



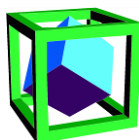
GASNY

Rapport de présentation

Tome 2 : Justifications

Document arrêté le 14 avril 2025

chargé
d'études



Perspectives

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

SOMMAIRE

Partie IV – Justification du projet	4
IV.1. Justification du PADD	4
IV.1.1. Du diagnostic au PADD.....	5
IV.1.2. Orientation n°1 du PADD : Affirmer Gasny comme pôle urbain attractif et dynamique, ouvert sur la Normandie et l'Île-de-France.....	11
IV.1.3. Orientation n°2 du PADD : Offrir une grande qualité de vie quotidienne aux Gasnytois	37
IV.1.4. Orientation n°3 du PADD : Valoriser et développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte	43
IV.2. Justification du règlement et des OAP.....	58
IV.2.1. Du PADD au règlement et aux OAP	58
IV.2.2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.....	63
IV.2.3. OAP thématique relative à la protection et au développement de la trame verte et bleue	79
IV.2.4. OAP Echancier prévisionnel.....	82
IV.3. Règlement graphique (plan de zonage)	83
IV.3.1. Découpages en zones / tableau des surfaces	83
IV.3.2. Les zones urbaines	85
IV.3.3. Les zones à urbaniser	93
IV.3.4. Les zones agricoles, naturelles et forestières	105
IV.3.5. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités STECAL	109
IV.3.6. Autres prescriptions graphiques.....	124
IV.4. Règlement écrit (et plan des gabarits)	132
IV.4.1. Dispositions générales	132
IV.4.2. Dispositions spécifiques aux différentes zones et secteurs	135
IV.4.3. Annexes du règlement.....	147
IV.5. Évolutions par rapport à l'ancien PLU	148
IV.5.1. Évolution des zones à urbaniser	148
IV.5.2. Évolution des zones urbaines	150
IV.5.3. Évolution des zones naturelles, agricoles ou forestières	152
Partie V – Rapport environnemental	154
V.1. Contexte réglementaire	154
V.2. Objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme, de l'évaluation environnementale et articulation avec les autres documents d'urbanisme	155
V.2.1. Objectifs de l'évaluation.....	155
V.2.2. Articulation avec les documents de planification supra-communaux.....	155
V.3. Etat actuel et état futur en l'absence de mise en œuvre du projet.....	166
V.4. Justifications du projet : choix retenus, solutions de substitutions raisonnables...	170
V.4.1. Présentation du projet	170
V.4.2. Besoins de la commune	170
V.4.3. Solutions de substitution raisonnables	170
V.4.4. Exposé des motifs pour lesquels l'élaboration du plan local d'urbanisme a été retenue	171

V.5. Caractérisation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU	174
V.6. Analyse des incidences notables prévisibles.....	178
V.6.1. Incidences : définition et présentation	178
V.6.2. Analyse des orientations du PADD	178
V.6.3. Analyse thématique des incidences notables probables de la révision du plan local d'urbanisme sur le milieu physique	181
V.6.4. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le milieu naturel	183
V.6.5. Analyse thématique des incidences notables probables de la révision du plan local d'urbanisme sur le milieu humain	196
V.6.6. Analyse thématique des incidences notables probables de la révision du plan local d'urbanisme sur les risques naturels et anthropiques	196
V.6.7. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie.....	202
V.7. Mesures prises pour éviter, réduire, compenser.....	204
V.8. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement.....	206
V.9. Description de la méthodologie.....	210

Partie IV – JUSTIFICATION DU PROJET

IV.1. Justification du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU. Il définit, pour les 10 prochaines années, la **stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic**. Il propose ainsi une vision à court et moyen terme de l'évolution du territoire communal, en tenant compte des spécificités de la commune et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire.

Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions règlementaires et opérationnelles du PLU aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire. D'après l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

[...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Lorsque le territoire [...] exposé au recul du trait de côte, les orientations générales [...] prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

La révision du PLU doit répondre aux principes fondamentaux de l'urbanisme fixés à l'article L101-2 du code garantissant le respect des objectifs de développement durable à savoir :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction,

sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'exposé et la justification des choix retenus pour établir le PADD, objets du présent chapitre, sont rédigés dans les pages qui suivent selon la trame du PADD (3 grandes orientations regroupant les différents objectifs).

A noter : Les fiches actions « Petites Villes de Demain » ont alimenté le PADD du PLU : offre d'habitat, activités économiques et commerces, mobilités, espace et services publics.

IV.1.1. Du diagnostic au PADD

Le tableau ci-dessous montre à quels enjeux du territoire répondent les différents objectifs du PADD :

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
<u>Orientation n°1</u> : Affirmer Gasny comme pôle urbain attractif et dynamique, ouvert sur la Normandie et l'Île-de-France	<u>Objectif n°1.1</u> : Conforter Gasny comme pôle d'emplois locaux au sein de Seine Normandie Agglomération	Conforter Gasny dans son rôle de pôle relais d'emploi entre Vernon, Mantes-la-Jolie et Magny-en-Vexin S'appuyer sur l'attractivité de la ZA de Toisy pour relancer la production d'emplois S'appuyer sur la diversité des acteurs économiques

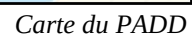
Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
		(industriels, artisans, commerçants, agriculteurs)
	<u>Objectif n°1.2</u> : Redynamiser le commerce de proximité	Présence de commerces appréciés par les habitants Offre locale permettant de réduire les besoins de déplacements vers les polarités extérieures
	<u>Objectif n°1.3</u> : Conforter l'armature touristique et l'attractivité de la ville	Jouer sur le charme rural de la commune, la qualité de son patrimoine et la présence de l'Epte pour s'affirmer sur l'axe touristique Giverny – La Roche Guyon
	<u>Objectif n°1.4</u> : Dégager une offre résidentielle d'environ 10 logements par an	Un territoire attractif à la frontière entre la Normandie et l'Île-de-France, bénéficiant d'une offre intéressante en commerces et services de proximité Mais qui subit des effets démographiques pesant sur l'évolution de la population communale (desserrement des ménages, renouvellement du parc de logements, etc.) Une population en léger déclin, plutôt jeune, mais en voie de vieillissement
	<u>Objectif n°1.5</u> : Accueillir en priorité des jeunes couples	Continuer de favoriser l'accès au logement des jeunes pour limiter les effets du vieillissement
	<u>Objectif n°1.6</u> : Adapter l'offre en logements au vieillissement de la population	Anticiper le vieillissement de la population, associé avec une certaine sous occupation des logements
	<u>Objectif n°1.7</u> : Favoriser la rénovation énergétique des logements	Une majorité de constructions édifiées à une époque où les modes de constructions ne privilégiaient pas une isolation renforcée

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
		Diminuer les besoins énergétiques du territoire
	<u>Objectif n°1.8</u> : Travailler à la remise sur le marché des logements vacants	Une vacance ordinaire, assurant une bonne fluidité du parc de logements Mais attention à ne pas la laisser croître
	<u>Objectif n°1.9</u> : Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain (mobilisation des dents creuses, des grands terrains divisibles, des friches)	Présence de dents creuses, friches, etc. dans le tissu urbain, pouvant assurer une première réponse aux besoins en logements
	<u>Objectif n°1.10</u> : Porter les opportunités de renouvellement urbain et de densification en centre-bourg comme des projets d'ensemble (habitat, urbanisme, mobilité ...)	
	<u>Objectif n°1.11</u> : Prévoir des extensions résidentielles en cohésion forte avec la trame urbaine existante	Organiser un développement urbain complémentaire aux opportunités de renouvellement urbain et de densification
	<u>Objectif n°1.12</u> : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité brute minimale de 20 logements / hectare pour les opérations de renouvellement urbain et les zones à urbaniser visées aux objectifs n°10 et n°11	Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, préserver la ressource foncière en terres agricoles et naturelles Optimiser les opérations futures pour limiter les besoins fonciers
	<u>Objectif n°1.13</u> : Limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles à 3 hectares en 10 ans	
	<u>Objectif n°1.14</u> : Protéger et développer l'activité agricole	Un caractère rural à préserver 6 exploitations agricoles ayant leur siège à Gasny

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
		Une ressource en terres agricoles et naturelles non renouvelable, à préserver Diversifier les débouchés des productions afin de conforter l'économie agricole
	<u>Objectif n°1.15</u> : Gérer l'urbanisation des Bruyères	Un quartier construit illégalement, qui existe depuis une quarantaine d'années Une remédiation attendue par les habitants pour solutionner les difficultés inhérentes à cette situation
<u>Orientation n°2</u> : Offrir une grande qualité de vie quotidienne aux Gasnytois	<u>Objectif n°2.1</u> : Faciliter les déplacements doux au quotidien	Présence de la voie verte en provenance de Gisors (+ projets d'extension), proximité de la Seine à Vélo Un maillage piétonnier intéressant, mais qui peut être amélioré, notamment pour les vélos S'appuyer sur les mobilités douces pour affirmer la cohérence de la trame urbaine gasnytoise (habitat – commerces – emplois)
	<u>Objectif n°2.2</u> : Adapter l'offre en équipements publics aux attentes de la population	Des problématiques de stationnement dans le centre-ville Anticiper le vieillissement de la population et l'évolution des besoins
	<u>Objectif n°2.3</u> : Sécuriser les points noirs routiers (en lien avec département)	Un trafic non négligeable sur les départementales 5 et 313 qui traversent la commune

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
	<u>Objectif n°2.4</u> : Protéger les habitants des risques naturels	Des risques naturels d'inondation, mouvement de terrain, de retrait-gonflement des argiles, etc.
<u>Orientation n°3</u> : Valoriser et développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte	<u>Objectif n°3.1</u> : Protéger le site classé de la vallée de l'Epte	Présence de milieux remarquables et de zonages les repérant sur le territoire communal
	<u>Objectif n°3.2</u> : Protéger la zone Natura 2000 de la vallée de l'Epte	Ces espaces participent à la qualité des paysages, aux réservoirs de biodiversité et aux grandes continuités écologiques
	<u>Objectif n°3.3</u> : Protéger les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique	
	<u>Objectif n°3.4</u> : Protéger les zones humides	D'importants boisements et prairies humides Certains milieux humides sont dégradés (notamment par la présence de peupleraies)
	<u>Objectif n°3.5</u> : Préserver les massifs forestiers	Présence de vastes emprises forestières Attention au grignotage de la forêt par l'urbanisation aux Bruyères / Les Soranges
	<u>Objectif n°3.6</u> : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue	Présence de nombreux éléments naturels relais des continuités écologiques (forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares ...)
	<u>Objectif n°3.7</u> : Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage	
	<u>Objectif n°3.8</u> : Mettre en valeur les grandes	Une configuration paysagère ouvrant de grands panoramas sur les

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
	perspectives paysagères et les entrées de ville	paysages bâtis et les espaces naturels Des entrées de ville de qualité variable (de bonne à dégradée)
	<u>Objectif n°3.9</u> : Valoriser le paysage urbain, l'architecture et le patrimoine	Un patrimoine bâti ancien de belle facture, bien regroupé dans le centre historique Le prieuré Saint Nicaise, protégé au titre des monuments historiques
	<u>Objectif n°3.10</u> : Améliorer la relation entre la ville et la rivière	Un manque de connexion entre la ville et la rivière

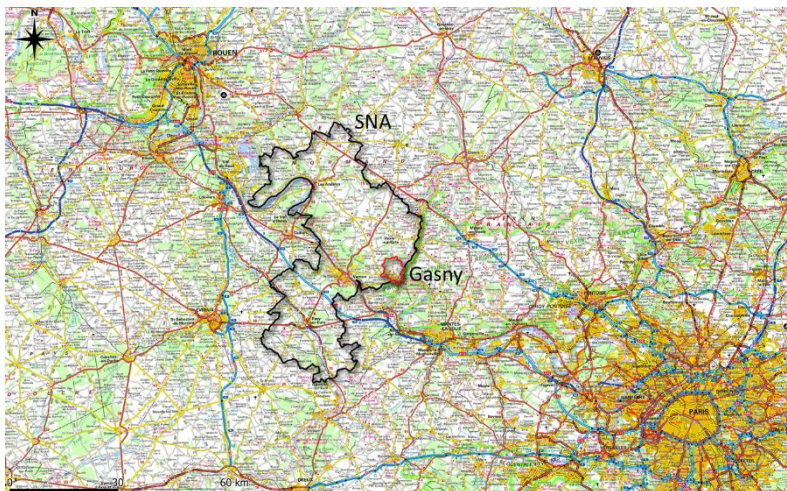


Constat :

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

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

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



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

IV.1.2.1. Objectif n°1.1 : Conforter Gasny comme pôle d'emplois locaux au sein de Seine Normandie Agglomération

Le développement économique est un enjeu majeur pour l'avenir du territoire. C'est pour cette raison que les élus de Gasny ont choisi de l'afficher comme premier objectif du nouveau PLU.



DS Smith, l'un des principaux employeurs de la ville

Depuis plusieurs années, la ville de Gasny poursuit, en partenariat avec Seine Normandie Agglomération, le développement de la zone d'activités de Toisy, dont la dernière tranche a été aménagée en 2013. Preuve de l'attractivité de la zone, tous les lots ont été commercialisés.

Ces politiques ont permis de maintenir un bassin d'emplois assez important, malgré les baisses enregistrées dans les secteurs industriels, historiquement très présents à Gasny. L'objectif des élus, inscrit dans ce premier objectif du PADD, est de **poursuivre la politique de création d'emplois** qui bénéficieront aux Gasnytois et aux habitants des communes de l'aire d'influence de Gasny.



Cela se traduira notamment par le projet de **nouvelle extension de la zone d'activités de Toisy** dans le PLU, afin de poursuivre les politiques de développement de l'économie locale.

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

Enfin, de manière plus générale et diffuse sur l'ensemble des zones urbanisées de la ville, le PLU encouragera la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire l'installation d'activités non nuisantes au sein des zones résidentielles, dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat (par exemple, un électricien, un plombier, un bureau d'avocat, etc.). Cette mixité des fonctions urbaines permet de créer un tissu bâti plus riche, où les activités participent à l'animation diurne et évitent l'écueil de quartiers-dortoirs.

IV.1.2.2. Objectif n°1.2 : Redynamiser le commerce de proximité

Selon le système d'information sur la démographie d'entreprises (SIDE) de l'INSEE, il y avait 9 commerces de détail et 8 activités de restauration en 2021 à Gasny.



Commerces de proximité de la rue de Paris

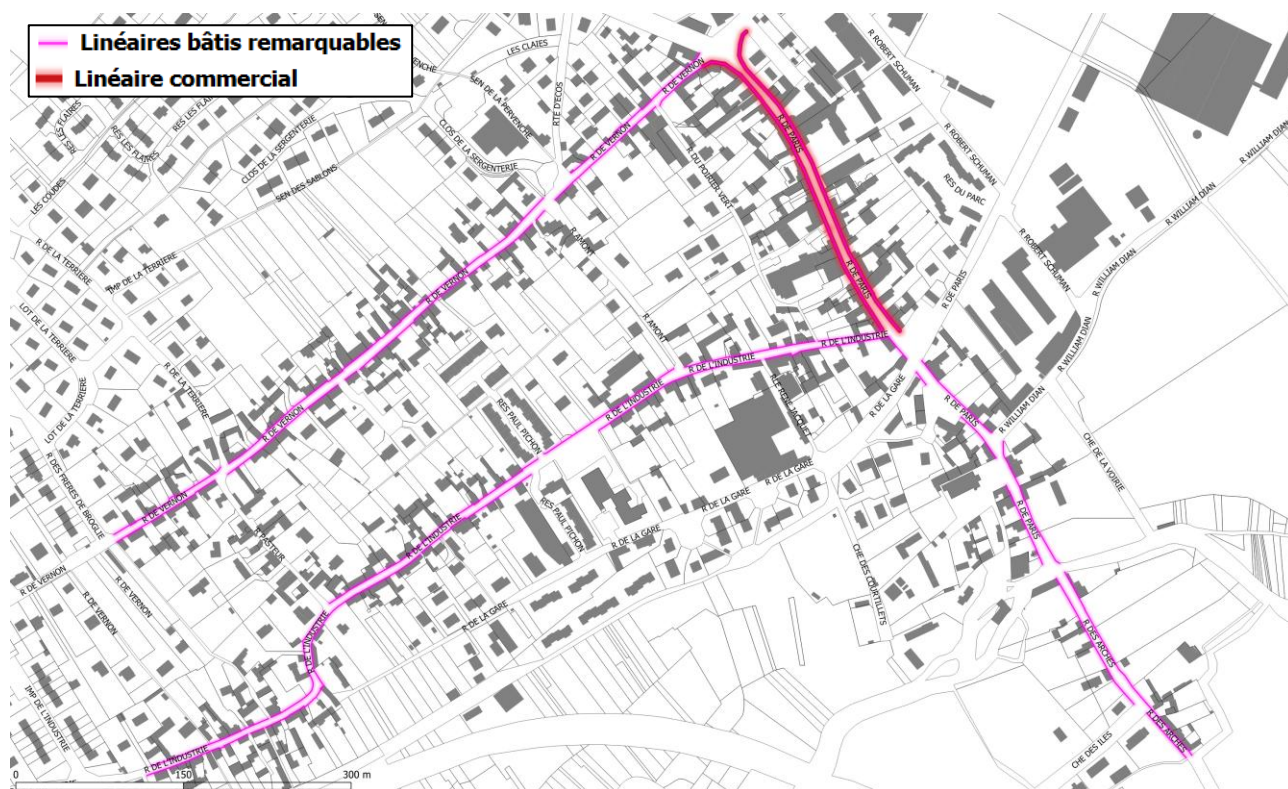
Les relevés de terrains effectués durant le diagnostic ont mis en évidence, dans la rue de Paris : une boulangerie, une boucherie-charcuterie, une épicerie, un bar-tabac, un restaurant, un coiffeur, une banque, une agence d'assurance, une agence immobilière, un institut de beauté, un cabinet médical, un cabinet vétérinaire et une auto-école.

La **rue de Paris est l'artère principale de la ville qui regroupe la majorité des enseignes de proximité**. Le maintien de ce maillage commercial est essentiel pour préserver l'équilibre économique, social et environnemental de la commune.

Ces commerces locaux offrent des biens et des services accessibles à pied, répondant aux besoins essentiels des habitants, ce qui participe à la qualité de vie à Gasny. Ce sont des lieux de convivialité et de rencontre, contribuant à la cohésion sociale, à l'identité et l'animation du centre-ville. Sans oublier bien sûr leur participation à l'économie locale, puisque ces activités génèrent des emplois et participent à la vitalité économique du territoire, en maintenant une diversité d'activités.



Afin de maintenir cette diversité commerciale, le législateur a créé un outil que les élus de Gasny ont choisi d'activer : la **protection des linéaires commerciaux de la rue de Paris**.



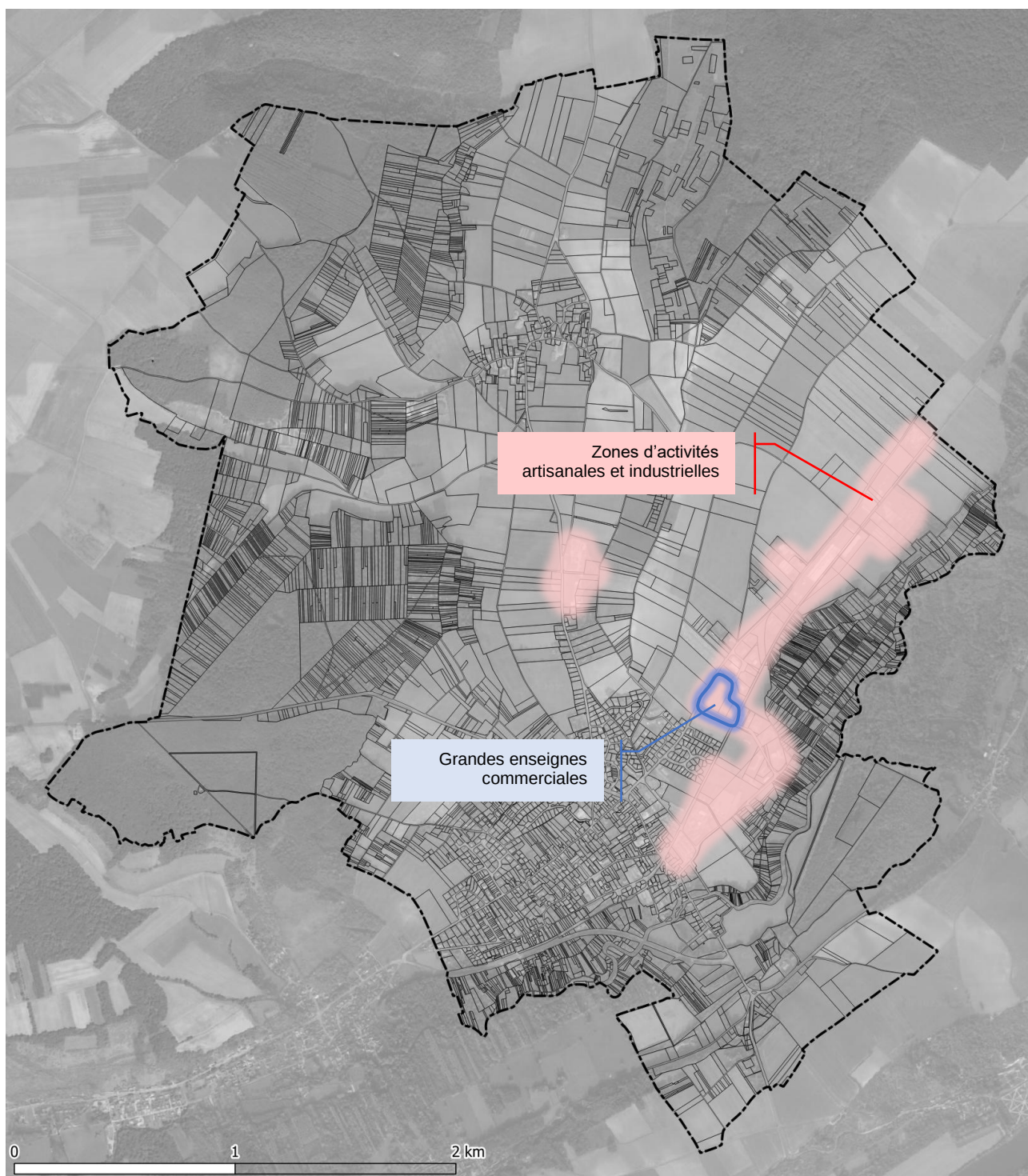
Imbrication du commerce de proximité dans la trame urbaine historique de la ville

À noter : parallèlement à cette mesure, les élus ont souhaité instituer un emplacement réservé sur l'ancien équipement vacant situé à côté de la Mairie (ancienne salle de sport), afin d'agrandir l'espace Mairie et créer de nouveaux emplacements de stationnement qui seront bénéfiques au commerce local.



Emplacement réservé et linéaire commercial protégé

Par ailleurs, l'ancien PLU avait classé de manière indifférenciée toutes les zones d'activités. Afin d'éviter qu'une nouvelle grande surface ne puisse s'installer en périphérie du bourg au détriment de l'armature commerciale de proximité en centre-ville, il est nécessaire de **dissocier les zones d'activités artisanales et industrielles** d'une part, et les **secteurs d'accueil des grandes enseignes commerciales** d'autre part.



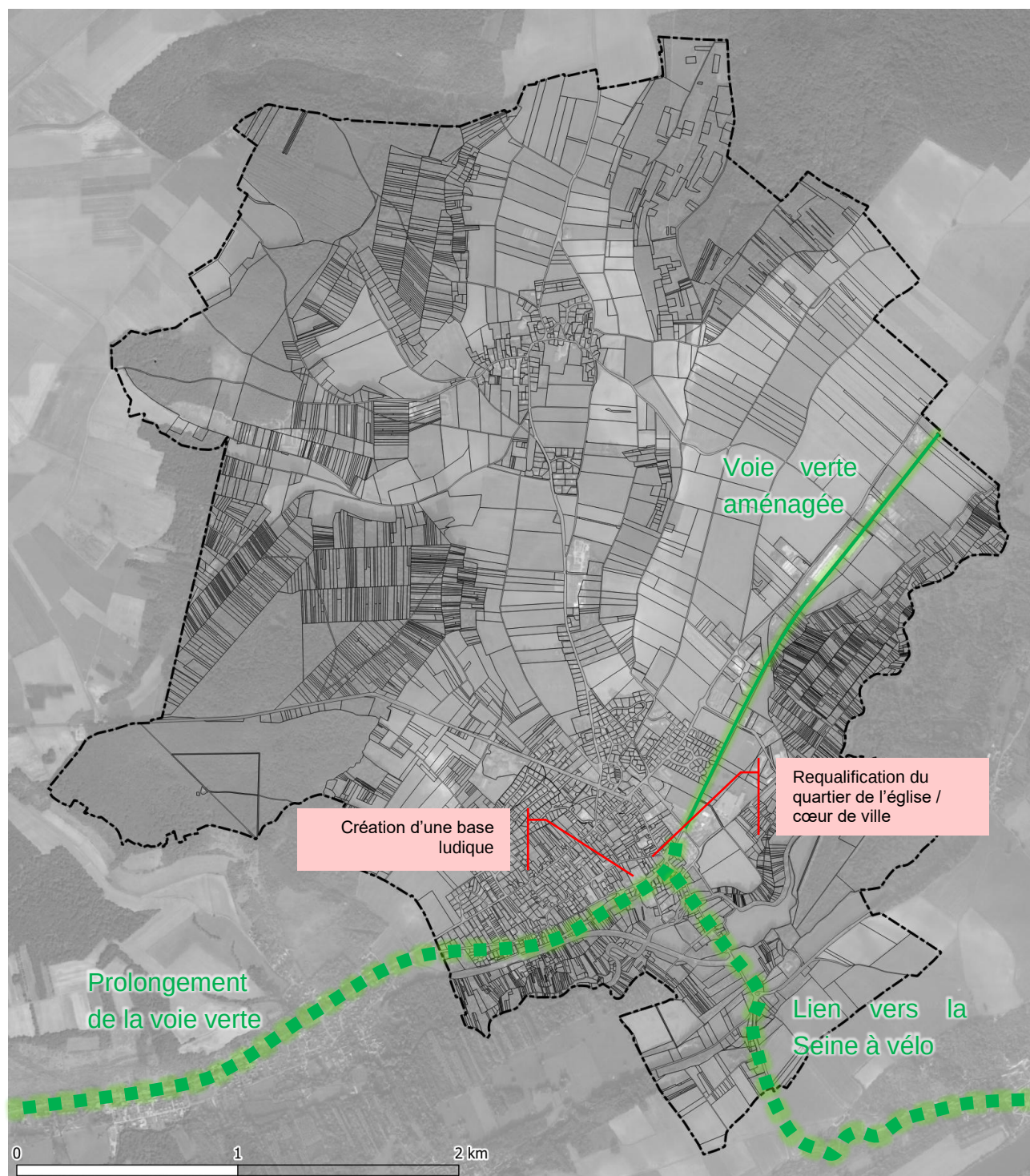
Zones d'activités

IV.1.2.3. Objectif n°1.3 : Conforter l'armature touristique et l'attractivité de la ville

Gasny est situé au cœur d'un **territoire de grande notoriété, entre Giverny et la Roche-Guyon**. Les élus souhaitent profiter de cette situation exceptionnelle en développant plusieurs projets touristiques sur leur territoire.

L'objectif des élus est de conforter l'armature touristique, afin de :

- Diversifier l'économie et l'emploi sur leur territoire (restauration, hébergement, activités, etc.) ;
- Amener une clientèle nouvelle dans les commerces et services de la ville ;
- Améliorer l'attractivité de la ville.



Projets touristiques

Les projets que les élus souhaitent inscrire dans le PLU afin de conforter l'armature touristique et l'attractivité de la ville sont :

- Le projet de **requalification du quartier de l'église / cœur de ville** (des études ont déjà été engagées avec le maître d'œuvre Embase / Eris Chervet) ;
- Création d'une **base ludique**, en lien avec le projet « église / cœur de ville » ;
- Réaménagement des bords de l'Epte, en prévoyant des connexions avec le projet Seine à vélo.

Pour rappel, le prolongement de la voie verte Gisors – Gasny est prévu jusqu'à Vernon, afin d'assurer le lien avec la voie cyclable « La Seine à vélo ». Une liaison vers La Roche Guyon est également envisagée.

IV.1.2.4. Objectif n°1.4 : Dégager une offre résidentielle d'environ 10 logements par an

Les élus souhaitent organiser un développement urbain permettant de **maintenir une démographie stable** (avec une très légère progression), en contrant les effets auxquels la commune est confrontée (desserrement des ménages et renouvellement du parc de logements).



Les **cibles** retenues pour le PLU sont les suivantes :

- **3 050 à 3 100 habitants à l'horizon 2035** (croissance démographique de l'ordre de +0,05%/an) ;
- Construction de **10 logements par an**.

Ces cibles ont été déterminées en étudiant différents scénarii, détaillés ci-dessous.

IV.1.2.4.1. Méthode et hypothèses du calcul démographique

IV.1.2.4.1.1. Point mort et effet démographique

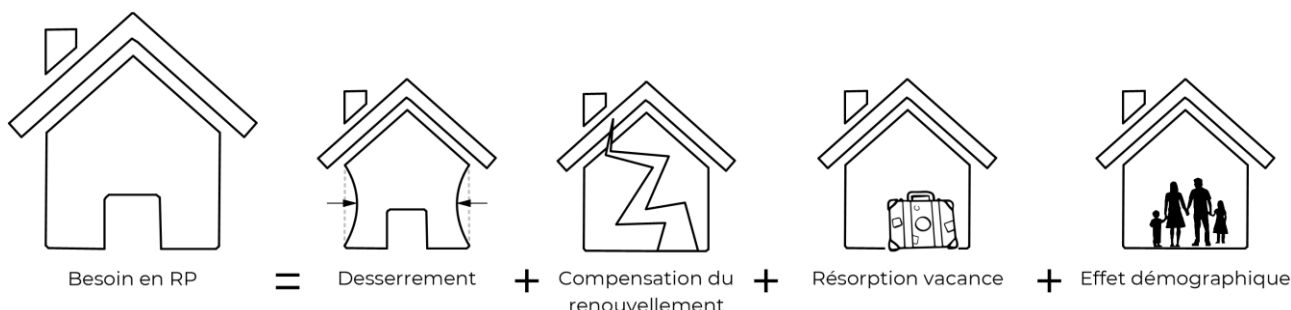
Le **point mort** PM correspond en démographie au niveau de construction nécessaire pour maintenir un nombre d'habitants constant. Il est calculé en combinant 3 composantes :

- Le **desserrement** « D » (variation de la taille moyenne des ménages, entraînant une occupation plus ou moins importante des résidences principales) ;
- Le **renouvellement du parc de logements** « R » (disparition de constructions insalubres, vétustes ou obsolètes, qui vont sortir du parc dans les 15 prochaines années, et qu'il faudra compenser) ;
- La **variation du taux de résidences principales** « Δ_{RP} » (prise en compte d'une augmentation ou diminution du volume de résidences secondaires et de logements vacants). En pratique, on supposera que la variation du taux de résidence secondaire est nulle, et on assimilera cette composante à la **résorption de la vacance**.

Cela se résume dans la formule $PM = D + R + \Delta_{RP}$

Ensuite, une fois le point mort calculé, il faudra intégrer l'**effet démographique** « ED », c'est-à-dire les logements supplémentaires nécessaires à la croissance de la population.

Le **besoin en résidences principales** B_{RP} associé aux scénarii démographiques est obtenu en ajoutant le point mort et l'effet démographique, soit $B_{RP} = D + R + \Delta_{RP} + ED$



Afin de faire le lien entre population des ménages et nombre de logements, il est nécessaire d'intégrer plusieurs notions :

IV.1.2.4.1.2. Prise en compte du desserrement des ménages et du point mort

Population = Nombre résidences principales x Nombre personnes par ménage

Le **nombre de personnes par ménage évolue** au fil des ans. Rappelons que cette valeur a déjà beaucoup diminué par le passé, chutant de 3,39 en 1968 à 2,28 en 2021. Si l'on suit les prévisions de l'INSEE (-0,6%/an), le nombre de personnes par ménage pourrait encore baisser à **2,10 en 2035**.

La courbe va-t-elle poursuivre sa décroissance selon le même rythme que les autres communes françaises, ou plutôt se « tasser » dans les années à venir, étant donné que le nombre de personnes par ménage a déjà beaucoup diminué ? Une analyse des trajectoires des communes de même profil que Gasny permet de préciser nos hypothèses :

Le tableau ci-dessous montre le desserrement enregistré entre 2010 et 2020 par différents échantillons de communes, avec des critères de taille, de taille des ménages et de taux de croissance démographique. Attention, on remarque une grande différence entre les petites et les grandes communes ; les échantillons les plus représentatifs sont ceux où l'on exclut les petites communes et les grandes villes.

Échantillon	Taille échantillon (nombre de communes)	Desserrement moyen 2010-2021	Représentativité de l'échantillon par rapport au scénario retenu pour Gasny
France entière	34 918	-0,60%/an	Faible
Communes de 2 000 à 4 000 habitants	2 598	-0,57%/an	Moyenne
Communes de 2 000 à 4 000 habitants, qui avaient déjà un nombre moyen de personnes par ménage entre 2,25 et 2,30	180	-0,57%/an	Bonne
Communes de 2 000 à 4 000 habitants, qui avaient déjà un nombre moyen de personnes par ménage entre 2,25 et 2,30 et qui ont connu une croissance démographique de +0,0 à +0,1%/an	7	-0,45%/an	Excellente, même si l'échantillon est très resserré

Les petites villes de 2 000 à 4 000 habitants, même si elles avaient déjà un nombre de personnes par ménage faible, ont continué de subir un desserrement important, quoique plus faible que la moyenne. Cela pourrait s'expliquer par l'attractivité de ces territoires sur les personnes âgées désireuses de se rapprocher des services et des commerces ou par des coûts d'accès aux logements plus élevés qui défavorisent les jeunes couples.



Pour l'étude des projections démographiques de Gasny, nous retiendrons un **desserrement de -0,45%/an**, correspondant à l'observation de la trajectoire la plus proche de celle souhaitée pour Gasny. Le calcul donne un **nombre moyen de 2,14 personnes par ménage en 2035**.

Nous pouvons faire le lien avec les résidences principales :

- $Pop_{2021} = 2,28 \times RP_{2021} = 2,28 \times 1347 \approx 3072$ (à l'arrondi près)
- $Pop_{2035} = 2,14 \times RP_{2021}$

IV.1.2.4.1.3. Prise en compte du renouvellement du parc de logements

Le **renouvellement du parc de logements** « R » correspond aux logements qui disparaissent par désaffectation (logements insalubres, sinistrés, démolis ...).

On estime que le renouvellement du parc de logements en France est compris entre 0,10% et 0,15% du nombre de logements par an. Si on retient le taux de 0,10%, soit cela donne $R = 21$ logements entre 2021 et 2035 à Gasny.

IV.1.2.4.1.4. Prise en compte de l'évolution des taux de logements vacants, résidences secondaires et résidences principales

On estime que les actions qui seront engagées dans le cadre de l'ORT / Petites Villes de Demain et du PLU permettront de réduire le taux de vacance à 5% en 2035.

En ce qui concerne les résidences secondaires, on suppose que leur taux restera stable dans les prochaines années.

On a donc $TXRP_{2035} = TXRP_{2021} - (TXLV_{2021} - TXLV_{2035}) = 91,6\% - (6,4\% - 5,0\%)$
 $TXRP_{2035} = 93,0\%$

IV.1.2.4.1.5. Calcul du besoin en logements

La dernière étape consiste à calculer la production de logements (toutes catégories) à partir du nombre de résidences principales. En effet, les nouveaux logements sont également concernés par la vacance et les résidences secondaires, et seule une part des logements produits s'ajoutera aux résidences principales.

En 2021, 91,6% des logements étaient des résidences principales. Le calcul précédent permet d'estimer qu'en 2035, cette part montera à 93,0% des logements, sous l'effet de la réduction du taux de vacance.

On détermine le besoin en logements « B_L » par le calcul suivant :

- $BRP = 93,0\% \times B_L$
- Soit $B_L = BRP / 93,0\%$

IV.1.2.4.2. Scénarii démographiques étudiés

Les différents scénarii démographiques étudiés dans le cadre du PLU s'appuient sur un taux de croissance échelonné de :

0% (calcul du point mort)

0,05/an

0,10%/an

0,25%/an

0,50%/an

Ils sont présentés dans le tableau ci-dessous, donnant pour chaque taux de croissance, la population cible en 2035 et le besoin en logements :

Scénarii démographiques étudiés :

Scénario	Année	Population totale	Variation annuelle population	Nombre résidences principales	Nombre logements	BL	Nombre personnes par ménage
	1975	2040	3,12%	618	733		3,30
	1982	2638	3,74%	841	988		3,14
	1990	2957	1,44%	1028	1126		2,88
	1999	2941	-0,06%	1097	1206		2,68
	2010	3004	0,19%	1227	1339		2,45
	2015	3090	0,57%	1297	1413		2,38
	2021	3072	-0,10%	1347	1470		2,28
Scénario n°1 : point mort démographique (+0%/an)	2035	3 072	0% /an	1 435	1 543	93	2,14
Scénario n°2 : croissance +0,05%/an (retenu)	2035	3 094	+0,05%/an	1 445	1 553	104	2,14
Scénario n°3 : croissance +0,10%/an	2035	3 115	+0,10%/an	1 455	1 564	115	2,14
Scénario n°4 : croissance +0,25%/an	2035	3 181	+0,25%/an	1 486	1 597	148	2,14
Scénario n°5 : croissance +0,50%/an	2035	3 294	+0,50%/an	1 539	1 654	204	2,14

IV.1.2.4.2.1. Scénario n°1 (point mort démographique +0%/an)

Le 1^{er} scénario identifie le niveau de construction nécessaire au maintien du même nombre d'habitants en 2035 (3 072 habitants).

Le besoin en logements est évalué à 93 nouveaux logements, que l'on peut décomposer comme suit :

Δlog 2021-2035		Compensation du desserrement		Renouvellement du parc		Effet démographique
93	=	72	+	21	+	0

Ce scénario permet d'identifier le niveau de construction minimal pour **maintenir la population stable** : construction de **93 logements neufs**, dont 72 permettant de compenser le desserrement des ménages et 21 de remplacer les logements qui seront sortis du parc sur cette période (renouvellement du parc de logements de -0,10%/an).

Ajoutons que la résorption de la vacance (retour à 5% en 2035) permettra de remettre 23 logements sur le marché, qu'il ne sera pas nécessaire de construire (sans résorption de la vacance, le point mort démographique génèrerait un besoin en logements de 93+23 = 116 logements).

Il s'agit d'un scénario technique, uniquement exploré pour estimer le point mort démographique. Mais il manque d'ambition pour une commune comme Gasny, dont le caractère de pôle de proximité justifie qu'elle accueille davantage de nouveaux habitants.

Il faut également avoir à l'esprit que les projections démographiques sont un exercice complexe, et que les hypothèses retenues pour les calculs peuvent ne pas se réaliser exactement comme prévu. Cela signifie que le développement réel de la population pourrait être un peu plus important, ou inversement un peu plus faible. Cette incertitude pourrait entraîner une situation de repli démographique, ce qui serait dommageable pour le bon fonctionnement de Gasny en tant que pôle de proximité.

IV.1.2.4.2.2. Scénario retenu n°2 (croissance+0,05%/an)

Dans ce scénario, la population serait portée à 3 094 personnes en 2035, grâce à la production de **104 logements** répartis comme suit :

- 72 nouveaux logements pour compenser le desserrement des ménages ;
- 21 nouveaux logements pour remplacer ceux qui sortiront du parc entre 2021 et 2035 (renouvellement du parc de logements de -0,10%/an) ;
- 11 nouveaux logements pour accroître la population de 22 nouveaux habitants (+0,7%).

Δlog 2021-2035		Compensation du desserrement		Renouvellement du parc		Effet démographique
104	=	72	+	21	+	11

Ce scénario permet une légère progression de la population, avec une incidence limitée sur le foncier communal, dans la mesure où environ 70% des logements peuvent être construits en renouvellement urbain.

La légère croissance permise par le scénario permettra de **consolider les équilibres communaux au sein du pôle de proximité de Gasny**, voire de les améliorer un peu. En effet, le bon fonctionnement et le rayonnement du pôle sont dépendants des niveaux de population résidente, de clientèle des commerces, d'usagers des services et d'actifs exerçant dans les entreprises locales.

Cette croissance s'accompagnera d'un renouvellement de population qui rajeunira un peu la pyramide des âges, grâce à l'arrivée de nouveaux ménages (en complément des mécanismes de renouvellement naturel dans le parc existant – en moyenne, les habitants de Gasny occupent leur logement 17,4 ans, ce qui signifie qu'entre 2021 et 2035, près de la moitié des logements auront été réinvestis par de nouveaux occupants).

Rappelons que la ville dispose de nombreux atouts (commerces, services et équipements) et qu'elle a la capacité d'accueillir ces nouveaux habitants à proximité d'un centre-ville dynamique.



Ce scénario, qui constitue un bon équilibre entre incidence foncière et bénéfices pour la commune, est celui qui a été retenu. Il est compatible avec le SCOT, et notamment ses objectifs en matière de trajectoire ZAN

IV.1.2.4.2.3. Scénario n°3 (croissance +0,10%/an)

Dans ce scénario, la population serait portée à 3 115 personnes en 2035, grâce à la production de **115 logements** répartis comme suit :

- 72 nouveaux logements pour compenser le desserrement des ménages ;
- 21 nouveaux logements pour remplacer ceux qui sortiront du parc entre 2021 et 2035 (renouvellement du parc de logements de -0,10%/an) ;
- 22 nouveaux logements pour accroître la population de 43 nouveaux habitants.

Δlog 2021-2035		Compensation du dessalement		Renouvellement du parc		Effet démographique
104	=	72	+	21	+	22

Ce scénario est assez proche du précédent, avec une croissance un peu plus importante mais toujours très raisonnable de +0,10%/an. Les bénéfices pour la commune sont quasiment identiques au scénario précédent, avec un apport de population de +1,4% (contre +0,7% dans le scénario précédent).

Par contre, il nécessite un effort foncier un peu plus important, avec 11 logements de plus à produire dans le contexte du ZAN qui invite à modérer la consommation foncière en extension urbaine. Il ne peut pas être retenu dans le cadre de l'objectif de compatibilité avec le futur SCOT.

IV.1.2.4.2.4. Scénario n°4 (croissance +0,25%/an)

Ce scénario illustre une croissance dans la moyenne française (+0,25%/an). La population serait portée à 3 181 personnes en 2035, grâce à la production de **148 logements** répartis comme suit :

- 72 nouveaux logements pour compenser le desserrement des ménages ;
- 21 nouveaux logements pour remplacer ceux qui sortiraient du parc entre 2021 et 2035 (renouvellement du parc de logements de -0,10%/an) ;
- 55 nouveaux logements pour accroître la population de 109 nouveaux habitants.

Δlog 2021-2035		Compensation du desserrement		Renouvellement du parc		Effet démographique
148	=	72	+	21	+	55

Le scénario offrirait à la ville un bon renouvellement de la population communale, en accueillant de nouveaux ménages. Mais il nécessite un effort foncier encore plus important, alors que le ZAN exhorte à modérer la consommation foncière en extension urbaine. Il ne peut pas être retenu dans le cadre de l'objectif de compatibilité avec le futur SCOT.

IV.1.2.4.2.5. Scénario n°5 (croissance +0,50%/an)

Ce dernier scénario analyse les conséquences d'une croissance rapide et supérieure à la moyenne nationale et départementale. La population serait portée à 3 294 personnes en 2035, grâce à la production de **204 logements** répartis comme suit :

- 72 nouveaux logements pour compenser le desserrement des ménages ;
- 21 nouveaux logements pour remplacer ceux qui sortiraient du parc entre 2021 et 2035 (renouvellement du parc de logements de -0,10%/an) ;
- 111 nouveaux logements pour accroître la population de 222 nouveaux habitants.

Δlog 2021-2035		Compensation du desserrement		Renouvellement du parc		Effet démographique
204	=	72	+	21	+	111

Ce scénario assurerait un fort développement du pôle de proximité de Gasny, où sont présents de nombreux emplois ainsi qu'une offre cohérente en commerces et services. Pourtant, il est associé à un besoin en logements très élevé, qui ne pourrait être traduit qu'en artificialisant beaucoup d'espaces agricoles.

Cela ne correspond ni à la volonté de la ville ni aux tendances actuelles de l'urbanisme (les lois Grenelle, ALUR et C&R ayant placé la protection du foncier naturel et agricole comme enjeu prioritaire des documents d'urbanisme). En particulier, ce scénario ne peut pas être retenu dans le cadre de l'objectif de compatibilité avec le futur SCOT.

IV.1.2.4.3. Scénario démographique retenu



Le PLU a retenu le scénario n°2.

