sort de son lit mineur pour occuper son lit majeur) et les crues par débordement indirect (remontée de la nappe alluviale). Elles ont lieu à la suite de longs épisodes pluvieux impliquant l'ensemble du bassin. Elles sont souvent prévisibles. Dans les secteurs où la topographie est marquée, existe également un risque de ruissellement en cas de fortes précipitations pouvant provoquer de graves dégâts. Parmi les facteurs aggravant le phénomène de pluviosité du fait de leur incidence sur le régime du cours d'eau, on peut citer :

- Les aménagements urbains ;
- L'imperméabilisation des surfaces ;
- La disparition des champs d'expansion des crues ;
- Le mauvais entretien d'ouvrages hydrauliques anciens ou de certains cours d'eau.

Sur le territoire de Gasny, le risque inondation se manifeste principalement par les remontées de nappes.

D'après les données de Géorisques, la commune de Gasny est concernée par le périmètre de **Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations de l'Epte aval**. Quelques secteurs sont soumis au risque inondation par débordement de cours d'eau.

L'aléa ruissellement est un aléa qui touche toutes les communes concernées par le PPR de la vallée de l'Epte. Cet aléa est caractérisé au sein du PPR de moyen à fort en définissant notamment des bandes de 50m de large de part et d'autre de l'axe des talwegs.

D'origine naturelle ou créée par l'anthropisation et notamment les pratiques agricoles, l'inondation est un risque qui ne peut être négligé car ses conséquences sur le plan matériel ou sur le plan humain peuvent être lourdes.

III.2.3.1.1. Le risque inondation par remontée de nappes

D'après les données Géorisques, la carte des remontées de nappes repose principalement sur l'exploitation de données piézométriques et de leurs conditions aux limites d'origines diverses (BSS, ADES, déclarations CATNAT, résultats de modèles hydrodynamiques, isopièzes, etc.) qui, après avoir été validées ont permis par interpolation de définir les isopièzes des cotes maximales probables.

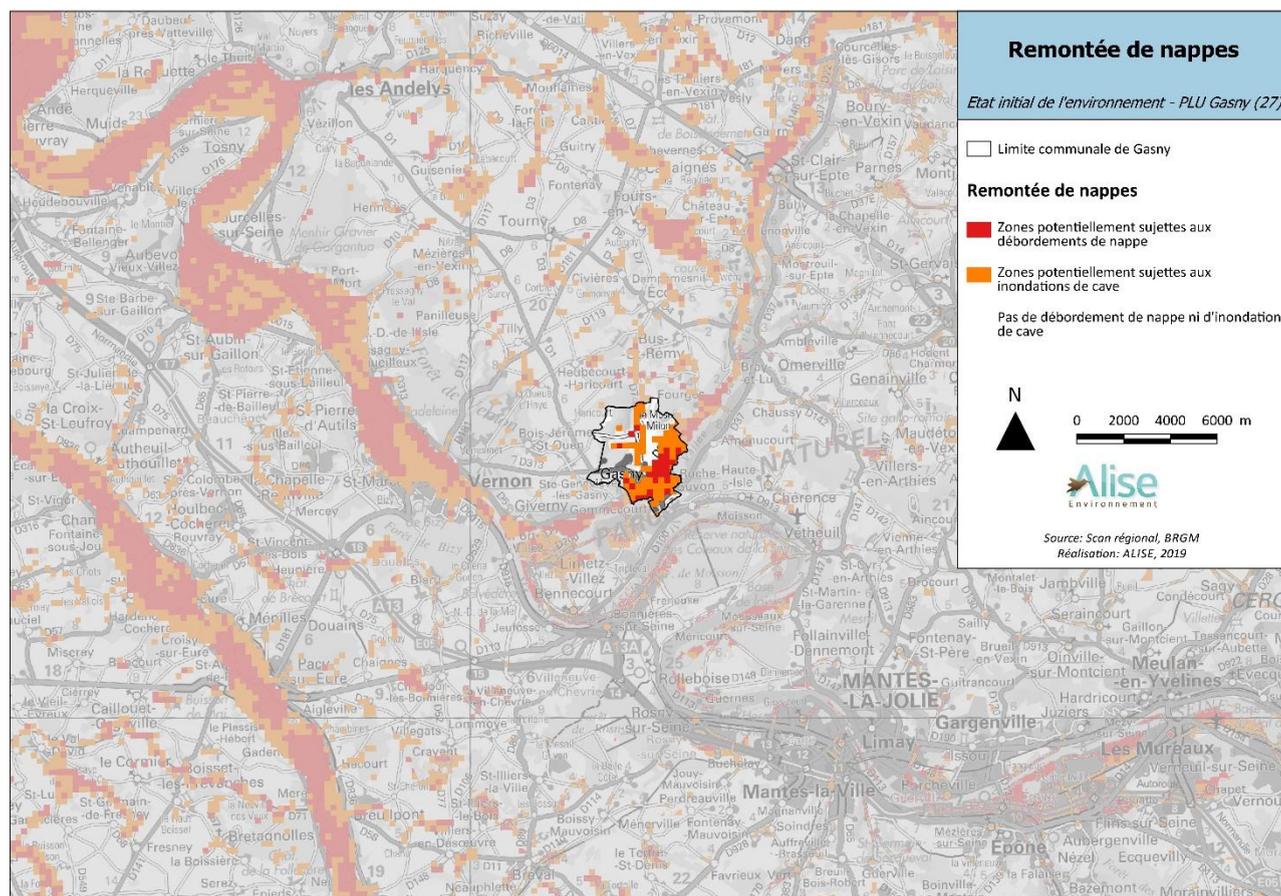
Au regard des incertitudes liées aux cotes altimétriques, il a été décidé de proposer une représentation en trois classes qui sont :

- « **Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe** » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est négative ;
- « **Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave** » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est comprise entre 0 et 5 m ;
- « **Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave** » : lorsque la différence entre la cote altimétrique du MNT et la cote du niveau maximal interpolée est supérieure à 5 m.

De plus, le site Géorisques précise que cette analyse, par interpolation de données souvent très imprécises et provenant parfois de points éloignés les uns des autres, apporte des indications sur des tendances mais ne peut être utilisée localement à des fins de réglementation. Pour ce faire, des études ponctuelles détaillées doivent être menées.

La **Erreur ! Source du renvoi introuvable**.figure ci-après présente la cartographie du phénomène de remontée de nappes à proximité de la commune de Gasny. Pour rappel, cette cartographie apporte seulement des indications sur les tendances à proximité de la commune mais elle ne permet pas d'affirmer la présence ou l'absence d'un risque d'inondation par remontée de nappes à l'échelle communale.

D'après les tendances de cette carte et au vu de sa localisation dans le fond de la Vallée de l'Epte, la commune de Gasny est potentiellement sujette au risque inondation par remontée de nappes.



Risque de remontée de nappe (Source : Georisques)

III.2.3.1.2. Le risque inondation par ruissellement

Le ruissellement est la circulation de l'eau qui se produit sur les bassins versants en dehors du réseau hydrographique lors d'un évènement pluvieux. Sa concentration provoque une montée rapide des débits des cours d'eau, pouvant être amplifiée par la contribution des nappes souterraines. Le ruissellement est d'autant plus important que les terrains sont plus imperméables, le tapis végétal plus faible, la pente plus forte et les précipitations plus violentes. Mais il demeure un phénomène naturel que l'on ne peut pas empêcher.

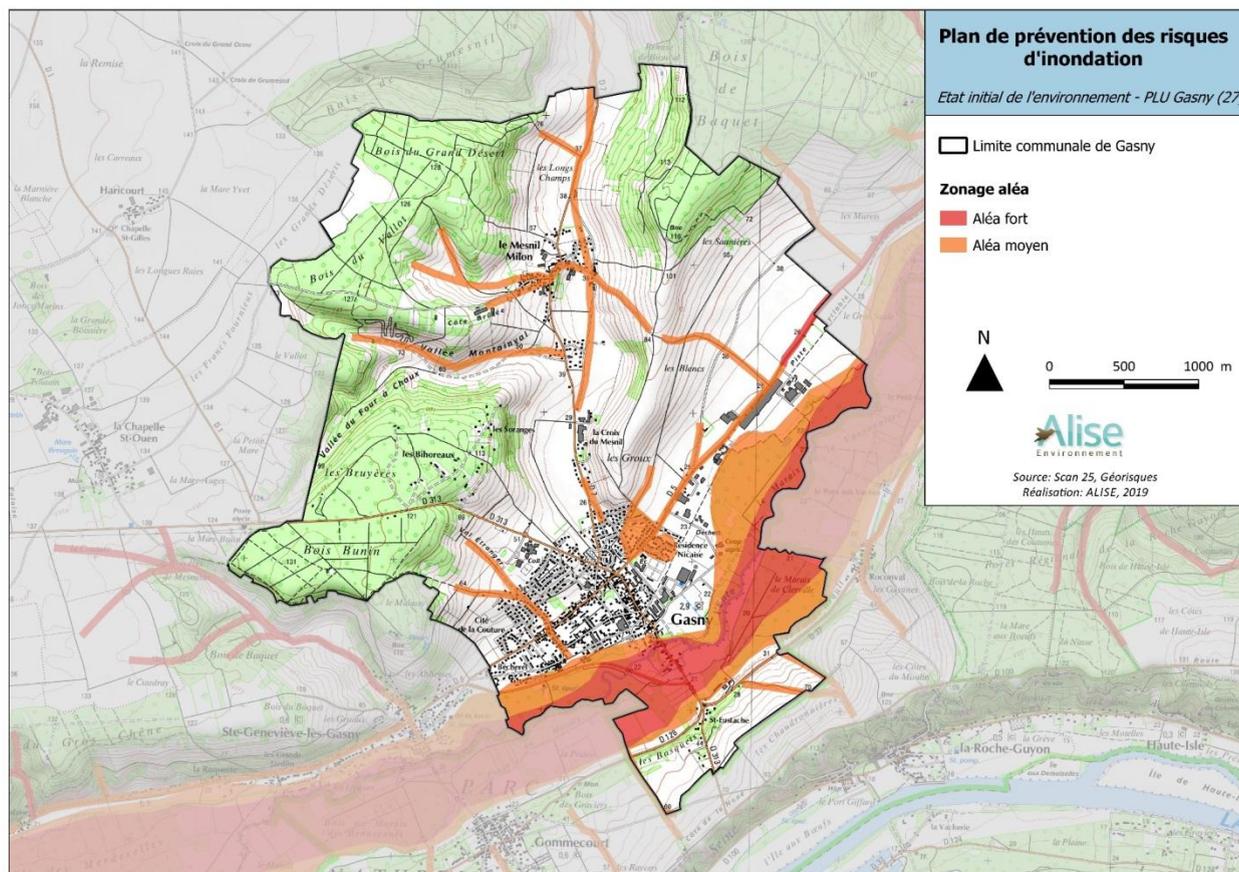
L'aléa ruissellement est un aléa qui touche toutes les communes concernées par le PPR de la vallée de l'Epte. Cet aléa est caractérisé au sein du PPR de moyen à fort en définissant notamment des bandes de 50m de large de part et d'autre de l'axe des talwegs.

III.2.3.1.3. Le risque inondation par débordement de cours d'eau



La commune est soumise au risque inondation par débordement de cours d'eau. Un plan de prévention des risques d'inondation de l'Epte aval a été approuvé en 2004.

Il recense sur la commune de Gasny des zones variant d'un aléa fort à faible. Ces secteurs sont principalement localisés à proximité de la rivière ou de ses affluents. Quelques secteurs du centre-ville de Gasny sont impactés par le risque inondation par débordement de l'Epte.



Plan de prévention des risques d'inondation de l'Epte aval (Source : Géorisques)

III.2.3.2. Le risque « Mouvements de terrains »

Les mouvements de terrain concernent l'ensemble des déplacements du sol ou du sous-sol, qu'ils soient d'origine naturelle ou anthropique (occasionnés par l'homme). On distingue :

- Les affaissements et les effondrements de cavités souterraines d'origine naturelle (vides karstiques) ou anthropique (marnières) ;
- Les chutes de pierre et éboulements ;
- Les glissements de terrain ;
- Les avancées de dunes ;
- Les modifications des berges de cours d'eau et du littoral ;
- Les tassements de terrain provoqués par les alternances de sécheresse et de réhydratation des sols ;
- Le retrait-gonflement des argiles.



La commune de Gasny est concernée par un aléa moyen retrait gonflement des argiles et par un risque de cavités souterraines.

III.2.3.2.1. Le risque retrait gonflement des argiles

Ce risque se manifeste dans les sols argileux et est lié aux variations en eau du terrain. En effet, la consistance de l'argile est modifiée selon la teneur en eau : asséchée, le matériau est dur et cassant, alors qu'un certain degré d'humidité le fait se transformer en matériau plastique et malléable.

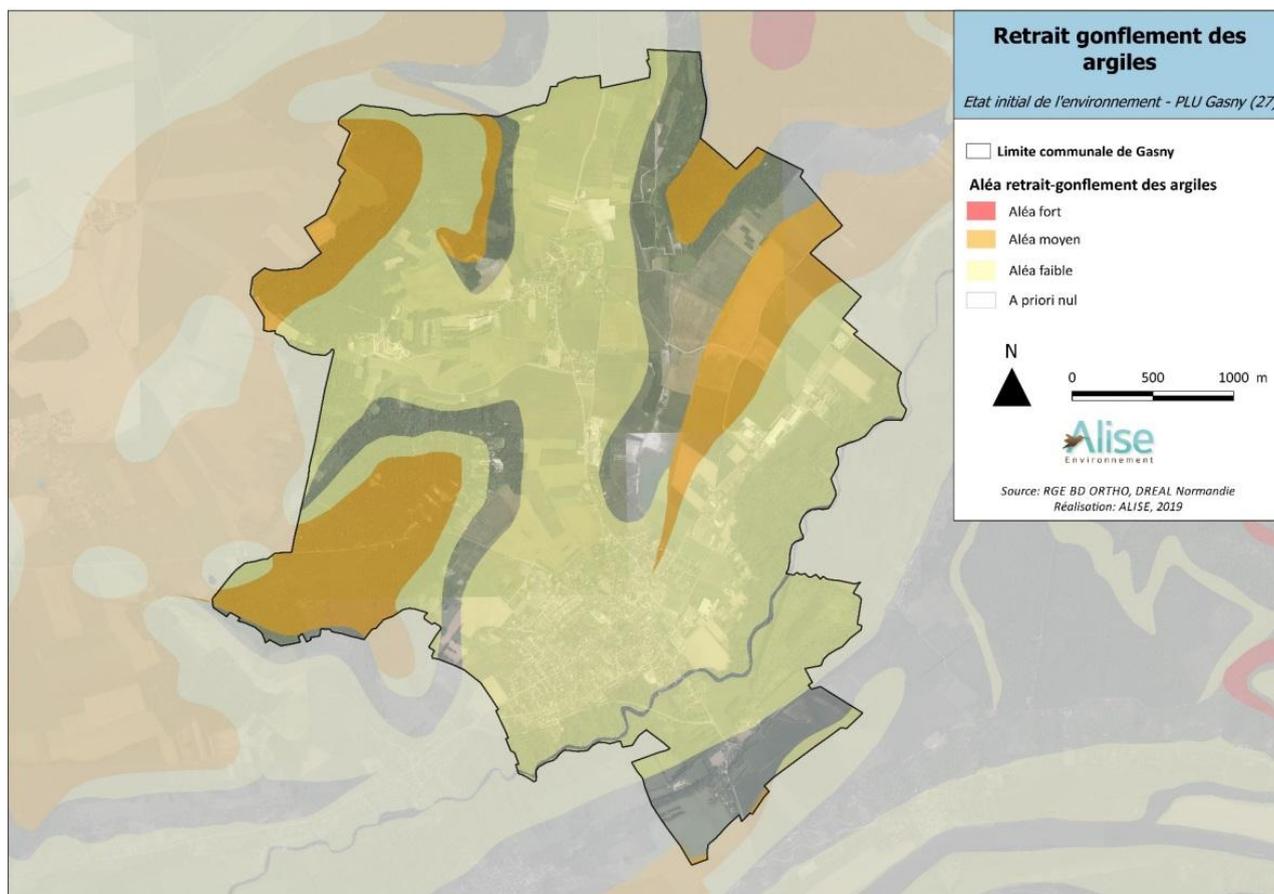
Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner de variations du volume. Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface = **retrait**. L'apport d'eau sur ces terrains produit un phénomène de **gonflement**. Ce phénomène ne constitue pas un danger pour les populations mais peut engendrer des dégradations des bâtiments à fondations superficielles.

D'après la carte ci-dessous, sur Gasny, l'aléa retrait et gonflement des argiles varie de « nul » à « moyen », c'est-à-dire qu'un sinistre est possible en cas de sécheresse importante.

Les désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

D'après le BRGM, en présence de sols argileux, les pétitionnaires devront prendre les précautions et dispositions pour s'assurer de la stabilité du sol, avec notamment la réalisation d'études et de sondages de grande profondeur. Cela concerne essentiellement les constructions nouvelles et laisse le choix entre la réalisation d'une étude géotechnique avant construction et la mise en œuvre de mesures forfaitaires.

Ce risque n'implique aucune contrainte particulière pour la révision du Plan Local d'Urbanisme ou pour les constructions à venir.



Aléa retrait gonflement des argiles (Source : DREAL Normandie)

III.2.3.2.2. Le risque de cavités souterraines

Quelle que soit leur origine, les cavités souterraines sont responsables de deux formes de mouvements de terrain : les affaissements et les effondrements. Les premiers consistent en un abaissement lent et continu du niveau du sol sans rupture apparente alors que les seconds se manifestent par un mouvement brutal et discontinu du sol en direction de la cavité, laissant apparaître en surface un escarpement plus ou moins vertical (HUMBERT, 1972).

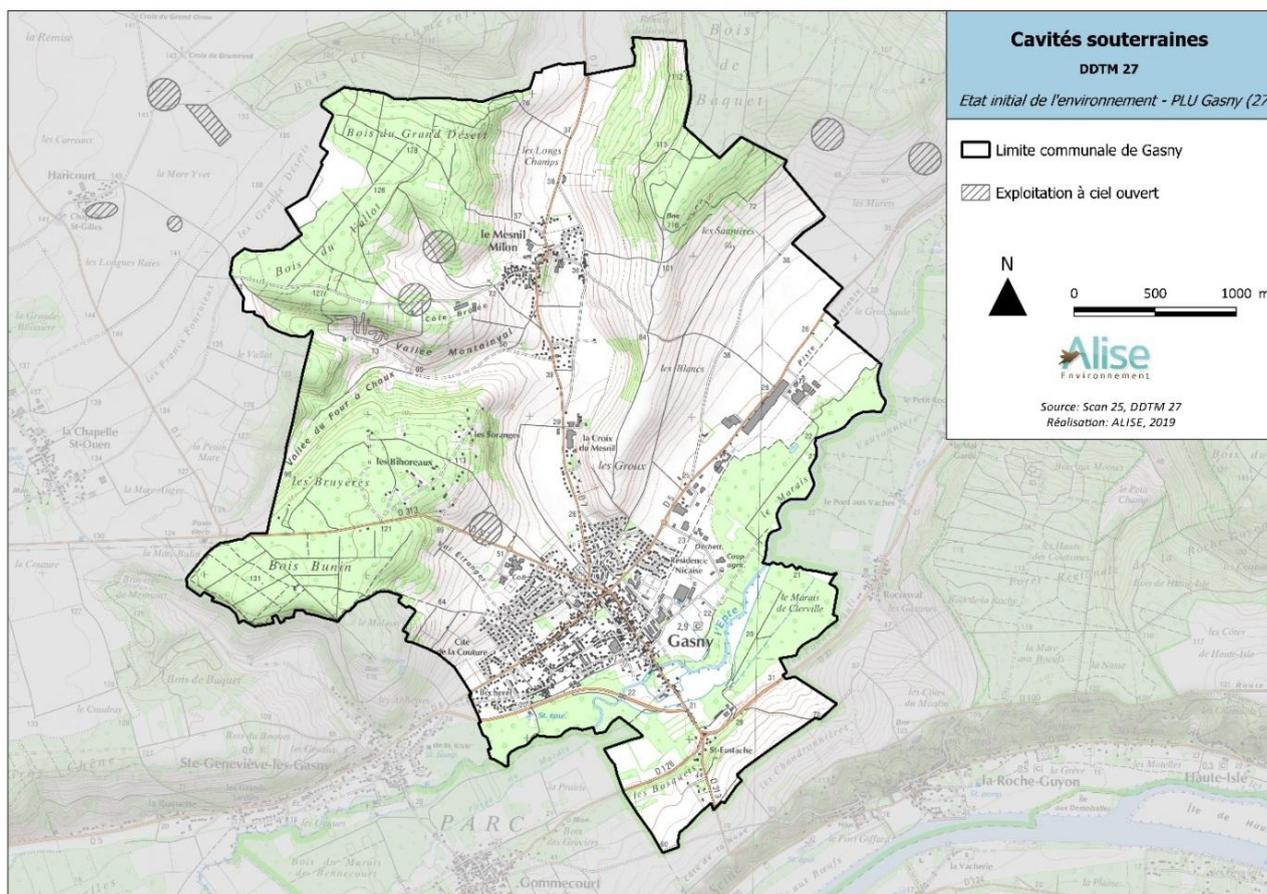
Parfois, les mouvements affectent des surfaces importantes. Ainsi, l'écrasement de la voûte de la chambre d'exploitation souterraine détermine souvent un vaste entonnoir de plusieurs dizaines de mètres de diamètre et de quelques mètres de profondeur.

D'après les données mises à disposition par le BRGM sur leur portail internet (infoterre.brgm.fr), il n'y a pas de cavités souterraines localisées sur la commune de Gasny.

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

Données cavités	Source des données
3 exploitations à ciel ouvert	DDTM 27
1 exploitation à ciel ouvert	Communale

Sources des données cavités souterraines sur la commune de Gasny



Exploitations à ciel ouvert recensées par la DDTM 27

III.2.3.3. Le risque sismique

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Il provient de la fracturation des roches en profondeur ; celle-ci est due à l'accumulation d'une grande énergie qui se libère, créant des failles au moment où le seuil de rupture mécanique des roches est atteint. Les dégâts observés en surface sont fonction de l'amplitude, la fréquence et la durée des vibrations.