IV.1.2.5. Objectif n°1.5 : Accueillir en priorité des jeunes couples

La ville de Gasny, comme de nombreux territoires ruraux, est confrontée à un **vieillissement** de sa population. Afin de freiner cette tendance, les élus souhaitent orienter la production de logements de manière à attirer des jeunes couples et des familles avec enfants, afin de **reconstituer une pyramide des âges plus équilibrée**.

À cet effet, la constitution d'une offre plurielle, avec des logements individuels et collectifs, sera encouragée grâce au PLU.

IV.1.2.6. Objectif n°1.6 : Adapter l'offre en logements au vieillissement de la population

Même si l'ambition première est l'accueil de jeunes couples et de familles avec enfants pour renouveler la population, force est de constater que la commune connaît déjà un **vieillissement de sa population**. Et cela pourra s'aggraver, au regard des tendances nationales d'allongement de l'espérance de vie et de baisse de la natalité.

Autrement dit, les politiques d'accueil d'une population jeune à Gasny devraient permettre de ralentir le vieillissement, mais probablement pas de l'arrêter.

Il est donc impératif de poursuivre l'**adaptation du territoire au vieillissement** de la population, par exemple en créant des logements confortables, économiques et faciles à entretenir (en rez-de-chaussée ou avec ascenseur), ou en déployant des services adaptés à l'accueil des aînés.

IV.1.2.7. Objectif n°1.7 : Favoriser la rénovation énergétique des logements

Le PADD encourage la **production d'énergie locale** tout en **optimisant les consommations énergétiques** des ménages. Cela concerne notamment :

- Les **panneaux solaires**, dont l'acceptabilité sera facilitée par la mise en place d'une réglementation respectueuse de l'architecture et du cadre de vie. Une attention forte sera portée aux architectures remarquables ;
- La **géothermie** (ces installations ayant l'avantage d'être discrètes – même si c'est moins vrai avec les pompes à chaleur) ;
- La **rénovation thermique** des logements existants, avec une attention forte aux architectures remarquables en cas de projet d'isolation par l'extérieur (pas d'isolation thermique par l'extérieur pour les immeubles remarquables), de remplacement des menuiseries, etc.).

IV.1.2.8. Objectif n°1.8 : Travailler à la remise sur le marché des logements vacants

Pour rappel, la vacance des logements est généralement décomposée en :

- Vacance conjoncturelle (ou frictionnelle ou de rotation) : il s'agit d'une situation de vacance provisoire et de courte durée : le logement est inoccupé pendant quelques jours ou quelques semaines en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. Cette

vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement ;

- **Vacance structurelle** : le logement reste vide pendant plus d'une année, soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique, etc.). C'est sur cette 2^{ème} composante que les collectivités connaissant des problèmes de vacance doivent mener des actions de résorption.

Il est communément admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 5 à 7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Avec une valeur de 6,4% en 2021, le taux de vacance des logements à Gasny est dans la norme, quoique plutôt en fourchette haute. Grâce aux actions qui seront engagées dans le cadre de l'ORT / Petites Villes de Demain et du PLU, on estime que le taux de vacance pourrait être encore réduit en bas de la fourchette « ordinaire » (5%) d'ici 2035.

Maintenir une faible vacance des logements est important pour maintenir une bonne occupation du parc immobilier, éviter les tensions sur le marché du logement et garantir un développement urbain équilibré et durable.

IV.1.2.9. Objectif n°1.9 : Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain (mobilisation des dents creuses, des grands terrains divisibles, des friches)



À partir de l'objectif de production de logements retenu (voir objectif n°1.4 : 100 logements environ entre 2021 et 2035), le PLU doit définir une programmation adaptée en foncier résidentiel.

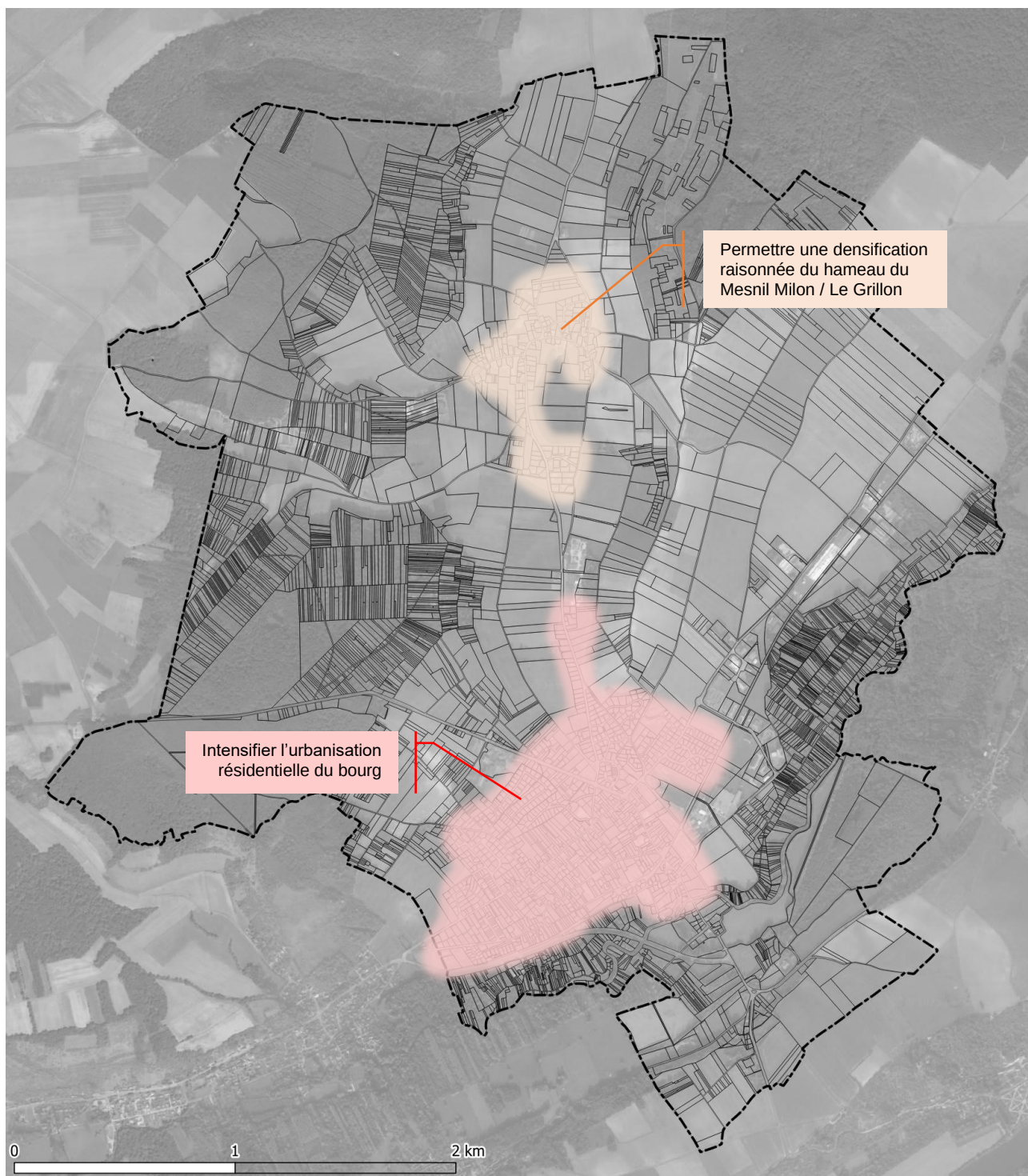
Le diagnostic a mis en évidence un potentiel de création de nouveaux logements au sein des dents creuses, des grands terrains divisibles et des friches urbaines. Ces opérations représentent de formidables opportunités de création de nouveaux logements sans étalement urbain.



L'objectif principal est d'**intensifier l'urbanisation du bourg**, en optimisant les disponibilités foncières existantes (dents creuses, grands terrains divisibles, réhabilitation, friches existantes ou en devenir). L'ambition adossée à cette politique est de faciliter la **participation des nouveaux habitants à la vie locale**, en localisant les nouveaux logements à proximité des lieux de vie (commerces, équipements, espaces publics, voies douces).

A contrario, les hameaux ne devront faire l'objet que d'un comblement raisonné des dents creuses existantes, dans le respect de leur caractère rural et agricole, sans s'étendre au-delà de leurs limites actuelles. Cela concerne le **hameau du Mesnil Milon / Le Grillon**, dont l'importance justifie que quelques constructions nouvelles puissent y voir le jour (dans une logique de densification raisonnée – mais pas d'extension).

Le petit hameau diffus de Saint-Eustache et les écarts bâtis ne sont pas concernés par ces logiques de densification, car ils ne doivent pas être le germe d'un développement urbain (ils seront classés en zone non constructible).



Renouvellement urbain au sein du tissu résidentiel

IV.1.2.10. Objectif n°1.10 : Porter les opportunités de renouvellement urbain et de densification en centre-bourg comme des projets d'ensemble (habitat, urbanisme, mobilité ...)

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



Le PADD cible **3 opérations stratégiques** constituant la réponse principale de la commune à ces besoins de développement :

- Projet d'habitat de standing de la **rue de Vernon**, destiné à diversifier l'offre sur la commune en proposant un habitat complémentaire aux programmes lancés précédemment (8 logements prévus dans le schéma d'aménagement conçu par l'aménageur AMEX) ;
- Services à la personne ou résidence seniors sur la **friche commerciale NETTO** ;
- Programme de logements collectifs et/ou individuels sur la **friche COMECO** (une trentaine de logements potentiellement réalisable au vu de l'étude de faisabilité Embase / Iris Chervet).



3 opérations stratégiques de renouvellement urbain

IV.1.2.11. Objectif n°1.11 : Prévoir des extensions résidentielles en cohésion forte avec la trame urbaine existante

Les projets déjà réalisés, les dents creuses, les grands terrains divisibles et les friches urbaines ne suffiront pas à produire les 100 logements souhaités d'ici 2035 (120 logements en tenant compte le passage de 6,4 à 5% de logements vacants).

Il est nécessaire de définir une **offre complémentaire en zones de développement résidentiel**, dont le PADD pose les conditions : les urbanisations nouvelles doivent promouvoir un urbanisme d'accroche avec la trame urbaine existante, grâce à des connexions avec les équipements et les commerces, afin de faciliter la participation des futurs habitants à la vie locale. Des transitions qualitatives devront être assurées avec le cadre bâti environnant, tant d'un point de vue architectural que paysager.

Concrètement, deux zones à urbaniser sont prévues dans le PLU de Gasny :



- Le **projet d'habitat de standing de la rue de Vernon**, assimilable à une opération de densification urbaine en raison de sa situation et de ses caractéristiques foncières

(projet ciblé dans l'objectif précédent 1.10 au titre des opportunités de renouvellement urbain et de densification en centre-bourg) ;

- La **zone d'habitat de la route de Fourges**, coincée entre la résidence des Bouquets et Intermarché / Bricomarché.

La réponse du PLU au besoin en logements est la somme des composantes suivantes :

- Les projets déjà réalisés de 2021 à 2025 : 11 logements
- Restent environ 90 logements à construire entre 2025 et 2035, dont :

	Quantité brute	Rétention foncière	Potentiel réel
Dents-creuses	24	-30%	16,8
Grands terrains divisibles (parcelles mutables)	27	-50%	13,5
Friche NETTO	0 (résidence sénior)		
Friche COMECO	30	-	30
Autres opérations de réhabilitation de constructions existantes	3	-50%	1,5
Zones à urbaniser	28	-	28
Total			≈ 90 log.

Note : les calculs du scénario démographique reposent sur une baisse de 6,4 à 5% de la vacance. Cela devrait se traduire par la remise sur le marché d'une vingtaine de logements inoccupés (calculés à part du besoin en logements induit par le scénario).

Note : Étant donné que toutes les opérations identifiées ne seront pas réalisées d'ici 2035, des coefficients de rétention foncière sont affectés aux différentes catégories d'opération (voir chapitre « IV.2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis » du 1^{er} tome du rapport de présentation).



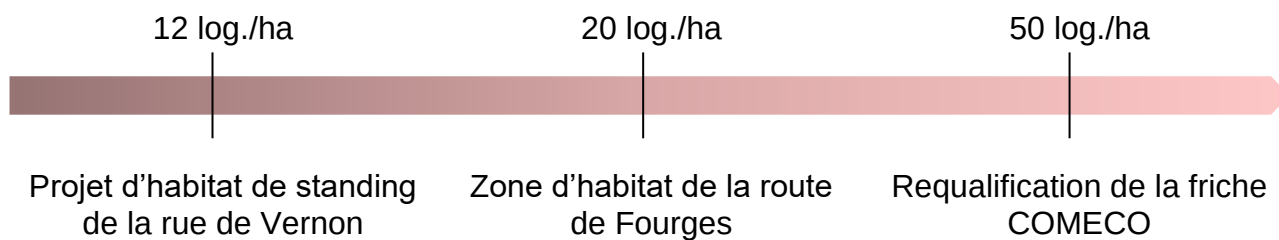
IV.1.2.12. Objectif n°1.12 : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité brute minimale de 20 logements / hectare pour les opérations de renouvellement urbain et les zones à urbaniser visées aux objectifs n°10 et n°11

Afin de répondre efficacement à l'impératif national de limitation de la consommation foncière / artificialisation des sols, le PLU de Gasny affiche un objectif de densité, afin que le **foncier mobilisé** par le PLU soit **utilisé de manière efficace** : au moins 20 logements / hectare à l'échelle de l'ensemble des opérations de renouvellement urbain et zones à urbaniser.

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

Le PLU met en œuvre cette densité de manière globale. Les différentes opérations sont susceptibles, selon leur programme ou leur localisation, de présenter une densité plus ou

moins importante. Les orientations d'aménagement fixent la densité à respecter pour chaque projet, afin d'assurer, à l'échelle globale, une production minimale de 20 logements par hectare :



À noter : en pratique, la moyenne des 3 opérations principales (rue de Vernon, route de Fourges et friche COMECO) conduit à une densité moyenne de **25 logements par hectare**.

IV.1.2.13. Objectif n°1.13 : Limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles à 3 hectares en 10 ans

Le PLU de Gasny doit respecter plusieurs objectifs nationaux inscrits dans le code de l'urbanisme :

Trajectoire ZAN (loi Climat et résilience)	
Trajectoire de réduction de la consommation foncière et de limitation de l'artificialisation des sols, en application de la politique du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) Cette trajectoire trouve sa traduction opérationnelle dans le futur SCOT de SNA	Périodes de référence : 2011-2020
	Périodes d'application : 2021-2030 2031-2040
Modération de la consommation foncière (lois Grenelle)	
Réduire le rythme de consommation foncière par rapport à la décennie passée	Périodes de référence : 2014-2024
	Périodes d'application : 2025-2035



D'après les mesures de référence publiées par le portail de l'artificialisation des sols, 7 hectares d'espaces naturels agricoles ou forestiers ont été consommés entre 2010 et 2021 à Gasny, dont 4,9 hectares pour l'habitat et 2,1 hectares pour les activités économiques. Les mesures communales (voir chapitre « IV.1.2. Consommation de l'espace entre 2011 et 2020 (période de référence du Zéro Artificialisation Nette) » du tome 1 du rapport de présentation) font état d'une consommation globale de 8,0 hectares, dont 4,3 hectares pour les opérations en extension de l'urbanisation.

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

Au sein de Seine Normandie Agglomération, c'est le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui permet une déclinaison de ces objectifs, en les modulant selon les enjeux du territoire. À ce titre, **la reconnaissance de Gasny comme pôle secondaire du territoire**

confirme l'importance et la priorité donnée à Gasny dans la structuration de l'agglomération.

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



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

Surface consommée en extension entre 2021 et 2024 (déjà réalisé)	
Tissus urbains mixtes (habitat, équipements, etc.)	-
Activités économiques	1 ha
Enveloppe maximale en extension entre 2025 et 2035	
Tissus urbains mixtes (habitat, équipements, etc.)	2 ha
Activités économiques	1 ha
Surface d'extension maximale 2025-2035	3 ha

IV.1.2.14. Objectif n°1.14 : Protéger et développer l'activité agricole

Le maintien d'une agriculture forte est crucial pour répondre aux enjeux environnementaux, économiques et sociétaux d'un territoire rural comme Gasny. En effet, l'agriculture y rend un nombre important de services :

Préservation de la qualité des paysages ruraux	Une agriculture active joue un rôle fondamental dans la gestion et la structuration des paysages. Les exploitations agricoles façonnent les territoires depuis des siècles, par la diversité des cultures, la plantation de haies, les prairies (quelques prairies perdurent à Gasny, notamment aux abords des exploitations d'élevage), contribuant ainsi à l'identité visuelle et culturelle locale.
La régulation des cycles de l'eau	Les pratiques agricoles ont un impact sur la régulation des cycles de l'eau (ruissellements / infiltration des eaux pluviales).
La séquestration du carbone	Les terres agricoles, notamment les prairies, jouent un rôle important dans la captation du CO ₂ , participant ainsi à la lutte contre le changement climatique.
Alimentation durable et locale	Une agriculture forte garantit une production alimentaire de qualité, adaptée aux attentes des consommateurs en termes de santé et de durabilité. En soutenant les circuits courts et l'agriculture locale, on réduit l'empreinte écologique liée aux transports et on favorise l'accès à des produits sains et diversifiés. Le diagnostic agricole a mis en lumière la présence de deux exploitations ayant des activités de vente directe.



L'objectif des élus, au travers du PLU, est de **faciliter le maintien et le développement des activités agricoles, dans de bonnes conditions de cohabitation avec les**

habitants : préservation du foncier agricole, et notamment les terres les plus productives, respect des marges de recul entre les structures d'élevage et les tiers, développement résidentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou en continuité directe avec celle-ci, préservation des voies assurant la circulation des engins agricoles.

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



Le PLU veille à conserver le caractère rural de la commune, en limitant les prélèvements de terres agricoles productives, en définissant les **surfaces constructibles aux justes besoins de la commune**. Cet objectif doit être croisé avec le précédent (n°1.13), qui demande de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles à 3 hectares en 10 ans.

Parmi les opérations ciblées par le PADD, deux portent sur des terrains exploités par agriculture :

- L'extension de la ZA de Toisy, pour 9 798 m² : ces terrains étaient déclarés dans le registre parcellaire graphique en tant que « maïs grain et ensilage » en 2023 ;
- Le projet résidentiel de la route de Fourges, pour 10 289 m² : ces terrains étaient déclarés dans le registre parcellaire graphique en tant que « blé tendre » en 2023.

Ces terrains, de dimension limitée, sont exploités par deux agriculteurs distincts, domiciliés à Gasny (Saint-Eustache et Le Grillon). Ils correspondent à 0,38% des 520 ha de terres agricoles de la commune.

Enfin, les élus souhaitent faciliter la poursuite des initiatives de diversification des activités sur les corps de ferme (vente directe, transformation, accueil touristique ...). La loi ELAN a prévu de nouveaux outils à cet effet, qui seront mobilisés dans le PLU.

IV.1.2.15. Objectif n°1.15 : Gérer l'urbanisation des Bruyères

Le quartier des Bruyères / Les Soranges est une urbanisation atypique de Gasny. En grande majorité, les **constructions ont été édifiées de manière illégale**, sans permis de construire ni recette fiscale, depuis plus de 40 ans.

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

Le quartier n'est pas visible depuis les voies publiques.



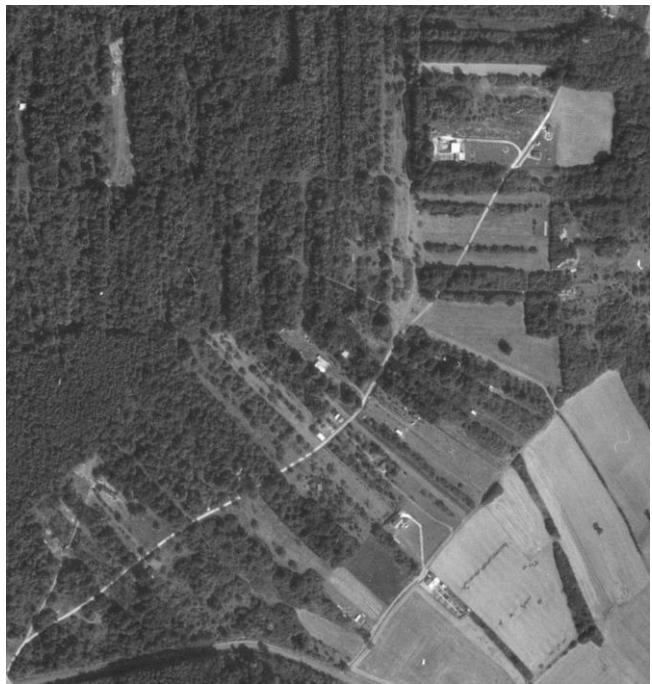
Quartier des Bruyères / Les Soranges en 2023 (source Google Maps)

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

Cette **situation est complexe et pose de nombreuses difficultés** dans la ville de Gasny :

- Un sentiment d'iniquité devant l'impôt foncier, avec des constructions qui n'ont pas d'existence légale ;
- Un sentiment d'injustice vis-à-vis des règles d'urbanisme qui ne sont pas respectées dans le quartier des Bruyères ;
- Un sentiment de relégation sociale de la part des occupants des Bruyères, vivant dans un quartier « hors de la ville » et sans eau courante ...
- Les occupants actuels ne sont plus nécessairement ceux qui ont construit illégalement, car les mutations foncières sont régulières.

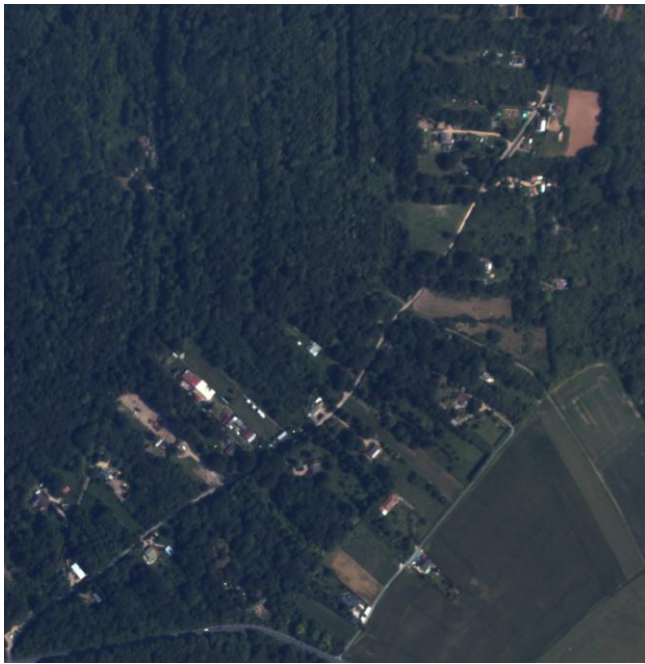
Pour autant, la commune aimerait remédier à cet état de fait, et souhaite tenter une **opération de régularisation** des constructions sous conditions (mise en place d'un secteur de régularisation VRD / bâti). Les constructions illégales dont la situation ou l'aspect sont manifestement incompatibles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



Les Bruyères en 1961 / 1971



Les Bruyères en 1981 / 1991

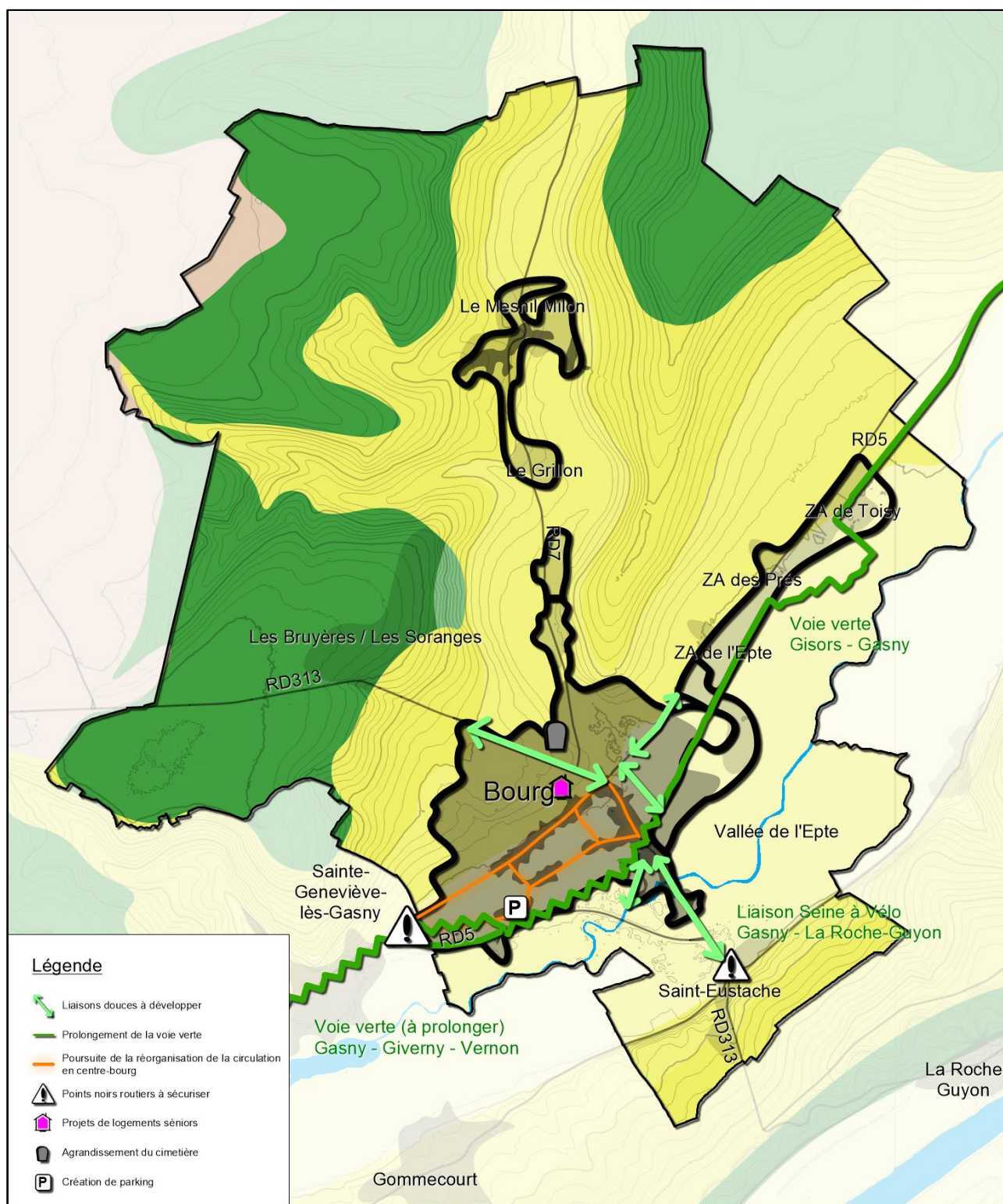


Les Bruyères en 2003 / 2014



Les Bruyères en 2022, avec en jaune le périmètre d'étude pour le projet de régularisation

IV.1.3. Orientation n°2 du PADD : Offrir une grande qualité de vie quotidienne aux Gasnytois

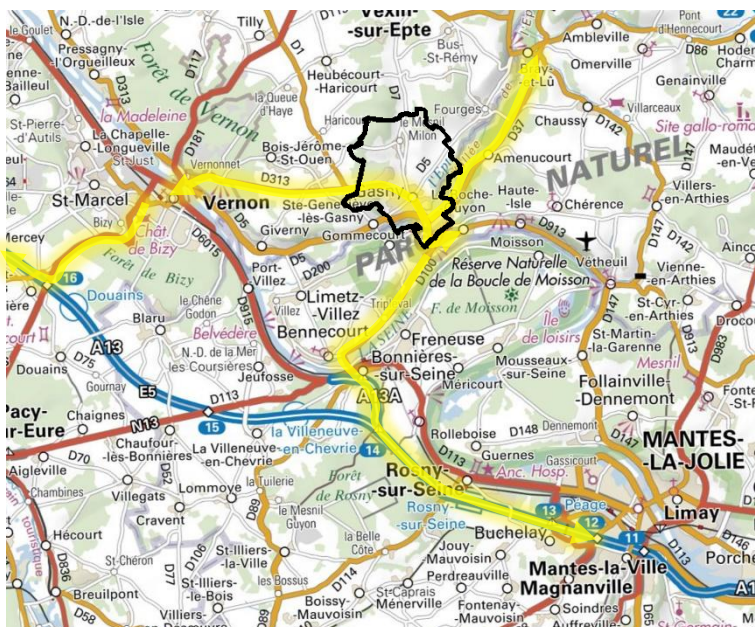


Carte du PADD

Constat :

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

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



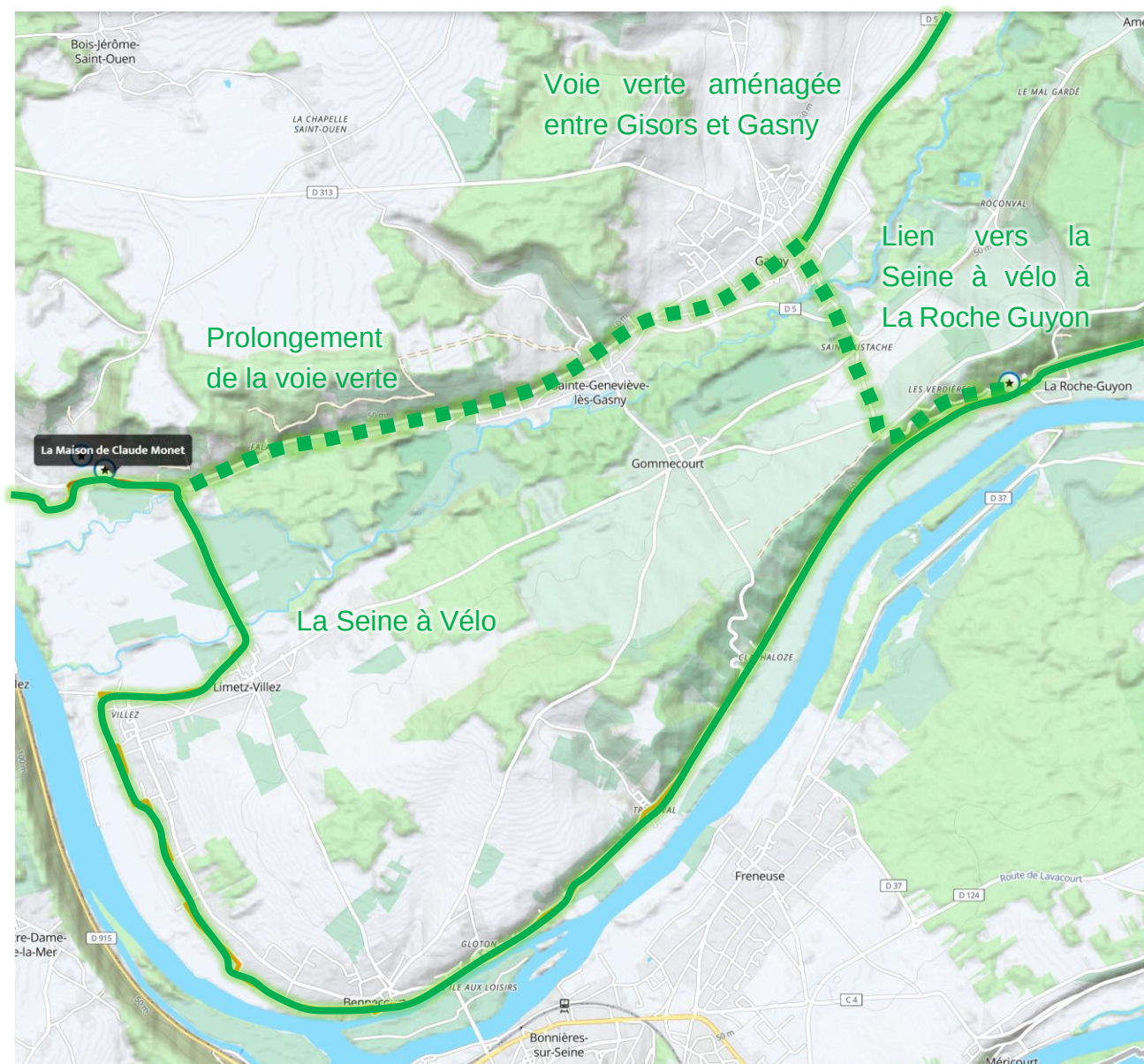
IV.1.3.1. Objectif n°2.1 : Faciliter les déplacements doux au quotidien



En matière de mobilités actives, la présence de la **voie verte** constitue un atout majeur pour Gasny. Cette voie verte s'arrête un peu avant la rue de Paris ; Son **prolongement jusqu'à Giverny / Vernon** est en projet (avec le projet de connexion avec la Seine à vélo).

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

- Liaison entre le collège et le centre-ville, par des travaux d'aménagement sur l'avenue du Général de Gaulle ;
- Liaison entre le collège et le quartier des Bruyères, avec l'institution d'emplacements réservés à cet effet ;
- Liaison entre l'école et la voie verte (note : elle a été réalisée l'année dernière) ;
- Liaison entre le centre-ville et le supermarché, via la voie verte ou en traversant la future forêt urbaine prévue dans le cadre du projet de la route de Fourges ;
- Liaison entre Saint-Eustache et le bourg (liaison avec la Seine à vélo à La Roche Guyon) ;
- Liaison entre l'Epte et la place de l'église, dans le cadre des travaux de requalification du cœur de ville / quartier de l'église.



Les grands itinéraires cyclables (source www.laseineavelo.fr)

IV.1.3.2. Objectif n°2.2 : Adapter l'offre en équipements publics aux attentes de la population

Plusieurs projets sont prévus et/ou envisagés dans le cadre du PLU :

- Services à la personne ou résidence seniors sur la friche commerciale NETTO, située au clos de la Sergenterie, derrière la pharmacie.
Une résidence sénior au cœur du village permettrait aux Ganytois qui prennent de l'âge et qui ne peuvent plus vivre dans leur maison de trouver un lieu de vie plus adapté, libéré des contraintes d'entretien (jardinage, taille des haies, peinture, etc.).
De plus, cela aurait un effet positif sur la démographie, puisque de nouveaux ménages, plus jeunes, pourraient venir s'installer dans les logements libérés ...
- Agrandissement du cimetière. Un emplacement est réservé à cet effet.
- Parkings publics (rue de l'Industrie ...).

La rue de l'Industrie est ciblée dans le PADD comme un secteur sur lequel le besoin en stationnement est sensible. Mais au stade de la réalisation du PLU, aucun emplacement n'a été désigné pour créer de nouvelles aires de stationnement.

Par contre, les élus ont souhaité instituer un emplacement réservé sur l'ancien équipement vacant situé à côté de la Mairie (ancienne salle de sport), afin d'agrandir l'espace Mairie et agrandir le parking pour faciliter le fonctionnement de ce quartier (accès aux commerces, accueil du public à la Mairie, etc.).



Emplacement réservé pour agrandir l'espace Mairie et le parking

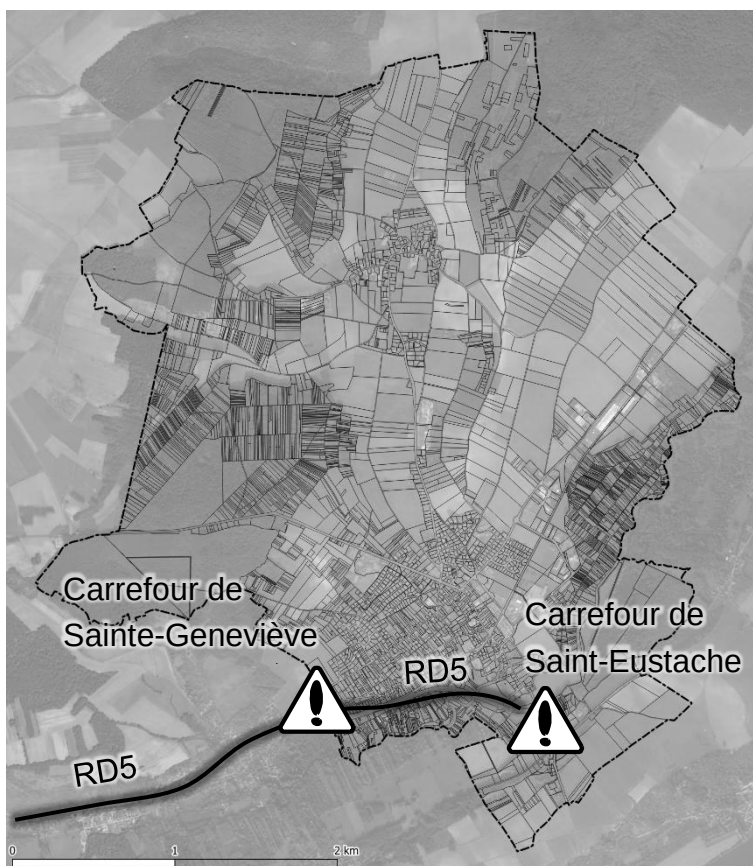
IV.1.3.3. Objectif n°2.3 : Sécuriser les points noirs routiers (en lien avec département)

Deux points noirs routiers prioritaires ont été identifiés :

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

Ces secteurs devront faire l'objet d'une attention particulière, et si possible d'une réflexion sur leur sécurisation (en concertation avec le département, gestionnaire de la voirie).

Par ailleurs, le département de l'Eure réfléchit à une déviation du trafic des poids lourds de la RD5 entre Vernon et Gasny, afin d'éviter le passage par le village touristique de Giverny. Les élus seront attentifs à un tel projet : le report du trafic lourd dans le bourg de Gasny n'est pas acceptable ni compatible avec la sécurité aux abords des équipements scolaires et sportifs de la ville. Si un tel projet devait voir le jour, un



contournement du bourg de Gasny devrait être organisé pour sécuriser les flux de circulation.

IV.1.3.4. **Objectif n°2.4 : Protéger les habitants des risques naturels**

Gasny est soumis à différents risques naturels :

- Mouvements de terrain ;
- Retrait / gonflement des argiles ;
- Inondation.

Le risque de mouvement de terrain est limité à Gasny, en raison de la géomorphologie du territoire, avec une vaste vallée humide et de grandes forêts aux alentours. Toutefois, l'atlas des cavités souterraines de l'Eure inventorie 3 indices sur le territoire gasnytois (carrières à ciel ouvert), situés à l'écart des zones urbanisées.

Les **risques d'inondation** sont directement issus du PPRI de la Vallée de l'Epte, qui couvre les aléas débordement du cours d'eau et de ruissellement. Le PPRI est un document autonome (servitude), avec un plan et un règlement qui limitent les droits des sols de manière à **ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens**.

L'assiette du PPRI est reportée sur le plan de zonage pour information, afin de faciliter le partage de la connaissance. Le règlement du PLU renvoie vers le règlement du PPRI.

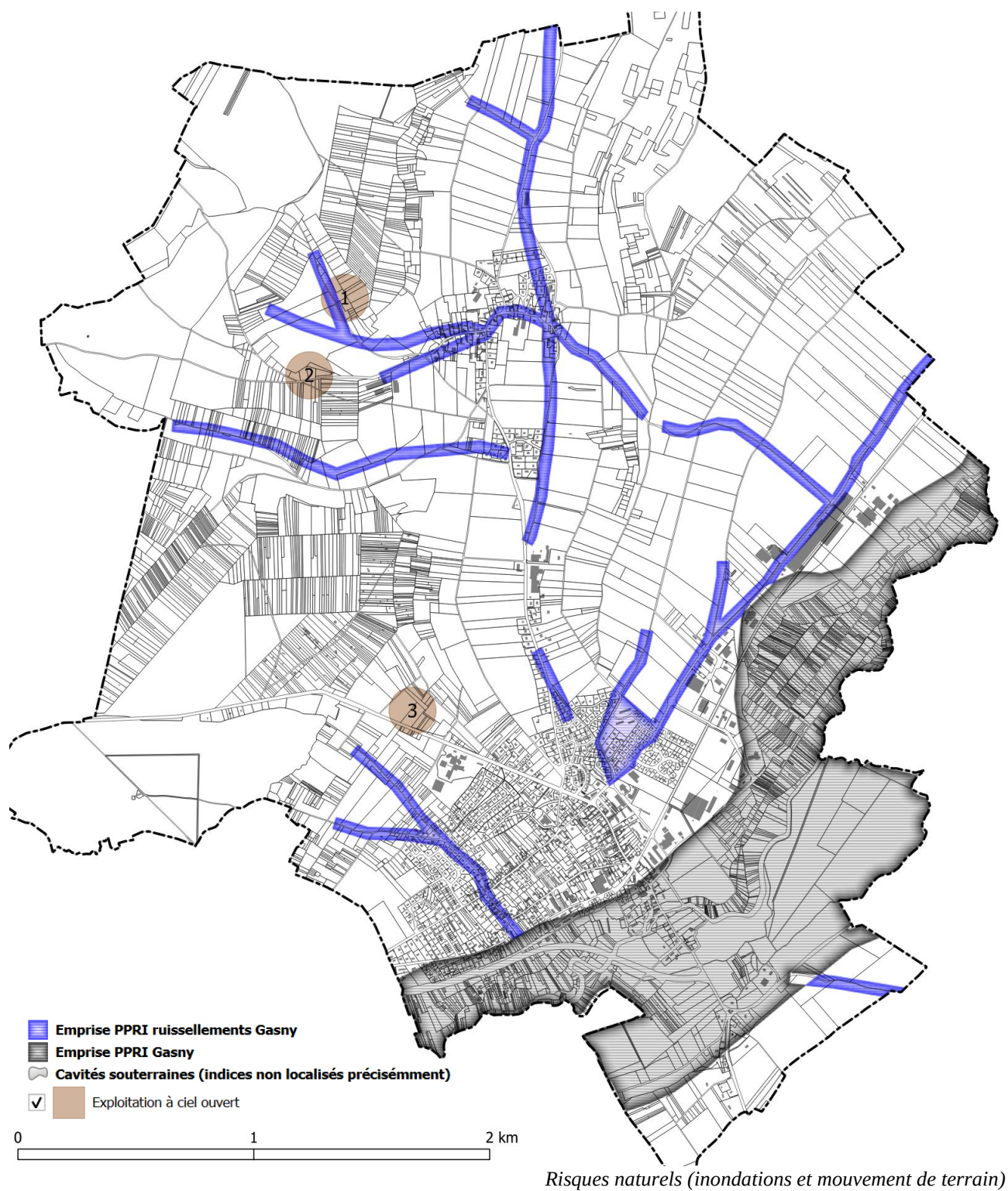
Les aléas de **retrait-gonflement des argiles** peuvent entraîner des dégâts aux ouvrages, mais avec une intensité et une soudaineté moins importante que les aléas « mouvements de terrain » et « inondation ». Le territoire de Gasny est en majorité concerné par des aléas nul à faible, mais un niveau d'aléa moyen est présent au niveau des plateaux (incluant une zone d'extension de l'aléa moyen au niveau de la cité du Petit Noyer) : cf. <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>.

À ce jour, la doctrine préfectorale de gestion des risques n'implique pas de limitations des droits des sols dans les secteurs exposés. Le règlement du PLU se contente donc d'informer les pétitionnaires (article « Article 6 – Prise en compte des risques naturels » des dispositions générales).

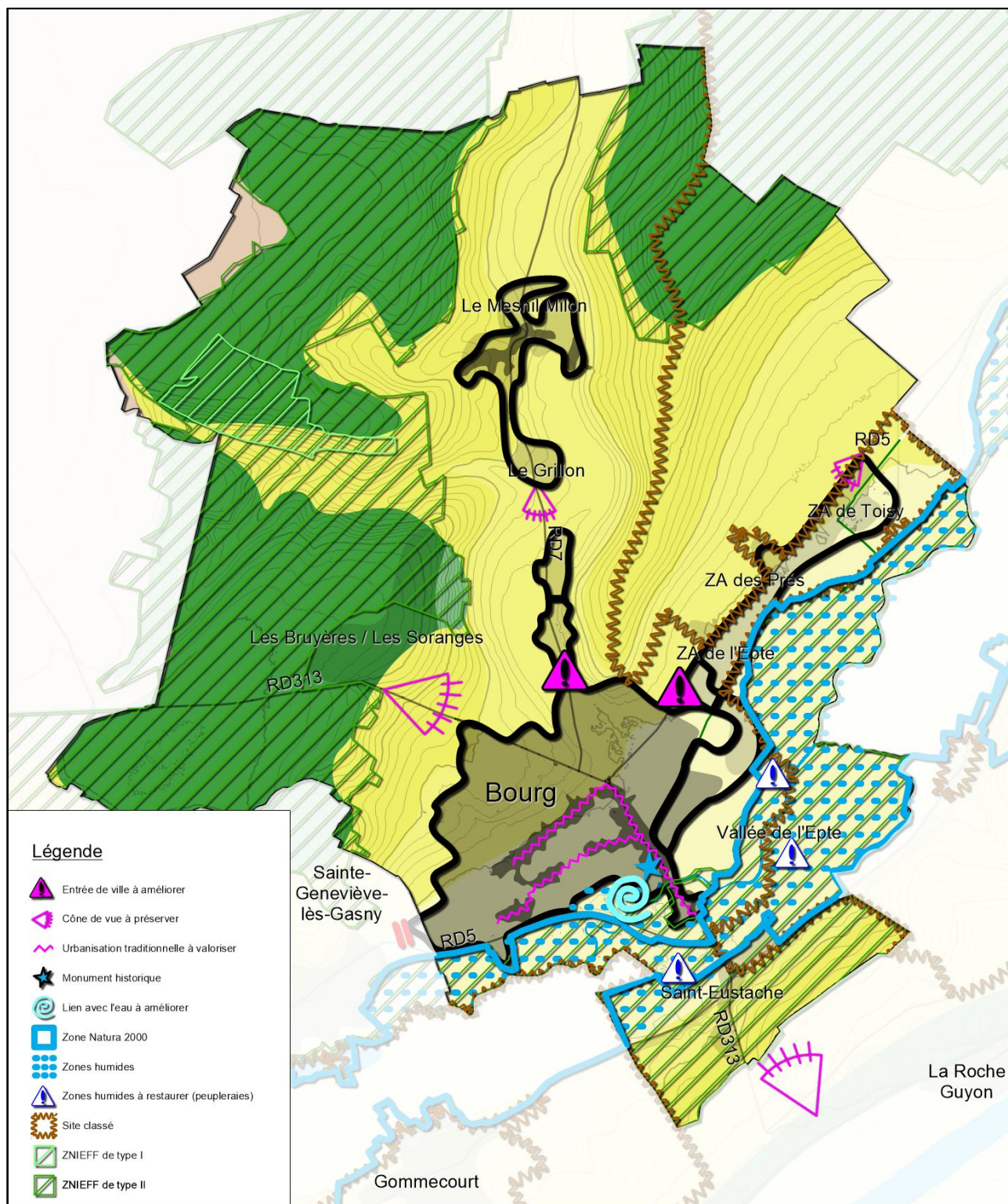
Ajoutons enfin que la commune envisage d'aménager des **ouvrages de lutte contre les inondations** pour réduire la vulnérabilité du territoire aux inondations. Deux ouvrages dédiés à la réduction des risques sont envisagés sur la route d'Écos.



Ouvrages envisagés route d'Écos, à la sortie nord de la ville



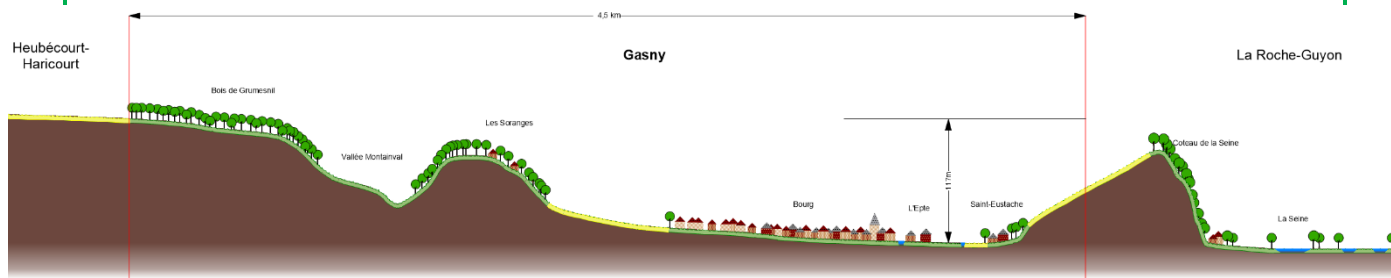
IV.1.4. Orientation n°3 du PADD : Valoriser et développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte



Carte du PADD

Constat :

Le territoire est composé de coteaux inscrits autour de la vallée de l'Epte. Il comprend des bois et des terres cultivées ainsi que des marais dans le fond de vallée.



Les espaces urbanisés de la commune sont répartis entre le centre-ville de Gasny, sur la rive droite de l'Epte, le hameau du Mesnil Milon, au nord, correspondant à une ancienne commune rattachée à Gasny, et le hameau de Saint-Eustache, au sud. Quelques constructions sont présentes aux Bruyères (disséminées dans le bois des Bruyères).

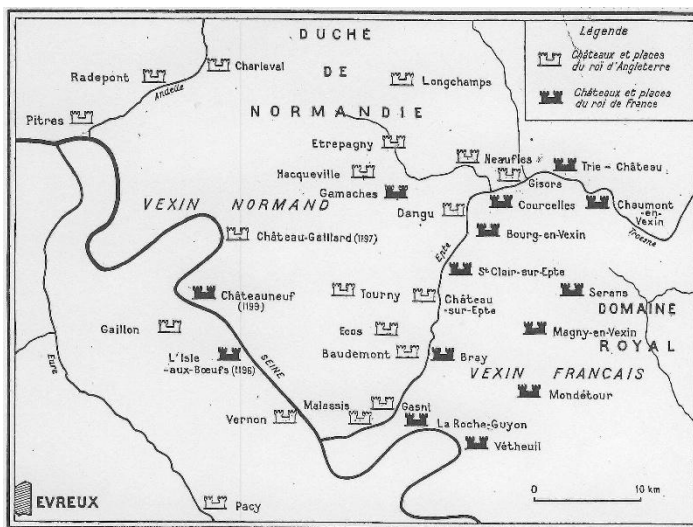
IV.1.4.1. Objectif n°3.1 : Protéger le site classé de la vallée de l'Epte



Les classements du site de la vallée de l'Epte et du site Giverny-Claude Monet sont la **reconnaissance d'un caractère paysager, environnemental, culturel et historique majeur** :

- Cette vallée forme un **écosystème riche et diversifié**, abritant une faune et une flore spécifiques. Sa protection permet de maintenir la biodiversité et de préserver les habitats naturels des espèces ;
- Les **paysages de la vallée**, avec ses cours d'eau, ses forêts et ses prairies, contribuent à la qualité de l'environnement et à la régulation des écosystèmes (épuration de l'eau, prévention des inondations, etc.) ;
- La vallée de l'Epte a une **importance historique majeure**, notamment en tant que frontière naturelle entre la Normandie et l'Île-de-France au Moyen Âge (avec la signature du Traité de Saint-Clair-sur-Epte en 911). Le château de La Roche Guyon qui verrouillait l'accès à la Seine (commune de La Roche Guyon) et le contre-château du Malassis (dans le bois éponyme, à la limite entre Gasny et Saint-Geneviève-sur-Gasny) sont des témoignages de l'enjeu stratégique du secteur à l'époque médiévale ;

Emplacements des forteresses anglo-normandes et françaises de la frontière de l'Epte (source www.gamaches-en-vexin.fr/histoire)

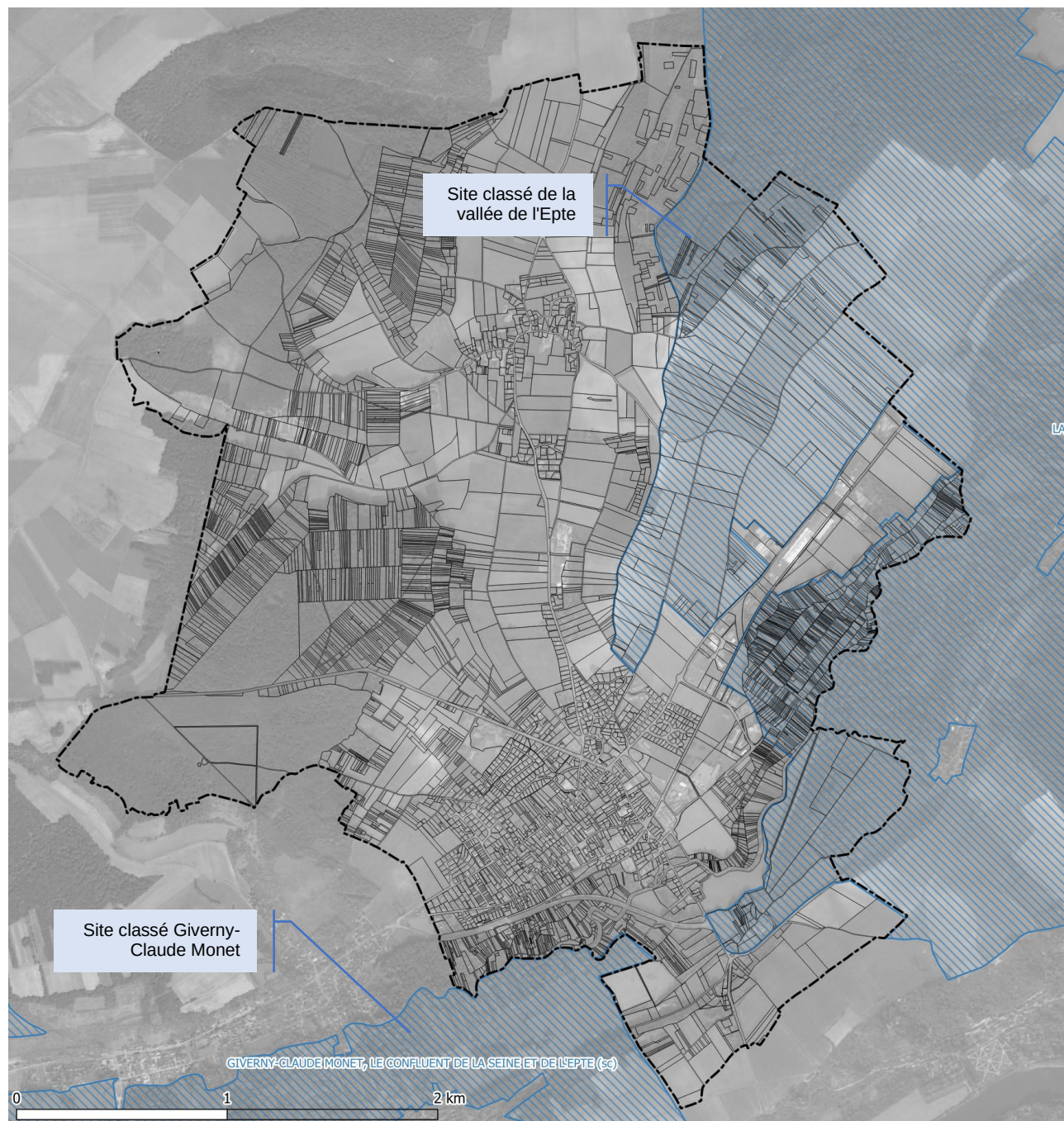


- Giverny et la vallée de l'Epte sont considérés comme le **berceau du courant impressionniste** (Claude Monet a élu domicile pendant plus de quarante ans à Giverny, où il a nourri son œuvre des paysages environnants).

La vallée de l'Epte offre un cadre de vie exceptionnel. La protection des sites classés est essentielle pour préserver cet héritage naturel et culturel majeur :

- Site classé de la vallée de l'Epte à Authevernes, Berthenonville, Bus-Saint-Remy, Château-sur-Epte, Dampmesnil, Fourges et Gasny (décret de classement du 20/01/1982 et arrêt du Conseil d'État du 04/07/1986) ;
- Site classé Giverny-Claude Monet, le confluent de la Seine et de l'Epte à Giverny, Sainte-Geneviève-lès-Gasny et Vernon (limitrophe de Gasny).

Le site classé de Gasny est **protégé par un classement en zone agricole ou naturelle**.



Les sites classés

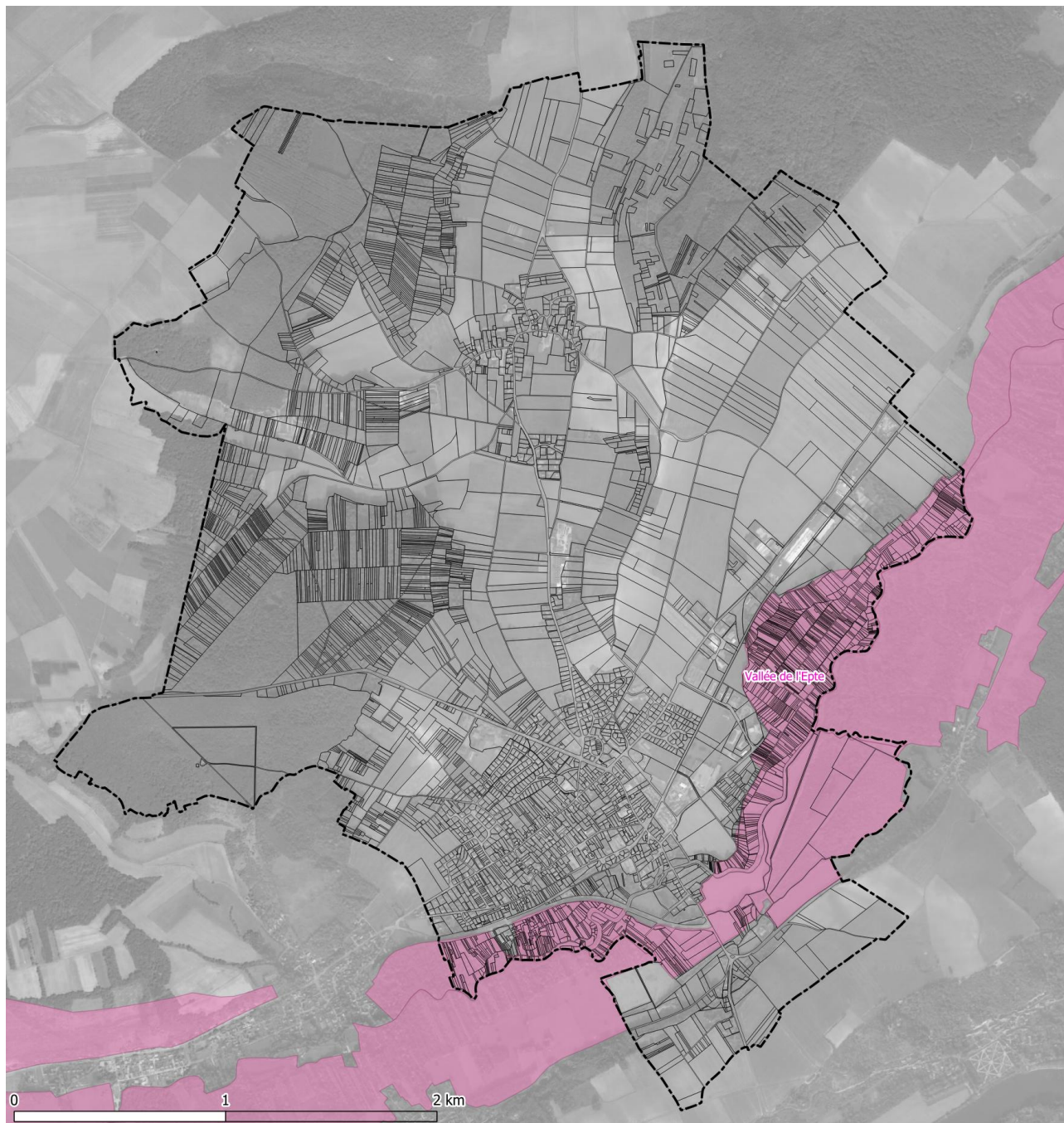
IV.1.4.2. Objectif n°3.2 : Protéger la zone Natura 2000 de la vallée de l'Epte

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



Son périmètre à Gasny est un peu plus grand que celui du site classé, et son identification en tant que zone Natura 2000 a avant tout une portée environnementale, liée à la nécessité de **protéger les milieux naturels remarquables**.

La zone Natura 2000 est **protégée par un classement en zone agricole ou naturelle**.



Zone Natura 2000

IV.1.4.3. Objectif n°3.3 : Protéger les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

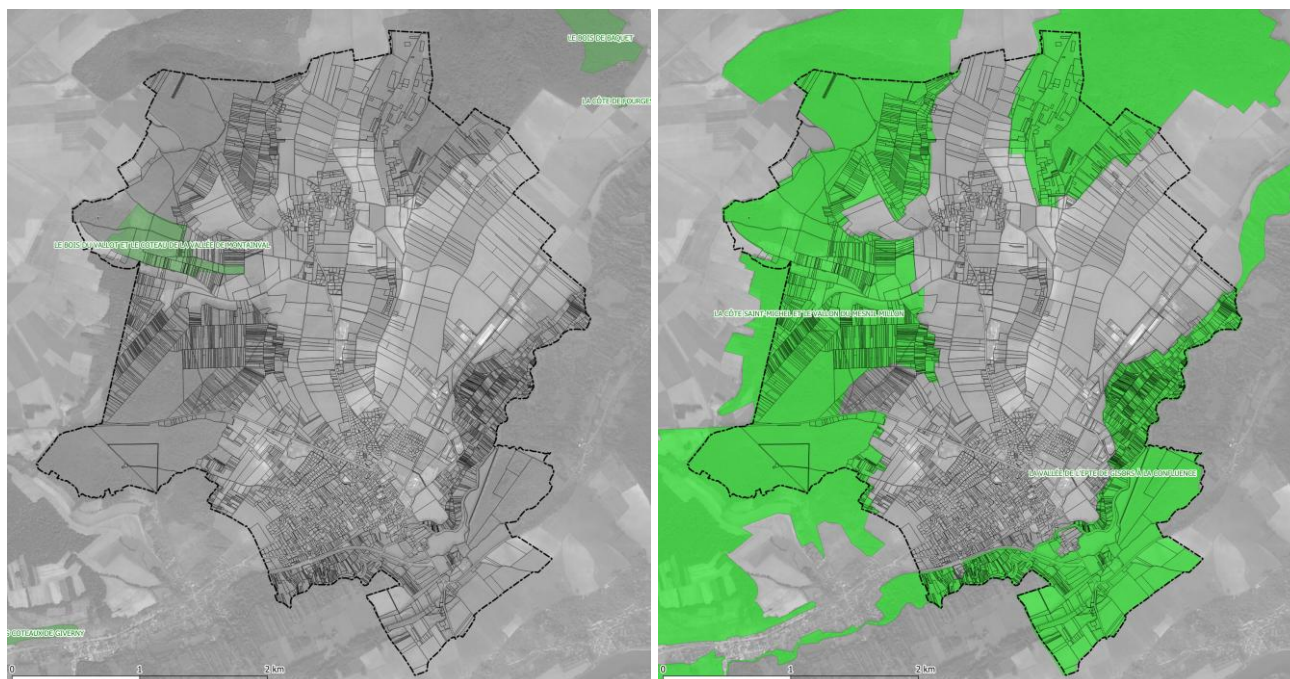
La commune est concernée par :

- La ZNIEFF de type I du « bois du Vallot et du coteau de la vallée de Montainval » ;
- Les ZNIEFF de type II de « la côte Saint-Michel et le vallon du Mesnil Millon » et de la « vallée de l'Epte de Gisors à la confluence ».

La **ZNIEFF de type I** correspond à des milieux bien localisés, associés à une grande valeur écologique. Ils doivent être strictement protégés, par un **classement en zone agricole ou naturelle**.

Les **ZNIEFF de type II** sont des **grands ensembles naturels** riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. L'urbanisation doit être évitée au sein de ces sites d'intérêt écologique.

En pratique, **aucune zone urbaine ou à urbaniser ne réduit les ZNIEFF de type II** présentes à Gasny. Toutefois, une partie de la ZNIEFF, dans le bois des Bruyères, a déjà été réduite par l'urbanisation illégale des Bruyères / Les Soranges. L'opération de régularisation visée par l'objectif 1.15 « Gérer l'urbanisation des Bruyères » déborde donc un peu sur la ZNIEFF.



ZNIEFF de type I / ZNIEFF de type II

IV.1.4.4. Objectif n°3.4 : Protéger les zones humides

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « *terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* » (article L211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides fournissent de **multiples services utiles aux équilibres naturels et aux activités humaines** :

- Rétention des eaux en période d'inondation ;

- Préservation de la ressource en eau en période de sécheresse ;
- Épuration de l'eau en particulier l'azote et le phosphore ;
- Limitation de l'érosion des sols ;
- Stockage du carbone ;
- Régulation climatique ;
- Fourniture de ressources naturelles (foin, bois, produits laitiers, poisson, viande, plantes médicinales...) ;
- Réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces.

Les zones humides de Gasny sont situées dans la **vallée de l'Epte**. L'inventaire des zones humides de Normandie est le fruit d'un partenariat coordonné par la DREAL, qui distingue :

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

Les zones humides avérées sont **protégées par un classement en zone agricole ou naturelle**, à l'exception de celles situées sur le secteur du projet de base ludique.

Pour les zones humides situées sur le terrain du projet de base ludique, le PLU prévoit une protection souple. Elles devront être globalement conservées, toutefois une suppression ponctuelle et limitée, nécessaire à la réalisation du projet, peut être envisagée à condition de compenser à hauteur d'au moins 150% les zones humides détruites.

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

Ce principe est inscrit dans le PLU afin d'articuler le maintien des fonctionnalités écologiques liées aux zones humides dans la vallée, avec les enjeux d'ouverture de la ville sur la rivière. En effet, le projet de base ludique va entraîner des destructions ponctuelles de zones humides, qui devront être compensées à hauteur d'au moins 150% (en recréant davantage de zones humides qu'on en supprime).

Attention à la présence potentielle de zones humides au sein des secteurs repérés par la modélisation « milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides ».

La DREAL a développé un modèle permettant de diagnostiquer les zones humides détruites, détériorées ou dont la caractérisation par les méthodes habituelles s'avère plus difficile (sols forestiers ou urbains, zones fortement drainées...), voire impossible (milieux calcaires, sableux). Les espaces ainsi cartographiés sont dénommés « milieux prédisposés à la présence de zones humides ». Les milieux à faible ou forte prédisposition à la présence de zones humides sont distingués :

- Les milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides correspondent à des espaces où le modèle prédit la présence d'une nappe à faible profondeur en hiver (moins de 50 cm) et où, a priori, les sols sont hydromorphes ;
- Les milieux faiblement prédisposés à la présence de zones humides sont des espaces où la nappe est plus profonde mais où, en fonction des incertitudes liées à la modélisation, la présence de zones humides ne peut être écartée.

Ces MPPZH sont étendues à Gasny (181 hectares de MPPZH « fortes » et 65 hectares de MPPZH « faibles », soit 19% de la superficie de Gasny). Elles concernent notamment la

ville ancienne au sud de la rue de Vernon et les zones d'activités de la vallée (ZA des Prés, ZA de Toisy).



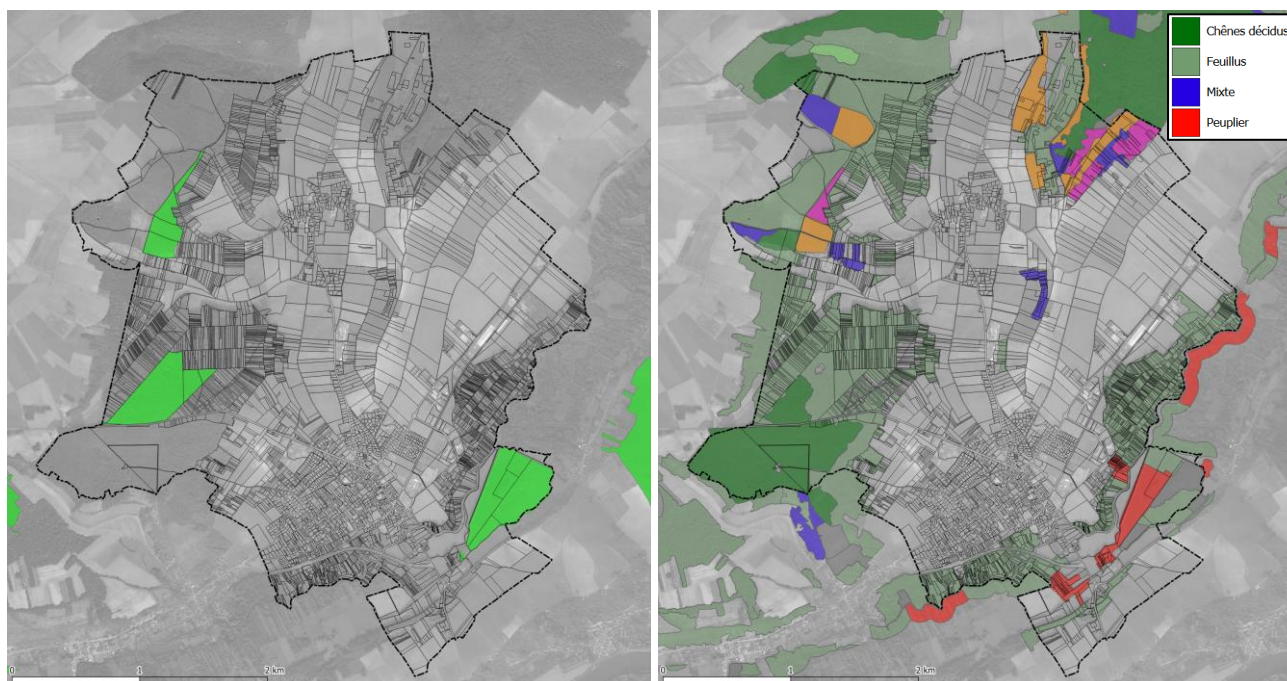
Zones humides avérées / Zones prédisposées à la présence de zones humides

IV.1.4.5. Objectif n°3.5 : Préserver les massifs forestiers

Les forêts couvrant le territoire communal (forêts publiques et forêts privées) sont protégées par l'emploi de plusieurs outils du PLU :

- Classement en **zone naturelle** (grands boisements) ou **agricole** (boisements de faible emprise) ;
- Classement au titre des **espaces boisés classés** ;
- Classement au titre de l'article **L151-23**.

Une attention particulière est portée au quartier des Bruyères (chemin des Bihoreaux et chemin des Soranges), où le grignotage de la forêt par l'urbanisation doit cesser. Pour cela, des **emplacements réservés « TVB »** sont institués sur les surfaces boisées et les surfaces non boisées, non occupées par les constructions, afin de faciliter une acquisition par la collectivité de ces emprises et éviter des développements hors des secteurs de régularisation.



Forêts domaniales / base de données « forêt » de l'IGN

IV.1.4.6. Objectif n°3.6 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue

Tout au long de leur vie, les animaux ont besoin de se déplacer pour se nourrir, se reproduire ou conquérir de nouveaux territoires. Les plantes aussi se propagent par leur pollen ou leurs graines. La conservation de la biodiversité s'oriente de plus en plus vers une approche globale, intégrant ces déplacements d'un milieu à un autre : c'est le concept de « continuités écologiques ».

Pour préserver la biodiversité, il faut réduire la fragmentation des milieux et préserver les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors qui les relient). L'ensemble constitue la trame verte et bleue.

Le PADD pose les principes directeurs de ces politiques environnementales sur le territoire de Gasny :

Protection des réservoirs de biodiversité

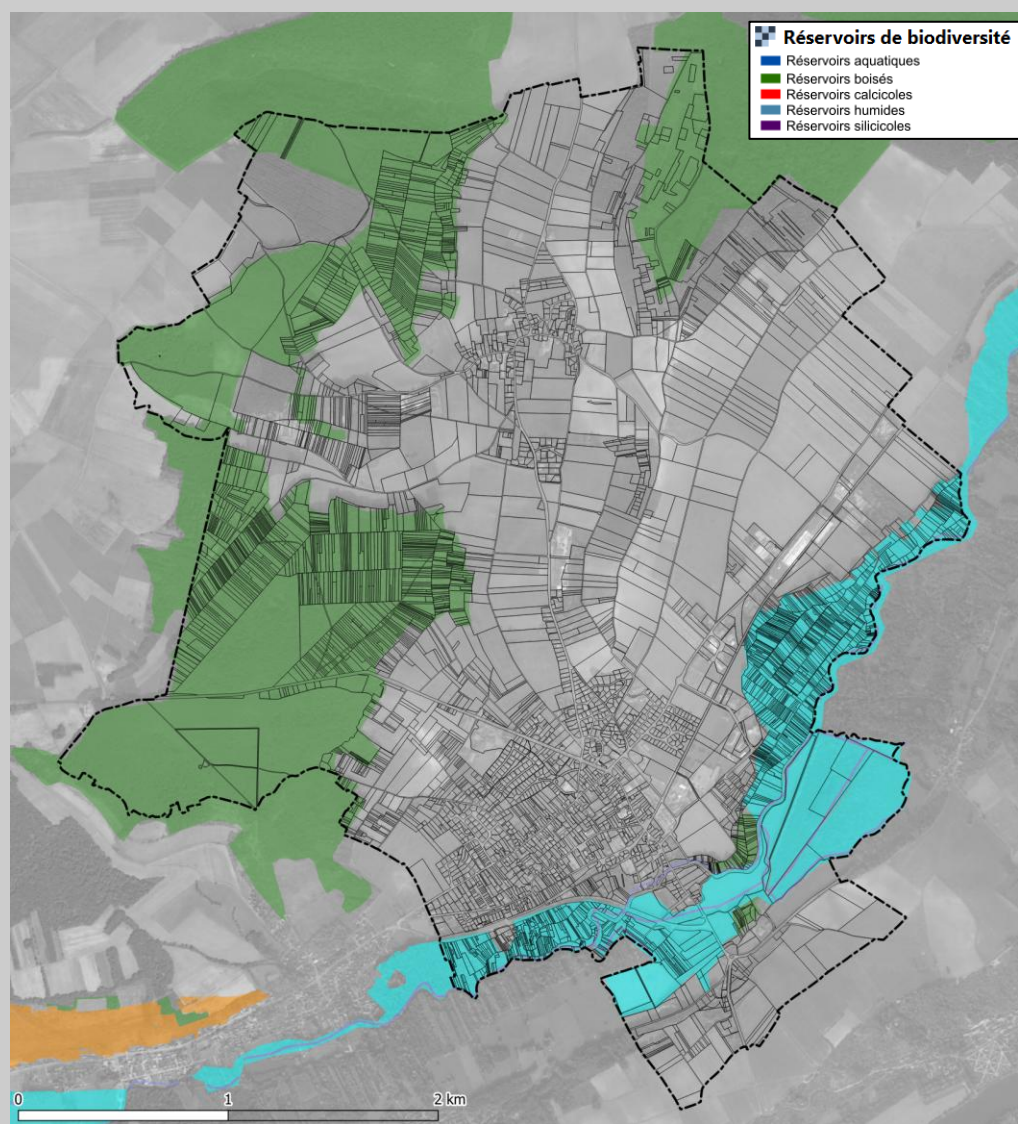
À Gasny, les réservoirs de biodiversité sont boisés (dans les forêts) ou humides (vallée de l'Epte).

Le PLU **protège ces réservoirs de biodiversité**, à savoir les lieux d'habitat et de reproduction faunistique et floristique, par un **classement en zone agricole ou naturelle**.

Attention, l'urbanisation illégale des Bruyères / Les Soranges s'est développée de manière illégale dans la forêt, en plein dans un réservoir de biodiversité. L'opération de régularisation visée par l'objectif 1.15 « Gérer l'urbanisation des Bruyères » recouvre largement le réservoir boisé.

Il s'agit d'une urbanisation existante, et le PLU met en œuvre des outils pour éviter tout nouveau grignotage de la forêt (notamment l'emplacement réservé pour la préservation / restauration des continuités écologiques). Cet outil permettra à la collectivité d'acquiescer les emprises situées hors des secteurs de régularisation et éviter

d'autres constructions non souhaitées (hors des secteurs de régularisation).



Réservoirs boisés à Gasny

Maintien des coupures d'urbanisation

L'urbanisation est principalement constituée du village de Gasny, du hameau du Mesnil Milon, du hameau de Saint-Eustache et de quelques écarts bâtis.

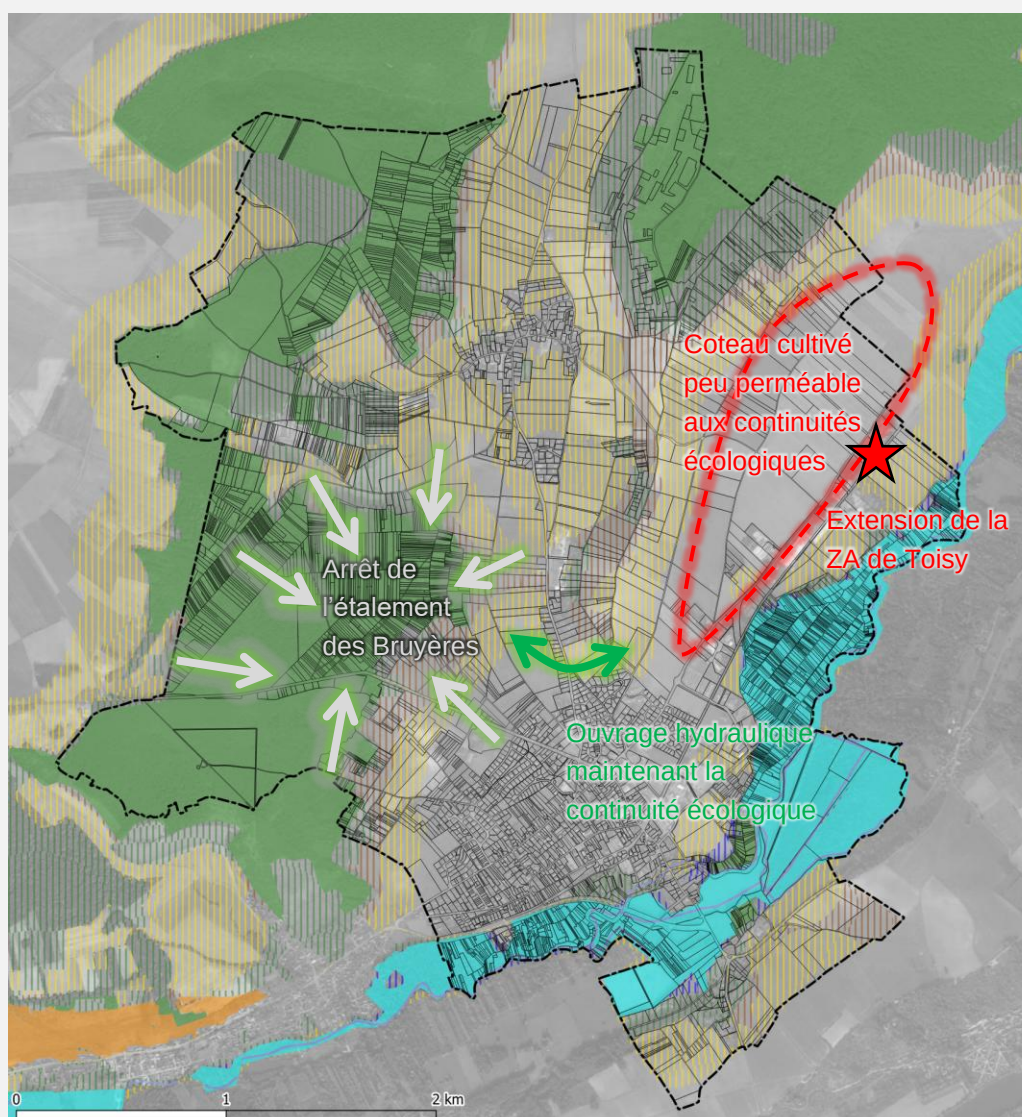
Aucune extension linéaire entre ces entités bâties n'est permise par le PLU, afin de maintenir les corridors de biodiversité qui les séparent.

De manière plus spécifique :

- L'étalement urbain dans le secteur de la Croix du Mesnil est bien visible. Seule reste une parcelle non bâtie à la sortie du bourg. Les élus ont positionné un emplacement réservé pour la création d'un aménagement hydraulique, ce qui permettra de maintenir une continuité écologique de part en part ;
- Aux Bruyères / Les Soranges, la forêt a progressivement disparu pour laisser la place à des constructions. Les élus veulent mettre un terme à cette tendance par une opération inédite de régularisation, destinée à faire rentrer le quartier dans la légalité et d'arrêter son étalement.

Plusieurs pistes de réflexion ont été suivies pour répondre aux besoins d'accueil d'activités économiques. L'extension de la ZA de Toisy existante, bien que positionnée en linéaire sur la route de Fourges, est apparue comme la meilleure solution, car elle permettait de raccrocher le site du transporteur déjà construit au nord et de profiter des accès déjà pratiqués sur la route départementale.

Cette situation, si elle n'est pas la plus favorable, a une incidence limitée dans la mesure où le coteau cultivé à l'ouest de la route départementale est assez peu perméable aux continuités écologiques. La fermeture de l'espace par la nouvelle extension de la ZA de Toisy aura donc une incidence limitée sur les continuités écologiques en l'absence de relais sur le coteau.



Réservoirs et corridors de biodiversité

Maintien des fonctionnalités des corridors écologiques

Les corridors écologiques enrobent les réservoirs de biodiversité et sont **majoritairement inscrits dans les espaces naturels et agricoles**, notamment dans la vallée de l'Epte et dans la vallée du Mesnil Milon et ses coteaux proches.

Les corridors écologiques **touchent ponctuellement les zones habitées**, sans que cela ne vienne réduire leurs fonctionnalités écologiques.

	Les secteurs de développement urbain sont localisés à l'écart des corridors écologiques.
Préservation des éléments naturels relais de déplacement écologiques	Grâce au PLU, les élus souhaitent protéger le patrimoine naturel, relais des déplacements écologiques : forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares ... Ce patrimoine naturel est le support privilégié pour la mobilité des espèces (oiseaux, mammifères, insectes, pollens, etc.). Signalons que ces éléments présentent non seulement un intérêt écologique, mais sont essentiels à la qualité des paysages et sont bénéfiques pour la lutte contre les inondations.
Développement des fonctionnalités de la trame verte et bleue	Au-delà des principes de protection énoncés précédemment, les élus souhaitent améliorer les fonctionnalités de la trame verte et bleue communale, car c'est une condition essentielle pour participer, à l'échelle de chaque commune, à la préservation et la restauration de la biodiversité ainsi qu'à l'adaptation aux changements climatiques.  Voir l'OAP thématique relative à la protection et au développement de la trame verte et bleue.
Les nouvelles opérations d'aménagement devront être conçues de manière à participer à la trame verte et bleue	Les outils du PLU (règlement et OAP) devront concourir à la création d'un urbanisme qualitatif et respectueux de l'environnement sur les secteurs de projet, en : ■ Conservant des surfaces de pleine terre fonctionnelles ; ■ Confortant le maillage bocager (nouvelles plantations prévues en périphéries des secteurs de projets, dont une forêt urbaine sur le secteur de la route de Fourges) ; ■ Gérant les eaux pluviales grâce à des techniques douces (noues enherbées, mares naturelles).
Utilisation d'essences végétales locales	Le PLU veille à l'utilisation d'essences végétales locales, grâce aux obligations fixées par le règlement (avec liste d'essences en annexe).

IV.1.4.7. Objectif n°3.7 : Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage



Au-delà de leur intérêt écologique de vecteur de la trame verte et bleue (confer objectif 3.6 ci-dessus), le PADD indique la nécessité de préserver les éléments remarquables du paysage (forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares ...) pour leur :

- **Valeur paysagère** : ces éléments apportent une qualité paysagère au territoire communal ;
- **Participation au cadre de vie** : les éléments remarquables du paysage, qu'ils soient localisés sur les espaces publics ou dans les emprises privées, contribuent au caractère rural du village et bénéficient à tous les habitants ;
- **Capacité à tempérer les effets du changement climatique**, par des effets brise-vent, d'ombrage ou d'évapotranspiration (forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés et vergers) ;

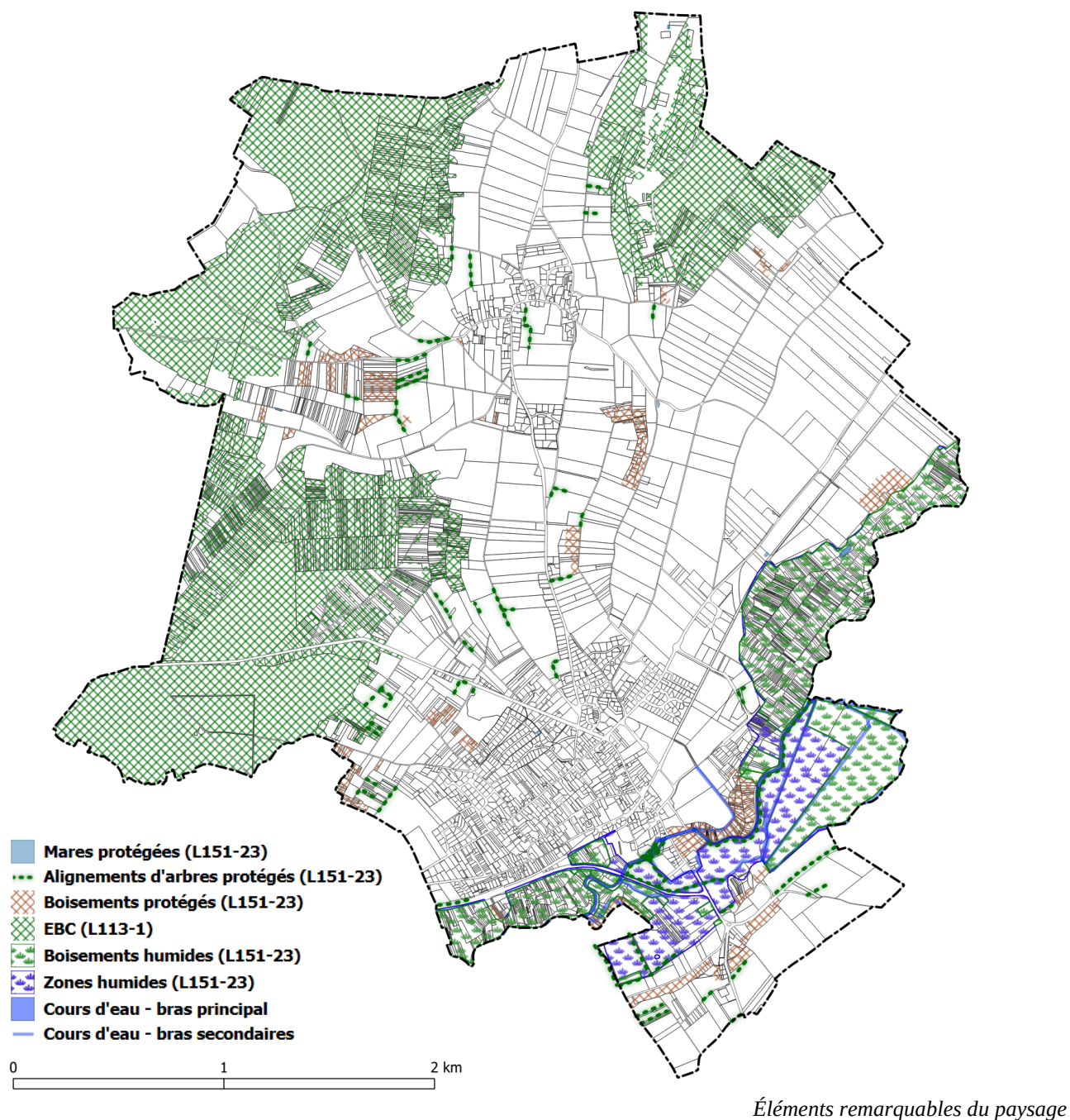
- **Réduction des risques d'inondation**, grâce à l'infiltration des eaux dans les sols et la formation d'obstacles aux ruissellements.



L'Epte et sa ripisylve



Mise en valeur d'un élément du patrimoine (calvaire) par la végétation



IV.1.4.8. Objectif n°3.8 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de ville

La **morphologie du territoire ganystois est propice aux grands panoramas** (coteaux surplombant le village implanté au fond de la vallée).

Dans cette situation, il est important de veiller :

- À la **qualité des lisières** végétales autour des zones urbanisées ;
- À la qualité des **matériaux des toitures** et des façades, qui devront être choisis de manière à s'inscrire harmonieusement dans les grandes perspectives qui dominent la vallée et le bourg ;

- À la préservation des prairies relictuelles, dans la mesure du possible, car elles apportent une diversification appréciable des paysages dominés par les grandes cultures.

On évitera de fermer les milieux sur les coteaux afin de conserver la qualité des vues qui ont fait la renommée de la vallée d'Epte, « vallée des impressionnistes », c'est-à-dire à ne pas laisser une végétation spontanée coloniser les coteaux ; attention également aux plantations de peupleraies (essence indigène), qui ont appauvri la biodiversité.

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

- Les entrées de ville depuis la route de Fourges et la route d'Écos sont aujourd'hui marquées par la présence de bâti industriel et de franges routières déqualifiées. Leur amélioration est une priorité pour la ville. La plantation d'une forêt urbaine à l'entrée dans le bourg habité est la principale réponse retenue dans le PLU ;
- Au sud-ouest, l'entrée depuis Sainte-Geneviève-sur-Gasny, sur l'itinéraire touristique Vernon-Giverny-Gasny, mériterait d'être réaménagée afin d'estomper son caractère routier.



Entrées de ville à améliorer

IV.1.4.9. Objectif n°3.9 : Valoriser le paysage urbain, l'architecture et le patrimoine

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

À ce titre, plusieurs outils méritent d'être mobilisés dans le PLU :

- Un classement spécifique du centre-ville ancien, associé à des exigences plus fortes en terme de qualité architecturale ;

- Un classement protecteur de l'ancien prieuré Saint Nicaise (monument historique inscrit) ;
- L'identification des constructions remarquables, représentatives du patrimoine vernaculaire (L151-19) ;
- L'identification des linéaires remarquables de l'architecture traditionnelle du village (L151-19) : alignements de la rue de Paris, de la rue de Vernon et de la rue de l'Industrie.