En application de l'article R563-5 du Code de l'environnement, les règles de classification et de construction parasismique pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

Ce nouvel arrêté découle des décrets suivants :

- Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
- Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Pour chaque commune, il est défini cinq zones de sismicité croissante selon l'aléa sismique :

- Zone de sismicité 1 (très faible) ;
- Zone de sismicité 2 (faible) ;
- Zone de sismicité 3 (modérée) ;
- Zone de sismicité 4 (moyenne) ;
- Zone de sismicité 5 (forte).

Selon les données disponibles sur la base de données Géorisques, le territoire de Gasny est classé en zone de sismicité 1, c'est-à-dire que le risque sismique est très faible.

III.2.4. Les risques anthropiques

III.2.4.1. Le risque industriel

Le risque industriel majeur se définit comme la potentialité de survenue d'un accident industriel majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement malgré les mesures de prévention et de protection prises.

Le risque industriel peut se développer dans chaque établissement mettant en jeu des produits ou des procédés dangereux. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, l'État a répertorié les établissements les plus dangereux et a soumis leur exploitation à la délivrance d'une autorisation préfectorale puis à des contrôles réguliers.

Ce risque peut présenter trois manifestations principales :

- Risque toxique : propagation dans l'eau, l'air ou les sols de produits toxiques par inhalation, ingestion ou contact cutané ;
- Risque incendie : inflammation des produits solides, liquides ou gazeux et propagation ;
- Risque explosion : inflammation violente de gaz ou de poussières avec effet mécanique de souffle.

Les risques industriels répondent à deux régimes distincts :

- Le régime établi par la directive européenne SEVESO II ;

- Le régime des installations classées.

III.2.4.2. Le risque industriel SEVESO II

La directive européenne du 9 décembre 1996, dite directive SEVESO II et traduite en droit interne par l'arrêté ministériel du 10 mai 2000, concerne la prévention des risques d'accidents technologiques majeurs. Elle vise l'intégralité des établissements où sont présentes certaines substances dangereuses. Deux catégories sont distinguées suivant les quantités de substances dangereuses présentes : les établissements dits « seuil haut » et les établissements dits « seuils bas ». La liste des installations soumises au « seuil haut » de la directive SEVESO II est étendue à certains dépôts de liquides inflammables (D.L.I.).

Aucun établissement SEVESO II n'est recensé sur le territoire de Gasny. Le site SEVESO le plus proche est le site INNOSPEC situé sur la commune de Saint-Marcel.

III.2.4.3. Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

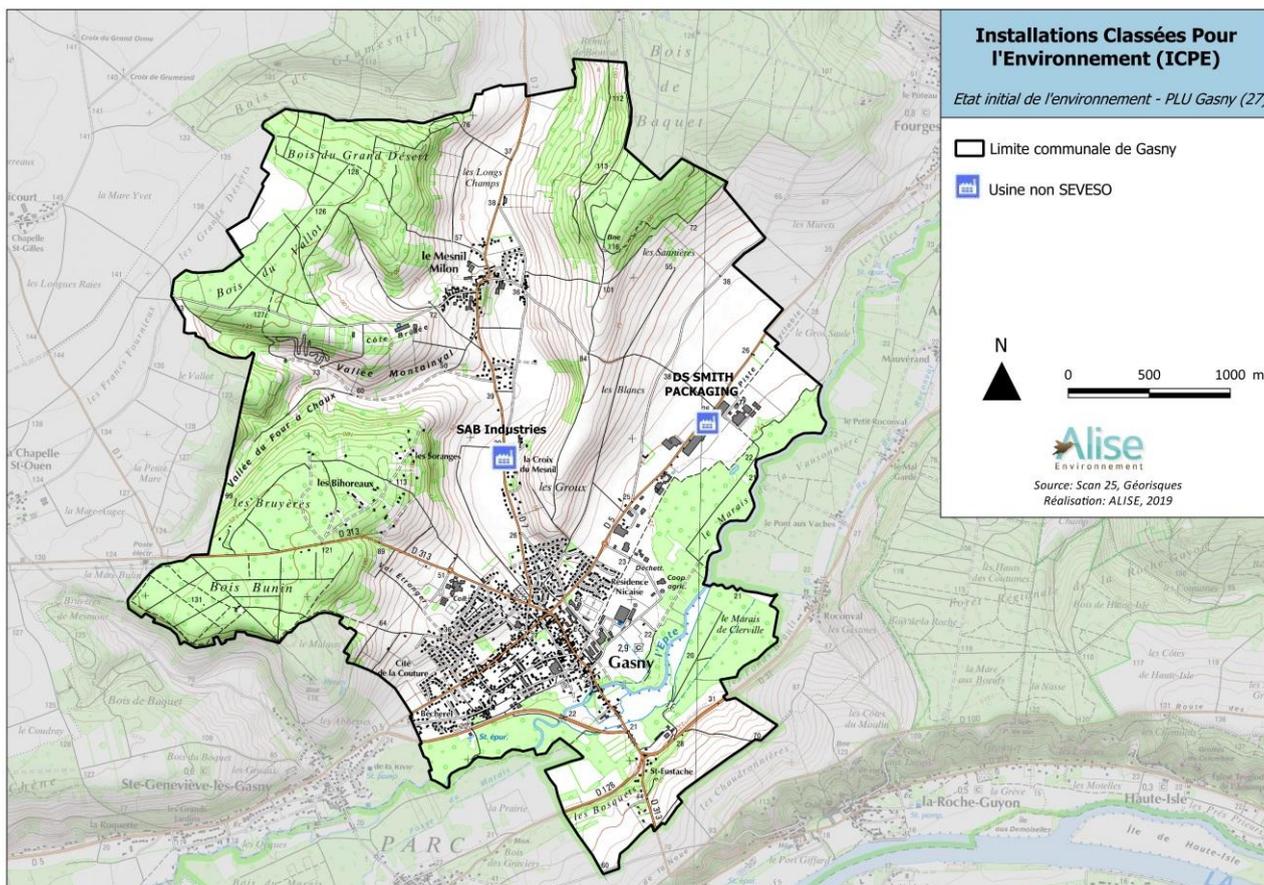
Le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, définit l'installation classée comme « *toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains [...]* ». Les installations classées appartiennent à différents régimes, qui peuvent être cumulés, en fonction de leur(s) activité(s). Ces régimes sont les suivants, par ordre croissant de contrainte auquel les établissements concernés sont soumis :

- Non classé (NC) ;
- Déclaration (D) ;
- Déclaration avec contrôle (DC) ;
- Enregistrement (E) ;
- Autorisation (A) ;
- Autorisation avec servitudes (AS).

Le territoire de Gasny compte deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement recensées dans le tableau ci-dessous et localisées sur la carte ci-après.

Etablissement	Activité	Régime	Statut SEVESO	Localisation
DS SMITH PACKAGING (EUROPAC Cartonnerie Val de Seine)	Transformation du papier, carton	Autorisation	Non seveso	BP5, Route de Fourges, 27620 Gasny
S.A.B. Industries	Fabrication des sous- ensembles tubulaires de transfert de fluides (gaz, air, eau, carburant, huile)	Enregistrement	Non seveso	32 Route d'Ecos, 27620 Gasny

ICPE sur la commune de Gasny (Source : Base des Installations Classées)



ICPE sur la commune de Gasny (Source : DREAL Normandie)



DS SMITH PACKAGING depuis la routes des Fourges / S.A.B Industries depuis la RD 7 (source ALISE)

III.2.4.4. Sites et sols pollués

Selon la base de données BASOL sur les sites et sols pollués, aucun site ne présente une pollution avérée sur la commune de Gasny.

III.2.4.5. Inventaire historique de sites industriels et activités de services (BASIAS)

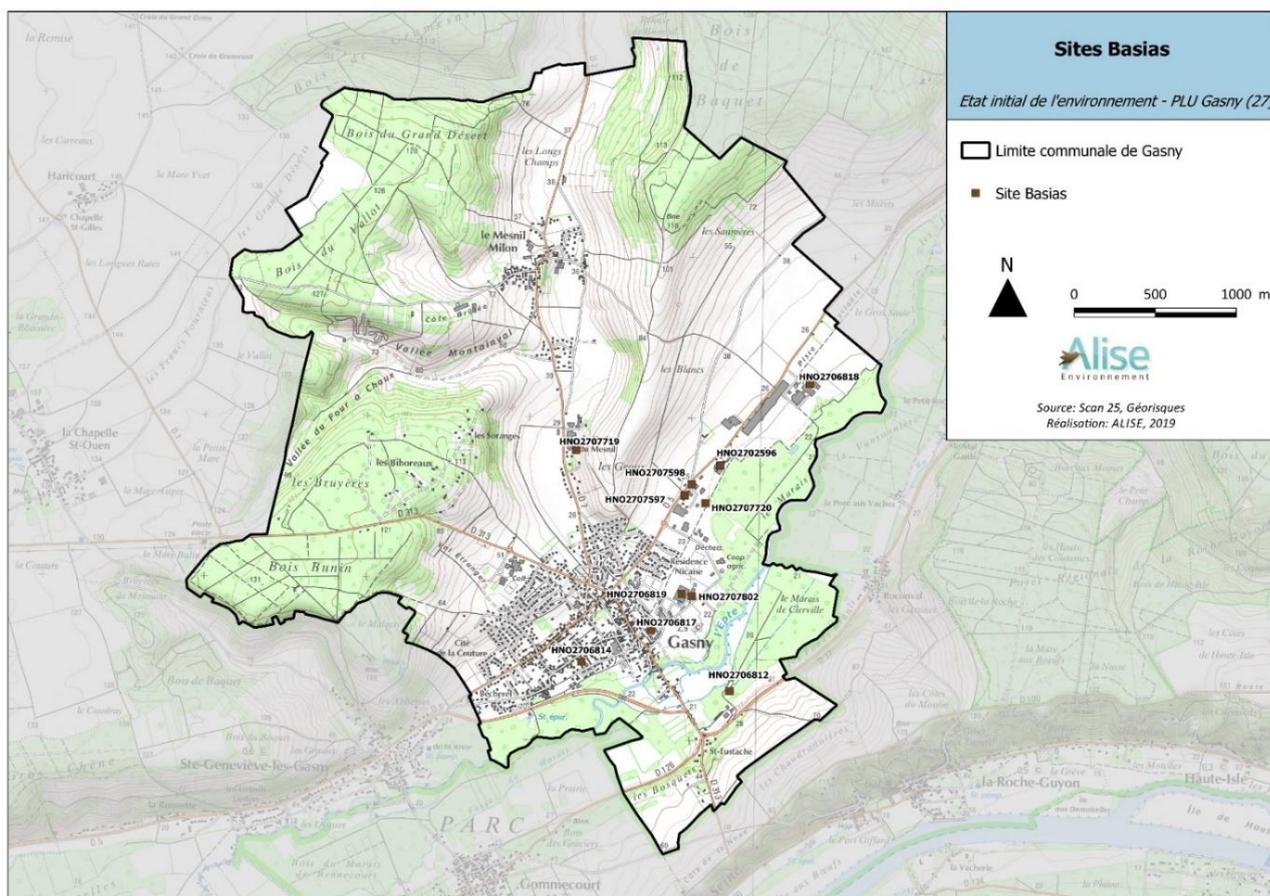
La base de données BASIAS dresse l'inventaire des sites industriels et activités de services en activité ou non. Cet inventaire est complémentaire à la base de données BASOL sur les sites et sols pollués, afin de déterminer les parcelles potentiellement concernées par une pollution liées aux activités industrielles et de service.

Selon la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS), 11 sites potentiellement pollués sont recensés et localisés sur la commune de Gasny.

Etat initial de l'environnement

Identifiant	Raison sociale	Activité	Etat d'occupation du site	Adresse
HNO2706818	STEEL	Fabrication d'éléments en métal pour la construction (portes, poutres, grillage, treillage...)	En activité	ZA Route de Fourges
HNO2707596	SOCIETE EUROPEENNE D'ÉTANCHEITE : S.E.E.	Fabrication de toutes sortes de joints (caoutchoucs, plastiques, etc.)	En activité	ZA Route de Fourges
HNO2707598	VAUVELLE Bernard	Garage et vente de véhicule	En activité	ZA Route de Fourges
HNO2707597	ROBILLARD D.	Atelier d'usinage	En activité	ZA Route de Fourges
HNO2707720	PROPRETEC (Sté) SCI Jardin d'Industrie	Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien	Ne sait pas	ZA Route de Fourges
HNO2706819	ACCUMULATEURS SLEM (SA)	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...);Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques	Activité terminée	Rue William Dian
HNO2707802	AMERICAN AIR FILTER (SA)	Fabrication filtres, éléments filtrants, prévention, traitement des pollutions	En activité	Rue William Dian
HNO2706817	GAUPELLAT	Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage ; métallurgie des poudres; Fonderie; Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)	Activité terminée	Rue William Dian
HNO2706814	BERNARD ROBERT	Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien; Fabrication d'autres produits chimiques n.c.a	Activité terminée	Rue de la Gare
HNO2706812	MAIRIE	Décharge de déchets industriels banals (D.I.B.);Décharge de déchets industriels spéciaux (D.I.S.)	En activité	Accès par la RD37
HNO2707719	S.A.R. Surfaces Applications Revêtements (Sté)	Traitement de surfaces	Activité terminée	La Croix du Mesnil

Sites BASIAS recensés sur Gasny (Source : Géorisques)



Localisation des sites BASIAS recensés sur Gasny (Source : Géorisques)



Sites BASIAS (à gauche, Société Européenne d'Étanchéité et à droite, zone de décharge communale – source ALISE)

III.2.4.6. Le risque nucléaire

Le risque nucléaire majeur provient principalement des installations génératrices d'électricité (centrales électronucléaires) et des usines ou installations destinées à fournir le combustible de ces centrales ou à retraiter ce combustible et à conditionner et stocker les déchets. D'autres activités peuvent être génératrices d'accidents graves (transports d'éléments radioactifs, utilisation de radioéléments (industries, usage médical).

La distance géographique d'une centrale nucléaire n'est pas un indicateur pertinent de l'exposition au risque. En effet, cette dernière dépend de nombreux autres facteurs comme la topographie, l'orientation des vents dominants, les précipitations, etc. Ainsi, une ville située à 80 km d'un site nucléaire mais dans le sens du vent, est plus exposée qu'une autre située à 30 km de la même installation.

Il est donc très difficile de déterminer le niveau de risque nucléaire d'une zone géographique. Bien que la commune de Gasny soit située à environ 18 km de la centrale thermique de Porcheville, le risque nucléaire ne peut donc être exclu.

III.2.4.7. Le risque lié au transport de matières dangereuses

Les risques liés aux transports de substances dangereuses résultent des possibilités de réactions physiques et/ou chimiques des matières transportées en cas de perte de confinement ou de dégradation de l'enveloppe les contenant (canalisation, citernes, conteneurs, ...). Ces matières peuvent présenter de grands dangers pour l'homme et/ou le milieu naturel tels que : incendie, explosion, toxicité, radioactivité, ... Activité industrielle et transport de matières dangereuses sont étroitement liés.

Les vecteurs de transport de ces matières dangereuses sont nombreux : routes, voies ferrées, mer, fleuves, canalisations souterraines et, moins fréquemment, canalisations aériennes et transport aérien.

D'après le Dossier départemental sur les Risques Majeurs (DDRM octobre 2013) de l'Eure et la base de données Géorisques, la commune de Gasny n'est pas concernée par le risque de transport de matières dangereuses.

III.2.5. Acoustique

Au cours du XX^e siècle, le développement de l'industrie et des transports notamment automobile et ferroviaire, a créé des situations de fortes expositions au bruit liées à une urbanisation mal maîtrisée. Le bruit est l'une des premières nuisances ressenties par les habitants.

Cette situation a conduit les pouvoirs publics à mettre en place des outils d'évaluation et de lutte contre le bruit.

D'après le Classement Sonore des Transports Terrestres de l'Eure, il n'y a pas de voie de circulation identifiée comme vecteur de nuisances sonores sur la commune de Gasny.

III.2.6. Déchets

III.2.6.1. Le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (P.D.P.G.D.N.D)

Instauré par le décret du 11 juillet 2011, le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND) vient remplacer le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEMA).

Le PDPGDND est destiné à coordonner et programmer les actions de la gestion des déchets à engager sur 5 et 10 ans, notamment pour les collectivités locales. En effet, d'après l'article L541-1 du Code de l'environnement, le plan doit assurer la réalisation des objectifs suivants :

- Prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets, notamment en agissant sur la fabrication et sur la distribution des produits ;
- Organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume ;
- Valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir, à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;

- Assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, [...] ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables.

Dans le département de l'Eure, un Plan Départemental des Déchets Ménagers et Assimilés (PEDMA) a été approuvé en mars 2007. Il n'a pas encore été révisé en Plan de Prévention et de Gestion des Déchets non Dangereux.

Par la suite, le PDPGDND sera directement intégré au Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) créé par l'article 8 de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe). Ce plan fusionne les trois schémas territoriaux de gestion de déchets :

- Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND) ;
- Le Plan départemental de Prévention et de Gestion des Déchets issus de chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics (PPGDBTP) ;
- Le Plan Régional de d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD).

Le projet de PRPGD normand a été arrêté par le Conseil régional le 19 février 2018. Par la suite, une enquête publique s'est déroulée du 1er juin 2018 au 2 juillet 2018. La région Normandie a adopté le PRPGD lors de l'assemblée plénière du 15 octobre 2018.

III.2.6.2. La gestion des déchets à Gasny

La collecte sélective des déchets ménagers est effectuée en porte à porte par la Communauté Seine Normandie Agglomération. Les ordures ménagères sont ramassées une fois par semaine.

Une déchetterie est accessible sur la commune de Gasny, elle est située sur la zone artisanale.



Déchetterie de Gasny (source ALISE)

III.3. Milieu naturel – Natura 2000

III.3.1. Protection Natura 2000 : Zone de Protection Spéciale (ZPS) et Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

La directive CEE 92-43, dite Directive « Habitats », du 22 mai 1992 détermine la constitution d'un réseau écologique européen de sites Natura 2000, comprenant à la fois des Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C.) classées au titre de la directive « Habitats » et des Zones de Protection Spéciale (Z.P.S.) classées au titre de la directive « Oiseaux », Directive CEE 79-409, en date du 23 avril 1979.

Les Z.S.C. sont des sites maritimes et terrestres qui comprennent des habitats naturels ou des habitats d'espèces de faune et de flore sauvages dont la liste est fixée par arrêté du ministre en charge de l'environnement et dont la rareté, la vulnérabilité ou la spécificité justifient la désignation de telles zones et par là même une attention particulière. Les Z.S.C. sont désignées par un arrêté du ministre chargé de l'environnement, suite à la notification (pS.I.C) puis l'inscription du site par la Commission Européenne sur la liste des Sites d'Importance Communautaire (S.I.C.).



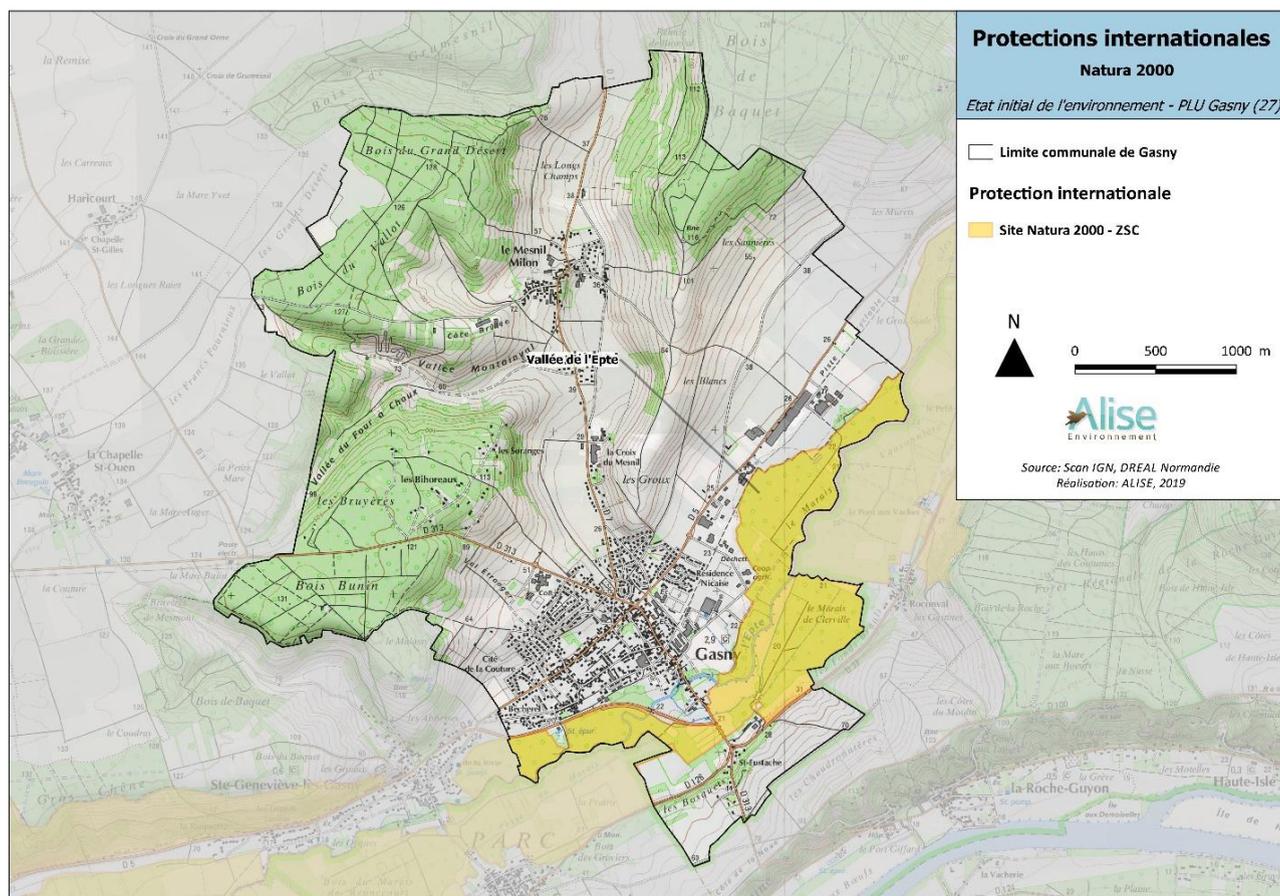
Le territoire de Gasny est concerné par le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation FR 2300152 « Vallée de l'Epte ».