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

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

IV.1.4.10. Objectif n°10 : Améliorer la relation entre la ville et la rivière

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

Le principal vecteur de cette relation ville-rivière est le projet de **base ludique**, pensé comme un projet d'ensemble avec le cœur de ville (ouverture quartier de l'église et du presbytère).

IV.2. Justification du règlement et des OAP

IV.2.1. Du PADD au règlement et aux OAP

Le tableau ci-dessous montre la déclinaison des objectifs du PADD vers le règlement (écrit et graphique) et les OAP :

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
Orientation n°1 : Affirmer Gasny comme pôle urbain attractif et dynamique, ouvert sur la Normandie et l'Île-de-France	<u>Objectif n°1.1</u> : Conforter Gasny comme pôle d'emplois locaux au sein de Seine Normandie Agglomération	Secteur 1AUz de la ZA de Toisy Possibilité d'implanter des petites activités économiques non nuisantes dans les zones résidentielles
	<u>Objectif n°1.2</u> : Redynamiser le commerce de proximité	Linéaires de préservation de la diversité commerciale Possibilité d'implanter des petites activités économiques non nuisantes (y compris commerciales) dans les zones résidentielles Accueil de nouveaux habitants (densification zones urbaines et zones à urbaniser) à proximité du centre-ville Scission des zones d'activités en Uz (activités artisanales et industrielles) et Uy (grandes enseignes commerciales) pour éviter une expansion non contrôlée des grandes surfaces <i>En complément hors PLU : dispositif « Petites Villes de Demain »</i>
	<u>Objectif n°1.3</u> : Conforter l'armature touristique et l'attractivité de la ville	Secteur Nt pour la base ludique OAP « Cœur de ville / base ludique »
	<u>Objectif n°1.4</u> : Dégager une offre résidentielle d'environ 10 logements par an	Secteurs Ua, Ur et Urs permettant la densification

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
		Secteurs 1AUh et 1AUh pour la création de nouveaux quartiers Secteur Urz pour anticiper une mutation de l'activité économique OAP « Friche COMECO »
	<u>Objectif n°1.5</u> : Accueillir en priorité des jeunes couples	Objectifs de densité + diversification des logements dans les OAP
	<u>Objectif n°1.6</u> : Adapter l'offre en logements au vieillissement de la population	Secteur Ur permettant la transformation de la friche NETTO en résidence seniors
	<u>Objectif n°1.7</u> : Favoriser la rénovation énergétique des logements	Règlement adapté à la mise en œuvre des travaux Objectifs de performances énergétiques et de bioclimatisme dans les OAP
	<u>Objectif n°1.8</u> : Travailler à la remise sur le marché des logements vacants	Toutes les règles favorables à la qualité du cadre de vie et à l'animation commerciale : Linéaires de préservation de la diversité commerciale Mixité fonctionnelle dans le règlement des secteurs résidentiels <i>En complément hors PLU : dispositif « Petites Villes de Demain »</i>
	<u>Objectif n°1.9</u> : Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain (mobilisation des dents creuses, des grands terrains divisibles, des friches)	Secteurs Ua, Ur et Urs permettant la densification
	<u>Objectif n°1.10</u> : Porter les opportunités de renouvellement urbain et de densification en centre-bourg comme des projets	Secteur Ua permettant la reconversion résidentielle de la friche Comeco Secteur Ur permettant la transformation de la friche

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
	d'ensemble (habitat, urbanisme, mobilité ...)	NETTO en résidence seniors Secteur 1AUh sur la « grande poche foncière » de la rue de Vernon
	<u>Objectif n°1.11</u> : Prévoir des extensions résidentielles en cohésion forte avec la trame urbaine existante	Secteur 1AUh de la route de Fourges
	<u>Objectif n°1.12</u> : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité brute minimale de 20 logements / hectare pour les opérations de renouvellement urbain et les zones à urbaniser visées aux objectifs n°10 et n°11	Objectifs de densité dans les OAP Règlement adapté à la mise en œuvre de cette densité (emprise au sol et hauteur importante)
	<u>Objectif n°1.13</u> : Limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles à 3 hectares en 10 ans	Délimitation des zones urbaines au plus près de l'occupation actuelle. Limitation de la superficie des secteurs 1AUh, 1AUs et 1AUz
	<u>Objectif n°1.14</u> : Protéger et développer l'activité agricole	Classement en zones A et N Dispositions réglementaires favorables à la diversification des activités agricoles
	<u>Objectif n°1.15</u> : Gérer l'urbanisation des Bruyères	Secteur Ns de régularisation / polygones d'implantation
Orientation n°2 : Offrir une grande qualité de vie quotidienne aux Gasnytois	<u>Objectif n°2.1</u> : Faciliter les déplacements doux au quotidien	Accueil de nouveaux habitants (densification zones urbaines et zones à urbaniser) à proximité du centre-ville
	<u>Objectif n°2.2</u> : Adapter l'offre en équipements publics aux attentes de la population	Secteurs Ua, Ur et Urs permettant la création de nouveaux équipements (par exemple : transformation de la friche NETTO en résidence seniors dans le secteur Ur)

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
	<u>Objectif n°2.3</u> : Sécuriser les points noirs routiers (en lien avec département)	-
	<u>Objectif n°2.4</u> : Protéger les habitants des risques naturels	Report des risques de mouvement de terrain sur le plan de zonage (carrières à ciel ouvert) Report de l'assiette du PPRI sur le plan de zonage
<u>Orientation n°3</u> : Valoriser et développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte	<u>Objectif n°3.1</u> : Protéger le site classé de la vallée de l'Epte	Classement en zones A ou N Trames EBC + L151-23
	<u>Objectif n°3.2</u> : Protéger la zone Natura 2000 de la vallée de l'Epte	Classement en zones A ou N Trames EBC + L151-23
	<u>Objectif n°3.3</u> : Protéger les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique	Classement en zones A ou N Trames EBC + L151-23
	<u>Objectif n°3.4</u> : Protéger les zones humides	Trames zones humides et boisements humides Gestion des zones humides par l'OAP « Cœur de ville / base ludique » au niveau de la base ludique
	<u>Objectif n°3.5</u> : Préserver les massifs forestiers	Classement en EBC (grands ensembles boisés) ou L151-23 (boisements de taille plus limitée) Emplacement réservé « TVB » aux Bruyères / Les Soranges
	<u>Objectif n°3.6</u> : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue	Délimitation des zones A / N / U / AU Protection du patrimoine naturel (L151-23 CU) Plantation d'une forêt urbaine en Nf, associée au secteur 1AUs de la route de Fourges

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
		OAP relative à la protection et au développement de la trame verte et bleue Obligation de surface aménagée en espaces verts et obligation de planter dans les articles 2.3 du règlement (traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions)
	<u>Objectif n°3.7</u> : Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage	Classement des grands ensembles boisés en EBC Protection du patrimoine naturel (L151-23 CU)
	<u>Objectif n°3.8</u> : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de ville	Articles 2.2 du règlement relatifs à la qualité architecturale Objectifs de qualité architecturale et d'intégration paysagère dans les OAP Plantation d'une forêt urbaine en Nf, associée au secteur 1AUs de la route de Fourges
	<u>Objectif n°3.9</u> : Valoriser le paysage urbain, l'architecture et le patrimoine	Articles 2.2 du règlement relatifs à la qualité architecturale Objectifs de qualité architecturale et d'intégration paysagère dans les OAP Protection du patrimoine bâti (L151-19 CU)
	<u>Objectif n°3.10</u> : Améliorer la relation entre la ville et la rivière	Protection du patrimoine bâti (L151-19 CU) Classement en secteur Np de l'ancien prieuré Saint Nicaise (monument historique inscrit)

IV.2.2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de **préciser le projet** de la collectivité sur les **secteurs et thématiques à enjeux**.

Le PLU de Gasny comprend **5 OAP sectorielles** sur les zones à urbaniser et les secteurs à enjeux :

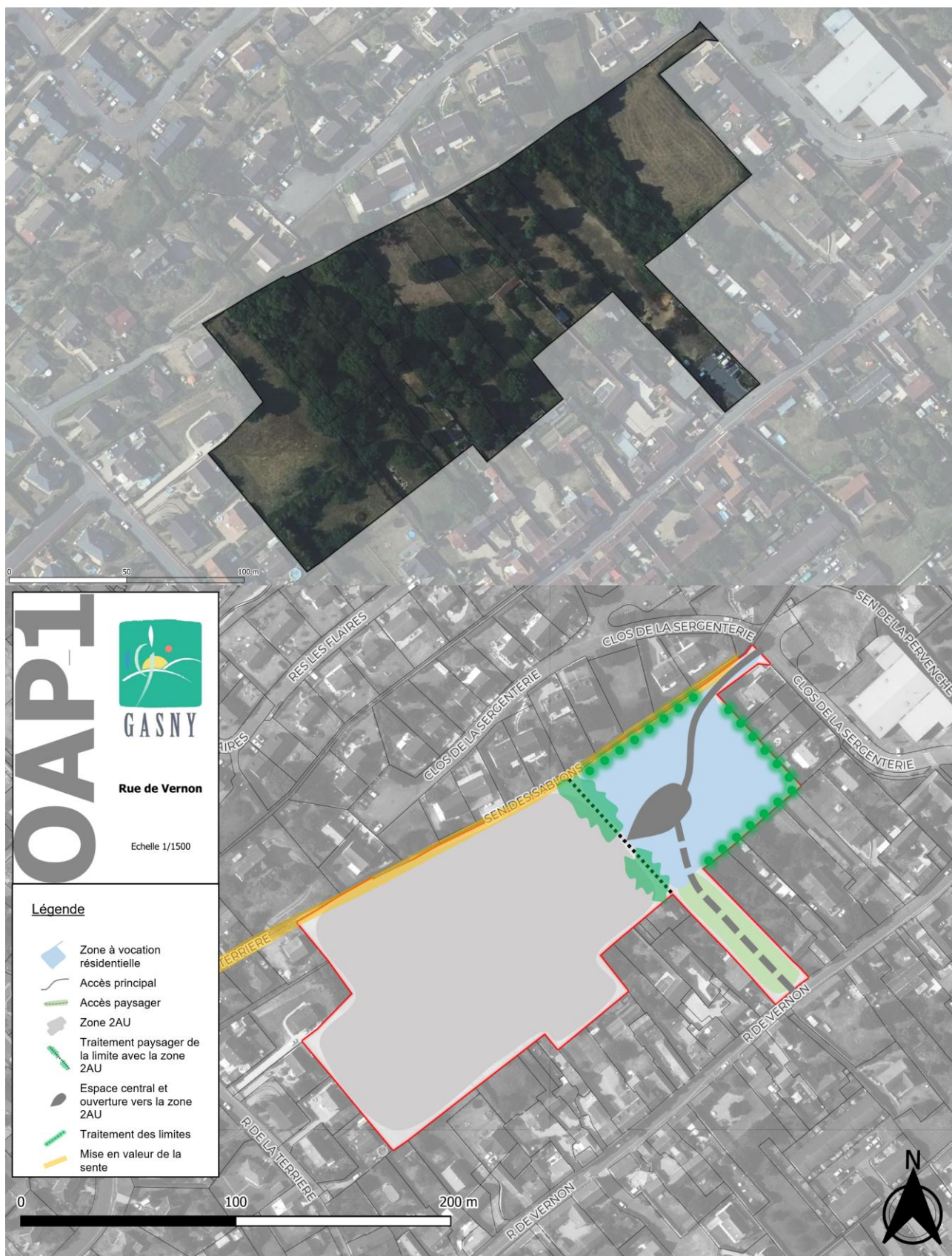
OAP	Zone du PLU
OAP n°1 : Rue de Vernon	1AUh (immédiatement constructible de 6 806 m ²) 2AU (16 032 m ² non ouverts à l'urbanisation)
OAP n°2 : Route de Fourges	1AUh (immédiatement constructible de 10 289 m ²) Nf (6 135 m ² de forêt urbaine)
OAP n°3 : Zone d'activités de Toisy	1AUz (immédiatement constructible de 9 798 m ²) Uz (11 277 m ² occupés par une entreprise existante)
OAP n°4 : Cœur de ville / base ludique	Ua, Np et Nt
OAP n°5 : Friche COMECO	Ua (requalification d'une friche industrielle, surface de 6 150 m ²)



Périmètre des OAP sectorielles

Le PLU de Gasny intègre également une **OAP thématique** (s'appliquant de manière transversale sur l'ensemble du territoire communal). Elle définit les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur les continuités écologiques** (conformément à l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme).

IV.2.2.1. OAP n°1 : Rue de Vernon



Emprise et schéma de l'OAP (2,28 ha)

L'OAP n°1 de la rue de Vernon a pour objectif d'organiser l'urbanisation de la dernière grande poche foncière libre au cœur de la ville de Gasny.

L'OAP couvre le **secteur 1AUh** (), immédiatement constructible (6 806 m²) et le **secteur 2AU** () non ouvert à l'urbanisation (16 032 m²).

Le secteur 1AUh correspond à la partie nord-est, bien desservie par les réseaux et disposant d'accès aux voies publiques. Le secteur 2AU correspond au reste des terrains, avec un parcellaire morcelé en lanières (multiples propriétaires, pas d'accès direct aux réseaux et aux voies publiques).

Grâce à cette OAP, les élus ont pour ambition de « **désenclaver** » le **secteur 2AU** en profitant de l'aménagement du secteur 1AUh pour déployer de nouveaux réseaux et une voirie (en attente à l'interface entre 1AUh et 2AU, comme le figure le symbole ci-contre). Dès que les réseaux auront été amenés (avec une capacité suffisante), la zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.

On estime qu'une telle ouverture à l'urbanisation n'interviendra pas avant 2035, car il est nécessaire de réaliser au préalable les travaux de réseau sur le secteur 1AUh, puis qu'une entente entre les propriétaires ou une forme de maîtrise foncière (avec un porteur de projet unique par exemple) soient mises en œuvre avant d'envisager une urbanisation sur la partie en 2AU.

À noter : le secteur 1AUh était constructible dans l'ancien PLU, et cela fait plus d'une dizaine d'années que la commune réfléchit à l'avenir de ce quartier. La présente OAP, pour la partie 1AUh, a tenu compte du projet le plus abouti, travaillé en 2022 avec l'aménageur AMEX :



Plan d'aménagement du secteur 1AUh (source AMEX)

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les grands principes d'aménagement, en cohérence avec le règlement :

Thème	Orientations à retenir
Périmètre de l'OAP	Secteur 1AUh (immédiatement constructible de 6 806 m ²) Secteur 2AU (16 032 m ² non ouverts à l'urbanisation)
Programmation	 Le secteur 1AUh est destiné à la construction de logements individuels et/ou collectifs . Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations. L'OAP impose une densité (densité brute ≥ 12 log./ha, correspondant au nombre de logements par hectare au sein des opérations, en intégrant les surfaces de voiries, espaces verts, équipements et infrastructures) et un nombre minimal de logements (8 logements) afin de s'assurer d'une bonne utilisation optimale de ce terrain.  L'OAP rappelle que la zone 2AU est « bloquée » en attendant le renforcement des réseaux.
Accès et desserte viaire	 Accès principal connecté au Clos de la Sergenterie (et éventuellement à la rue de Vernon). L'organisation interne de la desserte est libre, mais en assurant un principe de continuité.  Mise en valeur de la sente des Sablons (piétons).
Parcellaire implantation et des constructions	Optimisation des apports solaires grâce au tracé des voies et à l'orientation des parcelles. Diversification des formes et tailles des parcelles pour éviter un aspect monotone. Encouragement à la mitoyenneté pour maximiser les espaces libres sur les lots.
Architecture et des aménagement des espaces privatifs	Encouragement à l'architecture bioclimatique. Adaptation au terrain naturel. Architecture inspirée des traditions euroises : plan carré ou formé de volumes à l'équerre, toitures à deux pans fortement inclinés (avec ou sans croupe), avec des débords en pignon et sur les murs gouttereaux, matériaux d'aspect traditionnels (façades enduites dans les tons beiges ou ocre, modénatures en briques, couverture en ardoise ou en tuile, etc.). Obligation de recours aux haies végétales pour la réalisation des clôtures, afin de créer un environnement champêtre. Regroupement des accès réseaux en murets techniques, afin de qualifier l'ambiance des rues.

Thème	Orientations à retenir
Stationnement	Stationnement « visiteurs » à hauteur de 0,5 place par logement, afin de disposer d'une capacité complémentaire aux stationnements privatifs (gestion des fêtes, anniversaires, etc.).
Végétalisation de la zone	 Élargissement de la sente des Sablons avec traitement végétal intégrant au moins une strate herbacée et une strate arbustive.  À l'articulation entre la zone 1AUh et la zone 2AU : espace vert intégrant au moins une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée.  Paysagement de la voie d'accès depuis la rue de Vernon. Conception différenciée des espaces verts.
Hydraulique	Gestion des eaux pluviales par des techniques d'hydraulique douce (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc.).

L'OAP n°2 de la rue de Fourges correspond au **secteur 1AUs** () immédiatement constructible (10 289 m²) et au **secteur Nf** (6 135 m²) destiné à la plantation d'une forêt urbaine.

L'association entre le secteur 1AUs et le secteur Nf (forêt urbaine) répond à une double injonction :

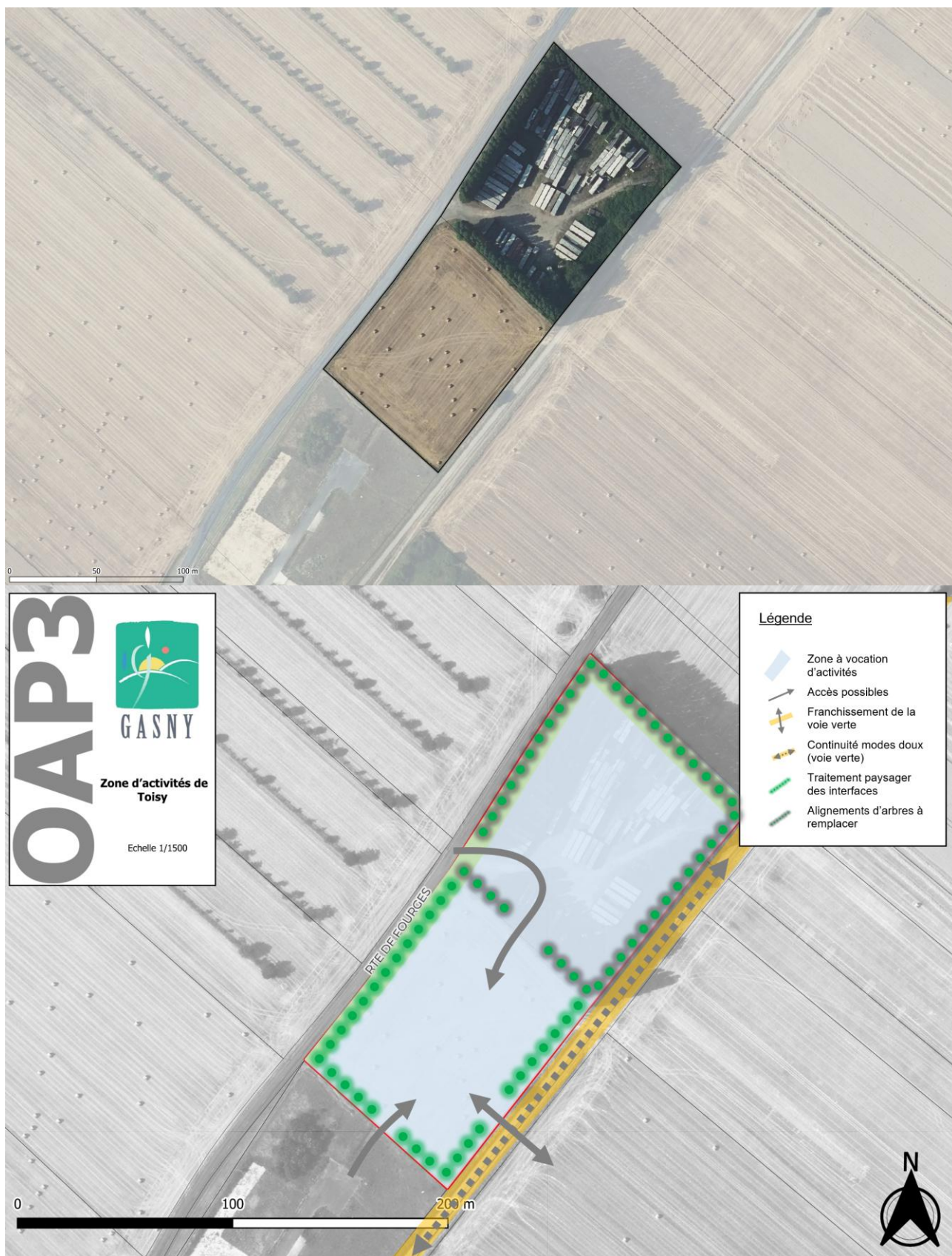
- S'inscrire dans une trajectoire foncière sobre, en lien avec les objectifs fixés par le futur SCOT de SNA ;
- Traiter de manière qualitative les enjeux paysager et environnementaux d'une entrée de ville à embellir.

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les grands principes d'aménagement, en cohérence avec le règlement :

Thème	Orientations à retenir
Périmètre de l'OAP	Secteur 1AUs (immédiatement constructible de 10 289 m²) Secteur Nf (forêt urbaine de 6 135 m²)
Programmation	 Le secteur 1AUs est destiné à la construction de logements individuels et/ou collectifs . Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines , à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations. L'OAP impose une densité (densité brute ≥ 20 log./ha, correspondant au nombre de logements par hectare au sein des opérations, en intégrant les surfaces de voiries, espaces verts, équipements et infrastructures) et un nombre minimal de logements (20 logements) afin de s'assurer d'une bonne utilisation optimale de ce terrain.
Accès et desserte viaire	 Accès principal (véhicules motorisés) : un ou deux accès maximum sur la rue William Dian (pas d'accès direct).  Accès piétons : un ou deux accès vers la voie verte.
Parcellaire implantation et des constructions	Optimisation des apports solaires grâce au tracé des voies et à l'orientation des parcelles. Diversification des formes et tailles des parcelles pour éviter un aspect monotone. Encouragement à la mitoyenneté pour maximiser les espaces libres sur les lots.
Architecture et aménagement des espaces privatifs	Encouragement à l'architecture bioclimatique. Adaptation au terrain naturel. Architecture inspirée des traditions euroises : plan carré ou formé de volumes à l'équerre, toitures à deux pans fortement inclinés (avec ou sans croupe), avec des débords en pignon et sur les murs gouttereaux, matériaux d'aspect traditionnels (façades

Thème	Orientations à retenir
	enduites dans les tons beiges ou ocre, modénatures en briques, couverture en ardoise ou en tuile, etc.). Obligation de recours aux haies végétales pour la réalisation des clôtures, afin de créer un environnement champêtre. Regroupement des accès réseaux en murets techniques, afin de qualifier l'ambiance des rues.
Plantation d'une forêt urbaine en entrée de ville	Sur le secteur Nf : plantation d'une forêt urbaine, par exemple selon la méthode Miyawaki (mais d'autres solutions techniques peuvent être envisagées). Quelques jeux pour les enfants peuvent être envisagés, éventuellement une gloriette, des agrès, des bancs, ... du moment que les sols restent perméables et végétalisés (pas de city stade, piste BMX, etc.). Cet espace pourra intégrer des allées pour la circulation des habitants et des clairières accompagnées d'aménagements de loisirs, à condition de conserver un caractère essentiellement naturel.
Autres actions de végétalisation	 Plantation de nouvelles haies multistrates sur les limites nord, est et ouest de la zone 1AUs.  Plantation d'une nouvelle haie champêtre sur la limite avec la résidence des Bouquets. Plantation d'alignement d'arbres le long de la voie de desserte interne. Conception différenciée des espaces verts.
Hydraulique	Gestion des eaux pluviales par des techniques d'hydraulique douce (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc.).

IV.2.2.3. OAP n°3 : Zone d'activités de Toisy



Emprise et schéma de l'OAP (2,11 ha)

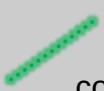
L'OAP n°3 de la zone d'activités de Toisy correspond au **secteur 1AUz** () immédiatement constructible (9 798 m²) et au **secteur Uz** déjà construit et constructible (11 277 m²), actuellement occupé par une activité économique de transport.

Ces terrains sont situés dans le **prolongement de la récente extension de la ZA de Toisy**, qui a été entièrement commercialisée (même si les constructions n'ont pas encore été toutes réalisées, il n'y a donc plus de disponibilité foncière).

La commune et SNA, qui porte la compétence en matière de développement économique, souhaitent **poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans cette zone très attractive**.

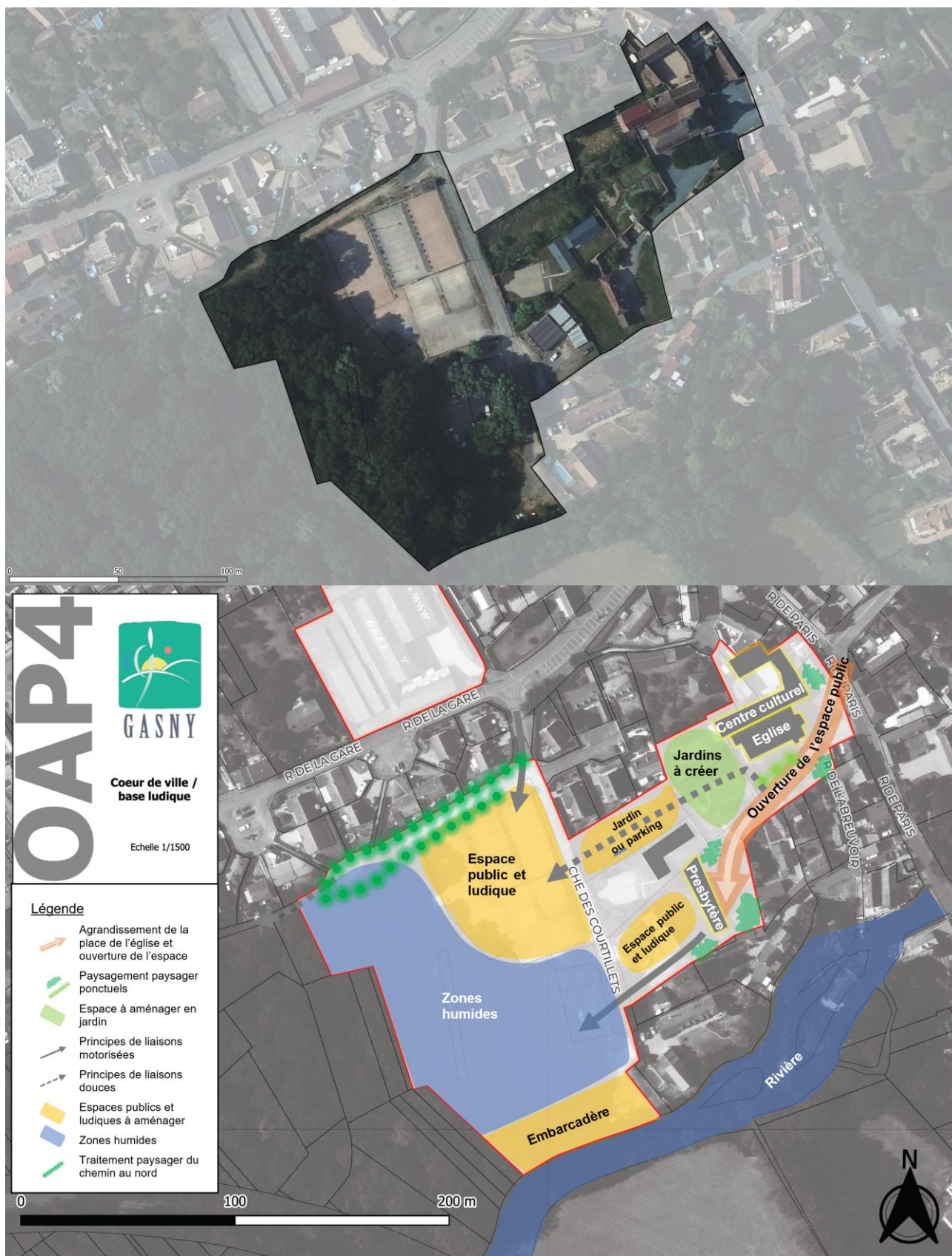
Grâce à cette extension de la ZA de Toisy, une jonction sera réalisée vers la parcelle E334 occupée par une activité économique de transport, qui dispose déjà d'un accès à la route de Fourges. L'idée est de profiter d'une éventuelle mutation sur ce foncier dans les années à venir afin d'organiser un **développement concerté entre le secteur 1AUz et la parcelle E334 en Uz**.

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les grands principes d'aménagement, en cohérence avec le règlement :

Thème	Orientations à retenir
Périmètre de l'OAP	Secteur 1AUz (immédiatement constructible de 9 798 m²) Secteur Uz déjà construit et constructible (11 277 m²)
Programmation	 Les secteurs 1AUz et Uz sont destinés à l'accueil d' activités industrielles ou artisanales . Cette vocation principale d'activités industrielles ou artisanales n'exclut pas que puissent s'implanter quelques locaux services utiles au bon fonctionnement de la zone (par exemple : crèche interentreprise, salle de sport, etc.).
Accès et desserte viaire	 Accès : soit en prolongeant la voirie de la précédente tranche de la zone d'activités au sud, soit via l'entreprise située au nord (pas de nouvel accès sur la route de Fourges).  Maintien de la continuité de la voie verte.
Architecture et des aménagements des espaces privatifs	Diversification du volume des bâtiments. Sobriété des matériaux (teintes sombres ou moyennes).
Stationnement	Préconisation de mutualisation des aires de stationnement et d'emploi de matériaux perméables.
Autres actions de végétalisation	 Plantation de nouvelles haies multistrates le long de la route de Fourges, le long de la voie verte et au contact de la zone Uz au sud (précédente tranche de la zone d'activités). Remplacement des peupliers d'Italie (espèce exogène) ceinturant la parcelle E334 par des alignements d'arbres d'essence locale.

Thème	Orientations à retenir
	Conception différenciée des espaces verts.
Hydraulique	Gestion des eaux pluviales par des techniques d'hydraulique douce (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc.).

IV.2.2.4. OAP n°4 : Cœur de ville / base ludique



Emprise et schéma de l'OAP (2,83 ha)

L'OAP n°4 « cœur de ville / base ludique » est calquée sur le périmètre du **projet de valorisation du cœur de ville**, qui inclut notamment la sécurisation de la rue de Paris, le réaménagement de la place de l'Église, la création de jardins et l'aménagement d'une base ludique aux abords de l'Epte. Elle couvre les secteurs Ua (tissu urbanisé historique), Nt (base ludique) et Np (ancien prieuré Saint Nicaise).



L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les grands principes d'aménagement, en cohérence avec les principes retenus par les élus dans le cadre de ce projet :

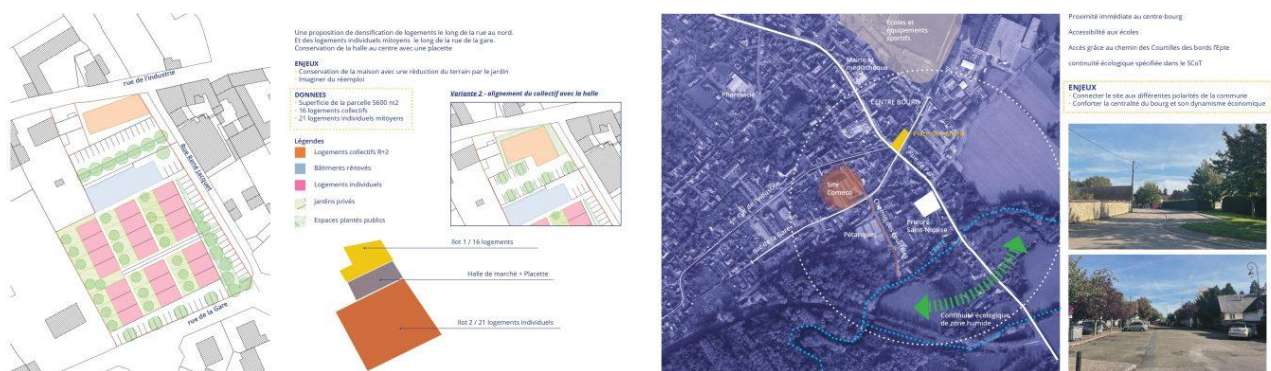
Thème	Orientations à retenir
Principe de l'OAP	L'OAP n°4 englobe : ■ Le projet de requalification du cœur de ville aux abords de l'église ; ■ Le projet de base ludique. Le projet « cœur de ville » a pour ambition de recréer un véritable espace de parvis autour de l'église, en ouvrant celui-ci de manière transversale entre la rue de Paris, le presbytère puis la base ludique. Le projet de base ludique consiste en une recomposition de l'espace desservi par le chemin des Courtillets (parcelles J2301, J2302, J2303, J1053 et J1054) en une zone « nature et détente » amalgamant des poches de nature urbaine, des espaces verts et des espaces ludiques (boulodrome, guinguette, embarcadère, plage enherbée, aire de jeux, terrain multisports, etc.).

Thème	Orientations à retenir
Accès et desserte viaire	Utilisation des accès existants aux véhicules : ■ Accès depuis la rue de la Gare (desserte du parking de l'espace public et détente, en jaune sur le plan ci-dessus) ; ■ Accès depuis la rue de Paris / parvis de l'église (jusqu'au presbytère). Création de nombreux déplacements doux pour donner le maximum de perméabilité à cet espace, et notamment entre le secteur « base ludique » et le parvis de l'église, dans le secteur des jardins à aménager, entre l'embarcadère et les espaces publics et ludiques, ainsi que vers le chemin situé au nord.
Végétalisation et espaces verts	Maintien d'un important couvert arboré, avec une canopée apportant des zones de fraîcheur. - Plantations arbustives et / ou arborescentes sur le chemin au nord. - Implantations végétales entre la rue de Paris / parvis de l'église / presbytère / base ludique. - Préservation de l'alignement d'arbres existant au sud de l'église. - Création de jardins derrière l'église.
Architecture	Ouverture de l'espace public depuis la rue de Paris jusqu'au presbytère puis la base ludique. Mise en valeur des constructions anciennes de qualité : l'église, le presbytère et le centre culturel (Le Prieuré).
Zones humides	Préservation des zones humides. Toutefois, une suppression ponctuelle et limitée, nécessaire à la réalisation du projet, peut être envisagée à condition de compenser à hauteur d'au moins 150% les zones humides détruites. La compensation serait avantageusement assurée sur la parcelle H102 (zone naturelle dégradée qui pourrait être dépolluée / restaurée en tant que zone humide le long de l'Epte). Ce principe a été inscrit dans le PLU afin d'articuler le maintien des fonctionnalités écologiques liées aux zones humides dans la vallée, avec les enjeux d'ouverture de la ville sur la rivière. En effet, la création de cheminements piétons, d'une aire de jeux et de la plage / embarcadère va entraîner des destructions ponctuelles de zones humides, qui devront être compensées à hauteur d'au moins 150% (recréation de davantage de zones humides que de suppressions).

Cette **opération de renouvellement urbain** porte sur un ensemble de constructions industrielles, dont certaines présentent un certain intérêt architectural et font partie de l'histoire de la ville. Les élus en souhaitent la **transformation en un ensemble de logements**, mais aussi de services aux habitants.

Ce terrain bénéficie d'une situation remarquable au cœur de la ville. Ces anciens bâtiments industriels s'inscrivent dans un quartier résidentiel proche de la rue de Paris, où sont regroupés la plupart des commerces et services gasnytois. Il est également proche du futur espace cœur de ville / base ludique, dont pourront profiter pleinement les futurs résidents.

La ville a confié à l'Établissement Public Foncier de Normandie une étude urbaine « flash » (équipe Embase / Atelier Iris Chervet) pour réfléchir au devenir de ce site.



Extraits de l'étude

Plusieurs scénarios ont été esquissés à l'occasion de cette étude, et les réflexions devront être poursuivies pour concevoir finement les aménagements à réaliser. En conséquence, les élus n'ont pas souhaité figer les possibilités d'évolution de ce site – l'OAP fixe quelques grands principes à respecter, mais laisse des marges de manœuvre importantes :

Thème	Orientations à retenir
Périmètre de l'OAP	Friche industrielle « COMECO » en zone centrale Ua (6 150 m ²)
Programmation	La vocation de l'opération de renouvellement urbain est précisée par l'OAP : vocation principalement résidentielle, essentiellement sous la forme de logements collectifs. Un objectif de densité est donné, afin de s'assurer d'une bonne utilisation optimale de ce terrain : au moins une trentaine de logements est attendue à l'occasion de cette opération. Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.
Vérification de la pollution	Avec ce paragraphe, les élus attirent l'attention sur le passé industriel du site, en rappelant qu'en cas de pollution avérée (investigations de terrain obligatoire avant tout projet), il faudra rendre ce site compatible avec l'usage résidentiel.
Histoire et architecture	Encouragement à l'architecture bioclimatique.

Thème	Orientations à retenir
	Préconisation : conserver et réhabiliter les halles industrielles XIX ^e siècle. Maintenir des traces du passé industriel / prévoir une réinterprétation.
Stationnement	Préconisation d'emploi de matériaux perméables.

IV.2.3. OAP thématique relative à la protection et au développement de la trame verte et bleue

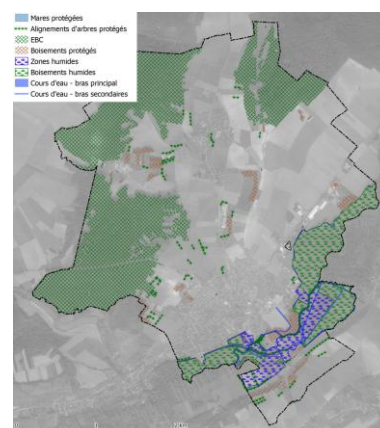
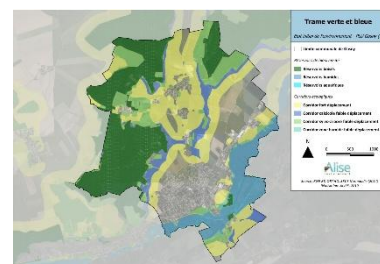
La préservation, le développement des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité sont des enjeux majeurs pour la commune de Gasny.

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

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

L'OAP TVB commence par l'affirmation de **3 grandes orientations stratégiques** :

Protéger les réservoirs de biodiversité	À Gasny, les réservoirs de biodiversité sont principalement situés dans la forêt et les zones humides attenantes à l'Epte.
Ne pas fragmenter les corridors de biodiversité	Pas de fragmentation des corridors En cas de projet à proximité d'un corridor, il faudra prévoir la restitution de fonctionnalités écologiques de manière à maintenir des relations effectives entre les réservoirs de biodiversité (par exemple, avec la plantation de haies en périphérie des projets, le maintien d'espaces boisés ou prairiaux, etc.).
Préserver les milieux-support aux continuités écologiques	Il s'agit des éléments suivants : ■ Les espaces forestiers et les bosquets ; ■ Les alignements d'arbres ; ■ Les cours d'eau et leur ripisylve ; ■ Les mares ; ■ Les zones humides.



Puis l'OAP TVB expose les actions envisagées par les élus dans les 10 prochaines années, afin de favoriser le développement de la trame verte et bleue sur la commune (les 7 premières actions concernent la trame verte et les 3 dernières portent plus spécifiquement sur la trame bleue).



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

Ces 3 actions précises ont vocation à structurer l'espace public autour de la voie verte, les différents terrains sportifs, le champ de foire et le groupe scolaire.

Cette action vise des travaux de requalification de l'avenue du Général de Gaulle, en s'appuyant sur les alignements historiques de platanes.

Cette action vise des travaux sur la liaison bourg – Le Mesnil Milon.

6. Aménagement d'un parcours piétons cycles, avec plantation d'alignement d'arbres (route d'Écos).	
7. Aménagement d'un parcours piétons cycles avec plantation d'alignement (Saint-Eustache à la rue des Arches).	Idem sur la liaison bourg – Saint-Eustache
8. Entretien curage de l'exutoire de la ravine avec possibilité de marquer son tracé en végétalisant le haut de la ravine.	
9. Aménagement d'une ravine ouverte sur la rue de la ravine avec accompagnement paysagé.	Action en lien avec l'action n°5
10. Noue d'infiltration sur l'aménagement de l'avenue du Général de Gaulle.	Action en lien avec l'action n°4

IV.2.4. OAP Echancier prévisionnel

La loi Climat et Résilience a rendu obligatoire l'établissement d'un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant.

Celui-ci est relativement simple à Gasny. Les secteurs 1AUh (rue de Vernon), 1AUs (route de Fourges) et 1AUz (zone d'activités de Toisy) sont desservis par les réseaux au sens de l'article R151-20 (voies, réseaux d'eau, d'électricité). Ils sont donc immédiatement constructibles et leur urbanisation est envisagée dans la durée de vie du PLU.

La zone 2AU de la rue de Vernon ne dispose pas de réseau et d'un accès permettant son aménagement dans l'immédiat. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après qu'une modification du PLU ait constaté le renforcement des réseaux et de la desserte viaire (prévus dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUh). Cette ouverture n'interviendra pas avant 2031.

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une zone à urbaniser, le principe de construction au sein des secteurs Ns des Bruyères / Les Soranges a été intégré à l'échancier prévisionnel. Les secteurs Ns sont constructibles (constructibilité limitée à des polygones d'implantation) afin de permettre le dépôt de permis de régularisation des constructions présentes aux Bruyères / Les Soranges à la date d'approbation du PLU. Une fois que les régularisations auront été réalisées, les secteurs Ns seront fermés à l'urbanisation afin de préserver le caractère naturel du lieu. Puisque la régularisation a déjà été planifiée de concert avec les habitants, elle interviendra dans les premières années de vie du PLU, donc à fortiori avant 2031.

	2025-2031	2031-2035	2025 et +
Secteur 1AUh de la rue de Vernon	Prévu sur la durée de vie du PLU		
Secteur 2AU de la rue de Vernon		Désenclavement requis	
Secteur 1AUs de la Route de Fourges	Prévu sur la durée de vie du PLU		
Secteur 1AUz de la zone d'activités de Toisy	Prévu sur la durée de vie du PLU		
Secteurs Ns des Bruyères / Les Soranges	Fenêtre temporelle limitée		

IV.3. Règlement graphique (plan de zonage)

IV.3.1. Découpages en zones / tableau des surfaces

Le tableau en page suivante résume la répartition des zones urbaines, à urbaniser et agricoles et naturelles et forestières :

Zones urbaines U	Zones à urbaniser AU
Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18)	Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R151-20)
Zones agricoles A	Zones naturelles et forestières N
Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (1°) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, (2°) soit de l'existence d'une exploitation forestière, (3°) soit de leur caractère d'espaces naturels, (4°) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou (5°) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-24)

Tableau de surfaces :

Ancien PLU		Surface (ha)	Nouveau PLU		Surface (ha)
Zones urbaines		168,7			157
	UA (zone urbaine à caractère ancien)	38,6		Ua (zone urbaine à caractère ancien)	37,4
				Ue (équipements et activités de services)	12,4
	UB (zone urbaine à caractère plutôt récent)	82,2		Ur (zone urbaine à caractère plutôt récent)	65,1
	UBe (zone non bâtie entre la rue de Vernon et la sente des Sablons)	0,8			
				Urs (idem Ur + sous-sols sont interdits)	4,1
				Uy (grandes activités commerciales)	2,3
	UZ (activités)	47,1		Uz (activités économiques - industries, services)	34,6
				Urz (zone mutable économie ou reconversion)	1,1
Zones à urbaniser		49,4			4,3
	AU1 (logements / équipements)	12,9			
	AU2 (logements)	8,3			
	AU3 (activités / équipements)	4,9			
	AU4 (activités / équipements)	2,4			
	AU5 (logements / équipements / services)	2,6			
	AU6 (activités / équipements)	5,5			
	AU7 (quartier des Bruyères / Les Soranges)	12,8			
				1AUh (opération d'aménagement d'ensemble - habitat)	0,7
				1AUs (idem 1AUh + sous-sols interdites)	1
				1AUz (opération d'aménagement d'ensemble - activités)	1
				2AU (non ouverte à l'urbanisation)	1,6
Zones agricoles		370,6			596,5
	A (zone agricole stricte)	370,6		A (zone agricole stricte)	549,2
				Aj (jardins maraîchers)	3,2
				Ap (protection paysagère)	33,9
				Ae (favorable à l'implantation d'éoliennes)	10,2
Zones naturelles		698,8			532,9
	N (zone naturelle stricte)	694		N (zone naturelle stricte)	522
	Ne (station d'épuration)	0,7		Ne (station d'épuration)	0,7
				Nf (forêt urbaine)	0,6
				Np (ancien Prieuré Saint Nicaise)	0,5
				Ns (quartier des Bruyères / Les Soranges)	7,4
				Nt (base ludique)	1,7
	NI (jardins maraîchers)	4,1			
Total		1287,5			1287,5

écarts bâtis (bâtiments isolés ou petits regroupements), sont classés en zone agricole, car ils ne doivent pas être les germes du développement de nouvelles urbanisations diffuses à l'écart de la ville.

La délimitation des zones urbaines est le croisement :

De la reprise du contour de la zone urbaine dans le PLU approuvé le 5 février 2008.

D'une approche technique, qui considère la continuité du bâti comme un caractère précurseur des zones urbaines. Pour déterminer cette continuité, des tampons de 25m sont dessinés autour des constructions, afin de déterminer celles qui sont distantes entre-elles de moins de 50m.

Les zones urbaines doivent être composées d'au moins une vingtaine de constructions principales bien regroupées (habitations, équipements publics ou activités économiques – mais pas de bâtiments agricoles).

Ce critère conduit à écarter le hameau de Saint-Eustache et les écarts bâtis (route d'Écos, route de Fourges ...).

Une desserte suffisante par les réseaux publics (voirie, eau, électricité).

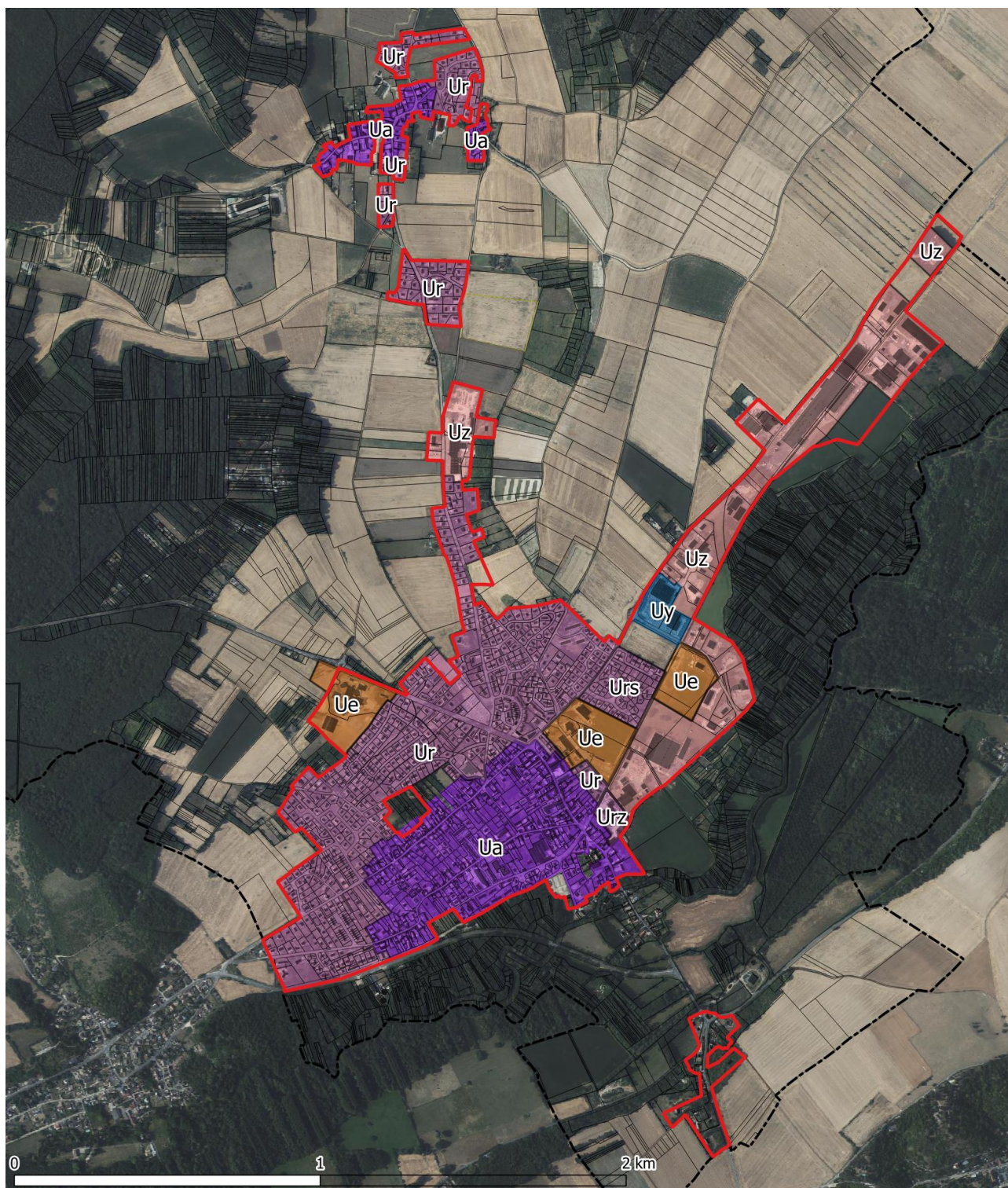
Ce critère conduit à écarter le quartier des Bruyères / Les Soranges, qui ne dispose pas de réseaux (absents ou insuffisants).

Une approche qualitative, afin de traiter plus finement les cas spécifiques :

- Ajout des parkings liés aux constructions des zones urbaines (collège, Intermarché, etc.), ainsi que des espaces de stockage attenants aux activités économiques (Big Mat, déchetterie, etc.) ;
- Sur la ZA de Toisy :
 - Intégration de l'ensemble de l'extension récente de la ZA de Toisy, même si tous les lots n'ont pas encore été construits,
 - Intégration de la parcelle E342 située immédiatement au sud-est de cette extension, car une activité économique a récemment été édifiée ici (2022),
 - Ajout de la parcelle située dans le prolongement de la ZA de Toisy (parcelle E334 occupée par une activité économique de transport, qui sera reliée à la ZA de Toisy par la prochaine extension programmée en 1AUz dans le PLU) ;
- Classement non constructible du quartier des abords de l'Epte au sud du bourg, afin de conserver ses grandes qualités environnementales, paysagères et patrimoniales. Le quartier est entièrement inscrit en zone de risque du PPRI ;
- Classement en zone constructible de l'ensemble du hameau du Mesnil Milon et de ses abords, y compris les 30 maisons du Grillon, en conservant les coupures d'urbanisation entre les regroupements bâtis.

La première illustration montre **l'évolution entre le PLU approuvé le 5 février 2008 et le PLU révisé**. La révision du PLU a conduit à resserrer les zones urbaines au plus près du bâti existant, en supprimant les extensions non nécessaires et/ou non justifiées qui étaient possibles dans l'ancien PLU.

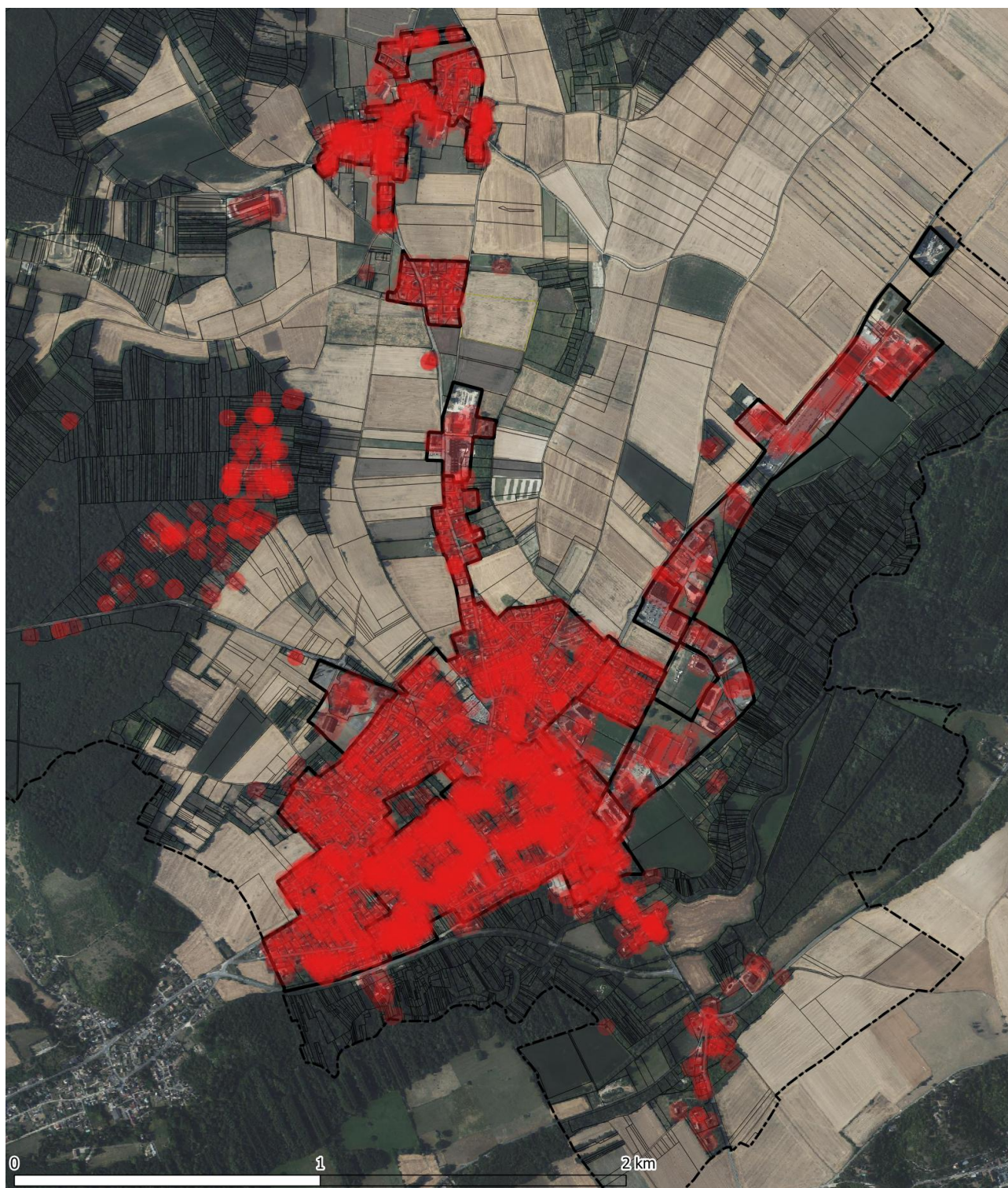
Le paragraphe « VII.5. Évolutions apportées au PLU » détaille les différentes évolutions avec l'ancien PLU.



Contour des zones urbaines du PLU approuvé le 5 février 2008 (traits rouges) et du PLU révisé

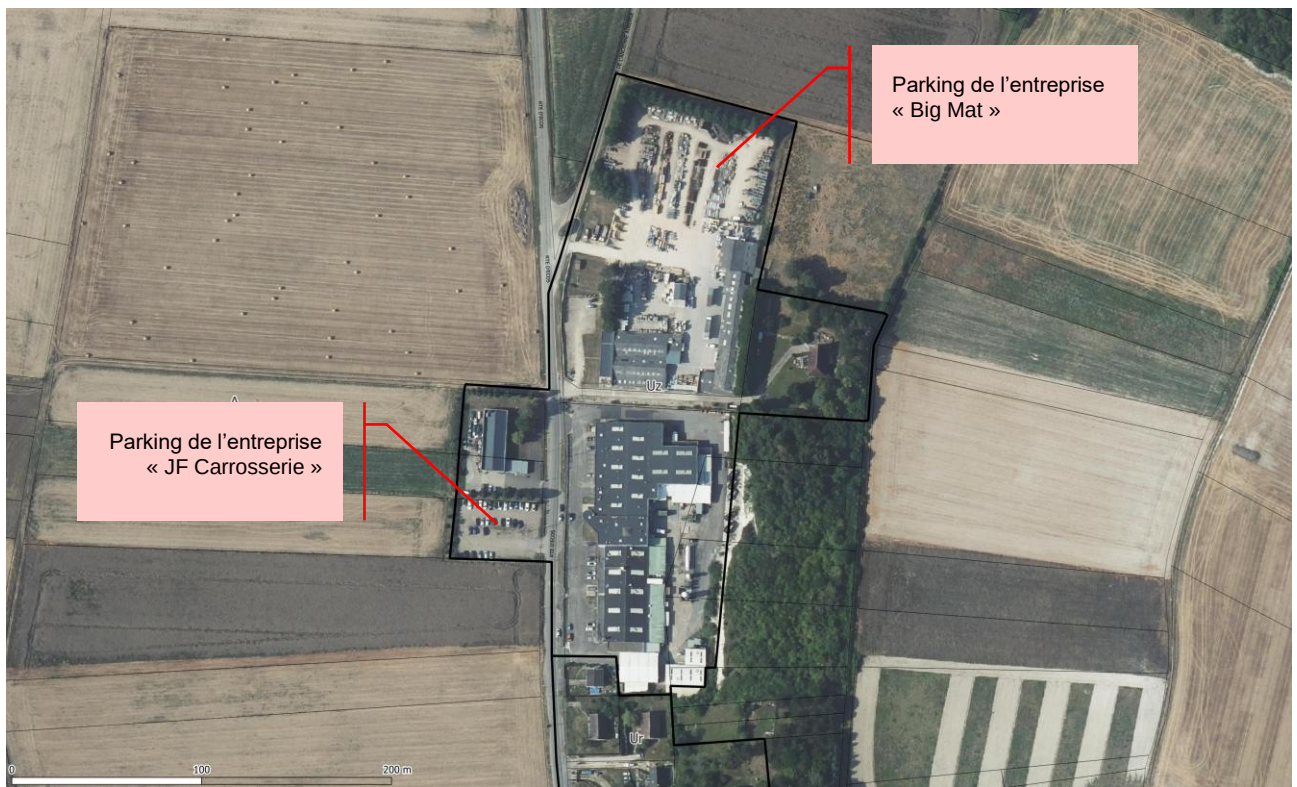
La deuxième illustration met en application l'approche technique, avec une marge de 25m dessinée autour des bâtiments : lorsque les marges de 25m se touchent, alors les bâtiments sont distants de moins de 50m.

Le trait noir montre la délimitation retenue pour le contour des zones urbaines :



Les tampons de 25m autour des bâtiments (en rouge) conduisent à la délimitation de la zone urbaine (trait noir)

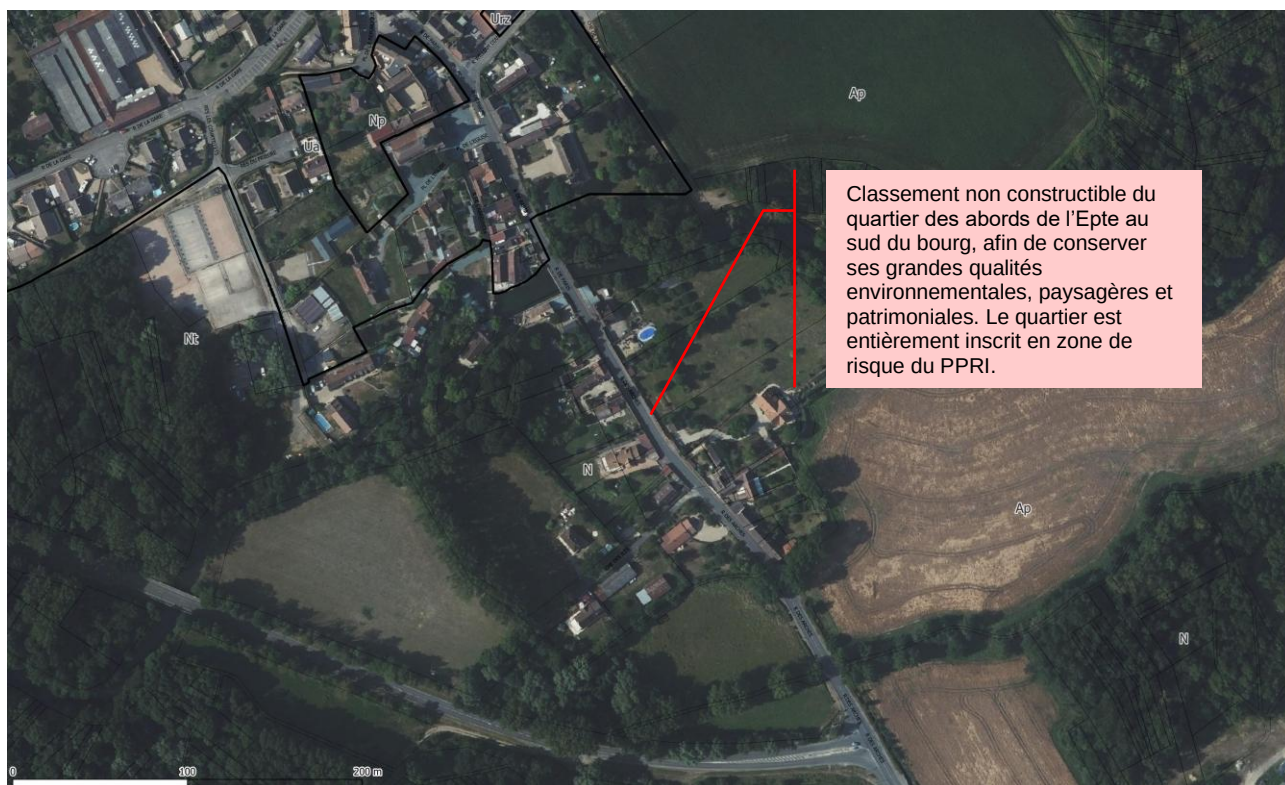
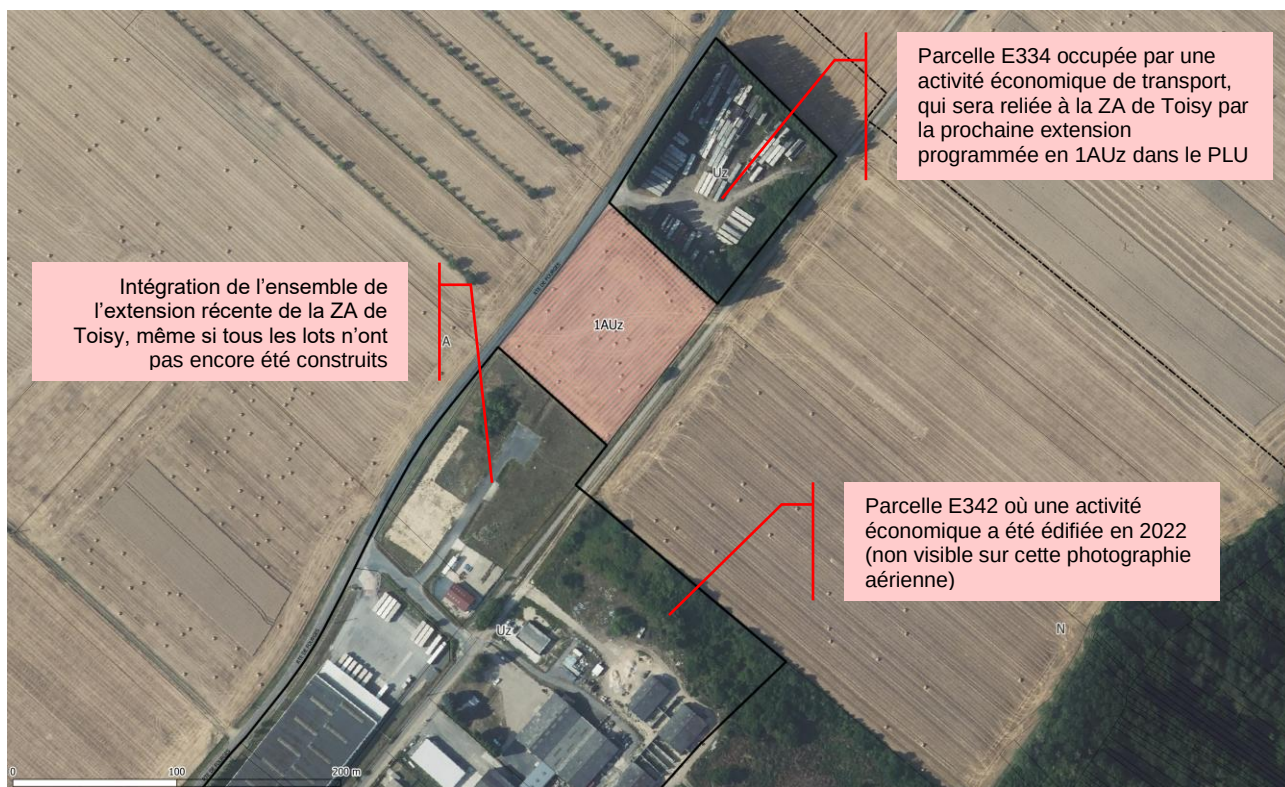
Enfin, voici quelques illustrations montrant le traitement des cas spécifiques :

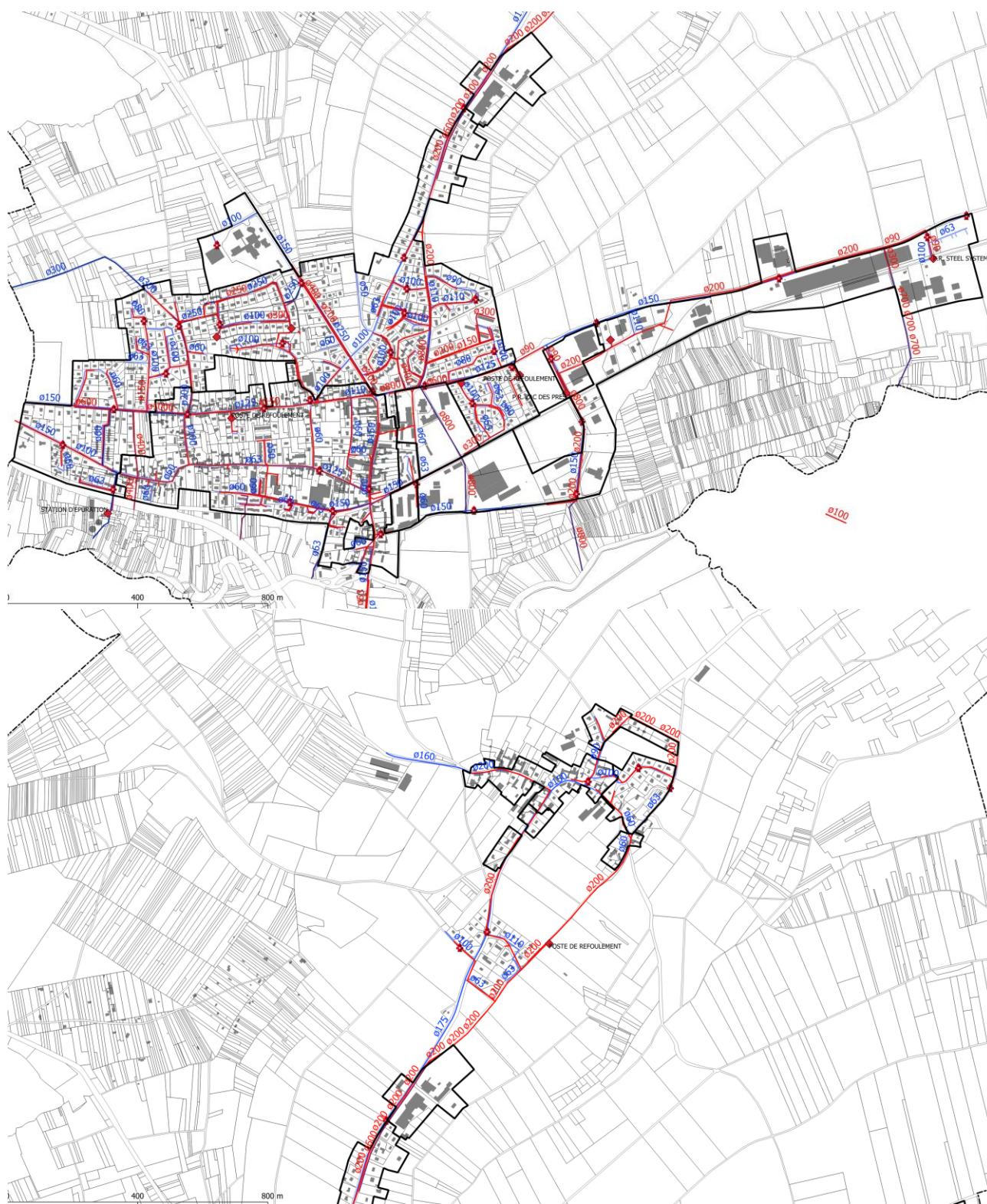


La Croix du Mesnil

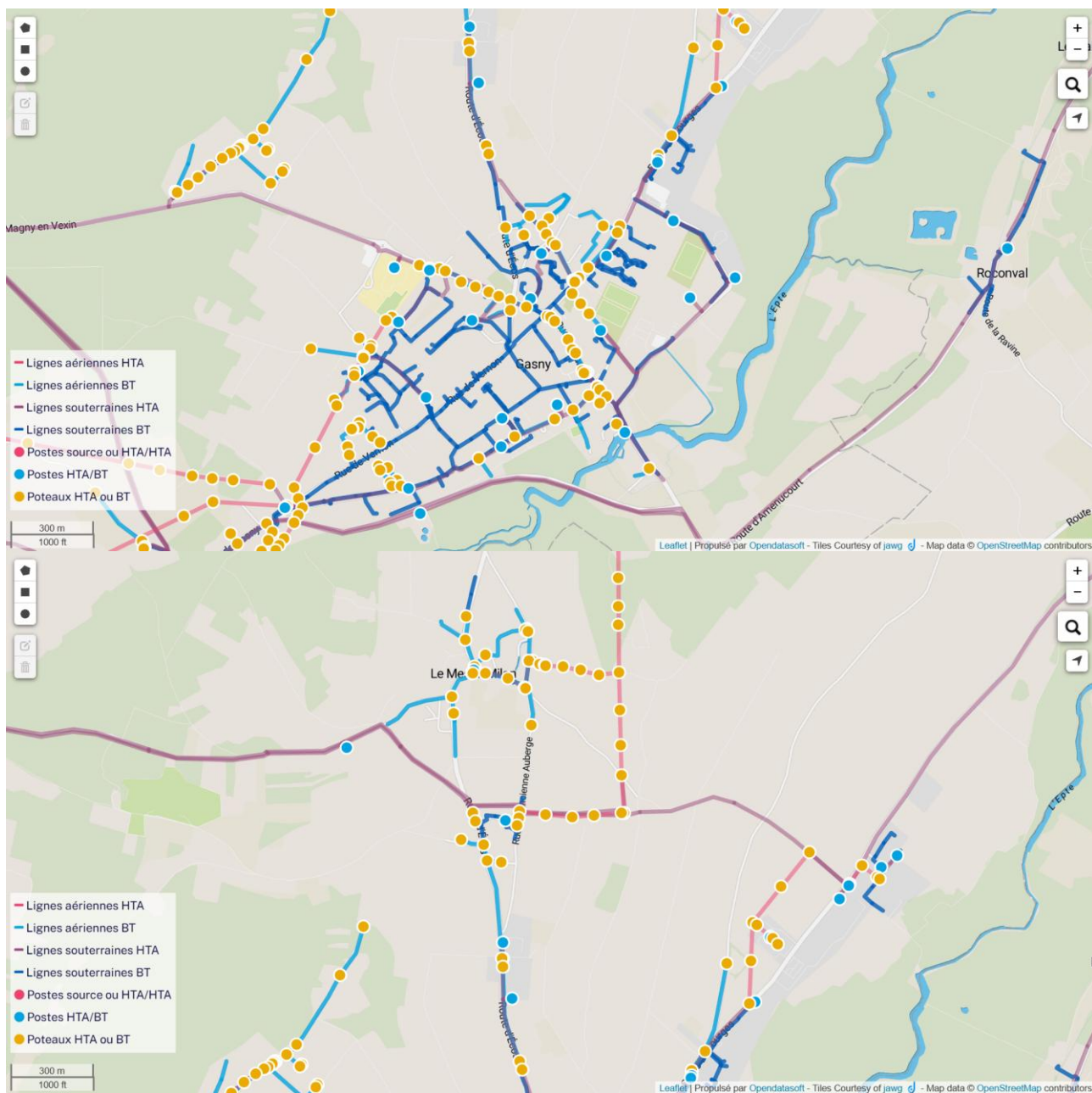


Collège





Réseaux eau / assainissement dans le bourg / au Mesnil Milon



Réseau électrique dans le bourg / au Mesnil Milon (source ENEDIS)

IV.3.3. Les zones à urbaniser

La zone à urbaniser comporte :

- Un secteur **1AUh (6 806 m²)** à **vocation principale d'habitat**, mais pouvant également accueillir une **mixité** encadrée de fonctions compatibles avec l'habitat. Ce secteur est destiné à être aménagé dans le cadre d'une **opération d'ensemble unique** ;
- Un secteur **1AUs (10 289 m²)**, similaire à 1AUh, mais dans lequel les sous-sols sont interdits afin d'éviter des désordres liés aux inondations de caves ;
- Un secteur **1AUz (9 798 m²)** à **vocation d'activités économiques**. Ce secteur est destiné à être aménagé dans le cadre d'une **opération d'ensemble unique** ;
- Un secteur **2AU (16 032 m²)** dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le renforcement de la voirie et des réseaux.



Secteurs de la zone à urbaniser

IV.3.3.1.1.1. Secteur 1AUh de la rue de Vernon

Zonage : 1AUh	Surface : 6 806 m²
OAP : n°1 – Rue de Vernon	Vocation principale : Construction de logements individuels et/ou collectifs



Source Google Maps

Ce terrain appartient à un vaste ensemble de terrains non bâtis au cœur de Gasny, identifiés de longue date pour être urbanisés. La commune est propriétaire des terrains situés au nord-est, y compris les parcelles AD251 et AD252 qui offrent un accès depuis la rue de Vernon, ainsi que la parcelle AD243 ouvrant vers l'allée du Clos de la Sergenterie.

Dans le cadre de la révision du PLU, il a été décidé de scinder en deux cet ensemble foncier :

- La partie située au nord-est (6 806 m²), bien desservie par les réseaux et disposant d'accès aux voies publiques, est classée en **zone à urbaniser immédiatement constructible 1AUh** ;
- Le reste des terrains, composé d'un parcellaire morcelé en lanières (multiples propriétaires, pas d'accès direct aux réseaux et aux voies publiques) est classé en **zone non constructible 2AU** (16 032 m²).

L'idée est que l'aménagement de la zone 1AUh permette d'amener les réseaux jusqu'à la zone 2AU. Dès que les réseaux auront été amenés (avec une capacité suffisante), la zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du PLU. On estime qu'une telle ouverture à l'urbanisation n'interviendra pas avant 2035, car il est nécessaire de réaliser au préalable les travaux de réseau sur le secteur 1AUh, puis qu'une entente entre les propriétaires ou une forme de maîtrise foncière (avec un porteur de projet unique par exemple) soient mises en œuvre avant d'envisager une urbanisation sur cette partie en 2AU.

L'OAP demande qu'une densité d'au moins 12 logements par hectare soit mise en œuvre sur le terrain en 1AUh (densité brute, correspondant au nombre de logements par hectare au sein des opérations, en intégrant les surfaces de voiries, espaces verts, équipements et infrastructures), ce qui correspond à **environ 8 logements**.

Le secteur 1AUh de la rue de Vernon est desservi par :

La rue de Vernon, à sens unique, qui présente une largeur de 6 à 6,5m au droit de l'accès (via les parcelles AD251 et AD252).

L'allée du Clos de la Sergenterie, qui est une voie privée appartenant à la commune, et qui présente une largeur d'environ 8m.

Une canalisation d'adduction en eau ø125 passe sous la rue de Vernon.

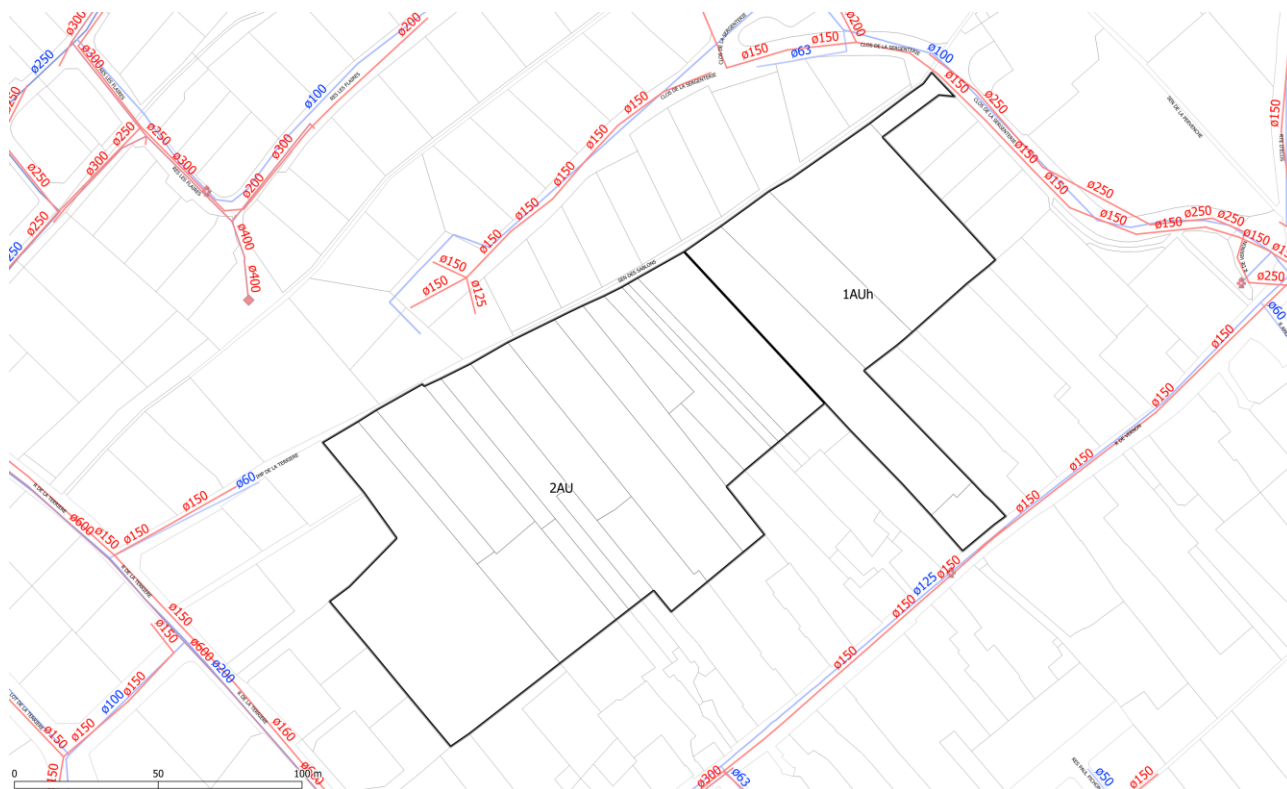
Une canalisation d'adduction en eau ø100 passe sous l'allée du Clos de la Sergenterie.

Il existe une bouche incendie à l'entrée du terrain sur la rue de Vernon. Selon la conception de l'aménagement et le linéaire des voies internes, il faudra peut-être en installer de nouvelles, à la charge de l'aménageur.

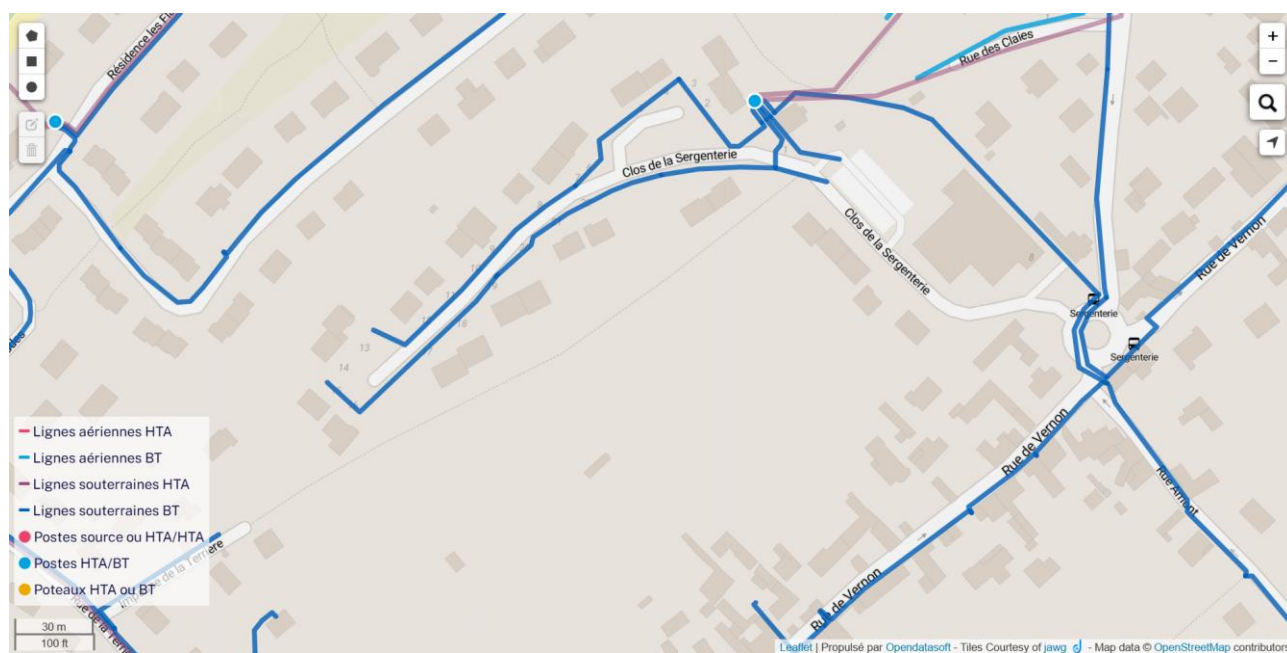
Le réseau d'assainissement des eaux usées ø150 passe sous la rue de Vernon et sous l'allée du Clos de la Sergenterie.

Le réseau d'électricité basse tension passe en souterrain sous la rue de Vernon et l'allée du Clos de la Sergenterie. De plus, une ligne HTA, avec un poste de transformation haute/basse tension, est située en face de l'accès depuis l'allée du Clos de la Sergenterie (sur le parking de l'ancien Netto).

Ces voies et ces réseaux sont en capacité de desservir ce nouveau quartier et les constructions qui y sont prévues. Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, puisque les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés suffisants pour desservir les constructions, les **constructions sont autorisées dans le secteur 1AUh** (dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble).



Réseaux eau / assainissement



Réseau électrique (source ENEDIS)

IV.3.3.1.1.2. Secteur 1AUs de la route de Fourges

Zonage : 1AUs	Surface : 10 289 m²
OAP : n°2 – Route de Fourges	Vocation principale : Construction de logements individuels et/ou collectifs



Source Google Maps (vue depuis la route de Fourges)



Source Google Maps (vue depuis la rue William Dian)

Dans l'ancien PLU, ce terrain était déjà constructible, mais affecté aux activités économiques. En application de l'ancien PLU, un grand commerce ou une activité artisanale ou industrielle aurait pu y être implanté, mais il a été jugé que cela n'était plus judicieux au regard des enjeux de développement de la ville :

- La construction de commerces à l'écart risquerait de fragiliser l'animation du centre-ville de Gasny, en attirant les habitants vers l'extérieur ;
- L'arrivée de nouvelles activités artisanales ou industrielles, coincées entre les grandes enseignes commerciales et l'urbanisation résidentielle (résidence des Bouquets et cité du Petit Noyer), n'est pas pertinente, et risquerait des problèmes de conflits de voisinage (avec les nuisances liées aux activités économiques).

C'est la raison pour laquelle les élus ont souhaité **réaffecter ce terrain à l'habitat**, afin de faire la **jonction entre le bourg et le quartier des grands commerces**, de manière à conforter un **bassin de vie cohérent** pour la population.

Afin de s'inscrire dans une trajectoire foncière sobre et de traiter de manière qualitative les enjeux paysagers et environnementaux d'entrée de ville, les élus ont associé ce secteur 1AUs avec un secteur Nf dédié à la plantation d'une **forêt urbaine**. Demain, c'est cette petite forêt qui marquera l'entrée dans le bourg de Gasny.

Si la séquence d'arrivée à Gasny par les zones d'activités n'est pas très agréable, cette forêt urbaine permettra d'embellir l'entrée dans le bourg habité !

Ajoutons que la zone Nf intègre environ 1 460 m² « bloqués » par le PPRI en zone inondable. Le dessin en « L » permet d'englober cette zone inondable, mais également de réserver une bande tampon de 10m le long de la résidence des Bouquets, où une liaison végétalisée vers la voie verte pourra être aménagée.

L'OAP demande qu'une densité d'au moins 20 logements par hectare soit mise en œuvre sur le terrain en 1AUs (densité brute, correspondant au nombre de logements par hectare au sein des opérations, en intégrant les surfaces de voiries, espaces verts, équipements et infrastructures), ce qui correspond à **environ 20 logements**.

Le secteur 1AUs de la route de Fourges est desservi par :

La rue William Dian, qui présente une largeur d'environ 10m au droit du terrain.

Une canalisation d'adduction en eau $\varnothing 150$ passe sous la rue William Dian.

Il existe une bouche incendie en face du terrain, à la sortie d'Intermarché. Selon la conception de l'aménagement et le linéaire des voies internes, il faudra peut-être en installer de nouvelles, à la charge de l'aménageur.

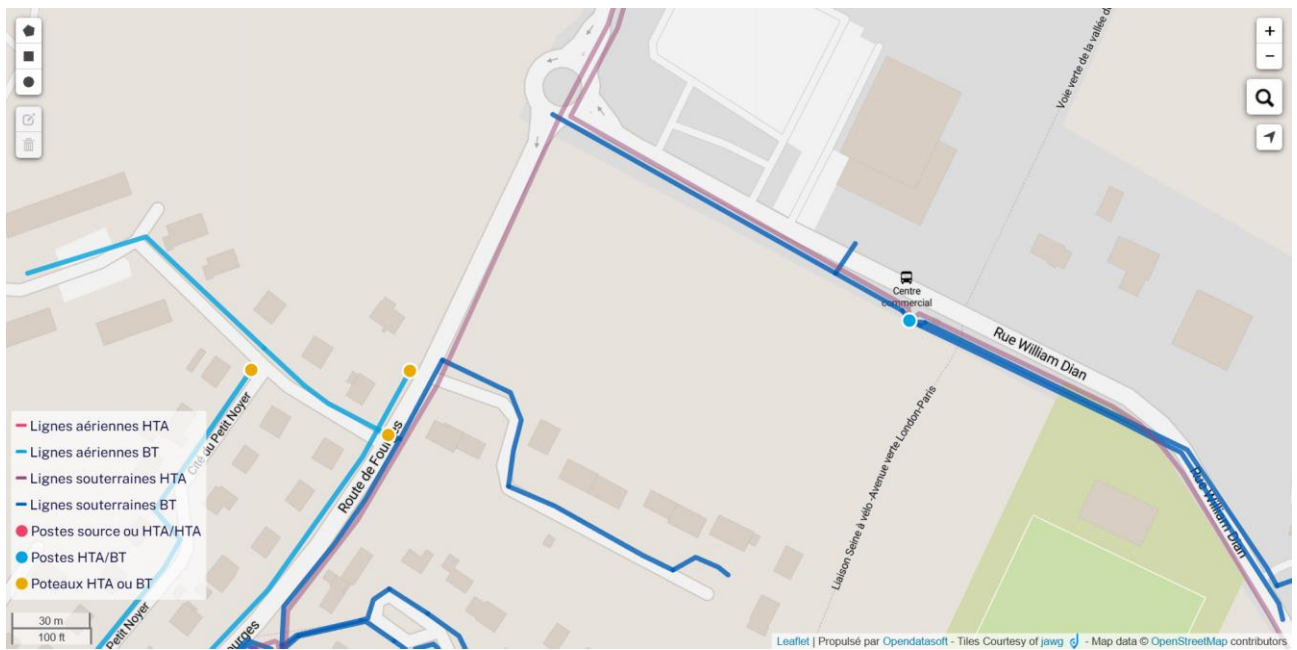
Le réseau d'assainissement des eaux usées $\varnothing 200$ passe sous la rue William Dian.

Le réseau d'électricité basse tension passe en souterrain sous la rue William Dian. De plus, une ligne HTA passe également sous la rue William Dian, avec un poste de transformation haute/basse tension situé sur le terrain, à l'angle avec la voie verte.

Ces voies et ces réseaux sont en capacité de desservir ce nouveau quartier et les constructions qui y sont prévues. Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, puisque les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés suffisants pour desservir les constructions, les **constructions sont autorisées dans le secteur 1AUs** (dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble).



Réseaux eau / assainissement



Réseau électrique (source ENEDIS)

IV.3.3.1.1.3. Secteur 1AUz de Toisy / route de Fourges

Zonage : 1AUz	Surface : 9 798 m²
OAP : n°3 – ZA de Toisy	Vocation principale : Accueil d'activités industrielles ou artisanales



Source Google Maps / PERSPECTIVES

Ce terrain est situé dans le **prolongement de la récente extension de la ZA de Toisy**, qui a été entièrement commercialisée (même si les constructions n'ont pas encore été toutes réalisées, il n'y a donc plus de disponibilité foncière).

La commune, en accord avec SNA qui porte la compétence en matière de développement économique, a choisi de rendre constructible la parcelle E335 de 9 798 m² afin de **poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans cette zone très attractive**.