Le site « FR2300152 – Vallée de l'Epte » a été enregistré comme site d'intérêt communautaire par arrêté préfectoral le 12 décembre 2008 et impacte la commune de Gasny. Il a également été désigné comme Zone Spéciale de Conservation par arrêté préfectoral du 26 juin 2014.

On trouve quatre types d'habitats naturels qui définissent le site « Vallée de l'Epte » :

- Des coteaux calcicoles avec pelouses à orchidées (Giverny) et bois calcicoles ;
- Des grottes abritant des chiroptères ;
- Des herbiers à renoncules au sein de la rivière ;
- Des bois alluviaux.

Le site Natura 2000 « Vallée de l'Epte » occupe une surface d'environ 948 ha répartie sur 11 communes. La surface de la commune de Gasny incluse dans le périmètre Natura 2000 est de 124,94 ha dont la totalité se trouve en **vallée humide**. Au total, 13 % de la surface totale du site Natura 2000 se situe sur la commune de Gasny.



Localisation du site Natura 2000 à Gasny (Source : DREAL Normandie)



Vue sur le site Natura 2000 depuis la Côte de la Noue (source ALISE)

III.3.2. Les habitats naturels d'intérêt communautaire

Un habitat est considéré d'intérêt communautaire soit lorsqu'il est en danger de disparition ou vulnérable dans son aire de répartition naturelle, soit il lorsqu'il possède une aire de répartition naturelle réduite et/ou constitue un exemple remarquable pour la région biogéographique. Un habitat d'intérêt communautaire est prioritaire quand il est considéré comme en danger de disparition ou pour lequel l'Union Européenne porte une responsabilité particulière quant à sa conservation, compte tenu de l'importance de la part de son aire de répartition naturelle.

Au sein du site Natura 2000 « Vallée de l'Epte » 8 habitats génériques d'intérêt communautaire ont donc été répertoriés. Ces habitats d'intérêt communautaire représentent 51% de la surface totale de l'aire d'étude soit 505 hectares. Le tableau suivant répertorie les 8 habitats d'intérêt communautaire :

Intérêt de l'habitat	Code Natura 2000	Intitulé de l'habitat	Surface concernée (ha)	% de la surface cartographiée
Communautaire et prioritaire (*)	6110*	Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l' <i>Alyso-Sedion albi</i>	0,27	0,027%
	6210*	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire (*sites à orchidées remarquables)	39,05	3,97%
	91E0*	Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	167,5	17,03%
	6110* & 6210	Mosaïque d'habitats	0,7	0,07%
	6110* & 8210	Mosaïque d'habitats	0,04	0,004%
Communautaire et non prioritaire	3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>	25,2	2,56%
	6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire	100,8	10,25%
	6510	Pelouses maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	4,2	0,43%
	8210	Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique	0,81	0,082%
	9130	Hêtraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>	88,03	8,95%
	6430	Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin	72,07	7,33%
	8310	Grottes non exploitées par le tourisme	Surface non estimée	
	6210 & 9130	Mosaïque d'habitats	2,6	0,26%
	6510 & 6210	Mosaïque d'habitats	3,92	0,4%
TOTAL			505,19	51,38%

Habitats d'intérêt communautaire (Source : DOCOB « Vallée de l'Epte »)

III.3.3. La flore remarquable

D'après le DOCOB de la Vallée de l'Epte, sur l'ensemble du site de la Vallée de l'Epte, **87 espèces végétales patrimoniales** pour la Haute-Normandie ont été répertoriées, dont 65 espèces sur les parties en coteaux et 22 espèces sur le lit majeur de l'Epte.

Parmi ces 87 espèces :

- 69 sont considérées comme rares en Haute-Normandie ;
- 44 sont menacées en Haute-Normandie ;

- 42 figurent sur la liste rouge régionale ;
- 12 sont protégées au niveau régional.

III.3.4. Une faune remarquable et d'intérêt communautaire

Sur la Vallée de l'Epte, dix espèces relevant de l'annexe II de la Directive Habitats ont été observées :

- 3 espèces d'Insectes ;
- 5 espèces de Chiroptères (Chauves-souris) ;
- 2 espèces de Poissons.

	Code Natura 2000	Nom français et nom scientifique de l'espèce
Insectes	1044	Agrion de Mercure
	1078*	Ecaille chinée (<i>Euplagia quadripunctaria</i>)
	1083	Lucane Cerf-Volant (<i>Lucanus cervus</i>)
Chiroptères	1304	Grand Rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>)
	1303	Petit Rhinolophe (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)
	1321	Vespertilion à oreilles échancrées (<i>Myotis emarginatus</i>)
	1323	Vespertilion de Beschtein (<i>Myotis bechsteini</i>)
	1324	Grand Murin (<i>Myotis myotis</i>)
Poissons	1096	Lamproie de Planer (<i>Lampetra planeri</i>)
	1163	Chabot (<i>Cottus gobio</i>)

Les espèces d'intérêt patrimonial (Source : DOCOB « Vallée de l'Epte)

III.3.5. Les menaces générales pesant sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire

Menace sur les espèces :

- L'abandon des pratiques agricoles extensives (notamment le pâturage ovin) ;
- Le recours à l'utilisation de produits phytosanitaires (insecticides, pesticides, herbicides, vermifuges...) et la fertilisation azotée ;
- L'intensification des pratiques sylvicoles ;
- L'urbanisation : trafic routier, éclairage public, dérangement de gîtes des chiroptères ;
- La gestion inadaptée des cours d'eau, des berges, des étangs, des zones humides.

Menace sur les habitats :

- L'eutrophisation des rivières et des étangs ;
- La dégradation des berges (fauche de la strate herbacée, piétinement dû en partie à la pêche...) ;
- Le passage régulier d'engins motorisés ;

- La gestion forestière intensive (élimination des sous-bois, coupe rase, plantation d'espèces non indigènes, coupe d'arbres sénescents, intervention sur sol non ressuyé, utilisation de produits phytosanitaires, réalisation de cycles sylvigénétiques courts, absence de structure irrégulière (plusieurs classes d'âge)) ;
- L'arrêt du pâturage extensif ;
- L'utilisation des produits phytosanitaires et la fertilisation des parcelles agricoles.

III.3.6. Inventaire Natura 2000 : Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO)

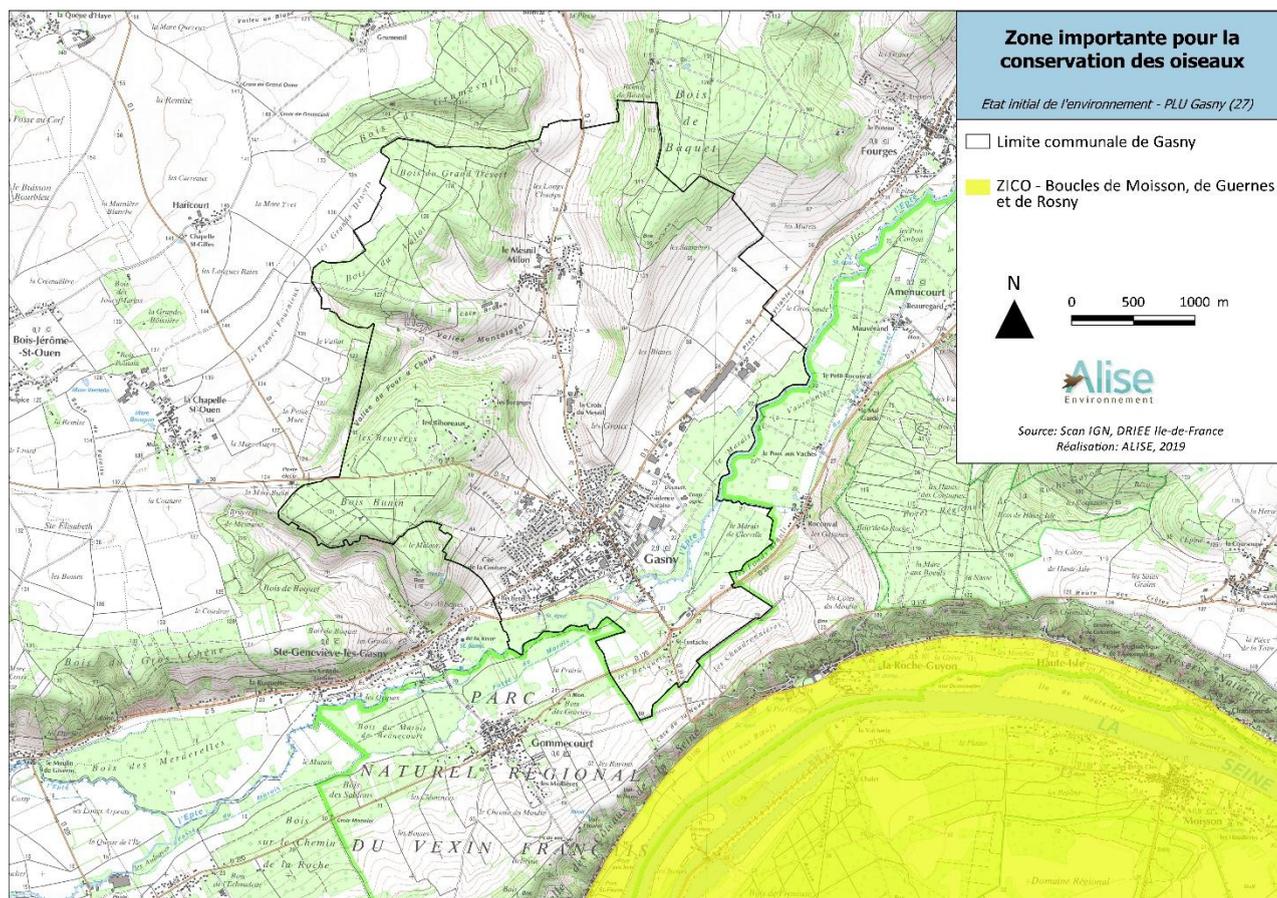
Les Z.I.C.O. (Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux) constituent le premier inventaire des sites de valeur européenne pour l'avifaune, établi en phase préalable de la mise en œuvre de la Directive Oiseaux n° 79/409/CEE du 2 avril 1979 du Conseil des Communautés européennes concernant la conservation des oiseaux sauvages.

En France, les inventaires des Z.I.C.O. ont été établis en 1980 par le Muséum National d'Histoire Naturelle et complétés jusqu'en 1992 par la ligue de protection des oiseaux (L.P.O.) sur la base d'une connaissance plus fine et de nouveaux critères ornithologiques européens. Il s'agit d'un outil de connaissance appelé à être modifié ; il n'a donc pas en lui-même de valeur juridique directe.

La directive européenne concernant les oiseaux a pour objectifs :

- La protection des habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés,
- La protection des aires de reproduction, de mue, d'hivernage et des zones de relais des migrations pour l'ensemble des espèces migratrices.

Il n'y a pas de Z.I.C.O. à Gasny. La Z.I.C.O la plus proche est celle des « Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny » située à 770m du sud de la commune de Gasny.



Localisation de la Z.I.C.O. « Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny » (Source : DRIEE Ile-de-France)

III.4. Milieu naturel – Hors Natura 2000

III.4.1. Protections internationales

Les mesures de protection, d'engagements internationaux, de gestion contractuelle ainsi que les inventaires patrimoniaux sont des outils permettant de protéger ou de signaler la présence d'habitats naturels et d'espèces remarquables, originaux pour un espace géographique donné (région, département, commune, ...) ou protégées par la loi. L'intérêt de ces zones peut être variable selon les sites.

III.4.1.1. Convention RAMSAR

La convention de Ramsar, relative à la conservation des zones humides d'importance internationale a été signée le 2 février 1971 à Ramsar en Iran et ratifiée par la France en octobre 1986. Elle vise à favoriser la conservation des zones humides de valeur internationale du point de vue écologique, botanique, géologique, limnologique ou hydrographique et en premier lieu les zones humides ayant une importance internationale pour les oiseaux d'eau en toute saison.

Il n'y a pas de zone d'application de la convention Ramsar à Gasny ou dans les communes voisines.

III.4.1.2. Réserves de Biosphère

Le programme « Man and Biosphere » (MAB) a été lancé par l'UNESCO au début des années 70 pour constituer un réseau mondial de réserves de la biosphère combinant la conservation de l'espace et l'utilisation durable des ressources par l'espèce humaine.

Certaines zones, comme une partie de la Camargue, font partie des zones RAMSAR et du réseau des réserves de la biosphère.

Il n'y a pas de réserve de Biosphère à Gasny ou dans les communes voisines.

III.4.2. Protection réglementaires nationales

III.4.2.1. Réserves naturelles nationales

Les réserves naturelles s'appliquent à des parties de territoire dont la faune, la flore, le sol, les eaux, les gisements de minéraux ou de fossiles ou le milieu naturel présentent une importance particulière qu'il convient de soustraire à toute intervention artificielle susceptible de la dégrader.

Il n'y a pas de réserves naturelles à Gasny ou dans les communes voisines.

III.4.2.2. Sites inscrits – sites classés

Les sites et monuments naturels de caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque, susceptibles d'être protégés au titre des articles L341-1 et suivants du Code de l'Environnement, sont des espaces ou des formations naturelles, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...).

Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis dont l'intérêt paysager est exceptionnel ou remarquable. L'inscription témoigne de l'intérêt d'un site qui justifie une attention particulière.

En **site inscrit**, l'Administration doit être informée de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site quatre mois au moins avant le début de ces travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple et qui peut être tacite sur les projets de construction, et un avis conforme sur les projets de démolition.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (C.D.N.P.S.) peut être consultée dans tous les cas, et le ministre chargé des sites peut évoquer les demandes de permis de démolir.

En **site classé**, tous les projets de travaux sont soumis à autorisation spéciale, selon leur ampleur, soit du ministre chargé des sites après avis de la C.D.N.P.S. voire de la Commission supérieure, soit du préfet du département qui peut saisir la C.D.N.P.S. mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'avis du ministre chargé des sites est également nécessaire avant toute enquête aux fins d'expropriation pour cause d'utilité publique touchant un site classé.

Il y a un site classé sur la commune Gasny, il s'agit du site classé « La Vallée de l'Epte » qui recouvre une partie est de la commune.



Vue sur le site classé « La Vallée de l'Epte » depuis la RD 5

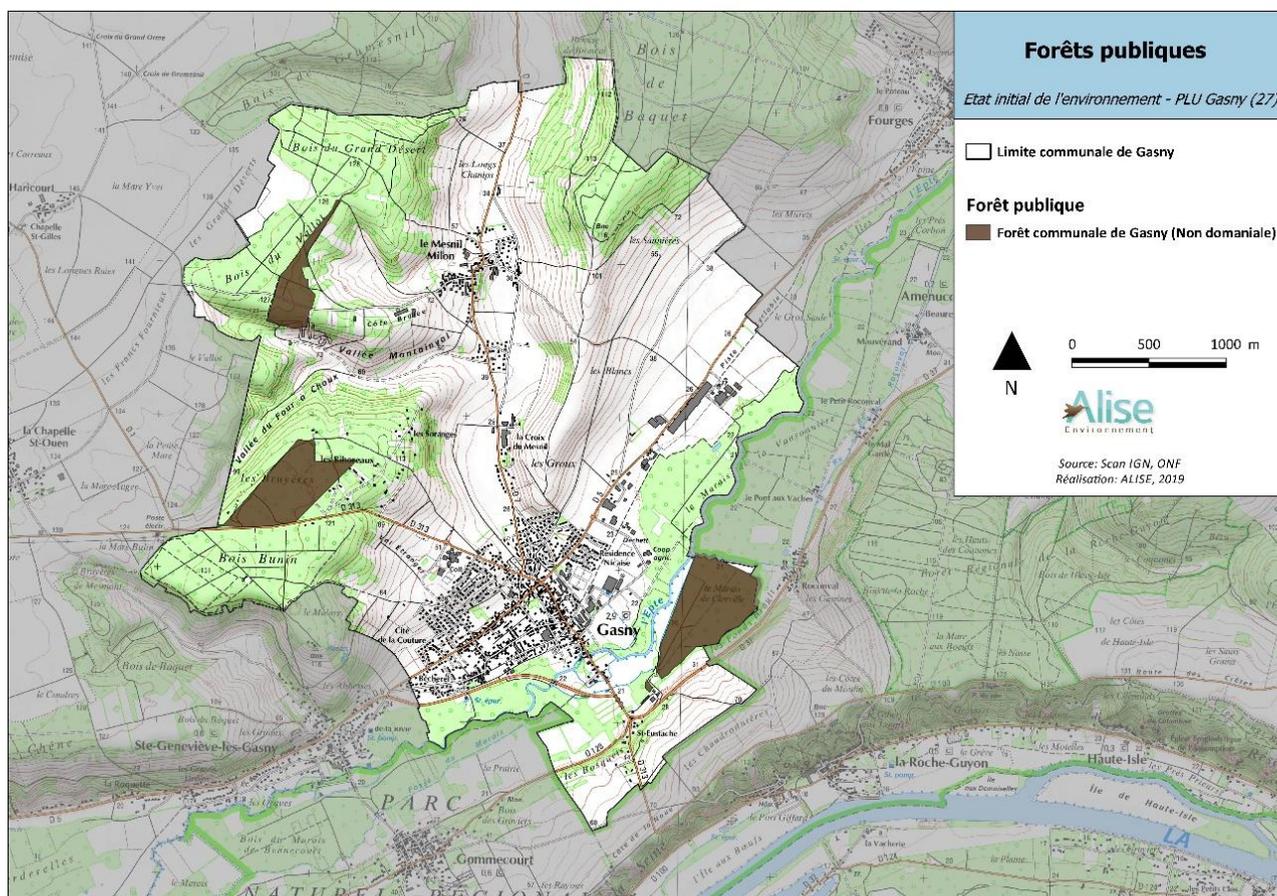
III.4.3. Forêt Relevant du Régime Forestier

Le territoire de Gasny compte une forêt communale qui relève du Régime Forestier. Ainsi, la gestion de la forêt est régie par un document d'aménagement forestier. Elaboré après une étude de terrain adaptée aux enjeux de la forêt, l'aménagement expose l'état des lieux, définit les objectifs à long terme et établit un programme d'actions sur 20 ans.

Ce document a été approuvé le 14 novembre 2018 et élaboré par l'ONF. Il est élaboré en concertation étroite avec le propriétaire.

La forêt communale de Gasny s'étend sur plus de 60,64 ha et est en grande partie composée des essences suivantes :

- Aulne glutineux : 20%
- Chêne sessile ou pédonculé : 31%
- Pin laricio de Corse : 11%
- Peuplier divers : 10%
- Frêne : 8%
- Douglas : 7%
- Châtaignier : 7%
- Bouleau : 3%
- Merisier : 1%
- Saule : 1%
- Tremble : 1%



Forêt Relevant du Régime Forestier (Source : ONF)



Forêt communale de Gasny (source ALISE)

III.4.4. Protections réglementaires régionales ou départementales

III.4.4.1. Réserves naturelles régionales

Sur des propriétés privées, afin de protéger la faune et la flore, les propriétaires peuvent demander qu'elles soient agréées comme réserves naturelles volontaires par l'autorité administrative après consultation des collectivités territoriales intéressées.

Le classement en réserve naturelle volontaire peut aussi être demandé par des personnes publiques (collectivités territoriales, État) pour protéger des espaces naturels sur leur domaine privé.

Un décret en Conseil d'État précise la durée de l'agrément, ses modalités, les mesures conservatoires dont bénéficient ces territoires ainsi que les obligations du propriétaire, notamment en matière de gardiennage et de responsabilité civile à l'égard des tiers.

Il n'y a pas de réserves naturelles régionales à Gasny ou dans les communes voisines.

III.4.4.2. Arrêtés préfectoraux de protection de biotope

Afin de prévenir la disparition des espèces figurant sur la liste prévue à l'article R211.1 (espèces protégées), le préfet peut fixer, par arrêté, les mesures tendant à favoriser, sur tout ou partie du territoire d'un département (à l'exclusion du domaine public maritime), la conservation des biotopes tels que mares, marécages, marais, haies, bosquets, landes, dunes, pelouses ou toutes autres formations naturelles, peu exploitées par l'homme, dans la mesure où ces biotopes ou ces formations sont nécessaires à l'alimentation, la reproduction, le repos ou la survie des espèces (art. 4 du décret n°77-1295 du 25 novembre 1977).

Il n'y a pas d'arrêté de protection de biotope à Gasny ou dans les communes voisines.

III.4.4.3. Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Un Espace Naturel Sensible (ENS) est un ensemble de parcelles présentant un fort intérêt biologique et paysager et comprenant un ou plusieurs types de milieux naturels rares ou menacés. Leur protection et leur gestion sont déclarées d'intérêt public pour la transmission du patrimoine naturel aux générations futures.

Dans le cadre du plan Nature 2017-2027, une révision du premier Schéma Départementale des Espaces Naturels Sensibles (SDENS) a été proposée.

Au sein du nouveau Schéma Eure Nature Sensible, 59 sites sont finalement classés ENS. Cependant, cette liste n'est pas figée pour la durée de ce schéma et peut évoluer dans le temps. Par ailleurs, une liste complémentaire est annexée au schéma départemental. Il s'agit de sites en attente d'une évaluation plus fine. En effet, l'absence de données pour certains sites ne permet pas en l'état actuel de la connaissance de trancher quant à la pertinence d'un classement ENS. Ces sites restent « sous surveillance » et en attente de compléments d'information ou d'opportunité d'intervention.

Le Marais de Clerville située au sud-est sur la commune de Gasny a été intégré aux sites « en attente ».