L'idée est de rejoindre la parcelle E334 occupée par une activité économique de transport (11 277 m²), afin de la relier de manière cohérente au reste de la ZA de Toisy. À cet effet, l'OAP prévoit un aménagement du secteur 1AUz réfléchi de manière à englober cette parcelle E334, qui pourra plus facilement être recyclée en cas de mutation.

Le secteur 1AUz de Toisy est desservi par :

Soit par prolongement de la voie de desserte de la précédente tranche de la zone d'activités de Toisy, dont la chaussée carrossable présente une largeur d'environ 5,5m.

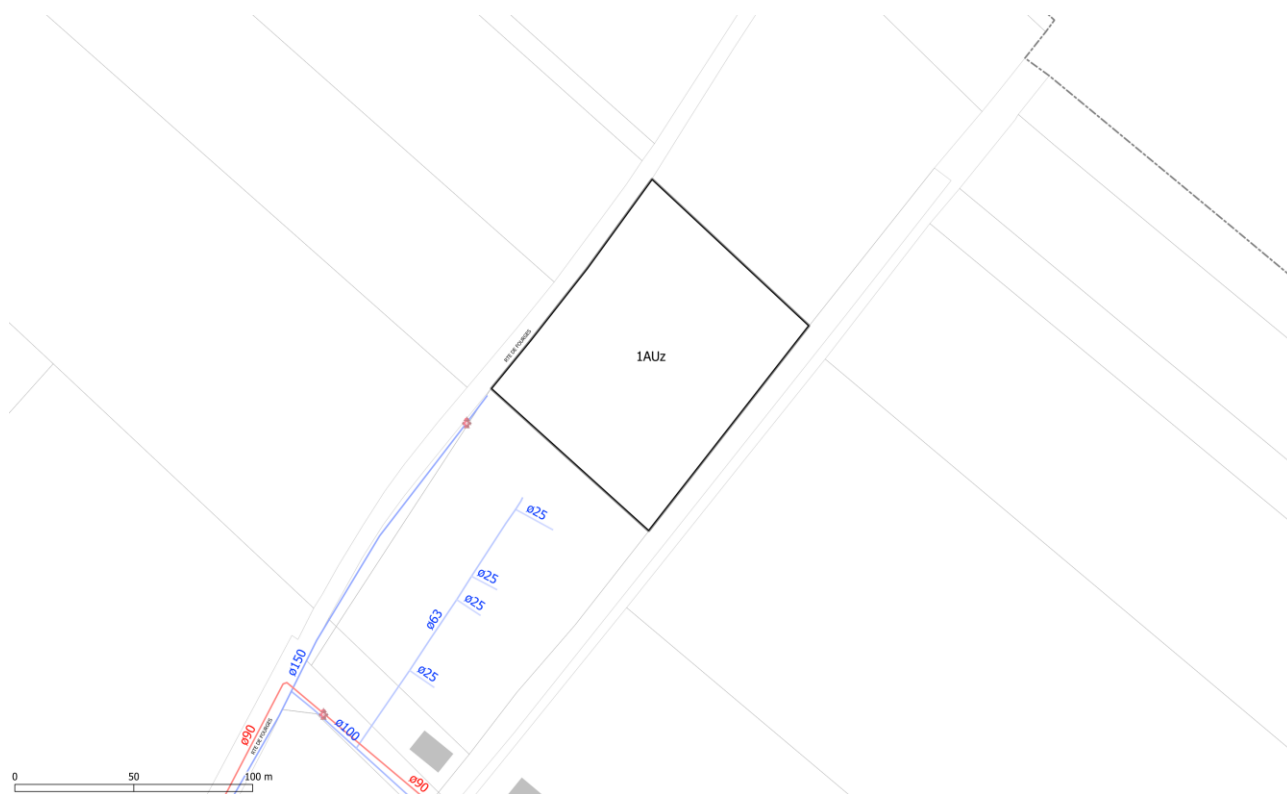
Soit via l'accès existant de l'entreprise située au nord (parcelle E334), qui présente une largeur de 8,5m environ (25m avec le profil d'évasement à la jonction avec la route de Fourges).

Une canalisation d'adduction en eau ø150 passe sous la route de Fourges.

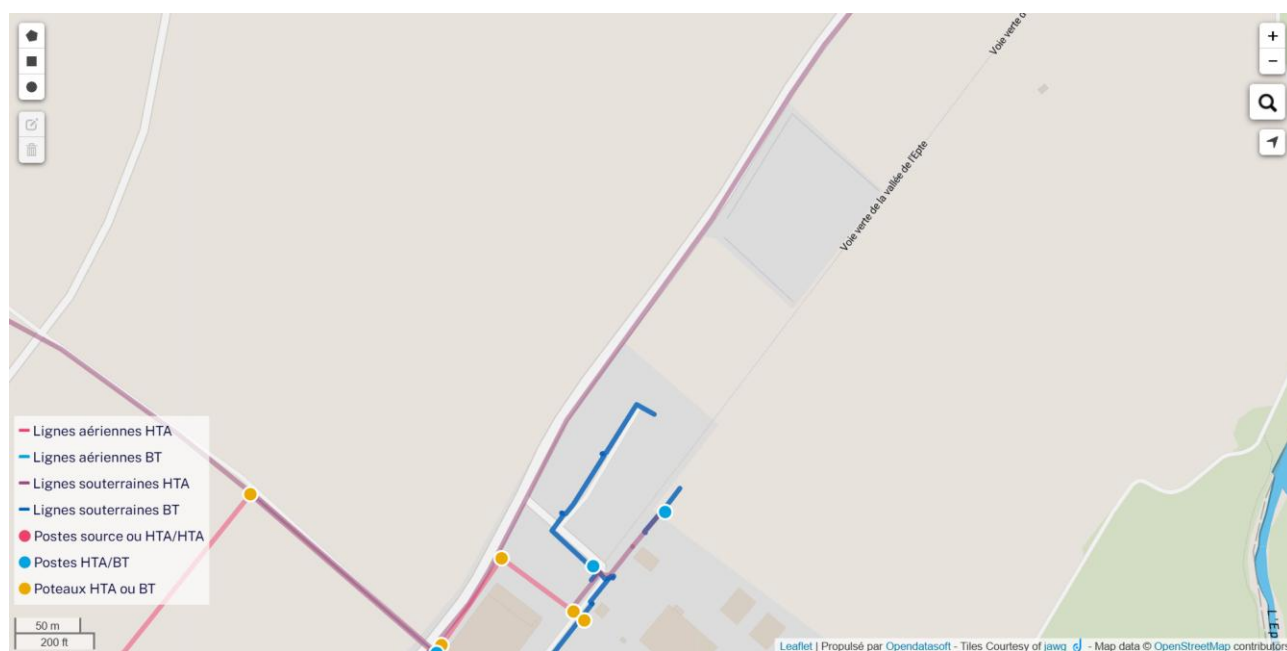
Il existe une bouche incendie sur le terrain de la précédente extension de la ZA de Toisy. Selon la conception de l'aménagement et le linéaire des voies internes, et en fonction de la nature des activités accueillies, il faudra peut-être en installer de nouvelles, à la charge de l'aménageur.

Le réseau d'électricité basse tension passe en souterrain sous la voie de desserte de la précédente tranche de la zone d'activités de Toisy. De plus, une ligne HTA passe sous la route de Fourges.

Ces voies et ces réseaux sont en capacité de desservir les constructions qui y sont prévues. Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, puisque les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés suffisants pour desservir les constructions, les **constructions sont autorisées dans le secteur 1AUz** (dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble).



Réseaux eau / assainissement



Réseau électrique (source ENEDIS)

IV.3.3.1.1.4. Secteur 2AU de la rue de Vernon

Zonage : 2AU	Surface : 16 032 m²
OAP : -	Vocation principale : Non constructible



Source Google Maps

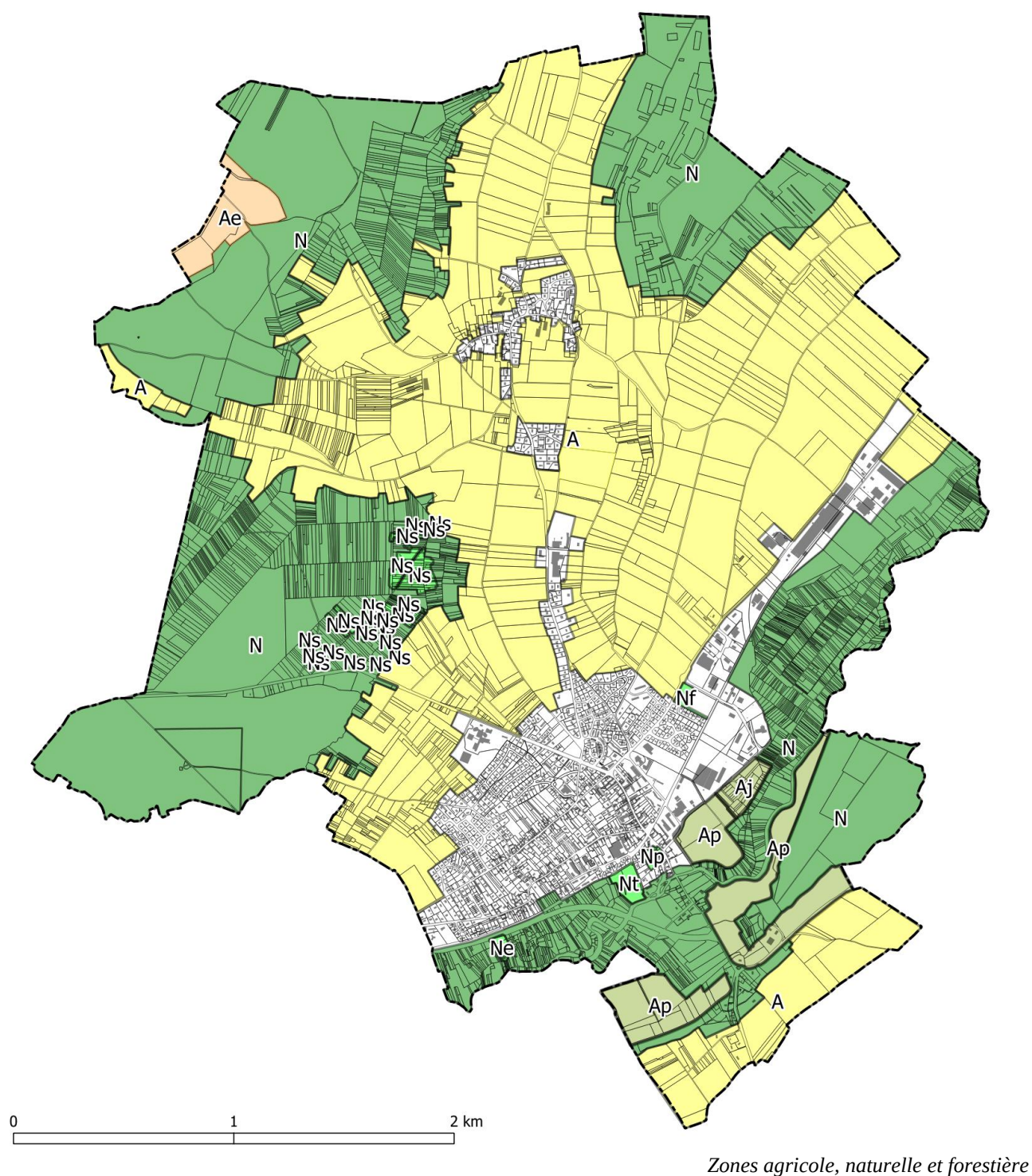
Cet ensemble de terrains est composé d'un parcellaire morcelé en lanières (multiples propriétaires, sans accès direct aux réseaux et aux voies publiques).

Il est classé en **zone non constructible 2AU** (16 032 m²), en attendant que l'aménagement de la zone 1AUh permette d'amener les réseaux.

Il sera également nécessaire d'anticiper la question du montage opérationnel d'un projet sur un parcellaire aussi morcelé. Il est indispensable que les propriétaires s'entendent pour mener ensemble l'opération ou qu'un porteur de projet unique en assure le portage.

C'est à ces conditions qu'une opération d'aménagement future pourrait être envisagée ici, mais on estime que cela ne devrait pas intervenir avant 2035 ...

IV.3.4. Les zones agricoles, naturelles et forestières

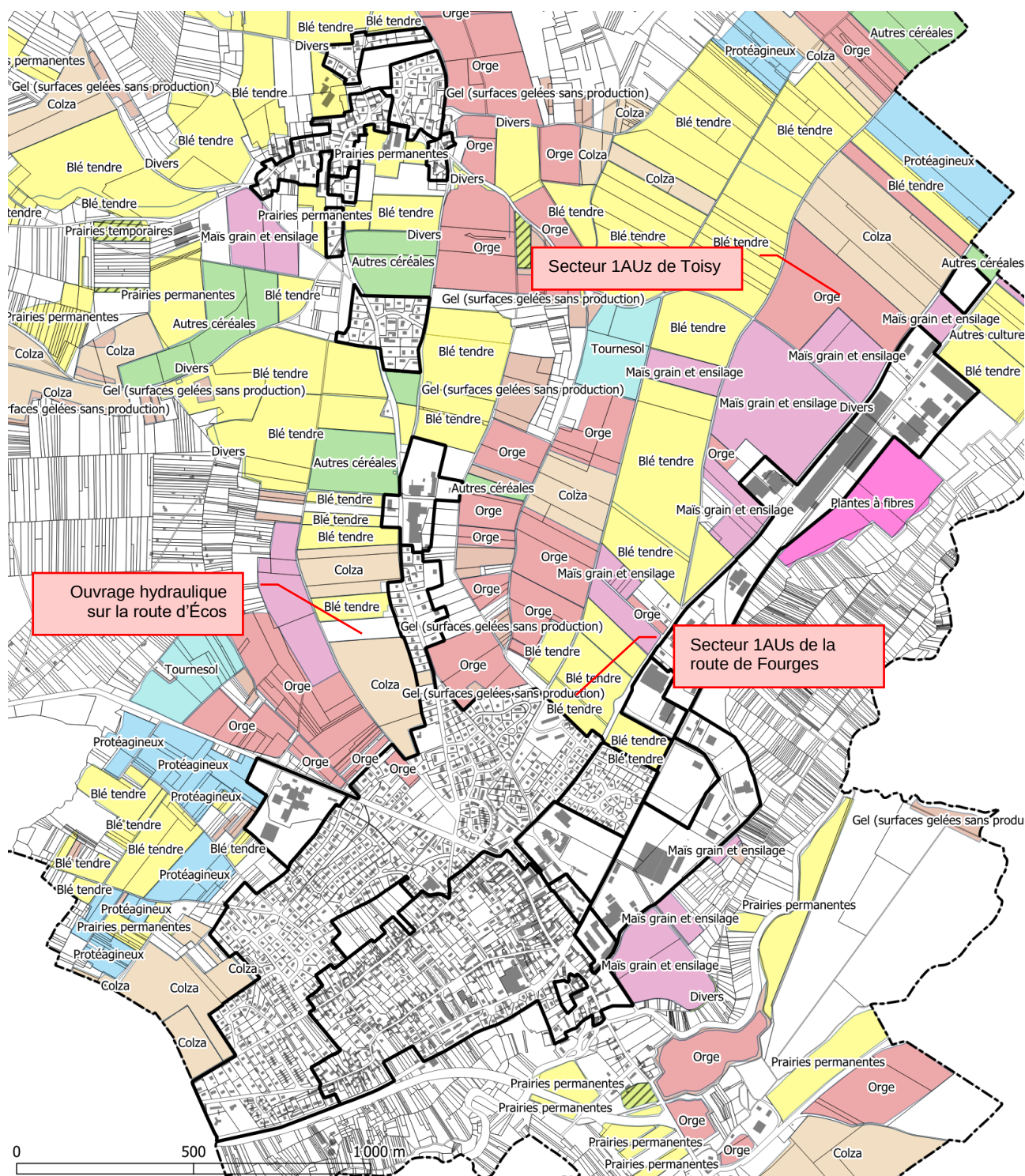


Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, incluant **les corps de ferme en activité** et la plupart des **terres exploitées**, à 3 exceptions près :

Le secteur 1AUz de la route de Fourges (10 289 m²). Il était déclaré en 2023 en culture de blé tendre.

Le secteur 1AUz de Toisy (9 798 m²). Il était déclaré en 2023 en culture de maïs grain et ensilage.

Un petit terrain enserré entre deux maisons (largeur de 40m) sur la route d'Écos, où un emplacement réservé a été institué pour la création d'un ouvrage hydraulique (s'agissant d'un ouvrage d'accompagnement de l'urbanisation, un classement en zone Ur est prévu ici). Elle était déclarée en 2024 en culture de colza.



Les corps de ferme en activité et les terres exploitées sont classés en A ou N, à 3 exceptions près

Le hameau de Saint-Eustache, de faible emprise et très dispersé, ainsi que les écarts bâtis (bâtiments isolés ou petits regroupements : route d'Écos, route de Fourges ...), sont classés en zone agricole, car ils ne doivent pas être les germes du développement de nouvelles urbanisations diffuses à l'écart de la ville.

La zone agricole comporte plusieurs secteurs spécifiques :

- Un **secteur Ap** est protégé en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que pour sa **valeur paysagère** (secteur situé dans le fond de la vallée de l'Epte, où dominent les prairies et boisements humides). Dans ce secteur protégé, les nouvelles constructions, y compris agricoles, sont interdites. Seules les extensions et annexes des constructions agricoles existantes sont autorisées ;
- Un **secteur Aj** correspondant aux jardins maraîchers. Ce secteur est délimité en tant que STECAL (voir chapitre suivant) ;
- Un **secteur Ae**, moins sensible d'un point de vue paysager et à l'écart de l'urbanisation, **favorable à l'implantation d'éoliennes**, y compris de grandes dimensions. Ce secteur a été identifié par la commune pour mettre en œuvre de la loi APER relative à l'accélération du déploiement des énergies renouvelables.



Secteurs Ap et Ae

La zone agricole comporte plusieurs secteurs spécifiques :

- Un **secteur Ne (7 284 m²)**, correspondant à la **station d'épuration** de Gasny. Ce secteur est délimité en tant que STECAL (voir chapitre suivant).
En effet, d'après le 1° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le PLU peut « autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».
La station d'épuration ne respectant pas la 1^{ère} condition (compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole du terrain d'assiette), la commune a choisi de « *délimiter un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel des constructions peuvent être autorisées* » (1° de l'article L151-13 du code de l'urbanisme).
- Un **secteur Nf (6 135 m²)**, correspondant à la **forêt urbaine à planter** à l'entrée dans le bourg habité, en venant depuis Fourges ;
- Un **secteur Np (5 099 m²)**, correspondant à l'**ancien Prieuré Saint Nicaise** où les constructions sont interdites pour ne pas contrevenir à la préservation des vestiges archéologiques. Ce secteur est en partie dans le périmètre de l'OAP cœur de ville / base ludique, où sont précisées les intentions de la collectivité en matière de mise en valeur du patrimoine, de l'espace public, des espaces verts, des déplacements, etc.

Ce secteur est délimité en tant que STECAL (voir chapitre suivant), pour les mêmes raisons que précédemment.



- Des **secteurs Ns** (quartier des Bruyères / Les Soranges), délimités en tant que STECAL pour permettre la **régularisation des constructions** qui y ont été édifiées (voir chapitre suivant) ;



- Un **secteur Nt (16 814 m²)** correspondant à la **future base ludique**. Ce terrain a lui aussi été délimité en tant que STECAL, afin d'autoriser les éventuelles constructions nécessaires à la mise en œuvre de ce projet de réhabilitation de l'espace de loisirs existant.



Les secteurs spécifiques de la zone N

IV.3.5. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités STECAL

IV.3.5.1. STECAL Aj des jardins maraîchers

Zonage : Aj	Surface : 32 045 m ²
OAP : -	Vocation : Jardins familiaux



Source Google Maps

Ce STECAL a été délimité autour des jardins maraîchers, afin de permettre aux jardiniers de poursuivre leurs cultures.



Les jardins maraîchers

IV.3.5.2. STECAL Ne de la station d'épuration de Gasny

Zonage : Ne	Surface : 7 284 m ²
OAP : -	Vocation : Construction, installations et aménagements liés à la station d'épuration



Source Google Maps

Le STECAL a été délimité autour de la station d'épuration existante, afin de permettre au gestionnaire de procéder aux éventuels travaux nécessaires à son bon fonctionnement (même s'il n'y a pas de projets au stade de la rédaction du PLU, ce zonage « conservatoire » permettra de maintenir le bon fonctionnement de cet équipement public indispensable).



Station d'épuration de Gasny

IV.3.5.3. STECAL Np de l'ancien Prieuré Saint Nicaise

Zonage : Np	Surface : 5 099 m ²
OAP : n°4 – Cœur de ville / base ludique	Vocation : Constructions, installations et aménagements liés à la mise en valeur de l'Ancien Prieuré Saint Nicaise

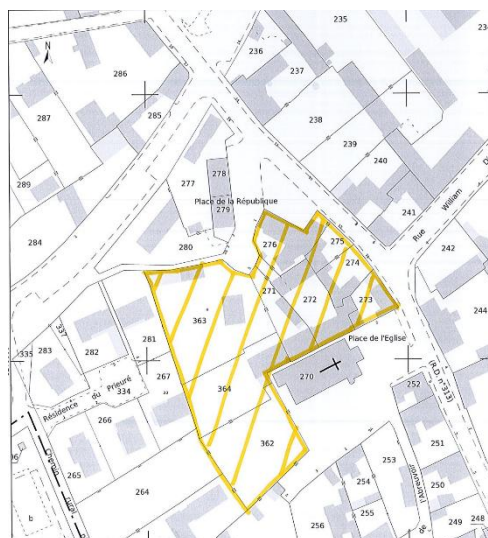


Source Google Maps

À la suite d'échanges avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), les élus ont choisi de protéger ce **quartier historique à forte valeur patrimoniale et archéologique**. Le secteur Np correspond exactement à l'emprise protégée au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 24 octobre 1991 :

« Sont inscrites sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques les parties suivantes constituant l'ancien prieuré Saint-Nicaise à GASNY (Eure), à l'exception des aménagements fonctionnels ou constructions adventices contemporaines :

- le corps de logis, en totalité, avec tous les éléments épars pouvant en provenir,
- le cellier en sous-œuvre, en totalité,
- la galerie, en totalité, y compris les vestiges de l'ancienne tourelle d'escalier pouvant subsister au niveau de l'actuelle parcelle J761,
- l'emprise foncière de l'ancienne cour priorale, y compris les vestiges archéologiques des bâtiments disparus, soit les parcelles J762, J758, J757, J2450 et J754 avec les murs subsistants sur cette dernière parcelle,



situées sur les parcelles cadastrales n°2450, 757, 758, 759, 760, 761, 762 et 754 d'une contenance respective de 21a89ca, 3a29ca, 5a58ca, 2a27ca, 2a62ca, 1a80Ca, 3a90ca et 9a35ca, figurant au cadastre, section J. » (extrait de l'arrêté préfectoral)

Dans ce secteur Np, **les travaux doivent rester très limités** afin de préserver les qualités du site :

- Ils ne doivent de ne pas porter atteinte aux vestiges archéologiques ;
- Ils sont soumis à un contrôle spécifique au regard de la protection des constructions, des sols et des sous-sols au titre des monuments historiques inscrits (la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable doit intervenir après l'accord du préfet de région).

Par ailleurs, ce secteur est englobé dans un ambitieux plan de valorisation dit « Cœur de ville ». Ce projet de valorisation du cœur de ville inclut la sécurisation de la rue de Paris, le réaménagement de la place de l'Église (correspondant à une partie du secteur Np) ainsi qu'un parcours touristique reliant le centre-ville aux abords de l'Epte (correspondant notamment au secteur Nt).

Les élus l'ont décliné dans l'OAP n°4 « Cœur de ville / base ludique ». Certaines orientations de cette OAP concernent directement le secteur Np :

- Mise en valeur des constructions existantes (l'église et le Prieuré – centre culturel) ;
- Création de jardins ;
- Aménagement de circulations douces.



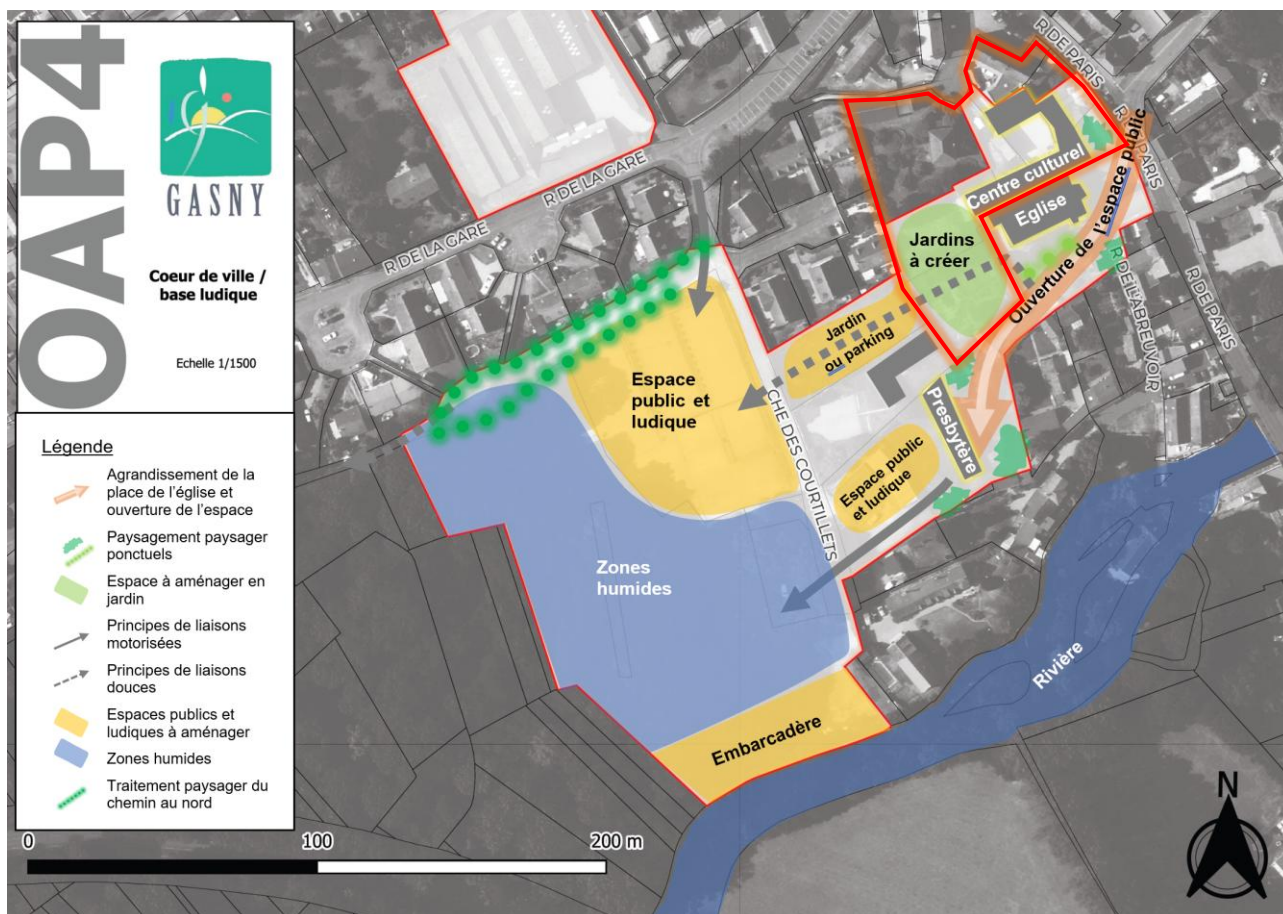


Schéma de l'OAP n°4 « Cœur de ville / base ludique », avec le secteur Np en rouge

À noter : ce STECAL Np de protection comprend en majorité des espaces publics, mais également l'auberge du Prieuré Normand et une habitation.

Un emplacement réservé a été institué sur cette habitation afin d'agrandir l'espace public par une **nouvelle place de village**, ouverte sur le centre culturel, dans cette partie dense de la ville.

Emplacement réservé pour la création d'une nouvelle place de village



IV.3.5.4. STECAL Ns du quartier des Bruyères / Les Soranges



Source Google Maps

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

La commune, avec l'appui de la sous-préfecture et de SNA, a décidé d'engager une vaste opération de régularisation, en s'appuyant sur le cadre règlementaire fixé par le PLU : **23 STECAL Ns de régularisation avec des polygones d'implantation associés à des surfaces maximales autorisées.**



Quartier des Bruyères / Les Soranges (source Google Maps)

La délimitation de ces STECAL de régularisation est le fruit d'un long processus, auquel les services de l'état, les collectivités partenaires et les habitants ont été largement impliqués (durant la fabrication du PLU : 3 réunions institutionnelles dédiées à ce sujet + 3 réunions

génériques élargies aux personnes publiques associées + 2 réunions publiques dédiées à ce sujet + 1 réunion publique générique + une série d'entretiens individuels au service urbanisme de la ville + de nombreuses réunions de travail ...).

La **méthodologie** retenue a été la suivante :

- Puisque les constructions ont été, pour l'essentiel, édifiées de manière illégale, elles ne sont pas cadastrées. Il a donc fallu commencer par se doter d'un **fond de plan le plus fidèle possible** à la réalité de l'occupation des sols.

L'emprise des bâtiments existants a donc été numérisée à partir des photographies satellites de 2021/2022 (en croisant les rendus en couleur et en infrarouge, afin de discerner le bâti au cœur de la végétation).

Attention, les photographies satellites qui étaient disponibles au moment de ce travail remontaient à 2022 et les constructions les plus récentes peuvent ne pas y figurer. Par ailleurs, en raison de l'important couvert végétal et de la faible emprise de certaines constructions, il est possible que certaines constructions n'aient pas été vues.

- Ensuite, la **surface boisée** a été numérisée à partir de photographies satellites de 2021, en couleur et en infrarouge, afin qu'elle soit **classée en EBC**. L'objectif est de coupler la mesure de régularisation avec une politique plus ferme de protection du boisement.

Cette régularisation du quartier des Bruyères / Les Soranges a pour unique objectif de régulariser l'existant. Aucune autre construction ou nouvelle extension du quartier ne doit être possible. Cette opération de régularisation doit être la dernière !

- À partir du cadastre, de la couverture boisée et de l'emprise des bâtiments existants, les parcelles bâties ont été déterminées.
- À ce stade, une première concertation a été menée auprès des habitants pour confirmer les emprises bâties (novembre 2023 à janvier 2024).

Les habitants des Bruyères / Les Soranges ont largement répondu, et ont pu confirmer les tracés ou apporter des demandes de rectification auprès du service urbanisme de la ville (entretiens individuels).

- Une seconde concertation a été menée en juin 2024 pour présenter le projet de STECAL et le processus de régularisation aux habitants concernés.

À partir de ce fond de plan, le travail a consisté à :

- Délimiter des **tampons de 5m** autour des bâtiments, afin de limiter les régularisations aux bâtiments repérés.

Ce n'est qu'à l'intérieur de ces **polygones d'implantation** que les permis de régularisation peuvent être accordés. Rappelons qu'il ne s'agit que de régulariser l'existant et qu'aucun permis de construire ne peut être délivré en dehors des polygones dessinés.

- Mesurer les emprises bâties actuelles dans chaque polygone d'implantation, afin de déterminer la **surface maximale à autoriser** au sein de chaque STECAL Ns / polygone.

Par précaution, les emprises au sol mesurées ont été majorées de 20%, avec arrondi à la dizaine supérieure, afin de prendre en compte une marge d'erreur. Cette opération de régularisation étant jugée complexe et chronophage, et il est apparu

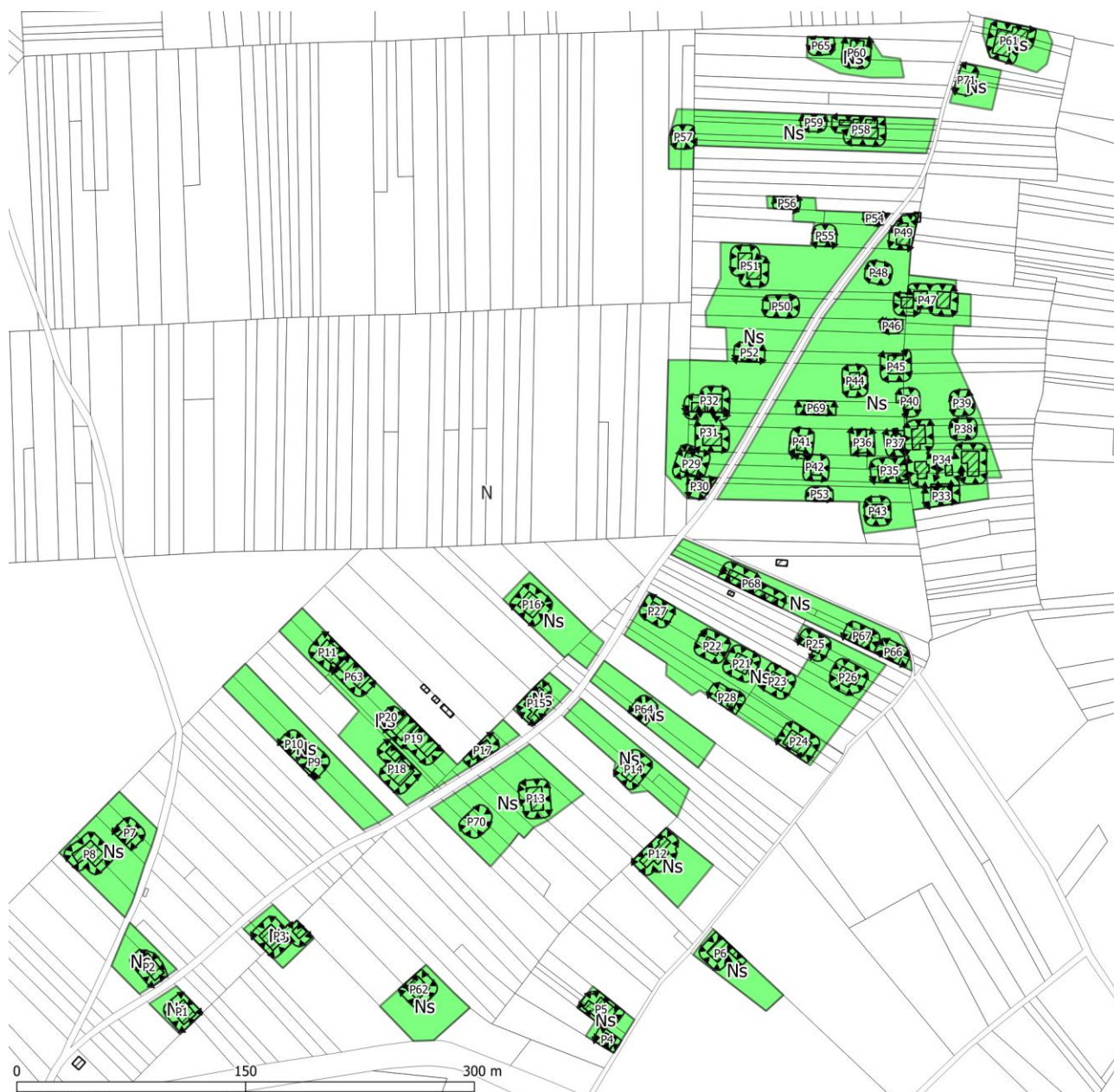
nécessaire de prendre cette marge d'erreur pour éviter des blocages et de devoir reprendre ce travail.

- Ces emprises maximales ont été reportées dans le règlement, sous la forme d'un tableau donnant les emprises au sol maximales autorisées dans chaque polygone d'implantation (numérotés de 1 à 72).

Il y a donc plus de STECAL Ns que de polygones d'implantation. Les STECAL Ns ont été délimités en regroupant les ensembles qui pouvaient l'être (par proximité du bâti). **Chaque STECAL Ns contient un ou plusieurs polygones d'implantation où les permis de construire pour régularisation peuvent être délivrés.**



Entrée du quartier des Bruyères / Les Soranges (source Google Maps)



Emprise des STECAL et des polygones d'implantation

Le travail ne s'est pas arrêté à la délimitation des STECAL Ns. Les élus ont également institué :

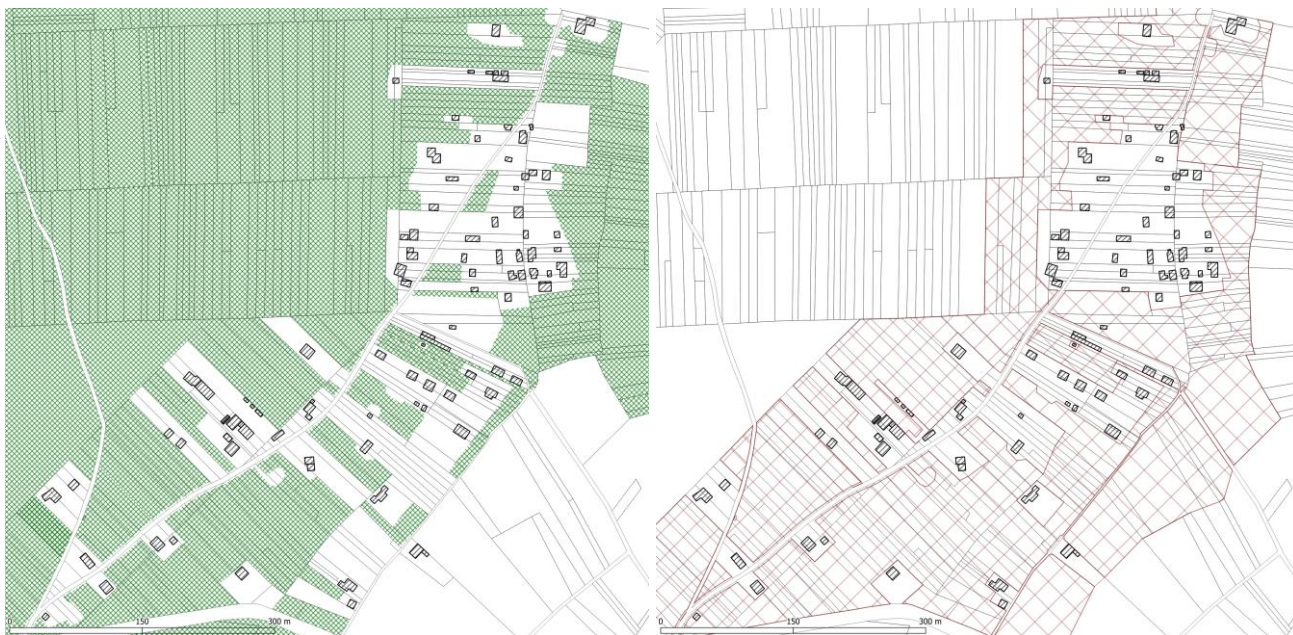
- Un **emplacement réservé pour élargir le chemin des Soranges** (2m de part et d'autre). En effet, l'amenée des réseaux et le reprofilage de la voirie pour une desserte correcte (notamment pour les services de secours) requièrent un élargissement du chemin qui est actuellement trop étroit.
- Un **emplacement réservé pour créer une aire de retournement** à l'extrémité du chemin.

Ces emplacements réservés sont institués en application du 1° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques* »).



Emplacements réservés pour élargir le chemin des Soranges et aménager une aire de retournement à son extrémité

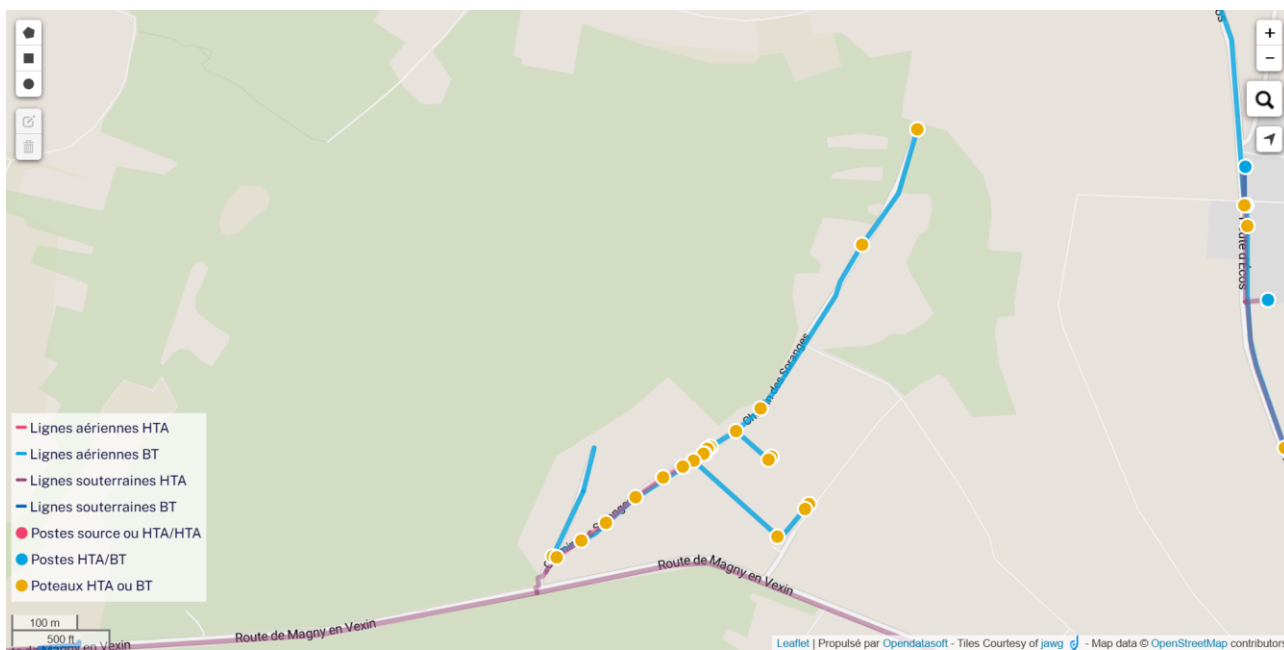
Enfin, des **emplacements réservés « TVB »** ont été institués sur les surfaces boisées et les surfaces non boisées, non occupées par les constructions, afin de faciliter une acquisition par la collectivité de ces emprises et éviter des développements hors des STECAL Ns et des polygones d'implantation (3° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »).



Protection des surfaces boisées en EBC / emplacements réservés « TVB »

Pour information, le réseau ENEDIS dessert le quartier des Bruyères / Les Soranges, bien que les constructions aient été édifiées de manière illégale ...

Par contre, il n'existe pas de réseau d'adduction en eau potable ni d'assainissement des eaux usées.



Réseau électrique (source ENEDIS)

IV.3.5.5. STECAL Nt de la base ludique

Zonage : Nt	Surface : 16 814 m ²
OAP : n°4 – Cœur de ville / base ludique	Vocation : Constructions, installations et aménagements liés à la base ludique



Source Google Maps

Ce secteur Nt correspond à un projet ambitieux de la ville de Gasny, qui permettra de s'inscrire dans la **dynamique touristique de l'axe Giverny – La Roche Guyon**.

Le projet de base ludique consiste en une **recomposition de l'espace** desservi par le chemin des Courtillets (parcelles J2301, J2302, J2303, J1053 et J1054) en une zone « nature et détente » **amalgamant des poches de nature urbaine, des espaces verts et des espaces ludiques** (boulodrome, guinguette, embarcadère, plage enherbée, aire de jeux, terrain multisports, etc.).

Le schéma de l'OAP **limite fortement les parties pouvant potentiellement accueillir des constructions et installations** (parties en jaune) :

- **Espace public et ludique**, sur les terrains de tennis / boulodrome aménagés depuis longtemps (revêtements stabilisés et artificialisés) ;
- **Embarcadère** près de l'Epte.

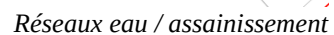
L'OAP impose la protection de la majeure partie de l'espace, et notamment des zones humides. Une réduction ponctuelle et limitée, nécessaire à la réalisation du projet, pourrait être envisagée à condition de compenser à hauteur d'au moins 150% les zones humides détruites. Les élus ont déjà identifié le terrain susceptible d'accueillir cette compensation (parcelle H102 correspondant à une zone naturelle dégradée qui pourrait être dépolluée / restaurée en tant que zone humide le long de l'Epte).





L'Epte au sud du secteur Nt

Ajoutons que le règlement limite très fortement l'emprise au sol (2%), afin de conserver un caractère essentiellement naturel au lieu.



IV.3.6. Autres prescriptions graphiques

IV.3.6.1. Périmètre des secteurs auxquels les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont applicables

Les périmètres où sont opposables les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles sont figurés sur le plan de zonage, afin de correctement informer les pétitionnaires.

 Voir plan au paragraphe « IV.2.2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles ».