Il n'y a pas d'Espace Naturel Sensible (ENS) sur le territoire de Gasny. Cependant, le Marais de Clerville a été intégré à la liste des sites en attente du Schéma Eure Nature Sensible. Le site pourrait faire l'objet d'une évaluation plus fine.



Marais de Clerville (liste en attente ENS – source ALISE)

III.4.5. Parcs naturels

III.4.5.1. Parcs Nationaux

Il n'y a pas de parcs nationaux en Normandie. De ce fait, Gasny ou les communes voisines ne font pas partie d'un parc national.

III.4.5.2. Parcs Naturels Régionaux

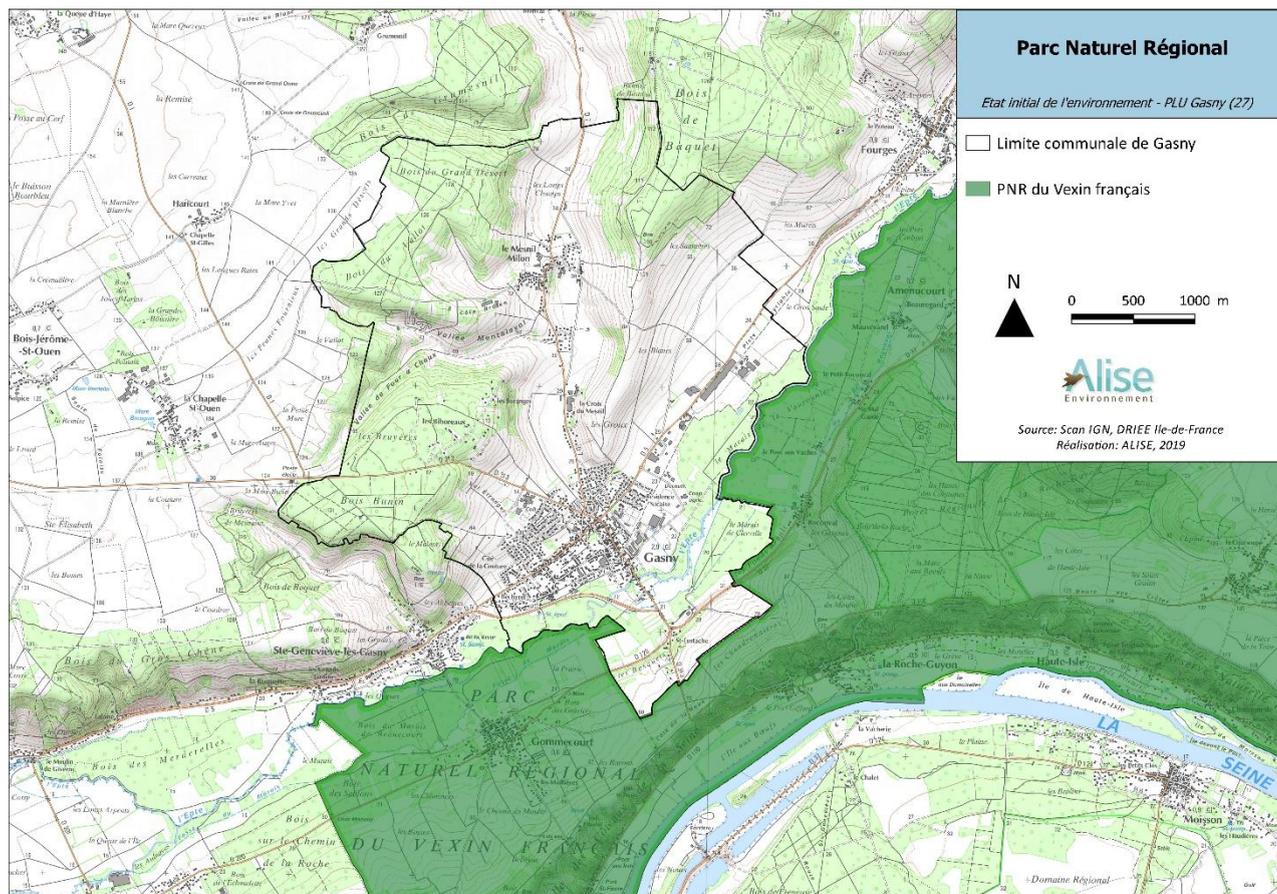
Les Parcs Naturels Régionaux ont été créés par décret du 1^{er} mars 1967 pour donner des outils spécifiques d'aménagement et de développement à des territoires, à l'équilibre fragile et au patrimoine naturel et culturel riche et menacé, faisant l'objet d'un projet de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine.

Un décret du 1^{er} septembre 1994 leur a donné une assise réglementaire et leur attribue les objectifs suivants :

- Protéger le patrimoine ;
- Contribuer à l'aménagement du territoire, au développement économique, social et culturel et à la qualité de la vie ;
- Assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public ;
- Réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans ces domaines et contribuer à des programmes de recherche.

Le Parc est régi par une charte élaborée avec l'ensemble des partenaires territoriaux.

Gasny n'appartient à aucun Parc Naturel Régional. Le P.N.R le plus proche est celui du « Vexin français » dont le périmètre est limitrophe à la limite communale sud de Gasny.



Parc Naturel Régional du Vexin français (Source : DRIEE Ile-de-France)

III.4.6. Les inventaires nationaux

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) sont répertoriées suivant une méthodologie nationale, en fonction de leur richesse ou de leur valeur en tant que refuge d'espèces rares ou relictuelles pour la région (circulaire du 14 mai 1991 du ministère chargé de l'environnement).

On distingue deux types de zones :

- Les Z.N.I.E.F.F. de type I : ce sont des sites fragiles, de superficie généralement limitée, qui concentrent un nombre élevé d'espèces animales ou végétales originales, rares ou menacées, ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national ;
- Les Z.N.I.E.F.F. de type II : ce sont généralement de grands ensembles naturels diversifiés, sensibles et peu modifiés, qui correspondent à une unité géomorphologique ou à une formation végétale homogène de grande taille.

En tant que telles, les Z.N.I.E.F.F. n'ont pas de valeur juridique directe et ne constituent pas des documents opposables aux tiers. Toutefois, les Z.N.I.E.F.F. de type 1 doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement ou de gestion. Les Z.N.I.E.F.F. de type 2 doivent être prises en compte systématiquement dans les programmes de développement afin de respecter la dynamique d'ensemble des milieux.

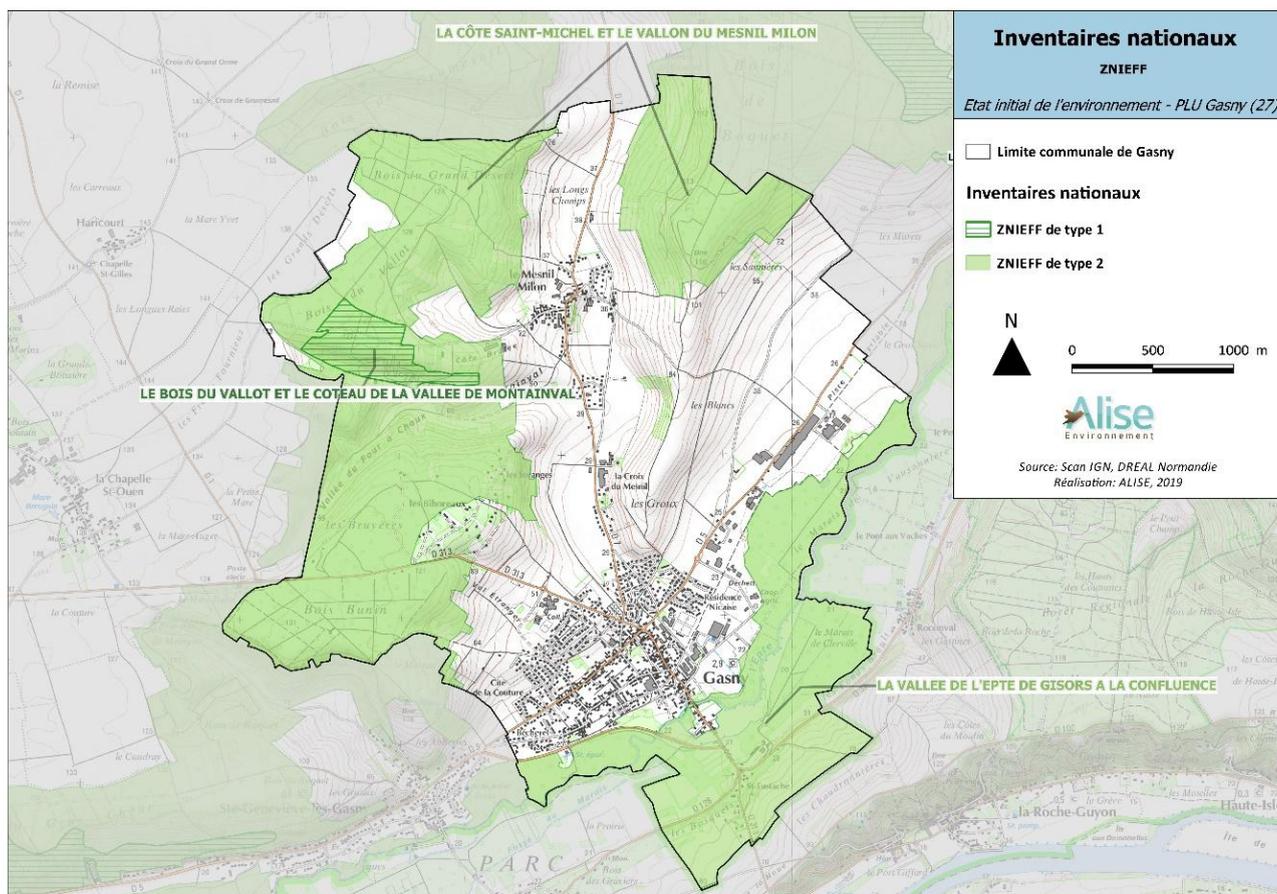
L'inventaire Z.N.I.E.F.F. vise les objectifs suivants :

- Le recensement et l'inventaire aussi exhaustifs que possible des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces de plantes ou d'animaux rares ou menacés,
- La constitution d'une base de connaissances accessible à tous et consultable avant tout projet, afin d'améliorer la prise en compte de l'espace naturel et d'éviter autant que possible que certains enjeux environnementaux ne soient trop tardivement révélés.

Une nouvelle campagne d'inventaire des Z.N.I.E.F.F. est actuellement réalisée région par région et se substitue intégralement aux Z.N.I.E.F.F. dites de première génération. Les Z.N.I.E.F.F. de seconde génération, elles sont l'œuvre soit :

- D'une modernisation, c'est-à-dire qu'il s'agit de Z.N.I.E.F.F. de première génération qui ont été mises à jour au niveau de leur périmètre ou de leur contenu ;
- De la création d'une nouvelle zone à l'occasion de l'inventaire.

Un périmètre Z.N.I.E.F.F. de type I et deux périmètres Z.N.I.E.F.F. de type II impactent le territoire communal. Bien qu'elles ne possèdent pas de valeur juridique intrinsèque, il convient de prendre en compte ces Z.N.I.E.F.F. dans la révision du Plan Local d'Urbanisme puisqu'elles constituent un élément d'expertise permettant d'apprécier la présence d'espèces protégées et de milieux à forts enjeux écologiques.



Z.N.I.E.F.F. sur le territoire de Gasny (Source : DREAL Normandie)

Nom	Identifiant national	Superficie	Intérêt(s) de la zone
Z.N.I.E.F.F. de Type I			
LE BOIS DU VALLOT ET LE COTEAU DE LA VALLÉE DE MONTAINVAL	230031072	25,33 ha	Cette zone est constituée d'un vaste coteau orienté au sud présentant différents stades d'évolution allant des pelouses rases jusqu'au pré-bois calcicole. Le plateau est quant à lui dominé par de la chênaie-charmaie et des plantations de résineux. Le secteur est de la zone est une prairie calcicole où se rencontre plusieurs espèces. Avec 12 espèces déterminantes et de nombreuses espèces peu communes à rares, ce site présente un grand intérêt tant pour le milieu que pour les espèces
Z.N.I.E.F.F. de Type II			
LA CÔTE SAINT-MICHEL ET LE VALLON DU MESNIL MILON	230031132	1559,8 ha	Cette vaste ZNIEFF, localisée en rives droites de la Seine et de l'Epte, est constituée d'habitats diversifiés, variant du plus humide au plus sec. Le bois Merderelle, en ZNIEFF de type I, est constitué de bois alluviaux et d'une peupleraie âgée sous laquelle s'est développée une mégaphorbiaie. Il est surplombé par un ensemble de coteaux calcicoles occupés par des pelouses sèches présentant une végétation du mésobromion ou du xérobromion
VALLEE DE L'EPTÉ DE GISORS A LA CONFLUENCE	230031159	1103 ha	Cette ZNIEFF de type II englobe l'Epte sur ses trente derniers kilomètres avant de déboucher dans la Seine, en amont de Vernon. Il s'agit d'un continuum de milieux typiques des bords de rivière, tels que bois de feuillus -dont l'aulne et le frêne-, prairies, fossés, mégaphorbiaies, lisières humides, marais, etc. La richesse de ce milieu se traduit par la présence d'espèces végétales et animales de valeur patrimoniale pour la région

Z.N.I.E.F.F. sur le territoire de Gasny (Source : DREAL Normandie)



ZNIEFF 1 : LE BOIS DU VALLOT ET LE COTEAU DE LA VALLÉE DE MONTAINVAL (source ALISE)



ZNIEFF II : LA CÔTE SAINT-MICHEL ET LE VALLON DU MESNIL MILON



ZNIEFF II : VALLEE DE L'EPTÉ DE GISORS A LA CONFLUENCE

III.4.7. Zones humides

Les zones humides sont des espaces de transition entre la terre et l'eau à forts enjeux écologiques, économiques et sociaux. Elles agissent comme des protections naturelles qui contribuent à réduire les pollutions diffuses, à réguler le débit des cours d'eau et à préserver la biodiversité et l'attrait des paysages.

Plusieurs définitions des zones humides peuvent être distinguées, et notamment celle établie par la Convention de RAMSAR du 2 février 1971 et celle adoptée en France par la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 reprise par l'article L211-1 du Code de l'environnement :

- **Convention de RAMSAR** : « *Les zones humides sont des étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas six mètres* » ;
- **Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992** : « *on entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par les plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

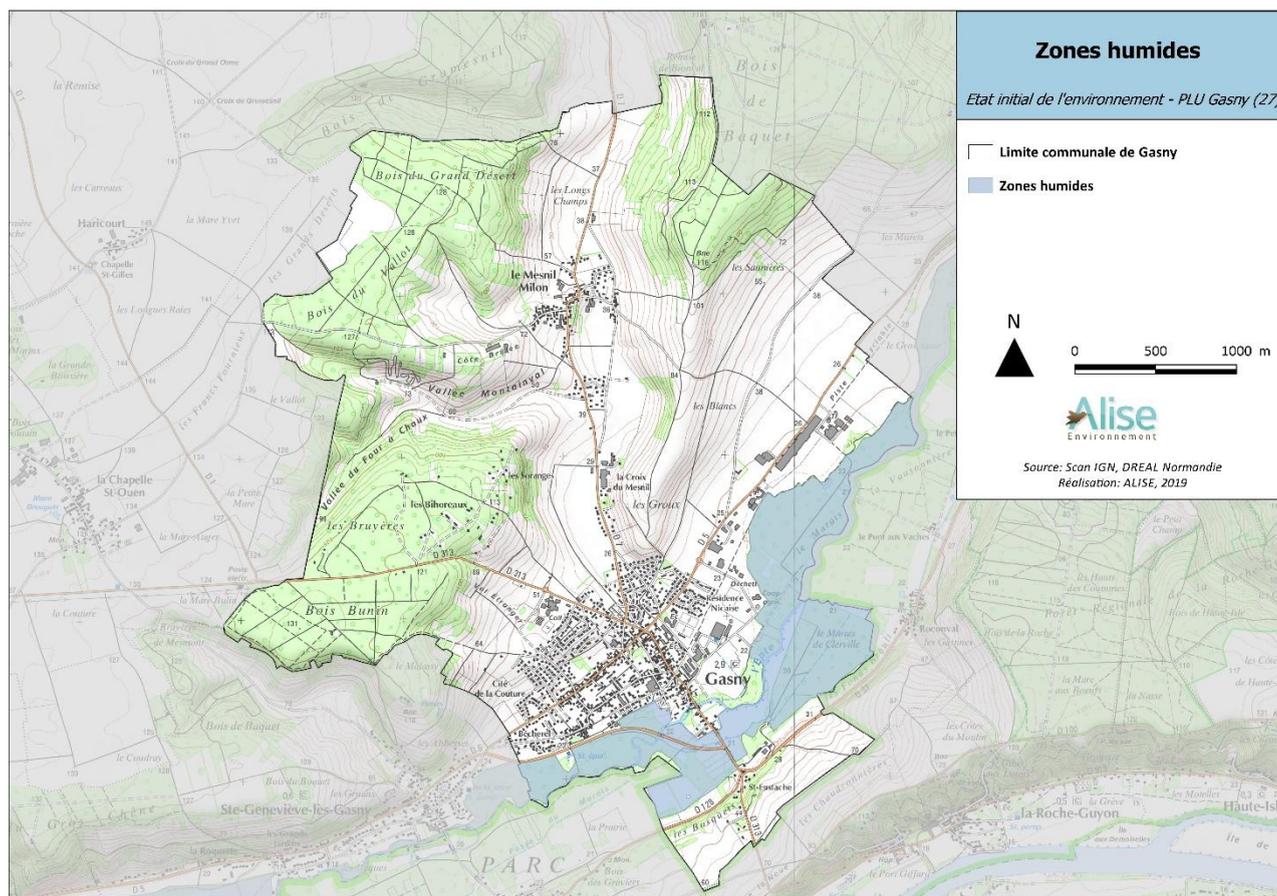
La définition « réglementaire » des zones humides, basée sur l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, permet d'identifier la présence et les contours des zones humides. Cette cartographie fine est essentielle dans l'application de la réglementation et notamment la rubrique 3310 de la Loi sur l'eau « Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais ». Selon l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 pris en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'environnement, sont considérées comme zones humides, les zones présentant l'un des critères suivants (sol et/ou végétation) :

- **Les sols** correspondent à un ou plusieurs types pédologiques, exclusivement parmi ceux mentionnés dans l'annexe 1.2 dudit arrêté :
 - Les histosols, ils présentent un engorgement permanent en eau provoquant l'accumulation de matières organiques ;
 - Les réductisols, ils présentent un engorgement permanent en eau à faible profondeur ainsi que des traits réductiques à partir de 50 cm de profondeur ;
 - Les sols caractérisés soit par des traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, soit par des traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur avec des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 cm de profondeur.
- **La végétation**, si elle existe, est caractérisée par :
 - Des espèces identifiées et quantifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 dudit arrêté ;
 - Des habitats caractéristiques des zones humides et identifiés selon la méthode et la liste figurant à l'annexe 2.2 de l'arrêté du 1er octobre 2009.

III.4.7.1. Inventaires zones humides de la DREAL Normandie

La DREAL Normandie a œuvré à la réalisation d'un inventaire des zones humides, conformément à l'arrêté de 2009 définissant les critères des zones humides. Cet outil permettra de localiser l'ensemble des zones humides à l'échelle régionale, sur la base de l'étude de la photographie aérienne de la BD Ortho, ainsi que par la réalisation d'analyse pédologiques et phytosociologiques sur le terrain. In fine, cet inventaire constituera un outil de connaissance permettant d'alerter la collectivité ou l'aménageur sur la présence potentielle de zones humides.

Les zones humides issues de l'inventaire sur la commune de Gasny sont présentées sur la figure ci-dessous.



Localisation des zones humides (Source : DREAL Normandie)

III.4.8. Trame verte et bleue

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un document-cadre élaboré conjointement par le Conseil Régional de Haute Normandie et l'État en concertation avec les représentants du territoire haut-normand (décideurs, gestionnaires ou usagers de l'espace). Le SRCE, déclinaison régionale de la trame verte et bleue a pour principal objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, la gestion et la remise en état des milieux nécessaires aux continuités écologiques.

Il est un outil d'aménagement destiné à orienter les stratégies, les documents d'urbanisme et les projets. Les schémas de cohérence territoriaux (Scot) doivent le prendre en compte ce document cadre tout comme les documents de planification et projets de l'État. Les plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent prendre en compte les SRCE.

Le SRCE a été approuvé par délibération du Conseil Régional de Haute-Normandie le 13 octobre 2014 et adopté par arrêté du préfet de la Région le 18 novembre 2014. **Il a été intégré au SRADET de la région Normandie.**

La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'étend jusqu'à la laisse de basse mer et dans les estuaires, à la limite transversale de la mer. Le SCRE présente la trame verte et bleue via les réservoirs et les corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

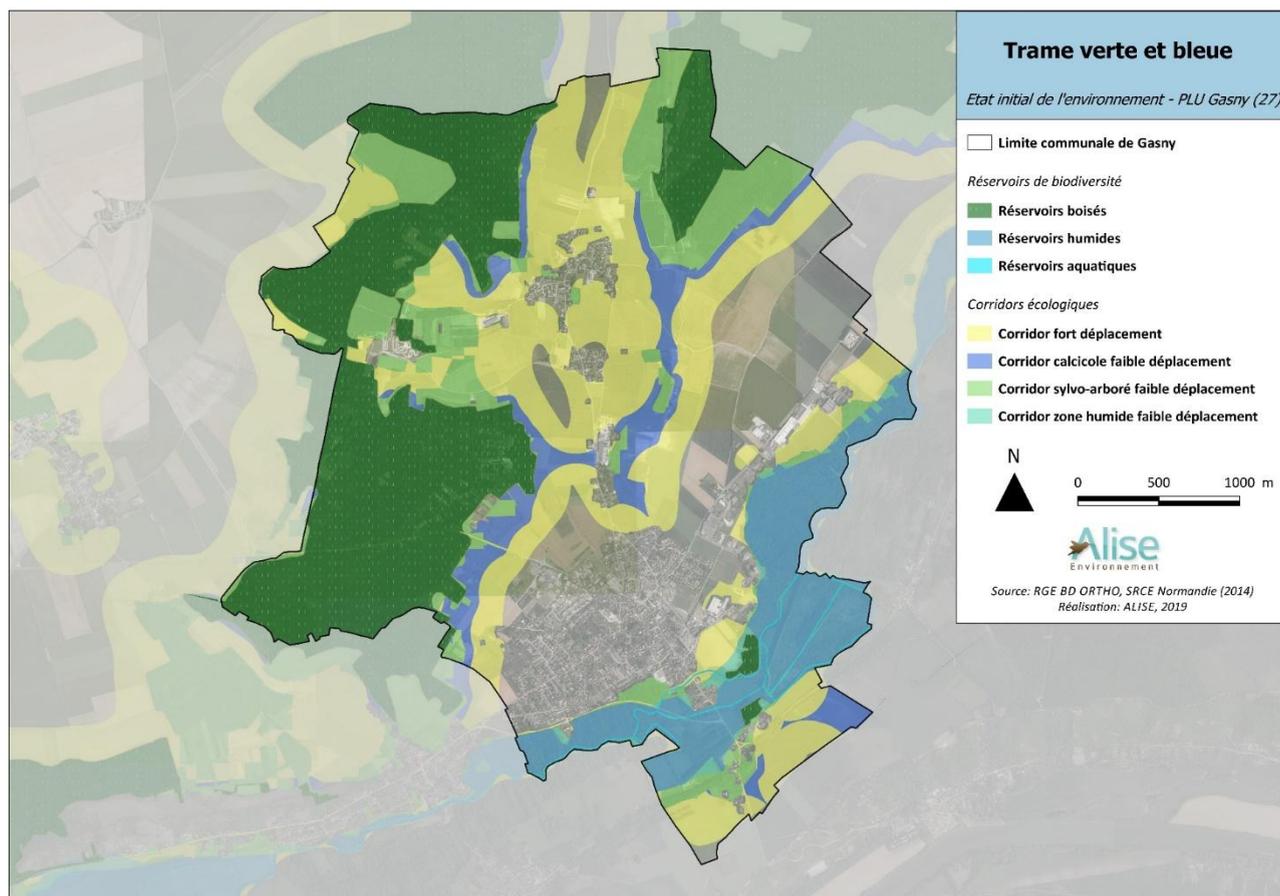
Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L211-14 du code de l'environnement (article L371-1 II et R371-19 III du code de l'environnement).

Le SRCE définit plusieurs réservoirs et corridors écologiques sur Gasny. Nous pouvons citer :

- Plusieurs réservoirs boisés : Bois de la Nation, etc.
- Réservoirs humides et aquatiques : Vallée de l'Epte
- Corridors calcicoles pour espèces à faible déplacement
- Corridor sylvo-arboré pour espèces à faible déplacement
- Corridor zone humide pour espèces à faible déplacement
- Corridor pour espèces à fort déplacement

Certaines discontinuités, qui viennent rompre le réseau de réservoirs et corridors, sont identifiées sur le territoire. Sur Gasny les principales discontinuités sont les routes départementales et les infrastructures routières.



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

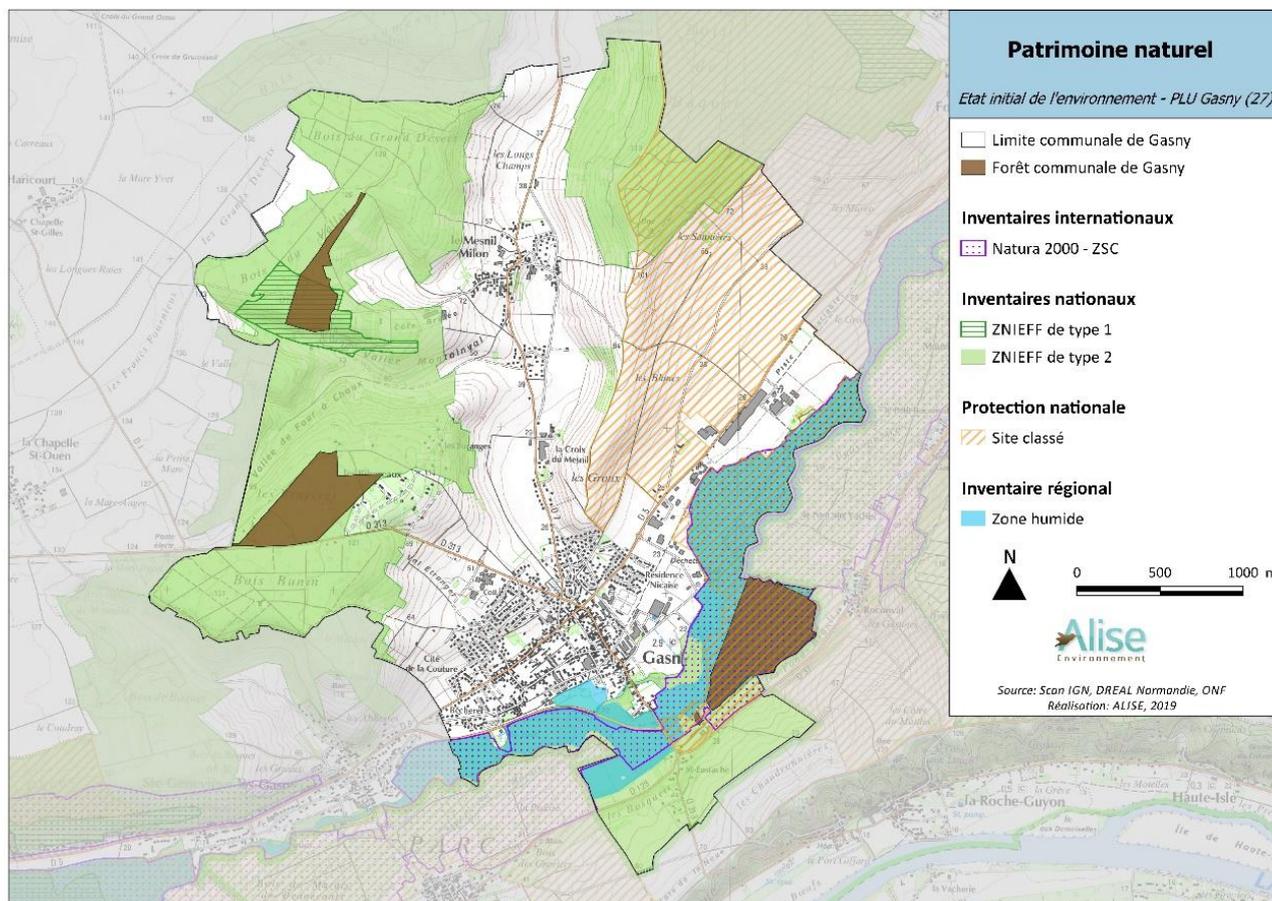
III.4.9. Synthèse du patrimoine naturel

Au sein du périmètre de la commune de Gasny sont recensés :

Type de protection	Présence
Zone Natura 2000	Un site Natura 2000 : ZSC « FR 2300152 Vallée de l'Epte »
Z.I.C.O.	Aucune
Zone Ramsar	Aucune
Réserve de biosphère	Aucune
Réserve Naturelle Nationale	Aucune
Site inscrit / site classé	Aucun
Forêt Relevant du Régime Forestier	Une FRRF
Réserve Naturelle Régionale	Aucune
Arrêtés préfectoraux de protection de biotope	Aucun
Espace Naturel Sensible	Aucun
Espace remarquable du littoral	Aucun
Parc National	Aucun
Parc Naturel Régional	Aucun
Z.N.I.E.F.F.	Un périmètre Z.N.I.E.F.F. de type I et deux périmètres de ZNIEFF de type II
Espaces Naturels Sensibles	Aucun

Type de protection	Présence
	Le site « Marais de Clerville » est en attente d'une évaluation plus fine
Zones humides	Une zone humide
Trame verte et bleue	Plusieurs corridors et réservoirs

Synthèse des mesures de protection du Patrimoine naturel



Carte de Synthèse des mesures de protection du patrimoine naturel (Source : DREAL Normandie, ONF)

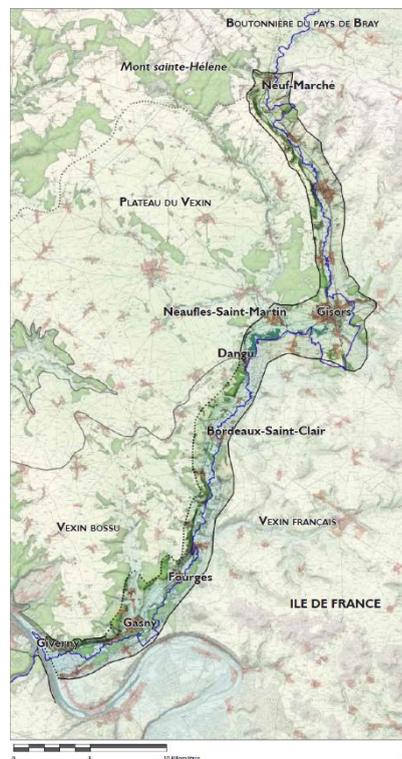
III.5. Analyse paysagère

III.5.1. Présentation générale

Une bonne présentation des paysages locaux est donnée par l'atlas des paysages de l'ancienne région Haute-Normandie (unité paysagère intitulée « La Vallée de l'Epte »). La description qui suit en reprend les points principaux, avec une focale spécifique sur Gasny.

A la limite du département de l'Eure et du Val d'Oise, la vallée de l'Epte forme la **frontière historique entre le Vexin français et le Vexin normand**. Prenant sa source dans la boutonnière du pays de Bray, non loin de Forges-les Eaux, la rivière de l'Epte s'écoule vers le sud pour se jeter, une soixantaine de kilomètres plus loin, dans la Seine à l'amont de Vernon.

Lieu de résidence du peintre Claude MONET, la vallée aval de l'Epte a été sa principale source d'inspiration à partir de 1895. Les vergers, la rivière et ses peupliers, les meules de foin, les coquelicots et les prairies fleuries de la plaine sans parler des toiles du jardin et des nymphéas, sont autant de représentations de la vallée de l'Epte de la fin du 19^{ème} siècle, qui en font aujourd'hui un **paysage culturel connu du monde entier**.

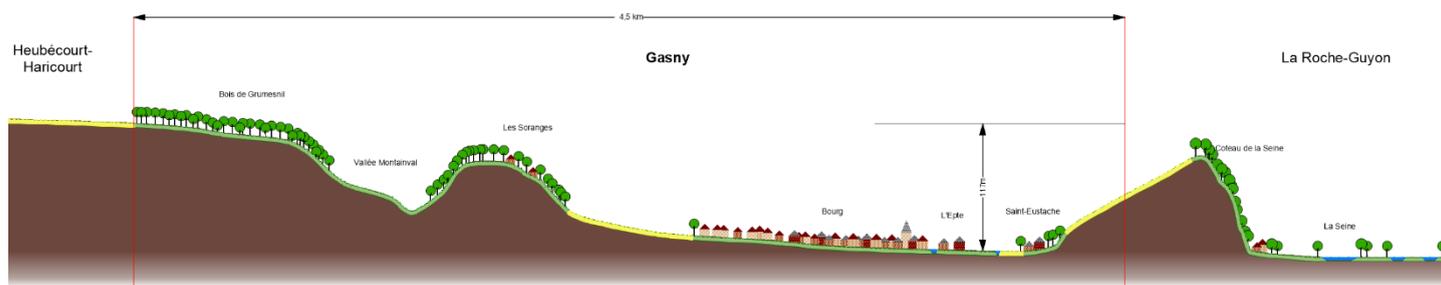


La Vallée de l'Epte (source atlas des paysages de l'ancienne région Haute-Normandie)

Entre Gasny et Giverny, **la vallée s'élargit fortement et présente un profil asymétrique**, avec un **fond de vallée plat et humide**, ainsi que des **cultures sur les pentes douces**.

- En rive droite, côté normand, Gasny est situé à la confluence de plusieurs vallées (vallée de l'Epte, vallée du Mesnil Milon et vallée Montainval) ;
- En rive gauche, côté francilien, le versant remonte doucement en pente douce cultivée, formant un bourrelet jusqu'aux murailles vertes délimitant la vallée de la Seine ;
- Les vallées sont séparées par des éperons boisés, formant les derniers développements du Vexin bossu (bois de Baquet, bois du Grand Désert, bois du Vallot, les Bruyères / bois de la Nation).

Le dessin du transect paysager nord-ouest / sud-est témoigne de la présence d'une large vallée au centre (2km), avec un fond inondable, occupé par des zones humides, le village sur le bas de la pente. Autour s'étendent des terres de cultures (peu de prairies subsistent aujourd'hui à Gasny). Au-delà, les coteaux pentus sont boisés (à l'exception du coteau surplombant Saint-Eustache, cultivé malgré la pente).

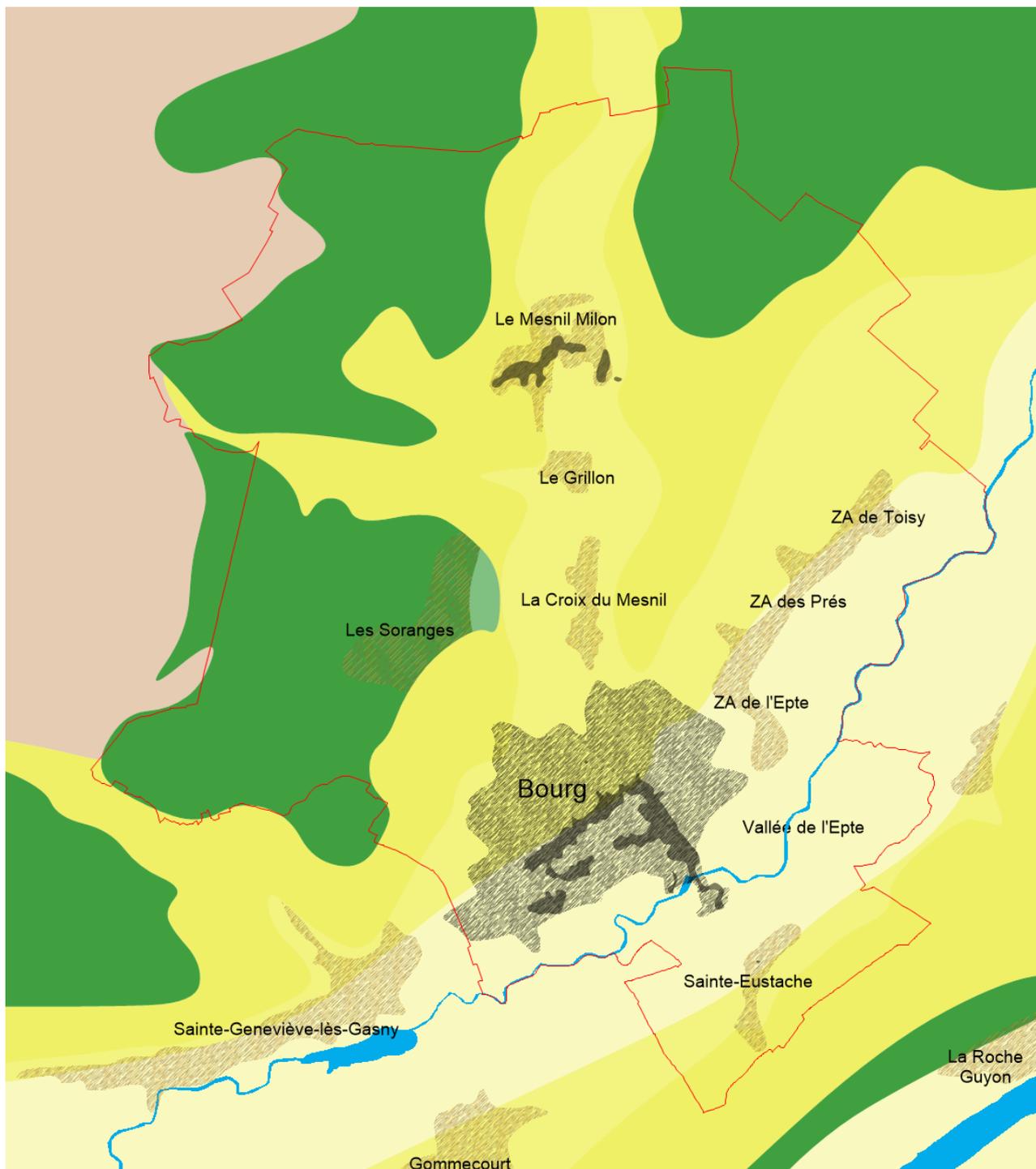


Transect paysager nord-ouest / sud-est

III.5.2. Occupation du territoire

Gasny est un **territoire boisé et occupé par de grandes cultures céréalières**. 38% de sa surface est occupée par des forêts et des bosquets, tandis que 37% est exploitée en grandes cultures (essentiellement céréalières).

Quelques prairies perdurent, mais ne représentent plus que 3% de la superficie communale. L'abandon de pratiques agricoles sur les pentes fortes des coteaux et le développement des peupleraies dans la plaine ont transformé les paysages peints par Claude MONET. Ils se sont fermés peu à peu, recouvrant les coteaux par des boisements spontanés et remplaçant les espaces ouverts par des plantations de peupliers.

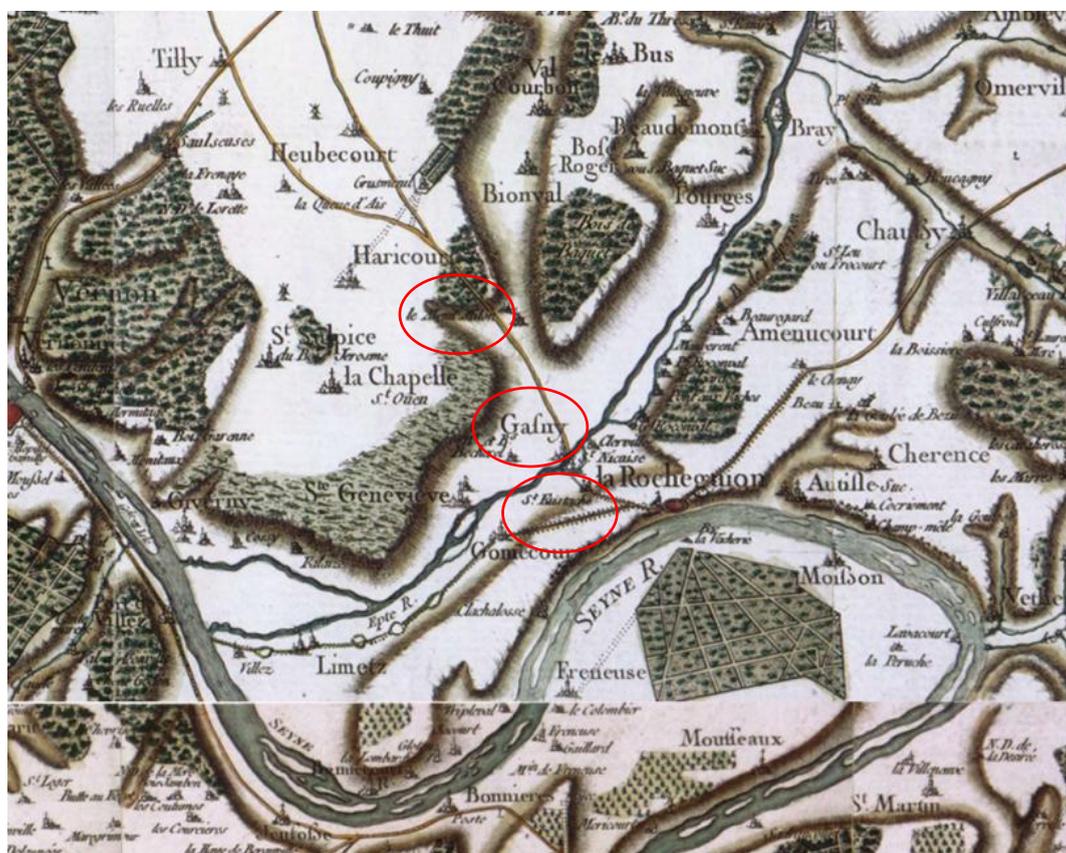


Composition du paysage local

Les espaces urbanisés (12% de la superficie de la commune) se répartissent comme suit :

Le bourg	Noyau historique d'urbanisation (rue de Paris, rue de Vernon et rue de l'Industrie) Au cœur d'un réseau de routes en étoile Mixité habitat / équipements / activités / commerces
Hameau du Mesnil Milon	Urbanisation historique de type « village » (rue des Sapins, RD7 et rue du Docteur Weill Halle)
Zones d'activités	ZA de Toisy ZA des Prés ZA de l'Epte
Autres lieux d'habitat diffus	Le Grillon Saint-Eustache La Croix du Mesnil Les Bruyères / Les Soranges

L'implantation d'origine des villages de la vallée de l'Epte tient compte des contraintes morphologiques et hydrologiques de la vallée. Le bourg et les hameaux du Mesnil Milon et de Saint-Eustache sont les trois paroisses historiques de peuplement à Gasny, bien visibles sur la carte de Cassini (carte générale et détaillée du royaume de France réalisée entre 1756 et 1815).



Carte de Cassini (source IGN)

III.5.3. Une diversité d'ambiances paysagères

III.5.3.1. Depuis les coteaux

Le profil de la vallée dégage de **grandes perspectives depuis les coteaux** (Les Bihoreaux, Les Chaudronnières), avec des **vues spectaculaires** englobant l'ensemble du territoire communal (bourg et fond de vallée).

Ces vues sont agréables, car au gré des extensions, la ville a su recomposer des **lisières végétales**, formant encore aujourd'hui un **écrin qualitatif à son urbanisation**. De plus, la cohérence des chromatiques des couvertures et des façades facilite une bonne harmonisation avec le site.



Ces qualités doivent bien-sûr être entretenues, en prenant à **soin aux lisières végétales entre les zones urbanisées et les espaces agricoles**. Le **choix de matériaux en adéquation avec le site** est également un enjeu important.