IV.3.6.2. Emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants ont été institués :

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Création d'un accès aux fonds de propriétés de la résidence Nicaise	Commune	AB262	153 m ²
2	Extension du cimetière	Commune	AD170(p)	1 963 m ²
3	Aménagement d'une place de village derrière l'église	Commune	AC363	1 430 m ²
4	Agrandissement du pôle Mairie / parking public	Commune	AC213	1 171 m ²
5	Aménagement hydraulique	Commune	F1122	312 m ²
6	Aire de retournement à l'extrémité du chemin des Bruyères / Les Soranges	Commune	B25+B239	286 m ²
7	Aménagement d'un espace vert	Commune	AE134+AE135	321 m ²
8	Aménagement hydraulique	Commune	F1107	1 808 m ²
9	Élargissement voie	Commune	AD72+AD75+AD76+AD77(p)	237 m ²
10	Élargissement chemin des Bruyères / Les Soranges	Commune	-	3 968 m ²
11	Chemin piéton Les Bruyères / Les Soranges - bourg	Commune	F21+F22+F1004+F1005 +F1006+F1007+F1008+ F1009+F1010+F1012+F1014	857 m ²

12	Chemin piéton Les Bruyères / Les Soranges - bourg	Commune	F1	474 m ²
TVB	Emplacement réservé pour le développement de la trame verte et bleue autour du secteur des Bruyères / Les Soranges	Commune	-	20,42 ha



Emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants ont été institués en application du 1° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont

institués [...] des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ») :

- L'emplacement réservé n°1 a pour objectif de **faciliter la densification** de type BIMBY dans la résidence des Nicaise / Les Bouquets, par l'acquisition d'une bande de terrain qui bloque la constructibilité des fonds de propriétés ;
- Les emplacements réservés n°5 et 8 ont pour objectif d'aménager des **ouvrages hydrauliques** pour réduire la vulnérabilité des zones urbanisées au risque d'inondation venant de la route d'Écos ;
- L'emplacement réservé n°9 a pour but d'**élargir une rue étroite de Gasny** : le chemin des Nerpruns ;
- L'emplacement réservé n°7 a pour but d'acquérir une petite emprise située à proximité de la route départementale 5, dans la résidence de la Prairie, afin de **créer un espace vert** pour agrémenter la qualité de l'urbanisation en limite avec la vallée naturelle ;
- Les emplacements réservés n°6 et 10 sont destinés à :
 - **Élargir le chemin des Soranges** (2m de part et d'autre), afin de permettre une bonne amenée des réseaux et un reprofilage de la voirie adapté à la circulation des services de secours,
 - **Créer une aire de retournement** à l'extrémité du chemin ;
- Les emplacements réservés n°11 et 12 ont pour but de créer un **cheminement sécurisé entre le quartier des Bruyères et le collège**.

Les emplacements réservés suivants ont été institués en application du 2° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier* ») :

- L'emplacement réservé n°2 est dédié à l'**extension du cimetière** ;
- L'emplacement réservé n°3 a été institué sur une habitation construite sur les terrains de l'ancien prieuré Saint Nicaise, afin d'agrandir l'espace public par une **nouvelle place de village**, ouverte sur le centre culturel ;
- L'emplacement réservé n°4 a été placé sur un équipement vacant situé à côté de la Mairie (ancienne salle de sport). Il a pour but d'**agrandir l'espace Mairie** et de créer de **nouveaux emplacements de stationnement**.

Enfin, des **emplacements réservés « TVB »** ont été institués sur les surfaces boisées et les surfaces non boisées des Bruyères / Les Soranges, afin de faciliter une acquisition par la collectivité des emprises non occupées par les constructions et éviter de futurs développements non maîtrisés hors des STECAL Ns de régularisation (3° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués [...] des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques* »).

IV.3.6.3. Éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme



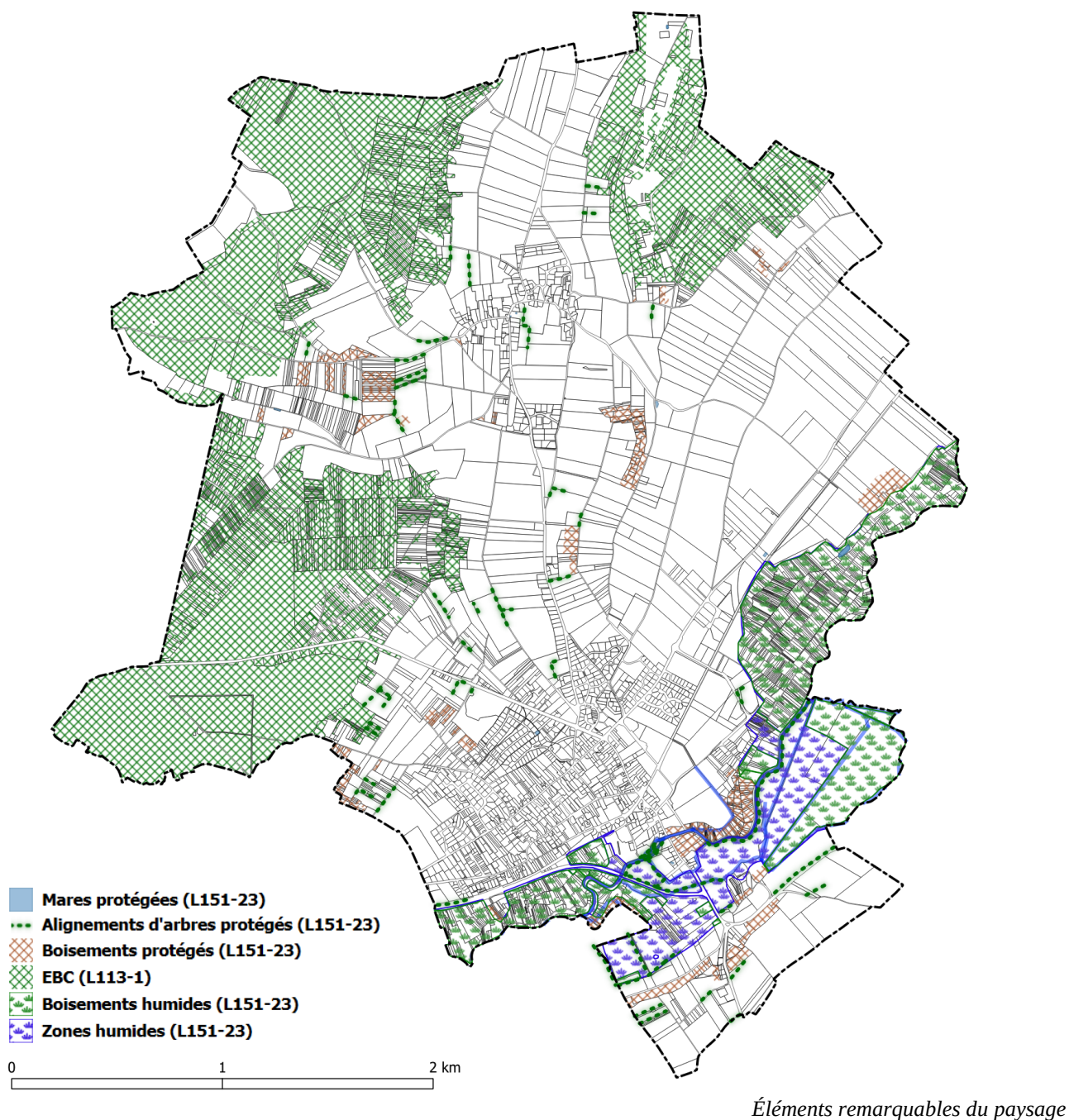
Les **éléments du patrimoine naturel** suivants sont identifiés sur le plan de zonage du PLU au titre des **EBC** ou de l'**article L151-23** du code de l'urbanisme :

EBC (L113-1)	345,3 ha
Boisements protégés (L151-23)	29,2 ha
Boisements humides (L151-23)	84,0 ha
Alignements d'arbres protégés (L151-23)	7,3 km
Zones humides (L151-23)	41,6 ha
Mares protégées (L151-23)	11 mares

Les **grandes emprises boisées** (forêts) sont protégées au titre des **espaces boisés classés**. Ce classement a pour effet d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions) et soumet à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces (sauf exceptions).

Les espaces boisés d'emprise limitée, les boisements humides, les zones humides, les alignements d'arbres et les mares sont protégés au titre des **éléments remarquables du paysage** (article L151-23 du code de l'urbanisme).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R421-23 h) du code de l'urbanisme). D'une manière générale, le règlement écrit édicte les mesures de protection qui doivent être respectées.



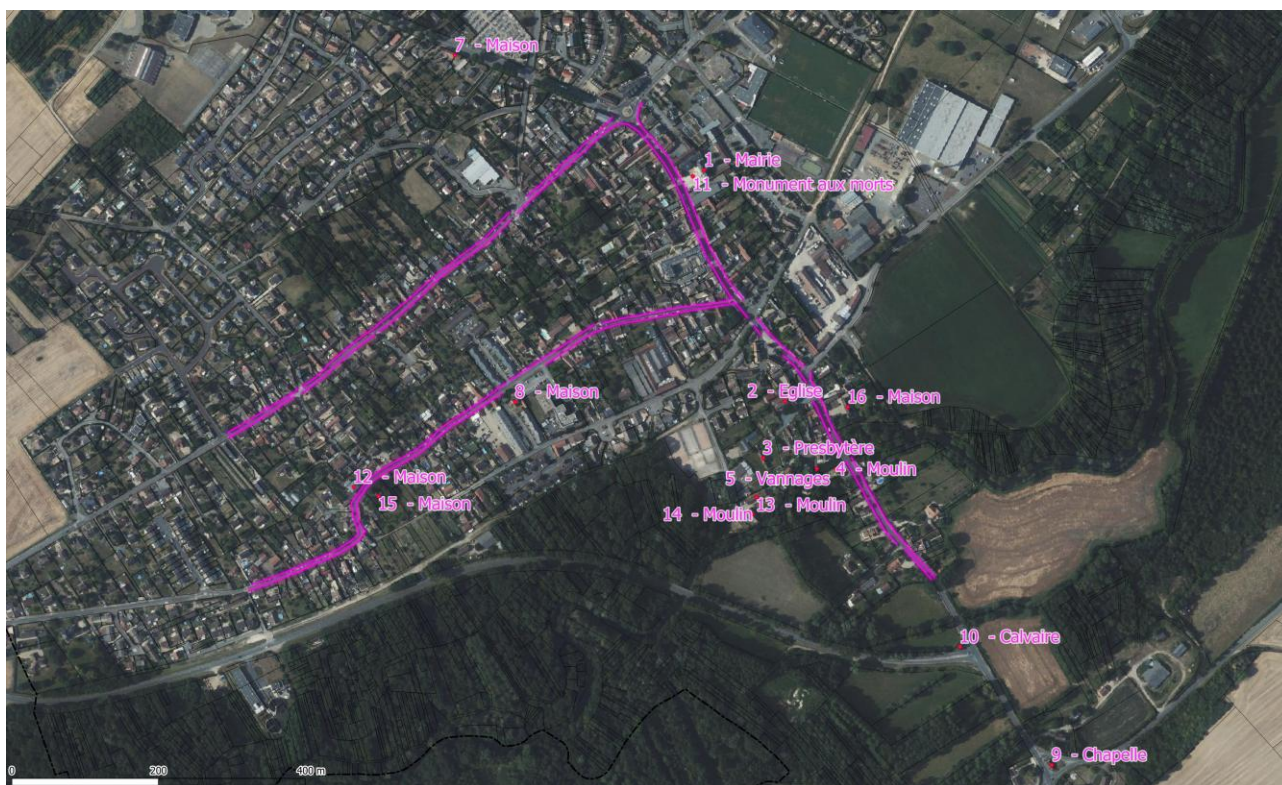
IV.3.6.4. Éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Gasny possède un patrimoine bâti intéressant, essentiellement regroupé en centre-ville autour de la rue de Paris, de la rue de Vernon et de la rue de l'Industrie, ainsi que dans le cœur du hameau du Mesnil Milon. Quelques constructions remarquables existent à l'écart de ces rues anciennes.



Le PLU assure une **protection de ce patrimoine bâti remarquable**, qu'il identifie au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- 5,1 km de linéaires remarquables ;
- 16 constructions remarquables.



Linéaires et constructions remarquables protégées par le bourg de Gasny et dans le hameau de Saint Eustache



Linéaires et constructions remarquables protégées dans le hameau du Mesnil Milon

Des fiches descriptives ont été ajoutées en annexe du règlement.

IV.3.6.5. Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou en zone naturelle, identifiés au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

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 R123-7 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées dans la zone agricole « *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, [...]* ».

Ainsi, les corps de ferme en activité et les espaces agricoles ont été placés en zone agricole.

Mais les zones agricoles incluent également 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.



Ce recensement a été mené selon une **analyse multicritère**, à l'issue de laquelle **2 bâtiments ont été retenus** :

- Intérêt patrimonial (le bâtiment présente-t-il une architecture de qualité ou un intérêt patrimonial, culturel ou historique, caractéristique des usages et coutumes brayonnes ? Possède-t-il des éléments caractéristiques des constructions locale ?) ;
- Époque de construction (associée à des techniques de construction traditionnelles) ;
- 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) ;
- État 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 (ne pas augmenter le nombre de logements dans les zones à risque de mouvement de terrain ou d'inondation).

Bâtiment B01 pouvant changer de destination en zone agricole (hameau du Mesnil Milon) :



Bâtiment B02 pouvant changer de destination en zone agricole (hameau de Saint-Eustache) :



IV.3.6.6. Linéaires de préservation de la diversité commerciale identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

L'article L151-16 du code de l'urbanisme permet d'« identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».



612 m de linéaires ont été localisés sur le plan du PLU de Gasny afin de **préserver la diversité commerciale** (rue de Paris, où sont présents l'essentiel des commerces de proximité).



Linéaires de préservation de la diversité commerciale du PLU de Gasny

IV.3.6.7. Secteurs affectés par des risques naturels

Sur le plan de zonage du PLU de Gasny, sont reportés :

- 3 périmètres de carrières à ciel ouvert issus l'atlas des cavités souterraines de l'Eure ;
- L'assiette du Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Epte aval, c'est-à-dire les secteurs où le règlement du PPRI impose des limitations de construction.

IV.4. Règlement écrit (et plan des gabarits)

IV.4.1. Dispositions générales

Les **dispositions générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal**, quelle que soit la zone concernée (U, AU, A et N). Elles sont rédigées dans la 1^{ère} partie du règlement écrit.

1.	Opposabilité du PLU	Décrit les travaux auxquels le PLU est opposable.
2.	Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols	Il s'agit notamment des articles des articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme, ainsi que des servitudes d'utilité publique. L'article parle également d'archéologie et des servitudes de vue.
3.	Utilisation du règlement et du document graphique	C'est le « mode d'emploi » du règlement, avec l'exposé des couches graphiques présentes sur le plan de zonage

4. Protection et mise en valeur du patrimoine naturel	Le PLU classe des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (grands massifs forestiers). Il s'agit d'une protection stricte, encadrée par le code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Puis le PLU classe des éléments du patrimoine environnemental et paysager au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : ■ Boisements de moindre importance ■ Boisements humides ■ Alignements d'arbres ■ Mares ■ Zones humides Il s'agit d'une protection plus souple que celle relative aux espaces boisés classés, dans la mesure où l'article R421-23 du code de l'urbanisme demande simplement que les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié soient précédés d'une déclaration préalable. Les règles à suivre pour assurer la préservation, la conservation ou la restauration de ces éléments sont édictées par le règlement du PLU (règles non dépendantes d'une réglementation nationale comme le régime EBC) : ■ Pour les boisements L151-23 : le règlement autorise leur suppression, partielle ou intégrale, à la condition qu'elle soit accompagnée d'une compensation (replantation équivalente en surface et en essences locales – toutefois, il n'est pas imposé de conserver strictement les mêmes essences, afin de permettre l'emploi de végétaux mieux adaptés au réchauffement climatique) ; ■ Pour les boisements humides L151-23 : ils sont strictement protégés (défrichement et coupes rases interdits) ; ■ Pour les zones humides L151-23 : tous les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide sont interdits : pas de constructions, remblaiements, affouillements, dépôts divers, créations de plan d'eau, imperméabilisations, etc. ; ■ Protection des alignements d'arbres L151-23 : le règlement autorise leur suppression, partielle ou intégrale, à la condition qu'elle soit accompagnée d'une compensation (replantation équivalente en
--	--

		longueur et en essences locales – toutefois, il n'est pas imposé de conserver strictement les mêmes essences, afin de permettre l'emploi de végétaux mieux adaptés au réchauffement climatique). Deux autres cas sont envisagés : création d'un nouvel accès / impératif de sécurité. ■ Protection des mares L151-23 : pas de rebouchage, traitement paysager des abords, emploi d'essences végétales locales.
5	Protection et mise en valeur du patrimoine bâti	Cet article édicte des mesures de protection du patrimoine bâti repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire sa conservation et l'encadrement des travaux afin d'en conserver les qualités patrimoniales : ■ Pas de démolitions, sauf exceptions strictement encadrées ; ■ Utilisation de matériaux traditionnels, compatibles avec l'architecture des constructions et les caractéristiques des structures anciennes (par exemple, on sait que le ciment, très dur, est nocif s'il est utilisé en jointoiement des briques anciennes ; et s'il est employé en enduit, son caractère hydrofuge enferme l'eau dans les murs anciens, entraînant des dégradations importantes) ; ■ Interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur, non compatible avec la préservation du caractère patrimonial ; ■ Respect de la composition des façades et des ouvertures ; ■ Maintien des éléments de détails architecturaux, etc.
6.	Modalités de prise en compte des risques naturels	Cet article fixe les obligations et limitations des droits des sols qui s'imposent dans les zones à risque (mouvements de terrain et inondations), quelle que soit la zone concernée (U, AU, A et N) : ■ Les carrières à ciel ouvert identifiées à Gasny sont susceptibles de générer des mouvements de terrain préjudiciables pour les constructions à l'aplomb. Il convient de s'assurer de la stabilité du sol avant toute utilisation de celui-ci. ■ L'enveloppe du zonage réglementaire du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Epte Aval a été reportée sur les documents graphiques du règlement du PLU

		Dans les zones inondables issues du PPRI de l'Epte Aval, il sera fait application des dispositions du PPRI. ■ Dans les zones affectées par un risque de retrait gonflement des argiles, le PLU n'impose pas de limitation des droits de construire, mais renvoie vers le site GeoRisques pour des recommandations destinées à se prémunir des désordres susceptibles d'apparaître. Rappelons qu'au-delà de ces règles générales, il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour s'opposer à un projet ou le soumettre à des prescriptions plus spécifiques.
7.	Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme	Cet article est dédié aux constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme. Il donne les principes de gestion de ces constructions, et comment les différentes règles peuvent être adaptées, en autorisant notamment les travaux qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou qui sont étrangers à ces dispositions.
8.	Dérogations au plan local d'urbanisme	Le respect des règles du PLU est un principe essentiel en droit de l'urbanisme. Le code de l'urbanisme n'a prévu que des situations strictement encadrées où : ■ Ces règles peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; ■ Ces règles peuvent faire l'objet des dérogations prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme. Aucune autre dérogation ne peut être admise !

IV.4.2. Dispositions spécifiques aux différentes zones et secteurs

Afin de faciliter la lecture des règles, le règlement comporte plusieurs chapitres permettant de tenir compte des différences entre les zones :

- Zone urbaine : secteurs Ua, Ue, Ur et Urs à vocation résidentielle mixte ou à vocation d'équipements publics ;
- Zone urbaine : secteurs Uy, Uz et Urz à vocation d'activités économiques ;
- Zone à urbaniser : secteurs 1AUh et 1AUs à vocation résidentielle ;
- Zone à urbaniser : secteur 1AUz à vocation d'activités ;
- Zone à urbaniser : secteur 2AU fermé à l'urbanisation ;
- Zones naturelles, agricoles et forestières.

Chaque chapitre est découpé selon la structure suivante :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Implantation et gabarit des constructions
	Aspect des constructions
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
	Clôtures
	Stationnement
3. Équipement et réseaux	
	Accès et voiries
	Desserte par les réseaux

IV.4.2.1. Zone urbaine : secteurs Ua, Ue, Ur et Urs à vocation résidentielle mixte ou à vocation d'équipements publics

Ce chapitre du règlement s'applique aux secteurs suivants de la zone urbaine :

Secteur	Qualification
Ua	Zone urbaine à caractère ancien. Elle comporte des logements, en habitation individuelle ou collective, ainsi que des activités, commerces, services et équipements.
Ue	Zone urbaine destinée aux équipements et activités de services à la population.
Ur	Zone urbaine à caractère plutôt récent. Elle comporte des logements, en habitation individuelle ou collective, ainsi que des activités, commerces, services et équipements.
Urs	Zone urbaine à caractère récent, où les sous-sols sont interdits.

Vocation : Les secteurs Ua, Ur et Urs sont destinés à accueillir toute la **diversité des fonctions urbaines**, à l'exclusion de celles qui seraient non compatibles avec la proximité des zones résidentielles. Ils sont donc associés à un règlement ouvert, où seules les destinations / sous-destinations manifestement incompatibles sont exclues : Exploitation agricole et forestière, Commerce de gros, Industrie, Entrepôt, Centre de congrès et d'exposition.

L'autorisation de certaines destinations / sous-destinations est conditionnée à l'absence de nuisances (appréciées en termes de bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, pollution, risque d'incendie, d'explosion, etc.), afin d'assurer une compatibilité avec le caractère résidentiel.

Le commerce est limité en surface, afin d'éviter l'arrivée de nouvelles grandes surfaces sur la commune et la dispersion des implantations commerciales (deux phénomènes qui risqueraient de mettre en péril l'armature commerciale de proximité en centre-ville). Par ailleurs, dans le linéaire de préservation de la diversité commerciale, le PLU interdit le changement de destination des commerces de détail, afin de préserver la diversité des

enseignes (il s'agit d'éviter la disparition de commerces par concurrence entre les différentes destinations prévues par le code de l'urbanisme – par exemple, le rachat d'un local commercial pour le transformer en logement est interdit).

Implantation et gabarit des constructions : Les **possibilités d'implantation et les gabarits maximums de construction sont fixés graphiquement**, grâce au « plan des implantations et des gabarits ».

Ce plan détermine plusieurs « secteurs d'implantation et de gabarit » :

- **Secteur « centre-ville »**, où le plan identifie des linéaires avec implantation obligatoire à l'alignement de la voie publique des constructions nouvelles à usage d'habitation ou abritant une activité.

Hors de ces linéaires, l'implantation doit respecter un recul « $D \geq H$ » vis-à-vis de la construction située sur le versant opposé de la voirie (règle classique du règlement national d'urbanisme).

C'est dans ce secteur que l'emprise au sol et la hauteur maximales sont les plus élevées, car c'est le secteur le plus dense. Une bonification de densité est accordée aux constructions comprenant des commerces en rez-de-chaussée, ainsi qu'aux petits ouvrages nécessaires aux services publics.

- **Secteur « bourg »**, correspondant à tous les quartiers récents autour du centre ancien.

Les conditions d'implantation sont adaptées à une trame urbaine de densité intermédiaire, avec une obligation de recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, une emprise au sol moindre (bonifiée pour les constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif) et une hauteur moins élevée.

- **Secteur « hameau »**, correspondant au Mesnil Milon où la densité est faible.

Les conditions d'implantation sont adaptées à une trame urbaine de faible densité, avec une obligation de recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, des reculs en retrait par rapport à la limite séparative, une emprise au sol réduite et une hauteur moins élevée.

De plus, le « plan des implantations et des gabarits » reprend les **éléments du patrimoine naturel générant un recul à respecter** :

- Recul des constructions par rapport aux boisements et aux alignements d'arbres.

Le règlement impose un recul des habitations (hors annexes), afin de se prémunir des chutes de branches. Ce recul sera bénéfique aux arbres, en conservant des emprises non bâties à leurs abords.

- Recul des constructions par rapport aux mares et par rapport à la rivière.

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

Adaptation au sol : Le principe est d'imposer aux constructions de s'adapter aux sols naturels, et non l'inverse :

- Sur les terrains en pente, il sera exigé que les constructions soient adaptées à la topographie, afin de respecter le terrain naturel (ne pas taluter pour surélever artificiellement la construction) ;
- Sur un terrain en pente, ne pas déblayer pour créer une plateforme sur laquelle la construction est posée.

Forme des constructions et des toitures : La volonté du PLU de Gasny est de respecter les caractéristiques volumétriques de l'architecture traditionnelle euroises. Dans les secteurs Ue, Ur et Urs, les architectures contemporaines de qualité peuvent également être admises à condition de rechercher la cohérence avec le cadre architectural traditionnel.

En particulier :

- Volumétrie simple et/ou à angles droits, conformément aux principes des architectures traditionnelles euroises ;
- Toitures à pentes avec débords.

Les toitures-terrasses ou de forme libre sont admises sous conditions dans les secteurs Ue, Ur et Urs (mais pas dans le centre ancien Ua où l'architecture doit rester plus traditionnelle pour s'intégrer en douceur à la trame des constructions anciennes).

Matériaux et aspect des constructions : Afin de s'inscrire en continuité avec le cadre architectural traditionnel, le règlement demande :

- L'emploi de matériaux en harmonie avec les bâtiments traditionnels, tant en façade (pierre, brique, enduits, etc.) qu'en couverture (ardoises, tuiles) ; Des matériaux alternatifs sont admis dans les secteurs Ue, Ur et Urs ;
- Une attention aux rythmes des percements, tant en façade qu'en toiture ;
- Un soin à l'intégration des éventuelles vérandas ;
- Une attention particulière en cas de pose de dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompes à chaleur).

Sous-sols : Le règlement impose que les accès aux sous-sols soient précédés d'une plateforme plane de 5 mètres, afin de permettre au conducteur d'avoir une meilleure vue avant d'entamer la descente ou la montée.

Devantures et enseignes commerciales : Le règlement pose quelques principes simples pour une implantation équilibrée des devantures commerciales dans les immeubles gasnytois : implantation en RdC, dans le respect de la trame parcellaire et des trames de façade.

Espaces verts : Afin de conserver le caractère rural de la commune, cet article impose des surfaces minimales aménagées en espaces verts :

- Au sein de chaque terrain, en distinguant Ua (centre ancien dense) et les secteurs Ur et Urs ;
- En cas d'opération groupée, une emprise doit être aménagée en espaces verts collectifs.

Rappelons que même au cœur des espaces urbains, les espaces verts rendent des services écosystémiques très intéressants et qui sont donc favorisés par le PLU :

- La perméabilité de leur sol et la présence de végétation sont favorables à la biodiversité ;
- Ils constituent des refuges pour la faune (corridors urbains de biodiversité) ;
- Ils permettent de lutter contre l'effet d'îlots de chaleur ;
- Ces espaces peu imperméabilisés jouent un rôle bénéfique pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations.

En outre, le PLU impose des plantations d'arbres et d'arbustes :

- Au sein des espaces verts ;
- Dans les parcs de stationnement.

Clôtures : Les règles d'implantation des clôtures sont destinées à conserver un paysage urbain et rural qualitatif, avec des interfaces agréables entre le domaine public et les parcelles privatives.

Les types de clôtures autorisées sur rue sont strictement encadrés par le règlement, car elles forment le premier plan visible depuis l'espace public. Sont autorisés les haies vives d'essences locales, les claustras, les clôtures minérales, ainsi que les clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique.

Entre voisins, l'expression des clôtures est libre.

Stationnement : Le règlement fixe des **obligations de stationnement** des véhicules, de manière à ne pas encombrer les voies.

Des **normes chiffrées** sont définies pour les destinations / sous-destinations les plus courantes (habitat, commerce, etc.). Pour les destinations où aucune norme n'est chiffrée, il appartiendra aux pétitionnaires de déterminer le nombre d'emplacements de stationnements nécessaires en prenant en compte la destination des constructions, leur situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Des dispositions alternatives sont prévues en cas de projet portant sur un bâtiment existant (seule la différence entre le nombre de places avant et après travaux est exigée).

Afin d'encourager la pratique du vélo, le PLU impose des emplacements de stationnement dédiés pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement et les équipements culturels, sportifs ou sociaux.

Accès et voiries : Le règlement fixe les conditions de **desserte des terrains** par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Le choix du PLU est de ne pas retenir de normes trop rigides relatives à la dimension des voies. En effet, la voirie doit être adaptée, dans ses formes et caractéristiques, aux usages qu'elle supporte.

Ainsi, les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Dans les secteurs Ur et Urs de densité faible à intermédiaire, le règlement demande une entrée charretière permettant de sécuriser l'entrée et la sortie des véhicules des propriétés.

Desserte par les réseaux : Le règlement définit les principes à respecter pour la desserte par les réseaux :

- Réseau d'**eau potable** (auquel le raccordement est obligatoire pour les constructions le nécessitant) ;
- Réseau d'**assainissement des eaux usées** (auquel le raccordement est obligatoire s'il existe) ;

Lorsque le réseau d'assainissement public n'existe pas, l'assainissement individuel, respectant la réglementation en vigueur, est obligatoire. Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas encore, mais qu'il est prévu, la conception du système d'assainissement individuel doit permettre le branchement ultérieur sur le réseau collectif ;

- Gestion des **eaux pluviales** (avec notamment l'obligation de gérer ses eaux à la parcelle, sur la base d'un dimensionnement centennal et d'un débit de fuite limité à 2L/s/ha aménagé). Ces règles sont issues de la doctrine de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer) ;
- Réseau **numérique**, et notamment la fibre (auquel le raccordement est obligatoire pour les constructions le nécessitant).

IV.4.2.2. Zone urbaine : secteurs Uy, Uz et Urz à vocation d'activités économiques

Ce chapitre du règlement s'applique aux secteurs suivants de la zone urbaine :

Secteur	Qualification
Uy	Elle regroupe les espaces à vocation de grandes activités commerciales.
Uz	Elle regroupe l'ensemble des espaces à vocation d'activités. Elle comporte principalement des activités économiques (industries, services) et quelques logements.
Urz	Zone mutable, permettant la poursuite de l'activité économique ou la reconversion du site en urbanisation mixte de village

Vocation : Il s'agit de secteurs délimités autour d'activités économiques, avec des règles adaptées à leurs caractéristiques. Aussi le tableau de l'article « II.1 » cible les destinations / sous-destinations admises en lien avec l'occupation de ces secteurs.

Le secteur Uy est destiné aux activités commerciales.

Le secteur Uz est destiné aux activités économiques (hors commerce). La différenciation entre Uy et Uz a été introduite par la révision du PLU afin d'éviter une expansion non maîtrisée du commerce, qui serait dommageable aux équilibres du centre-ville.

Le secteur Urz est à part, avec un règlement permettant la poursuite de l'activité économique, mais également adapté pour anticiper une reconversion du site en urbanisation mixte de village (sous réserve de la servitude PAPAG, voir ci-dessous).

Les autres destinations, non liées à la vocation de ces secteurs, sont interdites.

Servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) en Urz :

Compte tenu des incertitudes liées à la continuité de l'activité de l'entreprise Toussaint sur la parcelle AC234 près du centre-ville (entreprise de transport), les élus ont fait le choix d'instituer une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), au titre du 5° de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Cette servitude a pour effet d'interdire, pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations à destination d'« habitation » d'une emprise au sol supérieure à 20 m².

L'objectif est de maintenir les conditions d'un bon exercice de l'activité économique tout en bloquant les projets de reconversion tant que l'étude sur le devenir du site n'est pas suffisamment avancée (sur une durée maximale de 5 ans).

A ce jour, aucun contenu opérationnel de projet de reconversion urbaine (caractéristiques, localisation de la voirie ou autres...) n'a été défini. La poursuite ou l'arrêt de l'activité de l'entreprise Toussaint sont incertains. Quand le projet urbain sera arrêté, la commune pourra modifier ou réviser son PLU pour intégrer le projet d'aménagement. La servitude sera alors levée.

A noter : en contrepartie de l'institution de cette servitude, les propriétaires peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain. Lorsque suite à la mise en demeure, la commune renonce explicitement à acquérir, il convient qu'elle supprime la servitude. Il faut attendre l'expiration du délai d'un an et trois mois pour que la réserve ne soit plus opposable.

Implantation des constructions : Les implantations sont classiques, avec :

- Un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux routes départementales / 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques ;
- Une implantation en limite séparative ou en retrait de 5m ou H/2.

Afin de préserver la tranquillité des quartiers résidentiels proches, les constructions à destination industrielle situées sur une parcelle jouxtant une zone d'habitat doivent observer un recul minimal de 10 mètres.

Afin d'anticiper une éventuelle reconversion du secteur Urz en quartier résidentiel, le règlement précise qu'il faudra alors appliquer les mêmes principes qu'en Ur.

Le règlement impose un recul par rapport aux cours d'eau, afin de préserver des emprises non bâties à leurs abords, indispensables à leur bon équilibre écologique.

Gabarit des constructions : L'emprise au sol de 50% et la hauteur maximale de 15m permettent une occupation dense des terrains économiques.

Adaptation au sol : Le principe est d'imposer aux constructions de s'adapter aux sols naturels, et non l'inverse.

Forme des constructions et des toitures : Des dispositions spécifiques sont édictées afin de tenir compte des spécificités des constructions d'activité (dont les volumes très importants ne sont pas adaptés à des toitures à forte pente).

Afin d'anticiper une éventuelle reconversion du secteur Urz en quartier résidentiel, le règlement précise qu'il faudra alors appliquer les mêmes principes qu'en Ur.

Matériaux et aspect des constructions : Les dispositions sont adaptées aux locaux d'activités économiques, avec des règles plus simples en matière de volumétrie, de toiture, de matériaux de façade, etc.

Afin d'anticiper une éventuelle reconversion du secteur Urz en quartier résidentiel, le règlement précise qu'il faudra alors appliquer les mêmes principes qu'en Ur.

Devantures et enseignes commerciales : Le règlement pose quelques principes simples pour éviter les enseignes commerciales disgracieuses.

Espaces verts : Afin de conserver le caractère rural de la commune, cet article impose des surfaces minimales aménagées en espaces verts au sein de chaque terrain, avec des obligations de plantation d'arbres et d'arbustes.

Clôtures : Les règles d'implantation des clôtures sont destinées à conserver un paysage urbain et rural qualitatif, avec des interfaces agréables entre le domaine public et les parcelles privatives.

Les types de clôtures autorisées sur rue sont strictement encadrés par le règlement, car elles forment le premier plan visible depuis l'espace public. Sont autorisés les haies vives d'essences locales, les claustras et les lices.

Entre voisins, l'expression des clôtures est libre.

Stationnement : Le règlement fixe des **obligations de stationnement** des véhicules, de manière à ce que les voies ne soient pas encombrées.

Des **normes chiffrées** sont définies pour les destinations / sous-destinations les plus courantes (habitat, commerce, etc.). Pour les destinations où aucune norme n'est chiffrée, il appartiendra aux pétitionnaires de déterminer le nombre d'emplacements de stationnements nécessaires en prenant en compte la destination des constructions, leur situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements).

Des dispositions alternatives sont prévues en cas de projet portant sur un bâtiment existant (seule la différence entre le nombre de places avant et après travaux est exigée).

Afin d'encourager la pratique du vélo, le PLU impose des emplacements de stationnement dédiés pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, d'enseignement et les équipements culturels, sportifs ou sociaux.

Accès et voiries : Le règlement fixe les conditions de **desserte des terrains** par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à

construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Le choix du PLU est de ne pas retenir de normes trop rigides relatives à la dimension des voies. En effet, la voirie doit être adaptée, dans ses formes et caractéristiques, aux usages qu'elle supporte.

Ainsi, les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Le règlement demande une entrée charretière permettant de sécuriser l'entrée et la sortie des véhicules des propriétés.

Desserte par les réseaux : Le règlement définit les principes à respecter pour la desserte par les réseaux :

- Réseau d'**eau potable** (auquel le raccordement est obligatoire pour les constructions le nécessitant) ;
- Réseau d'**assainissement des eaux usées** (auquel le raccordement est obligatoire s'il existe) ;

Lorsque le réseau d'assainissement public n'existe pas, l'assainissement individuel, respectant la réglementation en vigueur, est obligatoire. Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas encore, mais qu'il est prévu, la conception du système d'assainissement individuel doit permettre le branchement ultérieur sur le réseau collectif ;

- Gestion des **eaux pluviales** (avec notamment l'obligation de gérer ses eaux à la parcelle, sur la base d'un dimensionnement centennal et d'un débit de fuite limité à 2L/s/ha aménagé). Ces règles sont issues de la doctrine de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer) ;
- Réseau **numérique**, et notamment la fibre (auquel le raccordement est obligatoire pour les constructions le nécessitant).

IV.4.2.3. Zone à urbaniser : secteurs 1AUh et 1AUs à vocation résidentielle

Ce chapitre du règlement s'applique au secteur suivant de la zone à urbaniser :

Secteur	Qualification
1AUh	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble unique.
1AUs	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat, où les sous-sols sont interdits.

Les règles sont identiques à celles applicables aux secteurs Ur / Urs qu'ils sont destinés à agrandir. Il y a toutefois une différence importante :

- Leur mode d'urbanisation diffère des secteurs Ur / Urs, car leur aménagement doit être réalisé dans le cadre d'**une seule opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur l'intégralité du secteur 1AUh ou 1AUs concerné.

IV.4.2.4. Zone à urbaniser : secteur 1AUz à vocation d'activités

Ce chapitre du règlement s'applique au secteur suivant de la zone à urbaniser :

Secteur	Qualification
1AUz	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation à vocation d'activités économiques.

Les règles du secteur 1AUz sont identiques à celles applicables au secteur Uz. Il y a toutefois une différence importante :

- Son mode d'urbanisation, qui doit être réalisé dans le cadre d'**une seule opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur l'intégralité du secteur 1AUz.

IV.4.2.5. Zone à urbaniser : secteur 2AU fermé à l'urbanisation

Ce chapitre du règlement s'applique au secteur suivant de la zone à urbaniser :

Secteur	Qualification
2AU	Secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le renforcement de la voirie et des réseaux.

Ce secteur n'est pas constructible. Les règles sont donc très simplifiées et rappellent simplement cette inconstructibilité.

IV.4.2.6. Zones naturelles, agricoles et forestières

Ce chapitre du règlement s'applique aux secteurs suivants des zones naturelles, agricoles et forestières :

Secteur	Qualification
A	Le secteur A strict est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.
Ae	Le secteur Ae, moins sensible d'un point de vue paysager et à l'écart de l'urbanisation, est favorable à l'implantation d'éoliennes, y compris de grandes dimensions
Aj	Le secteur Aj est dédié aux jardins maraîchers
Ap	Le secteur Ap est protégé en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que pour sa valeur paysagère.

Secteur	Qualification
N	Parties du territoire affectées à la protection des espaces boisés, des milieux naturels et des paysages de Gasny.
Ne	Secteur délimité autour de la station d'épuration.
Nf	Forêt urbaine route de Fourges.

Np	Site de l'Ancien Prieuré Saint Nicaise.
Ns	Secteurs du quartier des Bruyères / Les Soranges.
Nt	Secteur de la base ludique.

Les zones agricoles, naturelles et forestières du PLU de Gasny correspondent à des espaces protégés. Seuls les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations explicitement autorisés peuvent y être admis.

En secteurs A strict et Ae, le règlement admet, au titre des activités agricoles :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires 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.

Les constructions et installations nécessaires à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Le règlement autorise, sous réserve de leur compatibilité avec le caractère agricole de la zone, les **équipements d'intérêt collectif et services publics** :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La construction et la maintenance des ouvrages électriques.

Il ne peut donc s'agir que de petits équipements ne compromettant pas le caractère agricole ou naturel du site (par exemple, une antenne téléphonique, un transformateur électrique, etc.).

Enfin, le règlement autorise les constructions suivantes (non liées à l'agriculture) :

Le **changement de destination des bâtiments identifiés** au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

L'extension des bâtiments d'habitation existants.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants.

Les petits abris pour animaux.

Le PLU prévoit un secteur protégé Ap, où seuls sont autorisés, afin de préserver la qualité des paysages et les corridors écologiques :

Les extensions et annexes des constructions agricoles (mais pas les nouvelles constructions).

Les petits équipements publics nécessaires aux services publics.

La construction et la maintenance des ouvrages électriques.

Le changement de destination des bâtiments identifiés.

L'extension des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes, dans des conditions identiques au secteur A strict.

Le secteur N strict est associé à un règlement très proche, à la différence qu'il autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Le secteur Ae est favorable à l'implantation d'éoliennes. Les éoliennes dont la hauteur de mât dépasse 35 mètres ou dont la puissance excède 36 kW y sont admises.

Le secteur Nf est destiné à la création d'un espace vert de type « forêt urbaine ».

Dans les **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités** (STECAL), le règlement admet :

Aj	Jardins Maraîchers	Les constructions légères à destination des jardins familiaux, ainsi que des petits abris pour animaux.
Ne	Station d'épuration	Les constructions, installations et aménagements liés à la station d'épuration.
Np	Prieuré Saint Nicaise	Les constructions, installations et aménagements liés à la mise en valeur de l'Ancien Prieuré Saint Nicaise, sous réserve de ne pas porter atteinte aux vestiges archéologiques.
Ns	Les Bruyères / Les Soranges	Cf. ci-dessous
Nt	Base ludique	Les constructions, installations et aménagements liés à la base ludique (bâtiment d'accueil, stockage du matériel, locaux dédiés à la pratique sportive, restauration sur place, etc.)

Les secteurs Ns de régularisation des constructions des Bruyères / Les Soranges sont très particuliers. Ils sont associés à des polygones d'implantation, dans lesquels le dépôt de permis de construire pour régularisation des constructions présentes à la date d'approbation du PLU est possible, sous réserve de ne pas dépasser l'emprise au sol maximale indiquée dans le tableau (une ligne par polygone, numéroté de 1 à 72).

Les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, applicables dans les zones naturelle, agricole et forestière, sont globalement inspirées du secteur Ur, mais prévoient des **dispositions spéciales pour les constructions agricoles** en matière d'implantation, de hauteur (14m), de volumétrie (toits à faible pente possibles), d'aspect (matériaux spécifiques).

Des règles particulières sont également édictées pour :

- Les extensions et les annexes aux habitations existantes, afin qu'elles restent mesurées et discrètes par rapport à la construction d'origine ;

- Les STECAL de régularisation Ns, dans la mesure où les constructions actuellement présentes ont des formes et matériaux plus diversifiés qu'ailleurs ;
- Le STECAL Nt, où l'emprise au sol est très limitée (2%), afin de conserver son caractère naturel.

IV.4.3. Annexes du règlement

Le règlement écrit contient 6 annexes destinées à préciser son contenu :

- Annexe n°1 : guide des **essences locales** (la liste présentée a été dressée par le parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande, dont les caractéristiques géomorphologiques et climatiques présentent des similitudes avec le Vexin Normand) ;
- Annexe n°2 : liste des **emplacements réservés** ;
- Annexe n°3 : **lexique** (il explique et précise les termes employés dans le règlement. Il fait notamment référence aux définitions données dans le lexique national d'urbanisme) ;
- Annexe n°4 : **Destinations et sous-destinations de construction** (selon les arrêtés du 10 novembre 2016 et du 31 janvier 2020 définissant les destinations et sous-destinations) ;
- Annexe n°5 : **bâtiments pouvant changer de destination** en zone agricole ou en zone naturelle (avec une fiche synthétique pour chaque bâtiment) ;
- Annexe n°6 : **constructions remarquables** (cette annexe présente les constructions protégées par le PLU, avec des fiches synthétiques).

IV.5. Évolutions par rapport à l'ancien PLU

Gasny disposait auparavant d'un PLU approuvé le 5 février 2008. Ce chapitre présente les évolutions intervenues sur le plan de zonage.