Grandes perspectives paysagères

III.5.3.2. Dans la vallée

Le relief, la répartition de l'urbanisation et la couverture végétale (massifs boisés et alignements d'arbres) limitent le champ visuel (profondeur de champ d'environ 1 km) et **encadrent les paysages dans la vallée de l'Epte** de part et d'autre de la RD5 ou dans la **vallée du Mesnil Milon**.



Dans ce paysage, les **structures végétales** présentes autour des zones urbanisées, et plus rarement sous la forme de bocage isolé, ont une **importance capitale**.



Paysage intime en vallée d'Epte

Au point bas, les abords de l'Epte sont accompagnés de quelques prairies, mais surtout d'une **large ripisylve**. On constate une légère tendance à la fermeture des paysages, avec notamment la plantation de peupleraies, mais il faut souligner que la vallée de l'Epte à Gasny a toujours été fortement boisée (voir à cet effet la photographie aérienne d'après-guerre).



La **préservation des prairies relictuelles** est un enjeu important, car elles contribuent au maintien de la qualité des paysages.

De fait, la présence de l'eau est très discrète à Gasny, seulement signalée par les parapets en brique et cette ripisylve. Les berges sont globalement peu accessibles.



La **mise en valeur de ces espaces naturels et du passage de l'eau** sont des enjeux paysagers intéressants pour l'avenir de Gasny. Une **gestion raisonnée de la végétation**, en ouvrant quelques vues, est également une piste à creuser.



La vallée et sa ripisylve en 1945 et en 2022 (source IGN)



Couverture végétale (source BD forêt IGN)

Au nord, les architectures industrielles, qui ont investi les espaces compris entre la route de la vallée (RD5) et les marais à partir des années 1960, s'imposent au reste du paysage, en raison de leurs volumes imposants et de la nature hétéroclite et inégale de leurs matériaux.



Pour restaurer la qualité de ces espaces, le **maintien des structures végétales existantes** sera nécessaire mais non suffisant. Un **travail de revalorisation architecturale et du traitement des franges routières** devra être entrepris.



Paysages industriels de la RD5

III.5.3.3. Les espaces urbanisés

Dans les **noyaux historiques d'urbanisation**, dans le centre-ville et au cœur du hameau du Mesnil Milon, les **paysages sont intimes**, avec des vues encadrées par le bâti à l'alignement et le tracé non rectiligne des rues. Les qualités chromatiques des couvertures et des façades, ainsi que le jeu dans l'association de matériaux minéraux (pierre, brique)

avec la végétation urbaine (glycines, rosiers grimpants, arbres et arbustes des parcs et jardins), contribuent à l'identité patrimoniale de la ville.



Il sera important, pour conserver l'aménité de ce cadre de vie, d'assurer le **maintien de la cohérence des front-bâties**, la préservation de l'**homogénéité des matériaux** et de la **nature en ville**.



Urbanisation traditionnelle de la rue de Paris

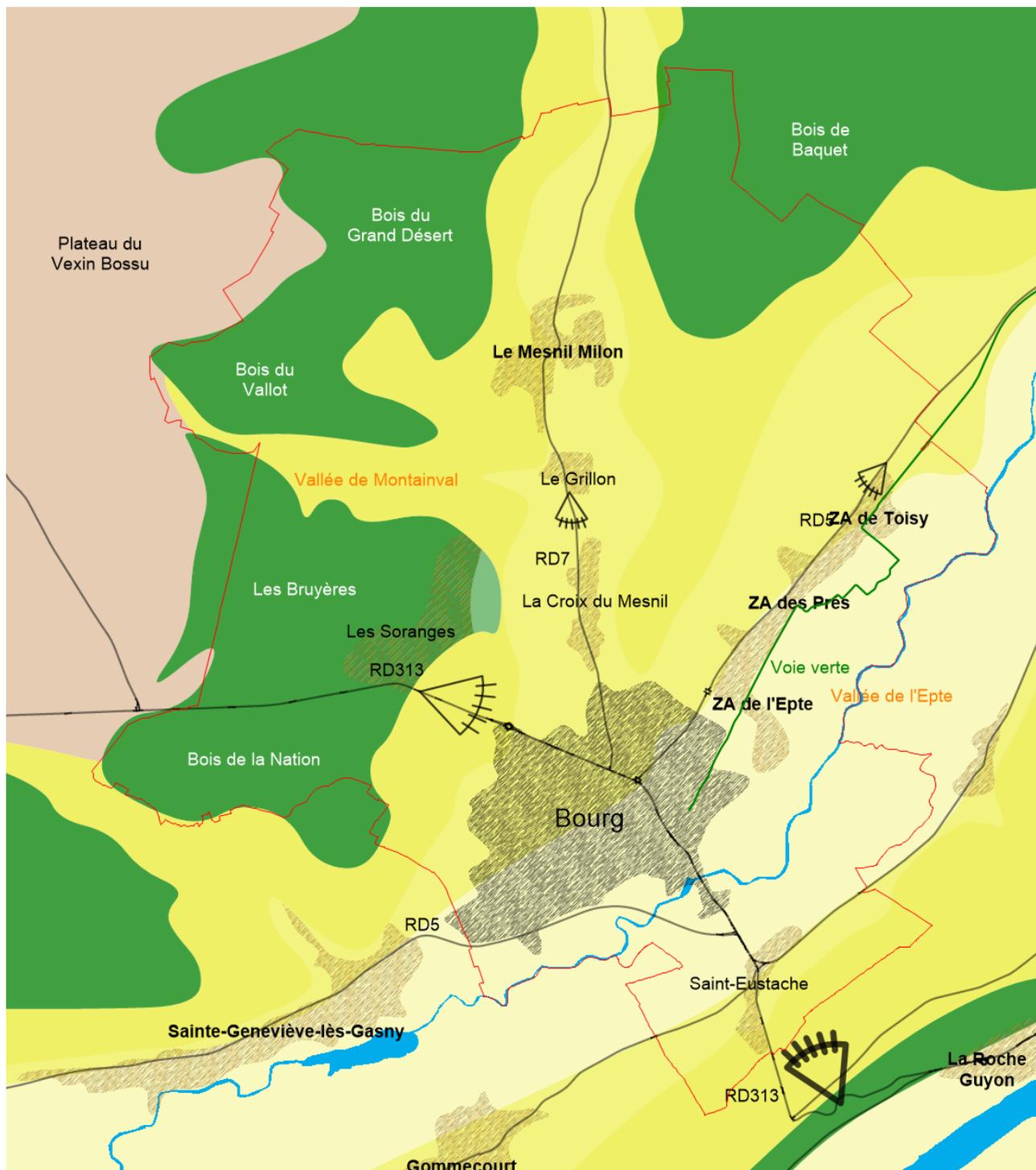
L'architecture traditionnelle des villages de la vallée de l'Epte montre une utilisation dominante de la pierre calcaire. Toutefois, contrairement au Vexin bossu où le calcaire est l'unique matériau employé, la vallée présente une architecture plus variée dans ses matériaux de construction et notamment les maisons de briques que l'on retrouve dans beaucoup de villages ou de villes, et les maisons à pans de bois qui annoncent l'entrée dans la Normandie.

III.5.4. Les routes-paysages

Plusieurs routes traversant le territoire communal offrent une situation légèrement dominante par rapport à la plaine, avec des ouvertures visuelles sur les espaces naturels. C'est le cas de :

- La RD313 qui offre les panoramas les plus spectaculaires :
 - Plongée dans la vallée de l'Epte depuis le Vexin bossu (en venant de Bois-Jérôme-Saint-Ouen),
 - Depuis la muraille verte de la vallée de Seine d'autre part (en venant de La Roche-Guyon) ;

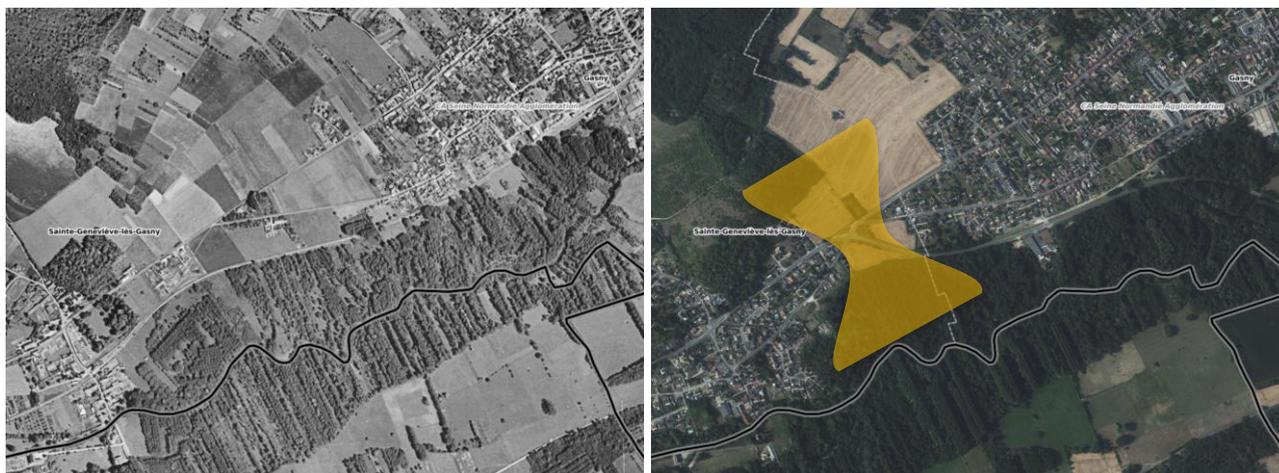
- La RD7 entre le bourg et le Mesnil Milon, dont le tracé suit le vallon en étant encadré de part et d'autre par des contreforts naturels. Attention, le paysage anthropisé à l'arrivée du bourg est peu qualitatif (activités, habitat pavillonnaire) ;
- La RD5 longeant la vallée de l'Epte, en léger surplomb par rapport à la rivière. Attention, la séquence dans Gasny est déqualifiée par la présence de grandes activités économiques et de quartiers pavillonnaires sans âme ;
- La voie verte, qui a pris place sur l'ancienne voie ferrée Gasny / Neaufles-Saint-Martin, offre une promenade intime et pittoresque au cœur de la vallée de l'Epte.



Les vues panoramiques depuis les « routes-paysages »

III.5.5. Les mutations à l'œuvre

Non loin de l'axe de la vallée de la Seine, la vallée aval de l'Epte subit depuis quelques années une **influence très forte de la région parisienne** dans son développement urbain. Si Giverny connaît un développement mesuré avec les protections du site classé autour de la maison de Claude Monet, les communes de Gasny, Gommecourt, Limetz-Villez (en Val d'Oise) et Sainte-Geneviève-lès-Gasny se sont développées en suivant des logiques d'urbanisation linéaire le long des routes. Ainsi, Gasny et Sainte-Geneviève-lès-Gasny se sont quasiment rejointes le long de la RD5.



Quasi-jonction entre Gasny et Sainte-Geneviève-lès-Gasny

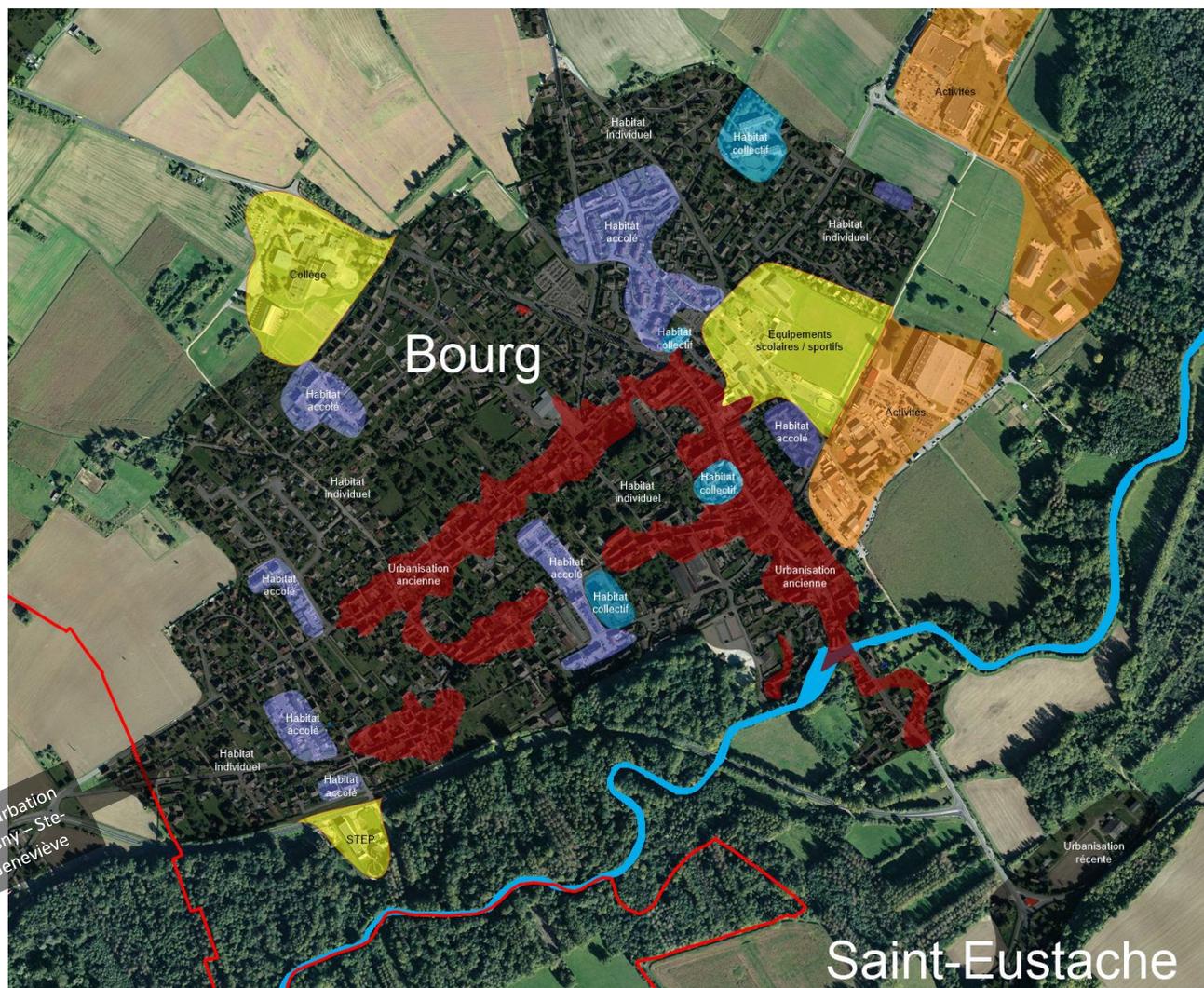
Gasny a connu une **forte expansion de son parc immobilier** depuis l'après-guerre. Ces développements contemporains de l'urbanisation sont malheureusement allés de pair avec une certaine **banalisation du cadre bâti**, sous la forme de quartiers pavillonnaires ou d'architectures industrielles, artisanales et commerciales de grand volume. Cet apport de constructions standardisées, aux volumes et matériaux en rupture avec l'architecture traditionnelle, a quelque peu dégradé le charme de la ville.

- Le bourg de Gasny a connu un développement très important. Son emprise actuelle (environ 112 hectares) représente 8 fois la surface du village ancien (14 hectares au 19^{ème} siècle) ;
- Le hameau du Mesnil Milon a lui-aussi connu une forte expansion spatiale, passant de 4 hectares au 9^{ème} siècle à 18 hectares au 21^{ème} siècle.

A noter : le bel effort architectural des immeubles collectifs récents (par exemple, l'opération de la rue de Paris) pour s'intégrer dans la trame urbaine.



Quartier pavillonnaire assez banal / Immeuble collectif de la rue de Paris



Répartition de l'occupation des sols – en rouge, l'empreinte historique du village



Répartition de l'occupation des sols – en rouge, l'empreinte historique du Mesnil Milon

III.5.6. Les entrées de ville

Les entrées de ville jouent un rôle clé dans la perception de la ville. Elles sont la **première impression** qu'un visiteur aura de la commune, et marquent ainsi son identité.

Ce sont des zones de transition entre les paysages naturels (campagnes, forêts) et les paysages urbains. Leur qualité peut renforcer ou atténuer l'harmonie entre ces deux types de paysages. Ainsi, une entrée dégradée sous l'effet de la banalisation architecturale (zones industrielles commerciales, quartiers pavillonnaires standardisés, absence de végétation, etc.) aura un impact défavorable sur l'image perçue de la ville.

Au contraire, la promotion d'aménagements et d'un bâti respectueux de l'environnement et de l'identité visuelle locale permettra de renforcer son attractivité.

III.5.6.1. Entrée nord-ouest (RD313)

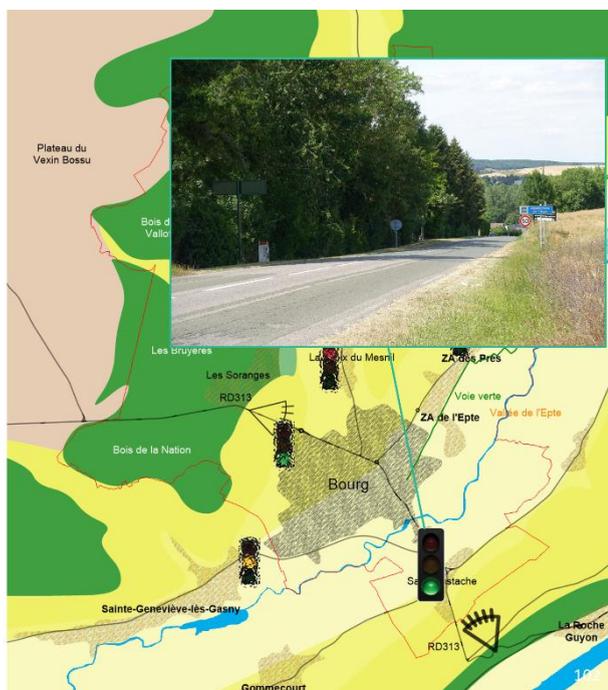
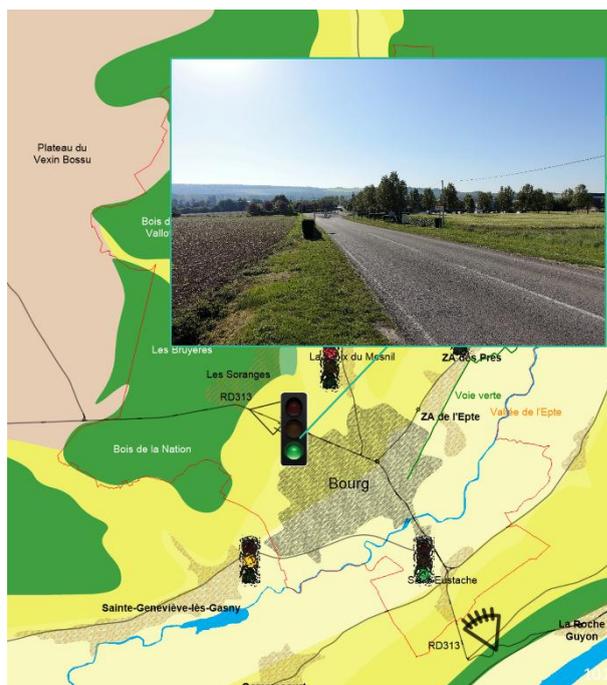
Direction : Vernon – La Chapelle-Saint-Ouen – Gasny

Séquence : A la sortie du bois des Bruyères, le bourg et l'ensemble de la vallée s'offrent à la vue

Entrée qualitative :

Alignements d'arbres et bosquets en lisière d'urbanisation

Alignements d'arbres le long de la voie



III.5.6.2. Entrée sud-est (RD313)

Direction : La Roche-Guyon – Gasny

Séquence : Traversée du hameau de Saint-Eustache, puis entrée dans le bourg

Entrée qualitative :

Forte présence végétale / ambiance jardinée dans le hameau et au sud du bourg

Traversée des zones naturelles humides

III.5.6.3. Entrée sud-ouest (RD5)

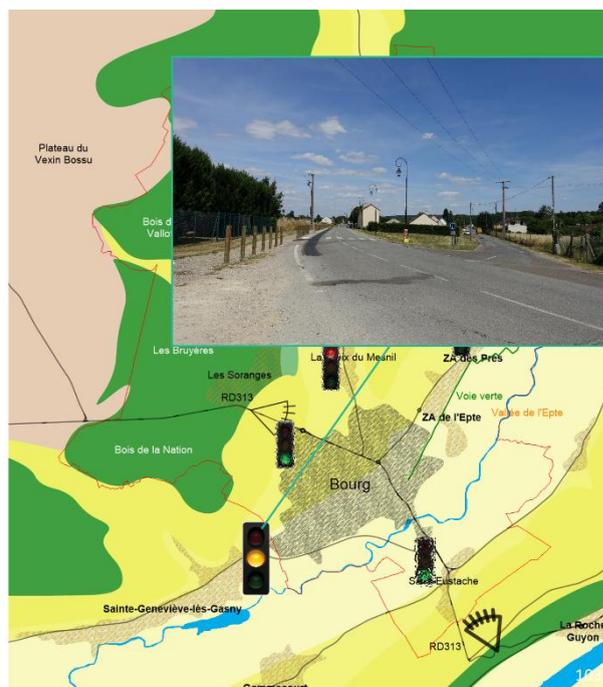
Direction : Vernon – Giverny – Sainte-Geneviève-lès-Gasny – Gasny

Séquence : Traversée du village-rue de Sainte-Geneviève-lès-Gasny, puis entrée dans le bourg

Entrée de qualité moyenne :

Ambiance routière

Tissu pavillonnaire étiré



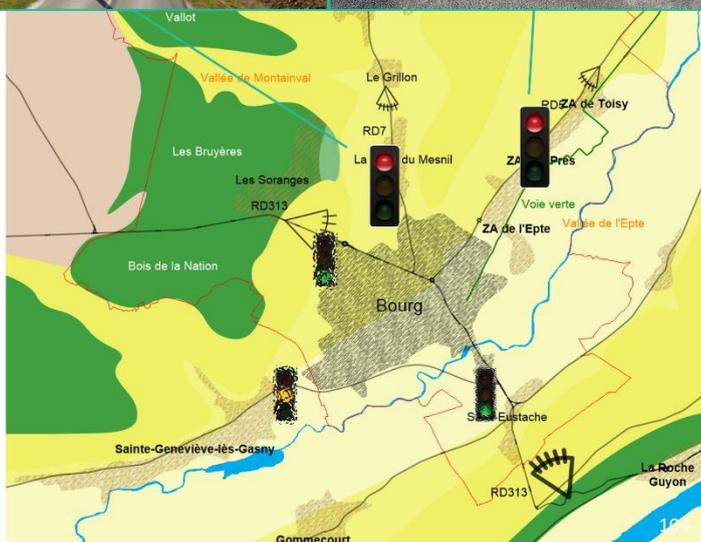
III.5.6.4. Entrées nord (RD7) et nord-est (RD5)

Directions : Route d'Ecos et route de Fourges

Entrées peu qualitatives :

Arrivée sur un tissu urbanisé industriel éparpillé et peu qualifié

Puis traversée de zones pavillonnaires



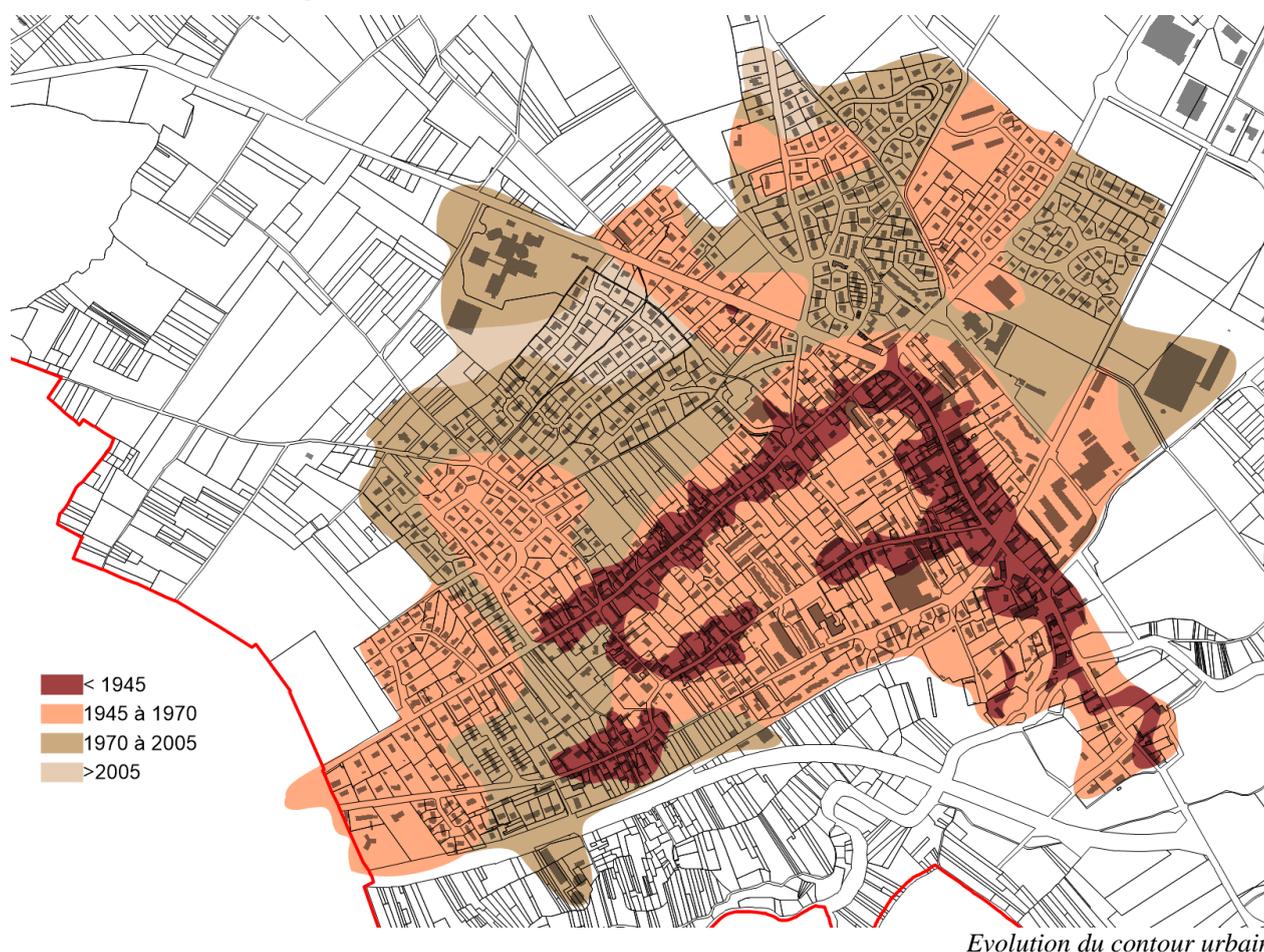
III.6. Analyse architecturale

III.6.1. Formes urbaines

Le bourg de Gasny est structuré autour d'un **noyau d'urbanisation historique, peu modifié jusqu'en 1945** (à cette date, il occupait une emprise d'environ 14 hectares).

Jusqu'à la fin des années 1990, la morphologie urbaine de la commune a beaucoup évolué, avec la création de nouvelles rues et d'îlots d'urbanisation. Progressivement, de nouvelles « couches » d'urbanisation sont venues se coller à la ville ancienne. La surface a rapidement progressé :

- 65 hectares en 1970 ;
- 108 hectares en 2000 ;
- 112 hectares aujourd'hui.



Ces évolutions se sont traduites par des ruptures dans la conception urbaine et l'architecture :

Avant 1945	Après 1945
Formes urbaines compactes, implantation en ordre continu	Lotissements et constructions individuelles en recul

Avant 1945	Après 1945
	Mais les immeubles collectifs ont continué à être implantés à l'alignement, dans le respect des implantations traditionnelles
Constructions en R+1 ou R+1+C	Constructions individuelles en R ou R+C Collectifs en R+1+C à R+3

III.6.2. Caractéristiques de l'architecture traditionnelle

L'architecture traditionnelle gasnytoise est marquée par des influences normandes et franciliennes.

Les matériaux de construction sont variés en façade, avec l'emploi d'enduit, de pierres calcaires, de briques, de pans de bois, etc. La majorité des toitures sont couvertes de tuiles plates, mais l'ardoise est également employée.

Les constructions anciennes intègrent régulièrement des éléments de décoration intéressants, tels que :

- Porches, portails ;
- Portes ;
- Balcons, garde-corps ;
- Epis faîtage.

Enfin, il faut souligner la qualité du jeu des matériaux minéraux avec la végétation urbaine sur les façades, y compris côté rue (glycines, rosiers grimpants, arbres et arbustes des parcs et jardins).

Les photographies suivantes montrent quelques constructions remarquables :



Le prieuré / Un moulin



Ancienne chapelle de Saint-Eustache / Maison du bourg



Maisons du bourg



Eléments d'architecture traditionnelle

III.6.3. Les évolutions liées à l'architecture contemporaine

La production contemporaine résidentielle s'exprime sous plusieurs formes :

- Habitat individuel et habitat individuel accolé

Cette production est marquée par la généralisation de l'implantation des pavillons au centre de la parcelle, avec une architecture standardisée.

Les maisons ont conservé un plan rectangulaire simple et des couvertures en tuile ou en ardoise, typiques de la région. Mais leur pente de toit parfois trop faible et les couleurs d'enduit trop claires rendent difficile leur intégration aux quartiers anciens.

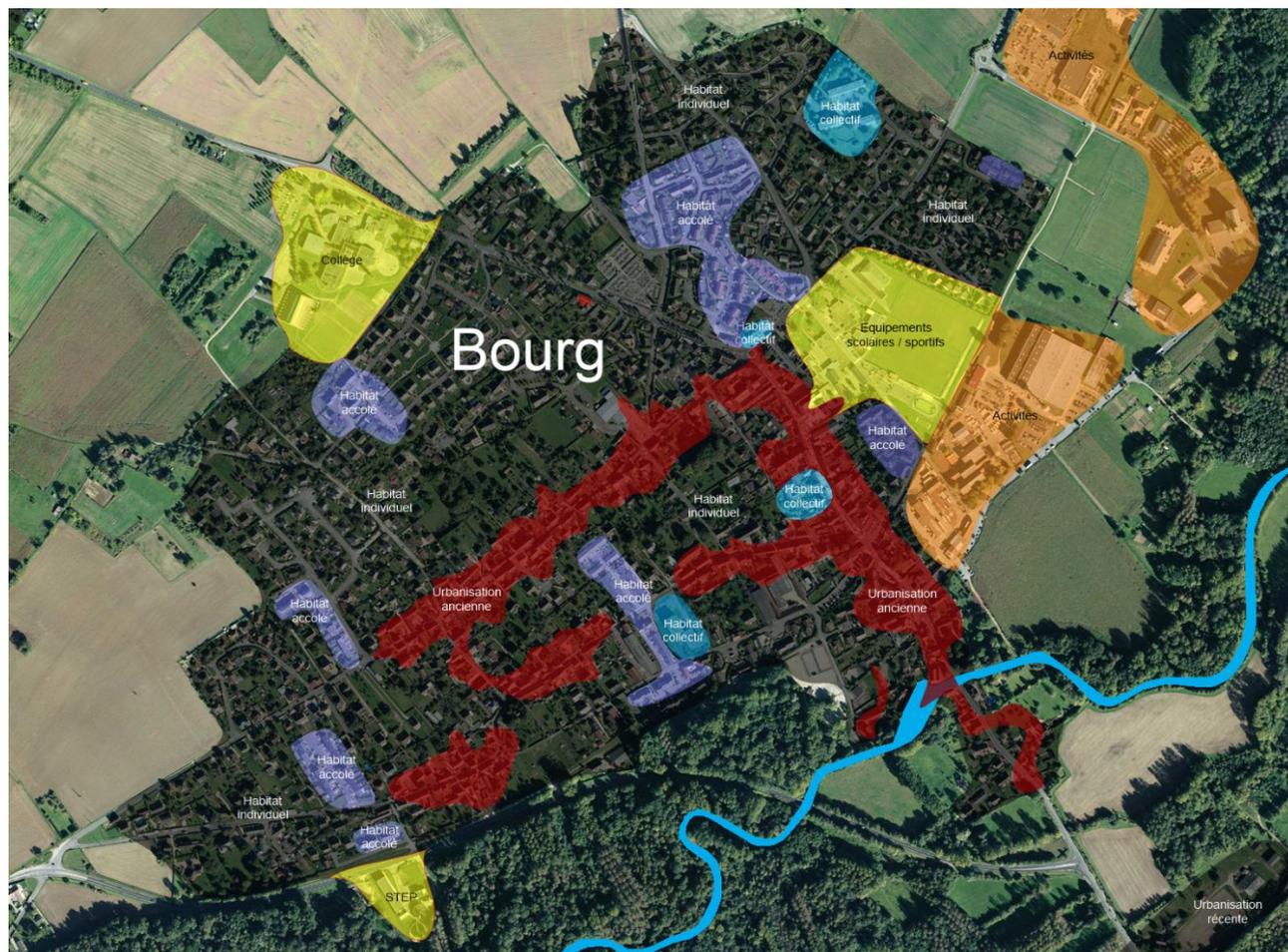
De plus, elles sont souvent accompagnées de clôtures d'aspect médiocres (haies de thuya, clôtures PVC, ciment, etc.), renvoyant une image peu flatteuse de ces nouveaux quartiers.

- Habitat collectif

Ces immeubles s'élèvent jusqu'à 3 ou 4 niveaux, et présentent donc une volumétrie très imposante en comparaison du bâti traditionnel.

Leur architecture a été longtemps conçue sans lien avec les traditions locales. Toutefois, la récente opération de la rue de Paris témoigne d'un changement de paradigme, avec une meilleure recherche d'harmonisation au bâti ancien.

Attention aux nappes de stationnement associées à ces immeubles, nécessaires mais peu qualitatives.



Les typologies des quartiers de Gasny

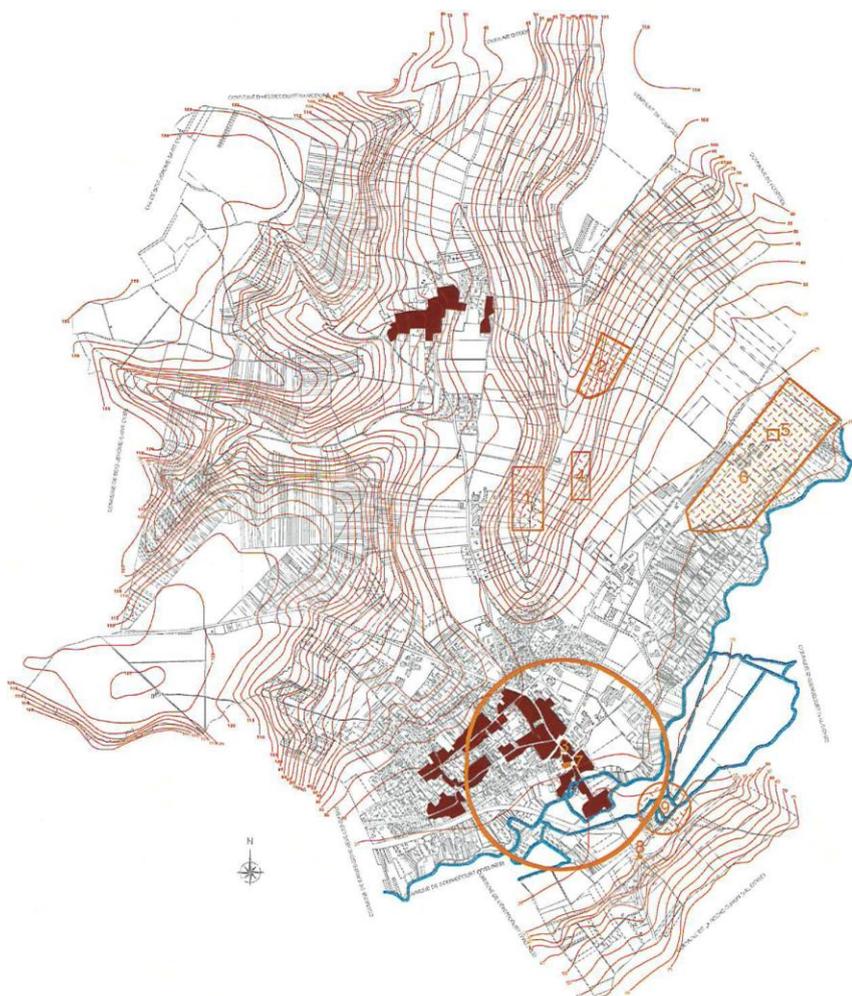
III.7. Archéologie

Sur le territoire de la commune le Service Régional de l'Archéologie a recensé 9 sites archéologiques :

1. Un aménagement indéterminé au lieu-dit « Les Groux » (Âge du Bronze, Âge du Fer) ;
2. Une ferme au lieu-dit « Les Blancs » (époque indéterminée) ;
3. Le Prieuré Saint-Nicaise (Moyen-âge) ;
4. Un enclos au lieu-dit « Les Blancs » (époque indéterminée) ;
5. Un bâtiment au lieu-dit « Vaux Bouillon » (époque indéterminée) ;
6. Occupation Gallo-romaine sur la côte de Toisy (époque Gallo-romaine) ;
7. Église Saint-Martin (Moyen-âge, époque moderne) ;
8. Église au hameau de Saint Eustache (époque indéterminée) ;
9. Occupation Gallo-romaine dans le marais de Clerville (époque Gallo-romaine).

Les projets d'aménagement prévus dans ou à proximité de ces sites doivent être envoyés au service Régional de l'Archéologie de la DRAC Normandie, qui détermine s'il y a lieu ou non de prescrire des opérations archéologiques préalablement à leur réalisation.

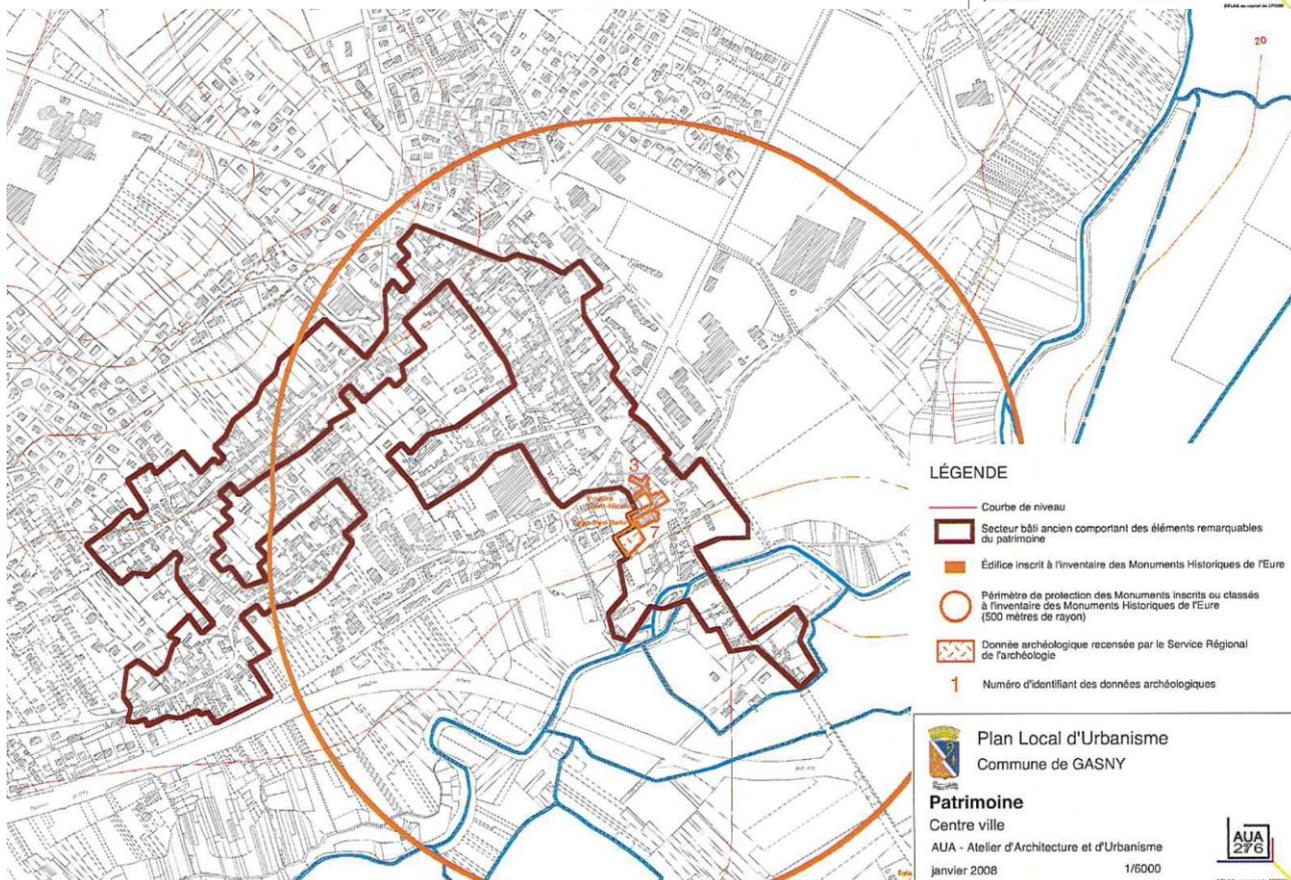
Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande, saisir le service Régional de l'archéologie de la DRAC Normandie afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. À l'inverse, le service Régional de l'Archéologie de la DRAC Normandie peut demander au maire de lui communiquer, au cours de l'instruction, le dossier d'un projet d'aménagement qui serait susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, même s'ils ne sont pas recensés sur la carte archéologique nationale.



LÉGENDE

-  Courbe de niveau
-  Secteur bâti ancien comportant des éléments remarquables du patrimoine
-  Édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques de l'Eure
-  Périmètre de protection des Monuments inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques de l'Eure (500 mètres de rayon)
-  Donnée archéologique recensée par le Service Régional de l'Archéologie
-  1 Numéro d'identifiant des données archéologiques


Plan Local d'Urbanisme
 Commune de GASNY
Patrimoine
 AUA - Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
 janvier 2008 1/19000



LÉGENDE

-  Courbe de niveau
-  Secteur bâti ancien comportant des éléments remarquables du patrimoine
-  Édifice inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques de l'Eure
-  Périmètre de protection des Monuments inscrits ou classés à l'inventaire des Monuments Historiques de l'Eure (500 mètres de rayon)
-  Donnée archéologique recensée par le Service Régional de l'Archéologie
-  1 Numéro d'identifiant des données archéologiques


Plan Local d'Urbanisme
 Commune de GASNY
Patrimoine
 Centre ville
 AUA - Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
 janvier 2008 1/6000

Source : Rapport de présentation du PLU de 2008 / AUA / SRA

III.8. Synthèse de l'état initial

Climatologie :

Climat	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Climat océanique ⇒ Précipitations régulières sur l'année
---------------	---

Qualité de l'air :

Qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La station la plus proche est localisée sur la base régionale de Loisirs de Léry-Poses ⇒ Principal facteur de pollution sur Gasny : le transport, l'agriculture et résidentiel tertiaire
-------------------------	---

Géologie :

Géologie	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Territoire situé dans le Bassin Parisien ⇒ Trois grands types de formations géologiques : limons, silex et alluvions
-----------------	---

Captages A.E.P. :

Captages	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Aucun point de captage d'alimentation en eau potable ni de périmètre de protection sur la commune ⇒ Le plus proche se situe sur la commune voisine de Sainte-Geneviève-lès-Gasny dont le périmètre éloigné est limitrophe à la commune de Gasny
-----------------	--

Contexte hydrologique :

S.D.A.G.E.	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Gasny appartient au S.D.A.G.E. Seine-Normandie ⇒ Le PLU devra être compatible avec le S.D.A.G.E.
SAGE.	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Gasny n'est pas située au sein d'un périmètre de SAGE

Hydrographie :

Hydrographie	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Gasny est traversé par la rivière de l'Epte, affluent de la Seine
---------------------	---

Risques naturels :

Cavités souterraines	⇒ 3 exploitations à ciel ouvert sont recensées par la DDTM 27 ⇒ 1 exploitation est recensée d'après les données communales
Retrait gonflement des argiles	⇒ L'aléa retrait et gonflement des argiles varie de « nul » à « moyen »
Inondations	⇒ Risque d'inondations lié aux ruissellements ⇒ Risque inondation par remontées de nappes ⇒ Risque inondation lié au débordement de cours d'eau
Risque sismique	⇒ Gasny est située dans une zone de sismicité 1, c'est-à-dire dans une zone à très faible risque sismique.

Risques anthropiques :

Risque industriel	⇒ Aucun établissement classé SEVESO II ⇒ Deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
Risque nucléaire	⇒ Gasny est située à environ 18km de la centrale thermique de Porcheville
Risque lié au transport de matières dangereuses	⇒ Gasny n'est pas concerné par le risque lié au transport de matières dangereuses
Sites pollués / potentiellement pollués	⇒ Aucun site BASOL ⇒ 11 sites BASIAS sur la commune

Nuisances :

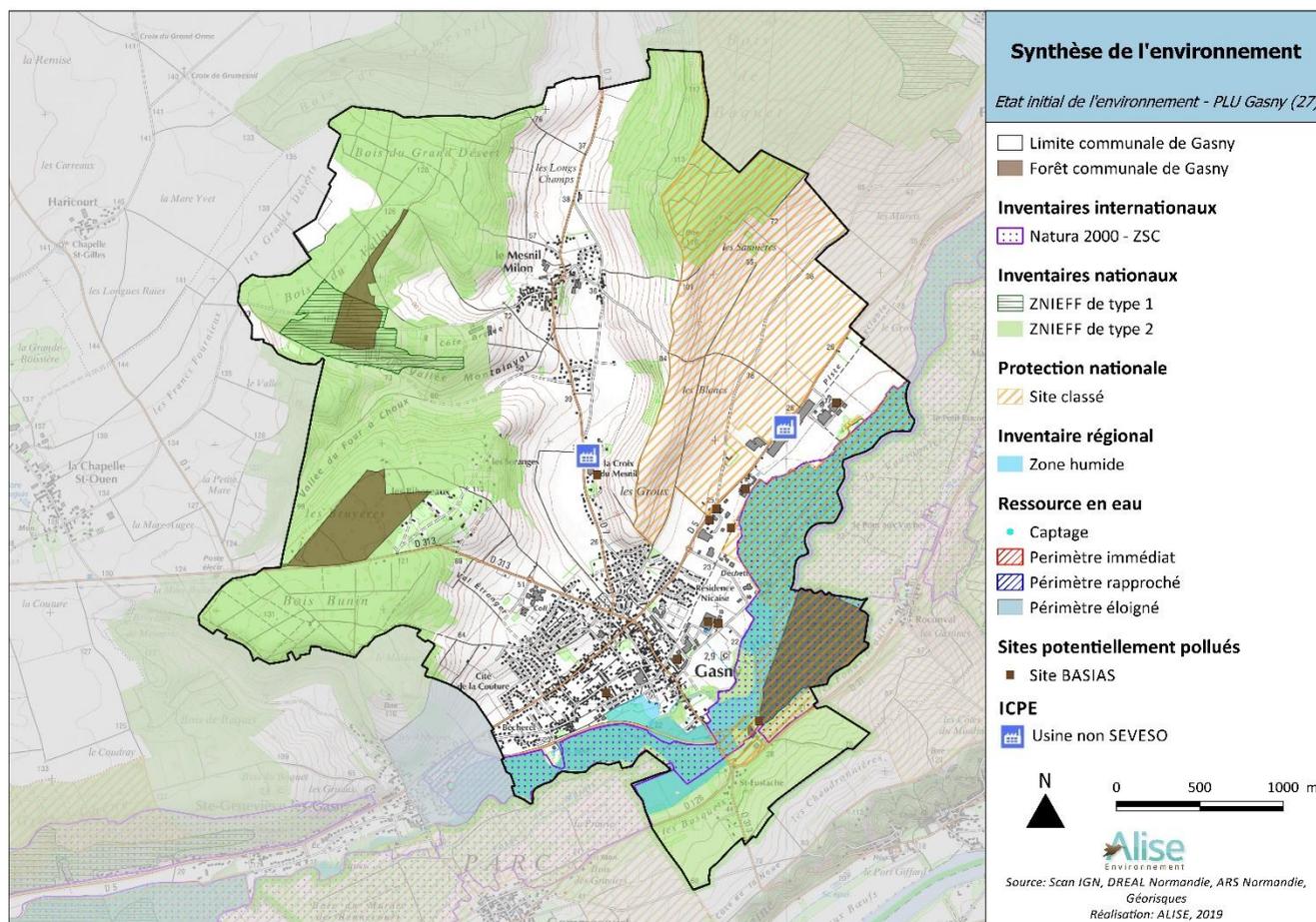
Acoustique	⇒ Aucune voie de circulation n'est identifiée au Classement Sonore des Infrastructures de Transports Terrestres de l'Eure
Déchets	⇒ Gestion par la Communauté Seine Normandie Agglomération ⇒ Une déchetterie est localisée au sud-est de la commune de Gasny

Infrastructures :

Infrastructures routières	⇒ RD 5, RD 7, RD 313, RD 128 et RD 37
Infrastructures ferroviaires	⇒ Aucune voie ferrée sur la commune
Infrastructures aéroportuaires	⇒ Aucune

Milieu naturel :

Protections réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un site classé : « Vallée de l'Epte » ⇒ Une forêt communale soumise au régime forestier « Forêt communale de Gasny » ⇒ Absence d'Espace Naturel Sensible, Marais de Clerville intégré aux sites en attente d'une évaluation plus fine ⇒ Absence de réserve naturelle nationale ou régionale ⇒ Absence de réserve biologique domaniale ⇒ Absence de forêt de protection ⇒ Absence d'arrêté préfectoral de protection de biotope ⇒ N'appartient pas à un parc naturel national ou régional
Z.N.I.E.F.F.	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une Z.N.I.E.F.F. de type I est présente sur le territoire ⇒ Deux Z.N.I.E.F.F. de type II sont présentes sur le territoire
Engagements internationaux	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un site Natura 2000 : ZSC - Vallée de l'Epte ⇒ Aucune réserve de biosphère ⇒ Absence de zone RAMSAR ⇒ Absence de Z.I.C.O.
Espaces naturels ordinaires	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute-Normandie à prendre en compte ⇒ Trame Verte et Bleue du SRCE qui devra être intégrée au PLU (art. L 371-3 du Code de l'Environnement)



Synthèse de l'état initial de l'environnement (Source : Scan IGN, DREAL Normandie, ARS Normandie, Géorisques)

III.9. Enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux du territoire :

- Préserver les richesses naturelles et paysagères ;
- Mettre en valeur la trame verte et bleue ;
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Considérer les risques humains ;
- Préserver le cadre de vie.

Partie IV – CONSOMMATION D'ESPACE, CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'article R151-1 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L151-4.

IV.1. Consommation de l'espace par l'urbanisation

IV.1.1. Méthodologie

Le diagnostic doit mesurer la consommation d'espace par l'urbanisation, avec un zoom sur :

- Les 10 dernières années ;
- Et sur la période de référence du « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » (2011-2020), servant de références de comparaison avec les projets du PLU.



Pour rappel, le PADD doit fixer des **objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain** et présenter une **trajectoire foncière compatible avec les objectifs « ZAN » du SRADDET / SCOT**.

On mesure l'artificialisation des sols, c'est-à-dire la transformation en parcelles urbanisées de terrains agricoles, naturels ou simplement vierges de construction. Cette analyse a été produite en croisant plusieurs sources :

- **Base de données CCF** (Cartographie de la Consommation Foncière), construite par l'EPF Normandie en partenariat avec la Région Normandie ;
- **Archives communales** des permis de construire ;
- **Photographies aérienne** IGN du 05/05/2011, prise comme référence pour l'analyse ZAN (début de période) ;
- Photographies aérienne IGN du 02/07/2014, prise comme référence pour l'analyse des 10 ans précédant l'arrêt du PLU ;
- **Photographie aérienne de 2024** (disponible uniquement au sud et à l'est du territoire communal) ;
- **Photographie aérienne de 2022** (couverture complète du territoire) ;
- **Photographies satellite SPOT** de 2013, 2014, etc. jusqu'à 2023 (clichés annuels, mais avec une résolution limitée) ;
- **Photographies satellite Google** : novembre 2011, décembre 2011, juin 2014, novembre 2018 et décembre 2021.

Ce croisement de données a permis de préciser la **date de consommation foncière** à partir de la date réelle d'occupation des sols (apparition des fondations). Etant donné qu'il manque des photographies pour certaines années, il est possible que la chronologie mesurée soit décalée d'un an dans quelques cas.

Ensuite, une analyse croisée avec les permis de construire a permis de préciser la **destination des opérations** :

- Logements ;
- Equipements publics ;
- Activités économiques ;
- Bâtiments agricoles.

Enfin, les constructions et leur terrain d'assiette ont été reportés sur le plan cadastral afin de :

- **Mesurer les surfaces** concernées ;
- Qualifier les lieux et **modes de production** des constructions (densification, réhabilitation, étalement urbain, construction isolée ...).

IV.1.2. Consommation de l'espace entre 2011 et 2020 (période de référence du Zéro Artificialisation Nette)

L'article 191 de la Loi Climat et Résilience exprime « *qu'afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espaces observée à l'échelle nationale soit **inférieure à la moitié** de celle observée sur les dix années précédant cette date* ». **La décennie de référence pour le « Zéro Artificialisation Nette » est la période 2011-2020.**

Le **SRADDET** a fait l'objet d'une modification, adoptée par le Conseil Régional de Normandie le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la Région Normandie le 28 mai 2024, afin d'intégrer l'objectif du « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette) prévu par la loi Climat et Résilience.

Le SRADDET prévoit notamment une territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec des taux différenciés selon les EPCI. Pour SNA, le nombre maximal d'hectares pouvant être consommés pendant la période 2021-2030 doit être calculé sur la base d'un taux de réduction de -47,9% et d'une déduction de 15% au titre de l'enveloppe foncière mutualisée à l'échelle régionale.

L'étape suivante sera de décliner cet objectif à l'intérieur de SNA, par le prisme du SCOT, dont les travaux sont en cours. En attendant, il est judicieux d'**anticiper la prise en compte** de cet objectif majeur, en commençant par mesurer la consommation foncière entre 2011 et 2020.

Le bilan des constructions édifiées sur la période 2011-2020 est le suivant. L'ensemble des projets a porté sur une surface cumulée de 8,0 hectares, répartie comme suit :

- Les opérations en renouvellement urbain (constructions en dents-de-scie, dans un grand terrain divisible, sur une friche, en réhabilitation d'un bâtiment existant) ont consommé un total de 3,7 hectares (pour 64 logements, 6 équipements publics et 7 locaux d'activités, y compris les opérations mixtes).
- **Les opérations en extension de l'urbanisation ont consommé un total de 4,3 hectares** (pour 20 logements, 2 équipements publics et 4 locaux d'activités, y compris les opérations mixtes : **c'est cette valeur qui sera retenue comme référence pour l'analyse du ZAN.**





MonDiagnostic
Artificialisation

Pour information, l'outil « MonDiagnostic Artificialisation » mis au point par le gouvernement mesure une consommation de 5,8 ha entre 2011 et 2020 (<https://mondiagartif.beta.gouv.fr/project/94151/>).

Il est intéressant de **différencier** les constructions réalisées en **densification**⁹ de celles édifiées en **extension de l'urbanisation**. Nous avons reporté les opérations réalisées sur la période 2011-2020 sur les extraits de carte ci-dessous, en repérant en vert et en bleu celles relevant de logiques de renouvellement urbain (dents-creuses, réhabilitation), et celles en extension de l'urbanisation en rouge.

⁹ Dents-creuses, grands terrains divisibles, friches



Consommation foncière 2011-2020 (partie sud)



Consommation foncière 2011-2020 (partie centrale)



Consommation foncière 2011-2020 (partie nord)

IV.1.3. Consommation de l'espace entre 2014 et 2024 (décennie précédant l'entrée en vigueur du PLU)

La loi Climat et Résilience du 4 mai 2021, qui a introduit le principe du Zéro Artificialisation Nette, et la loi « ZAN » du 20 juillet 2023, qui en a précisé les dates d'application (avant le 22 novembre 2024 pour le SRADDET, le 27 février 2027 pour les SCOT et le 22 février 2028 pour les PLUi, PLU et cartes communales), n'ont pas annulé les objectifs de modération de la consommation foncière qui prévalaient auparavant.

Par conséquent, le PLU de Gasny reste tenu de fixer un **objectif de modération de la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédant l'entrée en vigueur du PLU**.

A cet effet, le paragraphe suivant mesure la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier pour la période 2014-2023. L'ensemble des projets a porté sur une surface cumulée de 5,2 hectares, répartie comme suit :

- Les opérations en renouvellement urbain (constructions en dents-de-scie, dans un grand terrain divisible, sur une friche, en réhabilitation d'un bâtiment existant) ont consommé un total de 1,8 hectares ;
- **Les opérations en extension de l'urbanisation ont consommé un total de 3,4 hectares : c'est cette valeur qui sera retenue comme référence pour fixer les objectifs de modération de la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédente.**



Les cartes de consommation sont évidemment similaires, mais avec un décalage temporel :



Consommation foncière 2014-2024

IV.2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

IV.2.1. Méthodologie

Le code de l'urbanisme demande que le PLU analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Il est donc nécessaire d'identifier **à l'intérieur de la trame urbaine** les parcelles non bâties (appelées **dents-creuses**), les **grandes parcelles pouvant être divisées** pour accueillir de nouveaux logements (appelées grands terrains divisibles ou parcelles mutables), les **constructions pouvant être réhabilitées** ou les **terrains en friche**.

Il n'y a pas de minimum parcellaire pour construire. Entre 2011 et 2024, on mesure une densité brute¹⁰ moyenne de **21 logements / hectare**, mais celle-ci est associée à une grande variabilité dans la taille des parcelles (cette densité est « tirée vers le haut » par l'opération de la rue de Paris, où elle dépasse les 110 log./ha).

En conséquence, l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ne s'est pas bornée aux grands terrains, mais a cherché à être le plus exhaustive possible, quitte à écarter, au terme de cette analyse, les terrains inadaptés.

Les terrains inadaptés à la construction doivent être écartés. Plusieurs raisons peuvent justifier ce choix :

- Configuration inadaptée de la parcelle (par exemple, une parcelle en lanière très étroite) ;
- Occupation actuelle de la parcelle (si par exemple la voie d'accès à la propriété gêne l'implantation d'une nouvelle construction, ou si l'implantation de la construction existante en milieu de parcelle n'est pas compatible avec l'ajout d'une nouvelle construction) ;
- Terrain enclavé ;
- Présence d'une construction remarquable (maison de maître, grande villa, chaumière, etc.), que son propriétaire ne cherchera certainement pas à dégrader lui accolant une construction toute proche ;
- Proximité avec les activités agricoles (par exemple, proximité avec un bâtiment d'élevage soumis à recul réciproque) ;
- Risque naturel (inondation ou cavité souterraine).

¹⁰ La densité brute est le nombre de logements par hectare au sein d'une opération. Elle englobe tout ce qui est compris dans l'opération : la voirie, le stationnement, les espaces verts aménagés dans le cadre de l'opération, ou encore les bassins de rétention, c'est-à-dire tous les espaces et équipements publics.

Par exemple :

Le terrain cadastré AC19 dans le bourg correspond à l'arrière d'une propriété adjacente. Son urbanisation n'est pas impossible, mais elle est complexe car le terrain ne dispose pas d'accès direct à une voie de desserte. Il serait nécessaire de pratiquer un accès mutualisé via le jardin de la maison, avec une servitude de passage (contrainte d'usage). Même si la construction n'est pas impossible, la probabilité avec une telle contrainte est quasiment nulle, et nous avons écarté cette opération :



Exemple de terrain écarté

La carte suivante montre les terrains écartés après analyse de leurs situations particulières. Le motif principal de rejet a été porté en rouge.

IV.2.2. Bilan des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Le bilan comptabilise :

■ Les dents-creuses

Ce sont des parcelles vierges, enclavées à l'intérieur des zones urbanisées. Elles sont directement disponibles pour accueillir de nouvelles constructions.



Exemple de terrain en dent-creuse au Mesnil Milon

■ Les grands terrains divisibles

Parfois appelées parcelles mutables, il s'agit de grands terrains déjà urbanisés, mais pouvant être redécoupés afin d'accueillir de nouvelles constructions.



Ensemble des fonds de terrain dans la résidence des Bouquets

■ Les constructions à réhabiliter

Ces constructions existantes sont soit d'anciens logements insalubres qui pourraient être remis sur le marché après travaux de réhabilitation, soit d'anciens bâtiments (bâtiment de ferme, activité économique, etc.) qui pourraient être transformés en logements.



Bâtiment susceptible d'être réhabilité à Saint Eustache

■ Les terrains en friche

Un terrain en friche est un espace autrefois occupé et dont l'utilisation a conduit à une artificialisation, mais désormais laissé à l'abandon.



Friche COMECO dans le bourg

Il est évident que l'ensemble des opérations identifiées ne seront pas réalisées d'ici 2035, compte tenu des mécanismes de rétention foncière :

- De manière générale, les propriétaires ruraux sont assez réticents à céder une partie de leur terrain pour « accueillir » un voisin contre leur propre maison ;
- Une grande partie de ces terrains a une valeur d'usage pour leurs propriétaires (jardin, potager, etc.) ;
- La présence de risques naturels (inondation, cavités) peut freiner, voire bloquer des projets de construction ;
- Tous ces terrains étaient déjà constructibles, mais n'ont pas été urbanisés.

On retiendra les valeurs de **rétention foncière** suivantes :

- -30% pour les dents-creuses ;
- -50% pour les grands terrains divisibles (opérations moins probables car ces terrains ont à priori une plus grande valeur d'usage) ;
- -50% pour les réhabilitations et les friches (opérations moins probables car il est généralement nécessaire de passer au préalable par de coûteux travaux de démantèlement voire de dépollution).

Le bilan doit être complété par le **potentiel de création de logements au sein d'anciens bâtiments de qualité repérés dans les parties agricoles**. La transformation de ces anciens bâtiments en logement est autorisée par le règlement, à condition de ne pas gêner le fonctionnement d'une exploitation agricole ou compromettre la qualité paysagère du site (2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme). Le logement ne constitue que l'une des destinations possibles à leur réhabilitation (gîte de tourisme, artisanat, local de vente directe, etc.). L'incertitude sur leur transformation en logement indépendant est forte, et on retiendra pour le calcul une probabilité de transformation en logement de 25%.

Le tableau ci-dessous donne le bilan des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, y compris par réhabilitation d'anciens bâtiments en zone agricole :

		Surface	Nombre logements	Rétention foncière	Potentiel (logements)
Dents-creuses		16 911 m ²	24	30%	16,8
Grands terrains divisibles		19 497 m ²	27	50%	13,5
Réhabilitations / friches	Friche NETTO	5 800 m ²	Résidence sénior	0%	-
	Friche COMECO	6 150 m ²	30	0%	30
	Autres	2 113	3	50%	1,5
Bâtiments pouvant changer de destination en zone A			2	75%	0,5
Total		5,0 ha			62,3 log. 



Possibilités de densification (bourg)



Possibilités de densification (Mesnil Milon / Saint Eustache)



Possibilités de densification (Mesnil Milon / Saint Eustache)

IV.2.3. Anciens bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole

Les **zones agricoles** correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Selon l'article R151-23 du code de l'urbanisme, la zone agricole est destinée à l'accueil « *des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime* ».

Ainsi, les corps de ferme en activité et les espaces agricoles ont été placés en zone agricole.

Les **zones naturelles et forestières** correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ce zonage agricole et naturel inclut des bâtiments dispersés ne pouvant pas être rattachés à une zone urbaine. Parmi eux, le PLU identifie ceux qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. En zone agricole, le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. En zone naturelle, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme).

Ce recensement a été mené selon une **analyse multicritère** :

- Intérêt patrimonial (le bâtiment présente-t-il une architecture de qualité ou un intérêt patrimonial, culturel ou historique, caractéristique des usages et coutumes cauchoises ? Possède-t-il des éléments caractéristiques des constructions cauchoises ?) ;
- Intérêt architectural (il s'agit ici de la qualité intrinsèque de l'architecture) ;
- Les dégradations subies par le bâtiment (ce sont les dégradations humaines – ouvertures de baies surdimensionnées, destructions d'éléments décoratifs jugés « inutiles », etc., et les dégradations naturelles – humidité, attaque par des végétaux, etc. – ces dégradations ne doivent pas avoir altéré le bâtiment de manière trop importante) ;
- Etat de conservation (les structures porteuses sont-elles trop dégradées pour envisager une réhabilitation dans un état intéressant ?) ;
- Dimensions du bâtiment (un bâtiment trop petit ne pourra pas offrir d'espaces de vie suffisants) ;
- Proximité des usages agricoles (la réhabilitation d'un bâtiment ne doit pas être la source de futurs conflits entre usagers – agriculteurs et occupants d'un logement par exemple) ;
- Utilisation actuelle du bâtiment (le bâtiment est-il nécessaire à l'exploitation agricole ? le bâtiment est-il déjà affecté à un usage autre que l'usage agricole ?) ;

- Desserte des réseaux (la desserte par les réseaux ne doit pas occasionner une surcharge trop importante pour la collectivité) ;
- Aptitude du sol à l'assainissement en l'absence de tout-à-l'égout ;
- Zone à risque naturel (la constructibilité dans les zones à risque d'effondrement de cavité souterraine ou d'inondation ne doit pas conduire à augmenter le nombre de logements).



Un seul **bâtiment** a été retenu à l'issue de ce travail d'inventaire (confer règlement annexe - bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole) :

Il s'agit d'un ancien four à pain, situé dans un corps de ferme au Mesnil Milon. Ses façades sont enduites et il est couvert de petites tuiles plates.



Ancien bâtiment pouvant changer de destination en zone agricole