IV.5.1. Évolution des zones à urbaniser

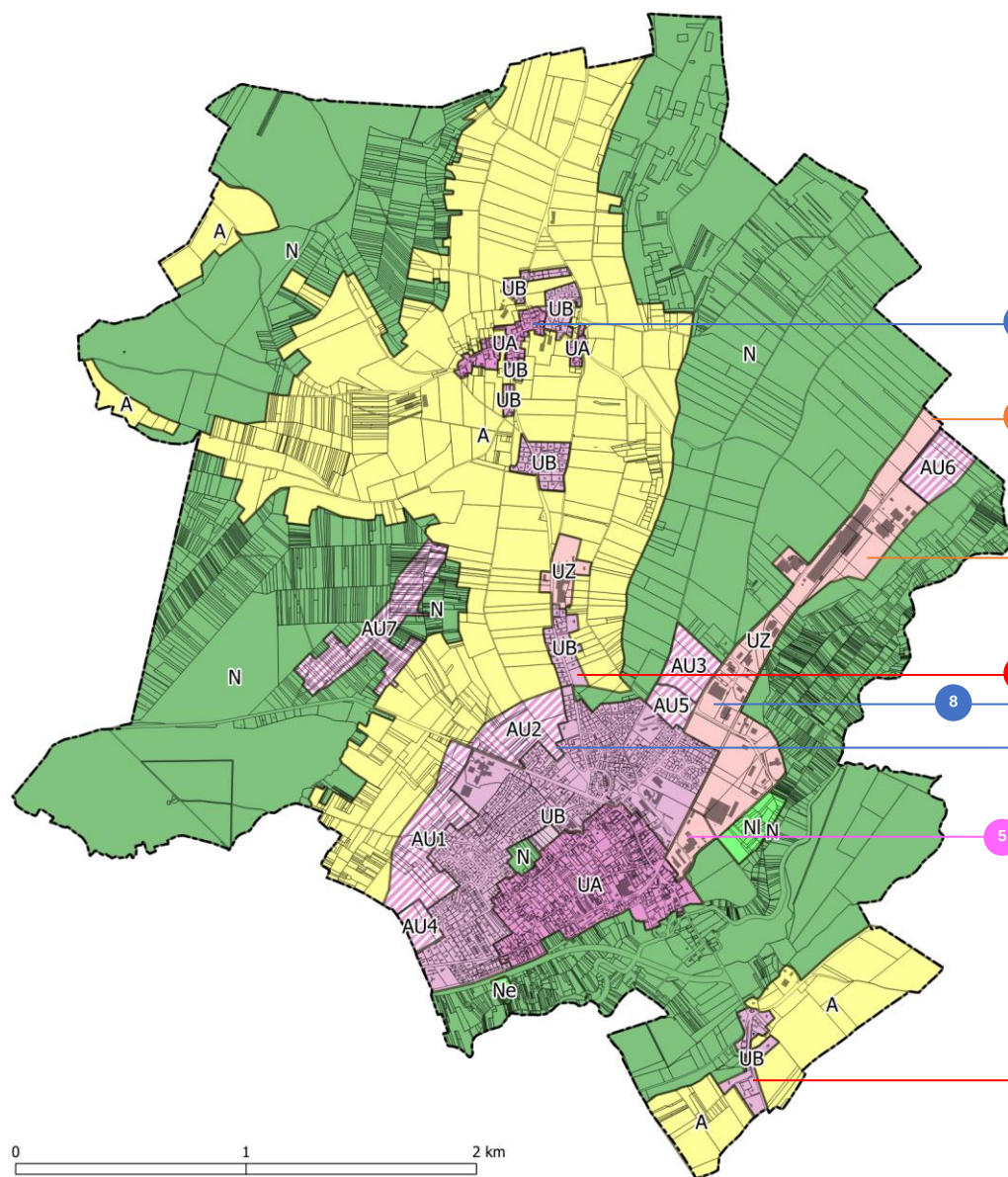
1. Le PLU approuvé le 5 février 2008 comprenait de très nombreuses zones à urbaniser, délimitées tout autour de la ville avec l'ambition de construire de nouveaux quartiers pour contourner Gasny par le nord. Ces zones AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 (31,2 ha) sont supprimées.
2. La zone AU7 (12,8 ha) des Bruyères / Les Soranges n'a pas permis de normaliser l'urbanisation de ce secteur. Elle est remplacée par les secteurs de régularisation Ns (7,4 ha), mis en place en concertation avec les habitants concernés.
3. La zone AU6 (5,5 ha) pour le développement de la zone d'activités de Toisy est supprimée. Elle est remplacée par la petite zone 1AUz, délimitée sur une ancienne emprise qui était restée libre en UZ (9 798 m²).
4. Une zone 1AUs (10 289 m²), destinée à l'accueil de nouveaux logements, est délimitée sur une ancienne zone UZ.
5. Une zone 1AUh (6 806 m²), destinée à l'accueil de nouveaux logements, est délimitée sur une ancienne zone UB.

Bilan des zones à urbaniser :

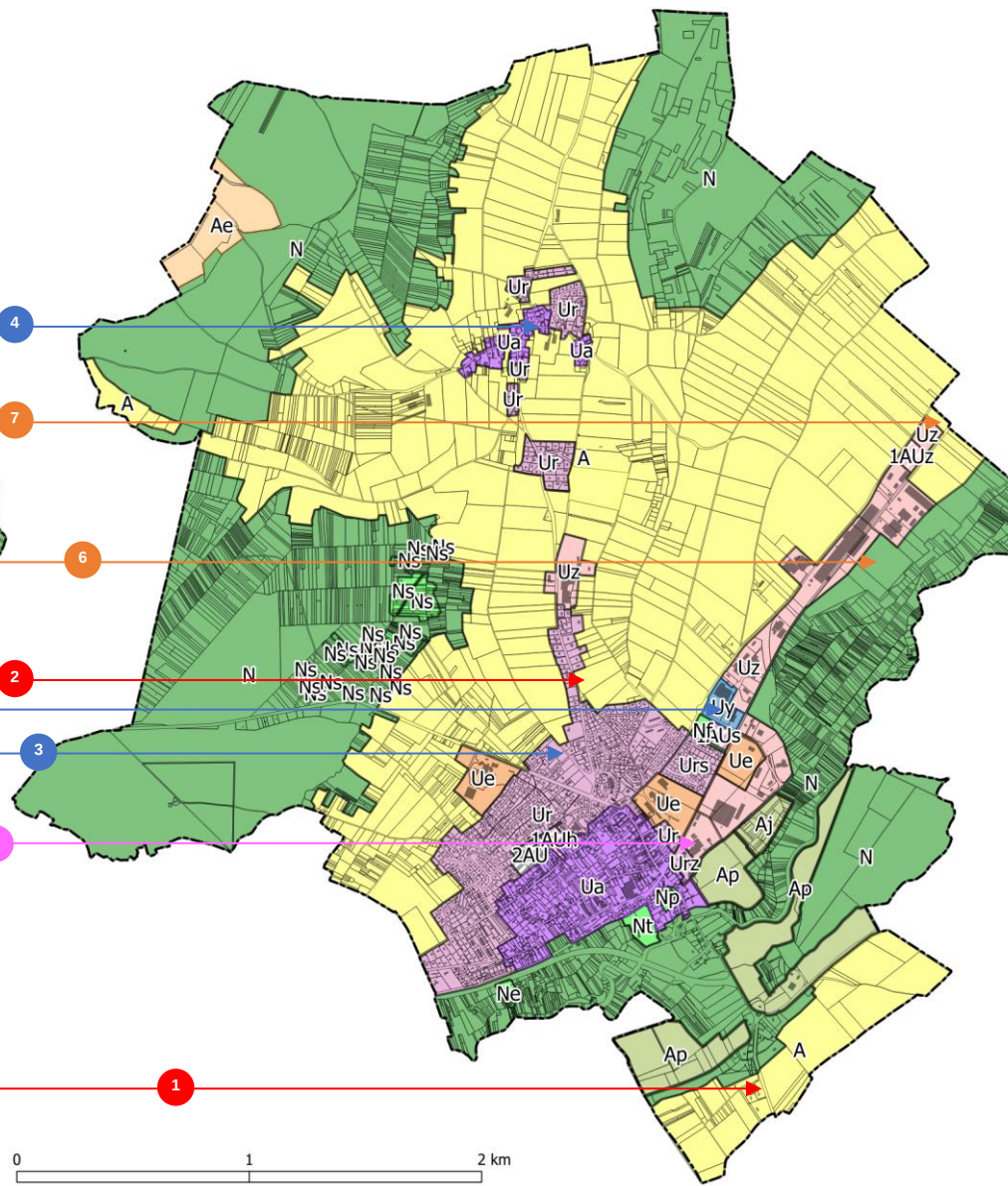
	PLU approuvé le 5 février 2008	PLU révisé
Zones AU	36,6 ha (hors Les Bruyères / Les Soranges)	2,7 ha (auparavant classés en zone U)

IV.5.2. Évolution des zones urbaines

1. Le PLU approuvé le 5 février 2008 classait le hameau de Saint-Eustache en zone urbaine. Compte tenu de sa faible emprise et de son caractère diffus, il est reclassé en zone non constructible.
2. Une emprise de 4600 m² le long de la route d'Écos avait été intégrée à la zone urbaine. Afin d'éviter un étalement urbain le long de cet axe, elle est reclassée en zone non constructible.
3. Les parcelles AD157 et AD165 (4 290 m²) au-dessus du cimetière sont enclavées dans l'urbanisation existante, et possèdent donc un caractère de dents-creuses. Elles étaient classées en zone AU2 et sont reclassées en zone Ur.
4. Le contour de la zone urbaine au Mesnil Milon / Le Grillon est globalement conservé, à deux exceptions près. Les terrains de la rue de l'Ancienne Aubergé sont requalifiés en zone urbaine (4 385 m² - attention, le PPRI limite leurs usages). Inversement, l'exploitation de maraîchage est requalifiée en zone agricole (1 260 m²).
5. Une zone Urz (10 951 m²) est créée sur l'emprise de cette activité économique accolée au bourg, afin d'anticiper une éventuelle reconversion en secteur résidentiel.
- 6 et 7. La zone Uz est restreinte aux parties déjà urbanisées. Deux emprises de 4 890 m² (à la pointe nord) et de 20 870 m² (derrière DS Smith) sont requalifiées en zone non constructible.
8. Une partie de l'ancienne zone UZ a été reclassée en secteur Uy destiné aux activités commerciales. Dans le reste du secteur Uz, le règlement interdit les nouvelles implantations de commerce de détail et de restauration, afin d'éviter une dispersion du commerce qui serait dommageable aux équilibres du centre-ville.



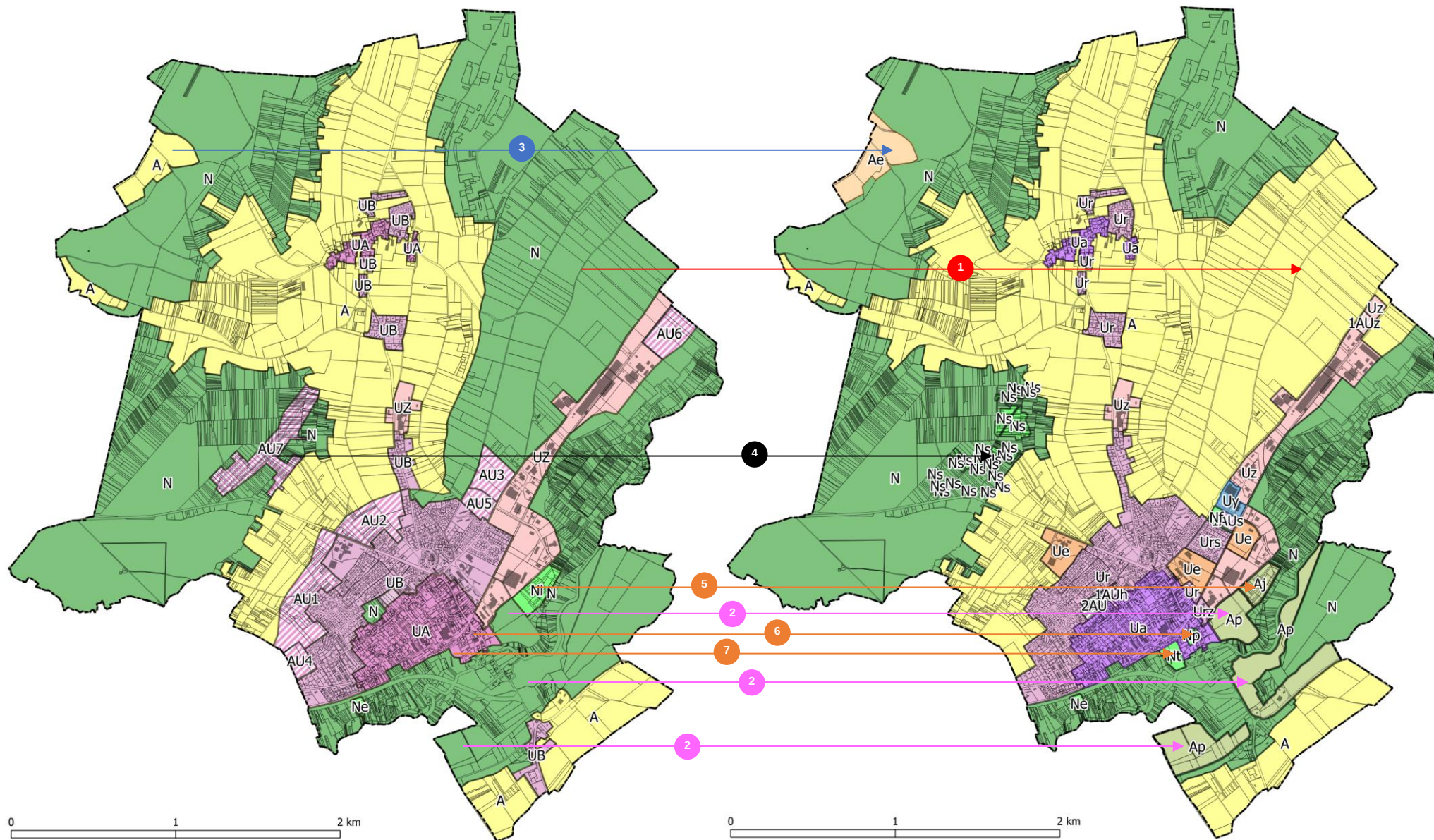
PLU approuvé le 5 février 2008



PLU révisé

IV.5.3. Évolution des zones naturelles, agricoles ou forestières

1. Dans le cadre de la révision du PLU, le choix a été fait de classer en zone agricole les terrains exploités par l'agriculture. C'est notamment le cas du coteau au-dessus de la route de Fourges, reclassé en A.
2. Dans le cas de la vallée, ce reclassement a été fait au bénéfice d'un secteur Ap (33,9 ha), marquant le caractère agricole mais imposant une protection des paysages et de l'environnement.
3. Les élus ont fait le choix de délimiter un secteur Ae (10,2 ha) favorable à l'implantation d'éoliennes (y compris de grandes dimensions). Ce secteur a été identifié pour la mise en œuvre de la loi APER relative à l'accélération du déploiement des énergies renouvelables.
4. La zone AU7 (12,8 ha) des Bruyères / Les Soranges n'a pas permis de normaliser l'urbanisation de ce secteur. Elle est remplacée par les secteurs de régularisation Ns (7,4 ha), mis en place en concertation avec les habitants concernés.
5. Le secteur des jardins maraîchers a été limité à la partie réellement utilisée comme jardins (retrait d'un terrain agricole) et a été reclassé de Nj en Aj pour marquer son usage agricole.
6. Un secteur Np (5 099 m²) a été délimité sur l'ancien Prieuré Saint Nicaise, afin de préserver la qualité du lieu et de préserver les vestiges archéologiques.
7. Le nouveau secteur Nt (16 814 m²) correspond au projet de base ludique, en lien avec le projet de requalification du cœur de ville.



PLU approuvé le 5 février 2008

PLU révisé

Partie V – RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

V.1. Contexte réglementaire

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation (article R151-3) :

« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 à L131-6, L131-8 et L131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre. »

V.2. Objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme, de l'évaluation environnementale et articulation avec les autres documents d'urbanisme

V.2.1. Objectifs de l'évaluation

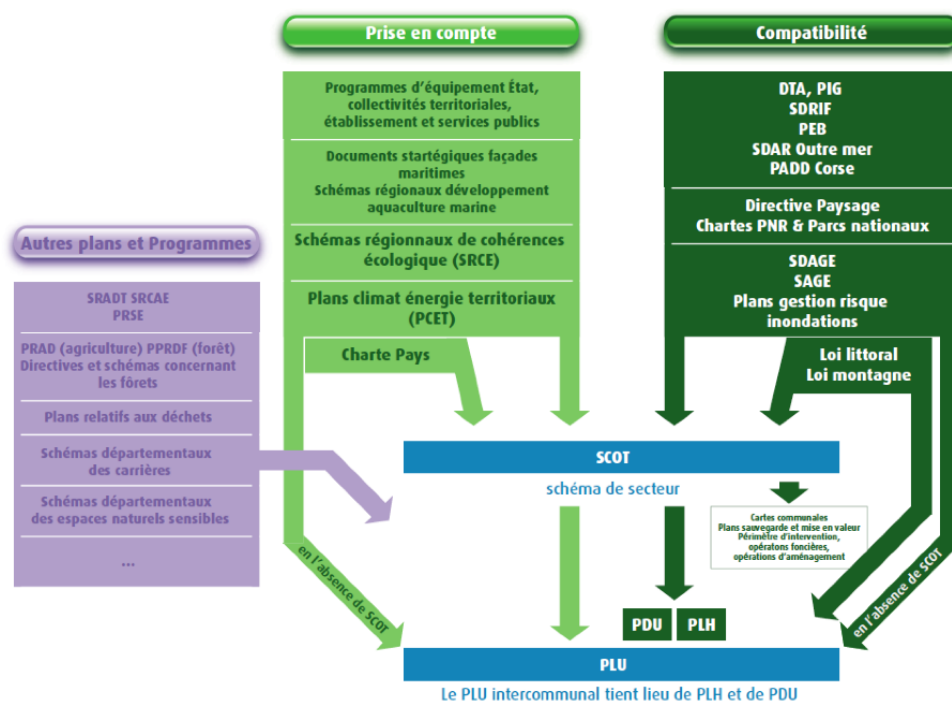
L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement que la mise en œuvre et l'élaboration de plans ou de l'évolution apportée au document d'urbanisme sont susceptibles d'engendrer. Ainsi, l'objet de cette évaluation environnementale concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gasny.

L'évaluation environnementale permet de s'interroger sur l'opportunité de tous les projets d'aménagement du territoire, leur cohérence et leur intégration environnementale. Elle vise à identifier les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé et à l'adapter en conséquence, de façon à éviter, réduire, ou à défaut compenser les impacts dommageables potentiels sur l'environnement. Elle contribue également à définir les conditions de réalisation des futurs projets, à en améliorer l'acceptabilité environnementale et à anticiper la prise en compte de leurs incidences. Enfin, elle renforce l'information du public grâce au rapport environnemental qui retranscrit cette démarche intégratrice d'évaluation environnementale

V.2.2. Articulation avec les documents de planification supra-communaux



La révision du Plan Local d'Urbanisme **doit être compatible avec plusieurs documents supra-communaux ou les prendre en compte** : SDAGE, SAGE, SRCE, SCoT, ... déclinés dans les pages suivantes.



Prise en compte et compatibilité des documents d'urbanisme

V.2.2.1. SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands 2022-2027

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette gestion s'organise à l'échelle des territoires hydro-géographiques cohérents que sont les six grands bassins versants de la métropole ainsi que les quatre bassins des DOM.

Outil de planification et de cohérence de la **politique de l'eau** prévu pour une période quinquennale, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui décline ses orientations en moyens (réglementaires, techniques, financiers) et en actions permettant de répondre à l'objectif ambitieux pour chaque unité hydrographique. Le SDAGE est également le cadre de cohérence pour les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

C'est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « *les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux* » (article L212-1 du code de l'environnement).

L'arrêté portant approbation du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands 2022-2027 a été publié le 6 avril 2022 au journal officiel. Le comité de bassin, qui rassemble des représentants des usagers, des associations, des collectivités et de l'État, a adopté le SDAGE pour la période 2022-2027, le 23 mars 2022. Après plus de deux ans de travaux participatifs et de concertation, le comité de bassin a adopté le SDAGE et donné un avis favorable à son programme de mesures. Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

Ainsi, les orientations fondamentales (OF) suivantes sont issues du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 :

- OF 1 : Pour un territoire vivant et résilient : des **rivières fonctionnelles**, des **milieux humides préservés** et une **biodiversité en lien avec l'eau restaurée** ;
- OF 2 : **Réduire les pollutions diffuses** en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- OF 3 : Pour un territoire sain : **réduire les pressions** ponctuelles ;
- OF4 : Pour un territoire préparé : **assurer la résilience** des territoires et une **gestion équilibrée de la ressource en eau** face au **changement climatique** ;
- OF 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

V.2.2.2. PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations à l'échelle des grands bassins hydrographiques.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le 3 mars 2022.

Ce plan fixe sur le bassin Seine-Normandie 4 **objectifs relatifs à la gestion des risques d'inondation** et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance et culture du risque). Ces dispositions sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs, ...

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Gasny doit s'articuler avec ces quatre grands axes. L'objectif n°1 met l'accent sur la **nécessité de prendre en compte les inondations en amont des projets** et de se concentrer sur la **réduction de la vulnérabilité des enjeux existants** dans les zones concernées par les inondations. Il va s'agir de mesurer le risque et d'évaluer les incidences du projet sur le risque inondation pour considérer des **mesures d'évitement et de compensation**. L'analyse du risque inondation est précisée dans la partie « Milieu Humain, Risques naturels » de l'Etat initial de l'environnement de l'évaluation environnementale. Les incidences et mesures liées sont précisées dans la partie « Risques naturels » de ce document.

V.2.2.3. SRADDET de la Région Normandie

Le SRADDET est le document de référence pour les politiques d'urbanisme régionales, avec lequel le SCOT doit être compatible. Le PLU devant, lui, être compatible avec le SCOT, s'il existe.

Le SRADDET, le SCOT et le PLU sont 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 et les PLU définissent la planification opérationnelle.

Le SRADDET fixe des objectifs de moyen et long termes en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires ;
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ;
- De désenclavement des territoires ruraux ;
- D'habitat ;
- De gestion économe de l'espace ;
- D'intermodalité et de développement des transports ;
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie ;
- De lutte contre le changement climatique ;
- De pollution de l'air ;
- De protection et de restauration de la biodiversité ;
- De prévention et de gestion des déchets.

Il s'agit à la fois d'un document :

- Prescriptif en matière d'aménagement et d'urbanisme (il s'imposera en particulier aux SCoT et PLUI). Il doit fixer des **objectifs de moyen et long terme à prendre en compte par les documents d'urbanisme** et définir des **règles générales** (avec lesquelles les documents d'urbanisme devront être compatibles) ;
- Intégrateur par l'intégration de différents schémas existants en matière d'environnement, de transports, etc. dans un même document ;
- Prospectif, puisqu'il doit fixer des objectifs de moyen et long terme et vise l'égalité des territoires.

Après une nouvelle phase de concertation, la première modification du SRADDET Normandie a été adoptée par le Conseil Régional de Normandie le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la Région Normandie le 28 mai 2024 rendant l'ensemble du schéma modifié juridiquement opposable.

Le SRADDET modifié vise à accompagner un développement équilibré du territoire au regard de la qualité de vie de ses habitants et des enjeux de demain. Issue des échanges entre acteurs de l'aménagement du territoire en Normandie, la nouvelle rédaction du SRADDET consacre l'objectif 4bis à l'enjeu de la territorialisation de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et la **déclinaison du Zéro Artificialisation Nette en 2050**.

En l'absence de SCOT opposable au moment de l'arrêt du PLU de Gasny, il est nécessaire d'observer directement la compatibilité avec le SRADDET, qui décline les objectifs du SCOT à l'échelle de la région Normandie. Cette situation pourrait évoluer : si le SCOT était approuvé avant le PLU, il deviendrait le document de référence intégrateur des politiques supra-communales et il ne serait plus nécessaire de procéder à l'analyse directe de la compatibilité avec le SRADDET.

Parmi les objectifs du SRADDET, la mise en œuvre du « zéro artificialisation nette » revêt une importance capitale pour les documents d'urbanisme.

Le principe du ZAN est de réduire de -50% la consommation foncière sur la décennie 2021-2030, puis de -75% pour la décennie 2031-2040 (par rapport à la période de référence 2011-2020). Le SRADDET territorialise la trajectoire ZAN en fixant un **objectif de réduction de -47,9% pour Seine Normandie Agglomération**.

Pour rappel, on a mesuré une consommation foncière globale de 8,0 hectares entre 2011 et 2020 à Gasny, dont 4,3 hectares pour les opérations en extension de l'urbanisation. L'application directe du « zéro artificialisation nette » / SRADDET à Gasny donne :

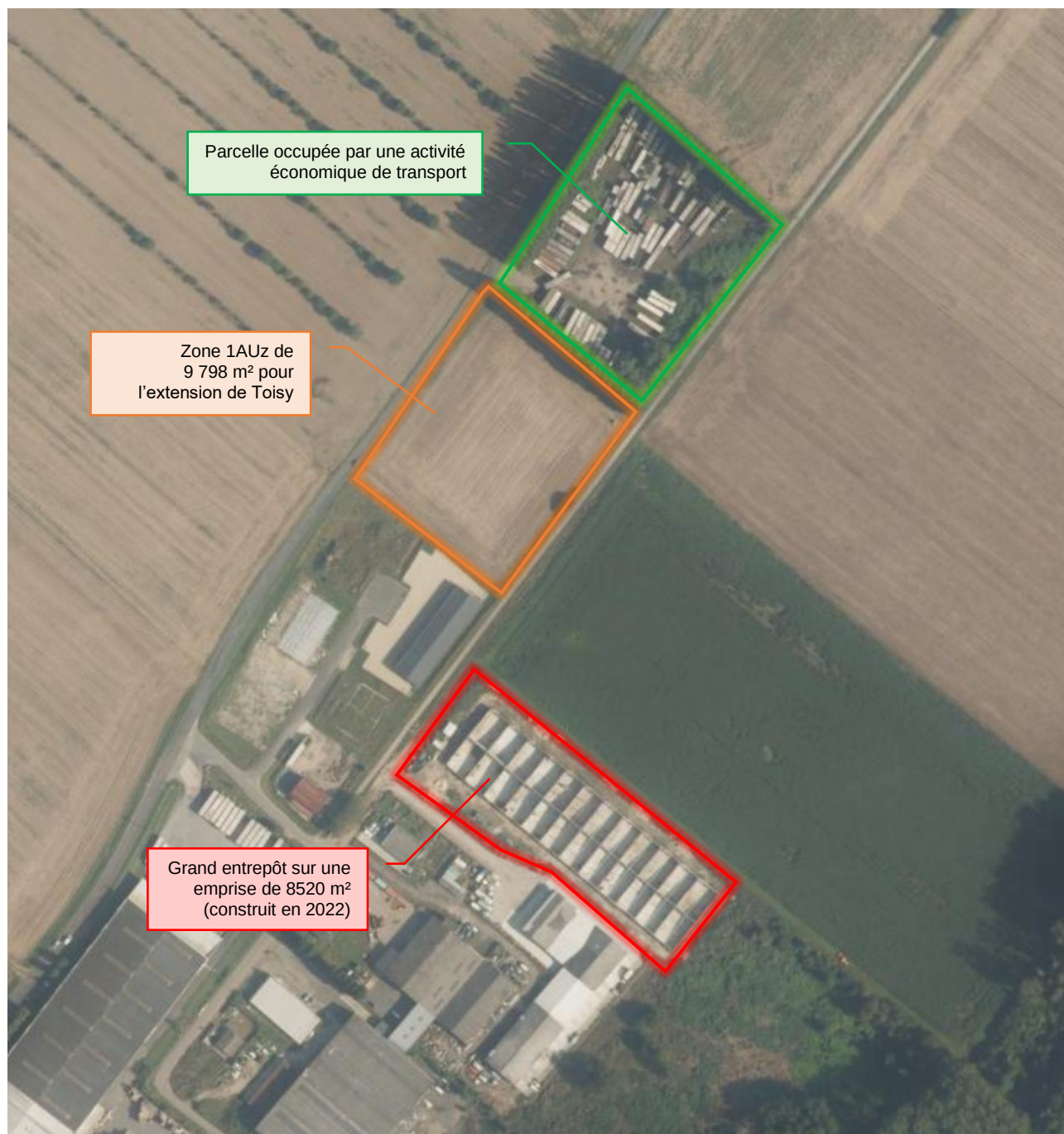
- **2,24 ha en extension entre 2021 et 2030** (dont une partie a d'ores et déjà été consommée ...) ;
- **1,12 ha entre 2031 et 2040** (environ la moitié entre 2031 et 2035, c'est-à-dire sur la 2^{ème} moitié de la durée de vie du PLU).

A Gasny, les opérations à comptabiliser sont les suivantes :

- Le secteur 1AUh de 6 806 m² de la rue de Vernon, à vocation principale d'habitat (ce secteur est entièrement enclavé dans l'urbanisation, ce qui tempère son caractère d'extension de l'urbanisation ...) ;
- Le secteur 1AUu de 10 289 m² de la route de Fourges, à vocation principale d'habitat ;
- La zone 1AUz de 9 798 m² pour l'extension de Toisy (par contre, la parcelle E334 de 11 277 m², occupée par une activité économique de transport, n'est pas à prendre en compte, car elle est déjà urbanisée) ;
- La construction récente d'un grand entrepôt sur une emprise de 8520 m² (construit en 2022 – voir illustration ci-dessous) ;
- Soit un total de **3,54 ha**.

L'objectif brut du « zéro artificialisation nette » (réduction de -47,9% de la consommation foncière) est dépassé de 26% à Gasny. Cette situation n'est guère étonnante, car il y a eu peu de consommation foncière à Gasny, où de nombreux logements ont été produits par des opérations de renouvellement urbain (l'immeuble collectif de la rue de Paris étant le plus remarquable).

Mais le caractère de pôle de proximité de Gasny, avec son bassin d'emploi et son offre en commerces et services, justifie que la ville accueille une part significative du développement urbain local. **C'est l'enjeu du futur SCOT de SNA, qui territorialise l'effort foncier au bénéfice de Gasny et de Vexin-sur-Epte.**



Orthophoto IGN 2024

V.2.2.4. SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des **objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.**

Il doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) et il est doté d'une portée juridique : le règlement et ses documents

cartographiques sont opposables aux tiers et les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau (PAGD). Le PAGD et le règlement sont les deux documents du SAGE.

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

V.2.2.5. PCET

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) définit, sur le territoire de l'intercommunalité ou de la métropole :

- Les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité en vue d'atténuer le **changement climatique**, de le combattre efficacement et de s'y adapter ;
- Le programme d'actions à réaliser afin d'**améliorer l'efficacité énergétique**, d'**augmenter la production d'énergie renouvelable**, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'anticiper les impacts du changement climatique...

Suivant les compétences de la collectivité qui l'élabore et le contexte local (collectivité concernée ou non par un plan de protection de l'atmosphère...), le programme d'action du PCAET peut aussi, selon les cas :

- Concerner la prévention et la réduction des émissions de polluants atmosphériques, un volet spécifique à la maîtrise de la consommation énergétique de l'éclairage public et de ses nuisances lumineuses ;
- Comporter un volet spécifique à la maîtrise de la consommation énergétique de l'éclairage public et de ses nuisances lumineuses, etc.

Adopté en décembre 2020 à l'unanimité, le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Seine Normandie Agglomération est la feuille de route du territoire pour porter sa transition écologique, il comporte trois axes :

- Axe 1 : Territoire 100% énergies renouvelables en 2040
- Axe 2 : Plan Alimentaire Territorial (PAT)
- Axe 3 : SN'Anim'actrice de son territoire

Le PLU de Gasny prend en compte le PCEAT de la Seine Normandie Agglomération.

V.2.2.6. PRAD

Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD), inscrit dans le code rural et de la pêche maritime par la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010, permet de disposer au niveau régional d'une réflexion sur une vision partagée de l'agriculture durable, conciliant efficacité économique et performance écologique. Le PRAD fixe les **grandes orientations de la politique agricole, agroalimentaire et agro-industrielle** de l'Etat dans la région, en prenant en compte les spécificités des territoires ainsi que l'ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux, facteurs essentiels de la durabilité de l'agriculture.

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, il doit être porté à la connaissance des communes et des établissements publics de coopération intercommunale compétents, renforçant ainsi la prise en compte de l'agriculture dans ces documents d'urbanisme.

Le PRAD de l'ex région Haute-Normandie (Eure et Seine-Maritime) a été validé le 5 avril 2013 pour la période 2012-2019.

Ce document définit plusieurs orientations stratégiques et actions :

- Défi n° 1 : Favoriser la coexistence et promouvoir la structuration des filières régionales, pour accroître la valeur ajoutée dégagée par les productions haut-normandes ;
- Défi n° 2 : 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 ;
- Défi n°3 : Répondre au défi de la préservation du foncier agricole, de la ressource en eau, de la biodiversité et de la qualité des sols ;
- Défi n° 4 : Conforter l'ancrage de l'agriculture dans son territoire ;
- Défi n° 5 : Se préparer aux changements majeurs qui se dessinent, notamment par la recherche et la formation.

V.2.2.7. PDPGDND

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'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA).

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.

Il n'y a pas encore de PDPGDND en vigueur en Seine-Maritime. Le plan applicable est le PDEDMA qui date de mars 2010.

V.2.2.8. SCOT

Le SCOT est une synthèse des préoccupations du développement durable, d'urbanisme et du cadre de vie. C'est la traduction du projet de territoire, un document de planification stratégique porté par le syndicat mixte regroupant les communautés de communes pour une gestion pérenne.

Le schéma de cohérence territoriale, permet d'anticiper sur les besoins en termes de déplacement, d'habitat et d'équipements en fonction des prévisions de développement, tout en garantissant les équilibres des ressources naturelles, l'approvisionnement en eau potable et l'assainissement.

Les documents d'urbanisme des communes (plans d'occupation des sols, plans locaux d'urbanisme et cartes communales) sont soumis à un rapport de compatibilité avec le SCOT une fois celui-ci approuvé, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas être en contradiction avec les orientations du SCOT.

Gasny appartient au **SCoT de l'ex Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure** (CAPE) dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durables comporte les axes suivants :

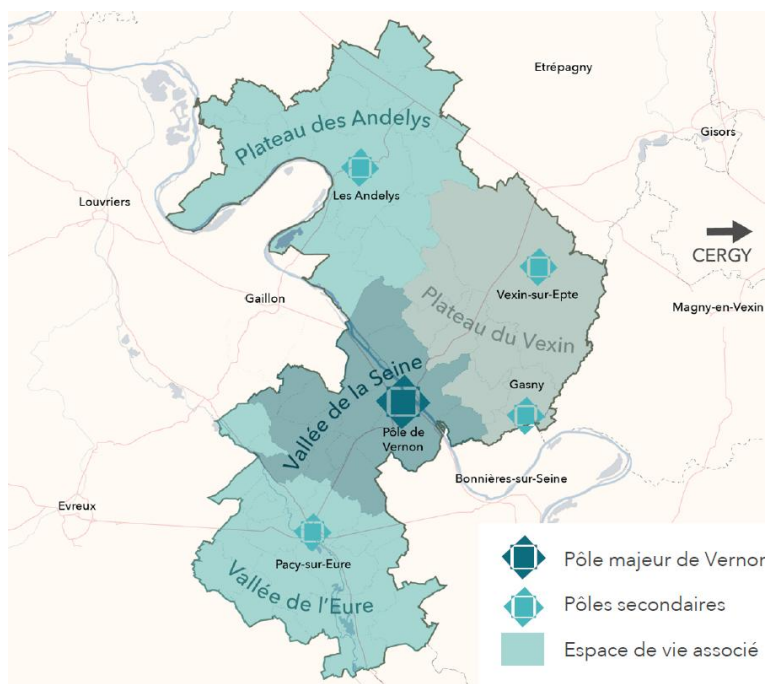
1. Lutter contre le changement climatique et adapter le territoire à une société « post-carbone »
2. Préserver la biodiversité et protéger les milieux, les ressources, le patrimoine et le paysage
3. Permettre l'épanouissement de tous les habitants des Portes de l'Eure
4. Assurer une dynamique de développement économique pérenne

Depuis septembre 2017, la nouvelle intercommunalité de Seine Normandie Agglomération s'est engagée dans l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Sans attendre l'entrée en vigueur du SCOT (dont l'arrêt doit intervenir en mars 2025, c'est-à-dire à peu près en même temps que le PLU de Gasny), il est intéressant d'**anticiper son application** en observant quelques objectifs clés pour le territoire de Gasny.

V.2.2.8.1. Consommation foncière

Seine Normandie Agglomération a la volonté de **décliner la trajectoire ZAN fixée par le SRADDET Normandie** dans son SCOT. Le document est en cours de travail, mais la commune de Gasny a souhaité **anticiper son approbation en observant dès maintenant les consommations foncières maximales** prévues par ce document-cadre.

L'objectif d'application du Zéro Artificialisation Nette est différencié selon l'armature urbaine du SCOT, du fait des capacités d'accueil spécifiques de chaque tissu bâti et des paysages de chaque partie du territoire.



Le SCOT décline ces objectifs à une **échelle mutualisée Gasny + Vexin-sur-Epte** (les deux pôles secondaires du « plateau du Vexin ») :

	1 ^{ère} décennie ZAN 2026-2036	2 ^{ème} décennie ZAN 2036-2046
Tissus urbains mixtes	3,4 ha	1 ha
Tissus urbains à vocation économique	2,0 ha	0,5 ha

Objectifs territorialisés (attention, données provisoires)

Afin d'apprécier la compatibilité du PLU de Gasny avec le futur SCOT de SNA, il convient d'observer les projets de Gasny réalisables sur la période 2026-2036, mais également ceux inscrits dans le PLU de Vexin-sur-Epte.

Tissus urbains mixtes

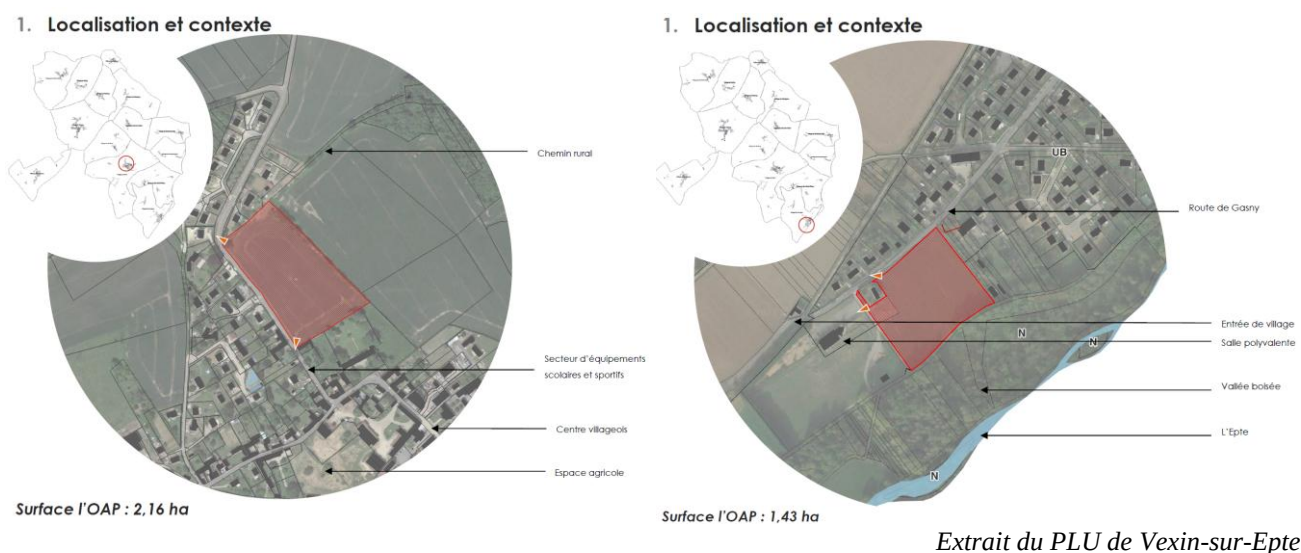
A Gasny :

Les opérations à comptabiliser pour la période 2026-2036 au titre des extensions des tissus urbains mixtes sont :

- Le secteur 1AUh de 6 806 m² de la rue de Vernon, à vocation principale d'habitat (ce secteur est entièrement enclavé dans l'urbanisation, ce qui tempère son caractère d'extension de l'urbanisation ...) ;
- Le secteur 1AU de 10 289 m² de la route de Fourges, à vocation principale d'habitat ;
- Soit un total de **1,71 ha à Gasny**.

A Vexin-sur-Epte :

Dans le PLU de Vexin-sur-Epte, deux zones d'extension de 2,16 ha et 1,43 ha ont été réservées au nord d'Écos et à Fourges, soit un **total de 3,59 ha**.



Ensemble du pôle secondaire Gasny + Vexin-sur-Epte :

Le cumul des opérations de Gasny et de Vexin-sur-Epte donne une **consommation foncière de 5,30 ha pour les tissus urbains mixtes pour la période 2026-2036**, supérieure à l'objectif de 3,4 ha fixé par le SCOT sur la 1^{ère} décennie de son application.



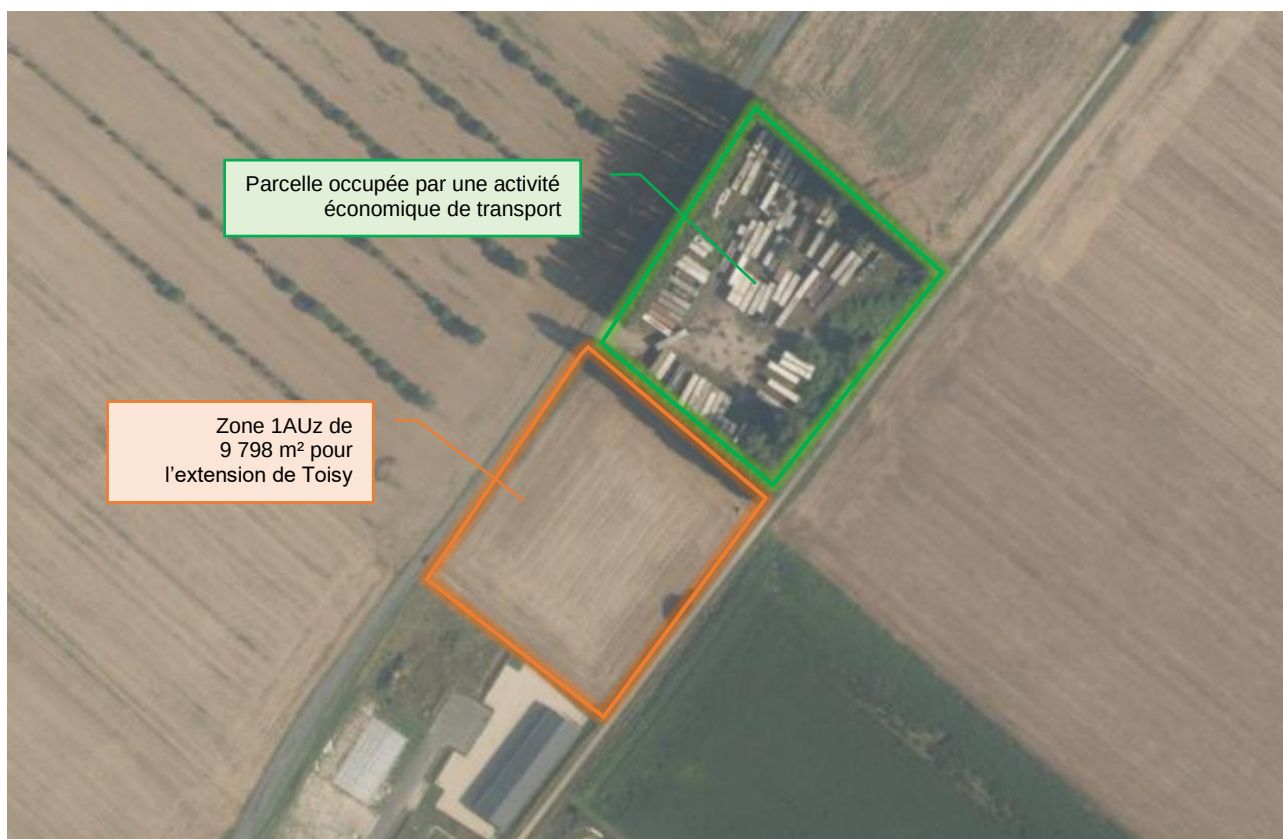
Les **projets de Gasny ne consomment que la moitié de cette enveloppe « SCOT »**, mais le PLU de Vexin-sur-Epte à lui seul la dépasse déjà ! Vexin-sur-Epte devra recadrer ses projets après l'approbation du SCOT pour se mettre en compatibilité et prendre une part plus équilibrée du développement des pôles secondaires du plateau du Vexin.

Tissus urbains à vocation économique

A Gasny :

Une seule opération à comptabiliser au titre des extensions des tissus urbains à vocation économique pour la période 2026-2036 :

- La zone 1AUz de **9 798 m²** pour l'extension de Toisy (par contre, la parcelle E334 de 11 277 m², occupée par une activité économique de transport, n'est pas à prendre en compte, car elle est déjà urbanisée).

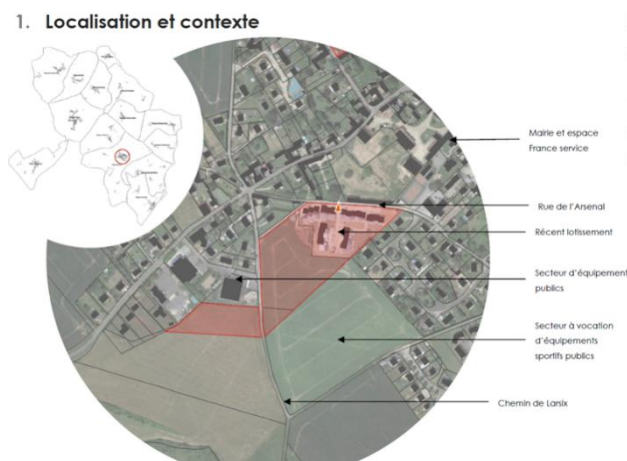


Orthophoto IGN 2024

A noter : la zone urbaine Uz destinée aux activités économiques a été restreinte aux parties déjà urbanisées. Les anciennes emprises en extension (4 890 m² à la pointe nord et 20 870 m² derrière DS Smith dans l'ancien PLU) ont été requalifiées en zone non constructible.

A Vexin-sur-Epte :

Le PLU de Vexin-sur-Epte classe 1,29 ha en 1AUx pour le développement économique au sud d'Écos :



Extrait du PLU de Vexin-sur-Epte

Ensemble du pôle secondaire Gasny + Vexin-sur-Epte :

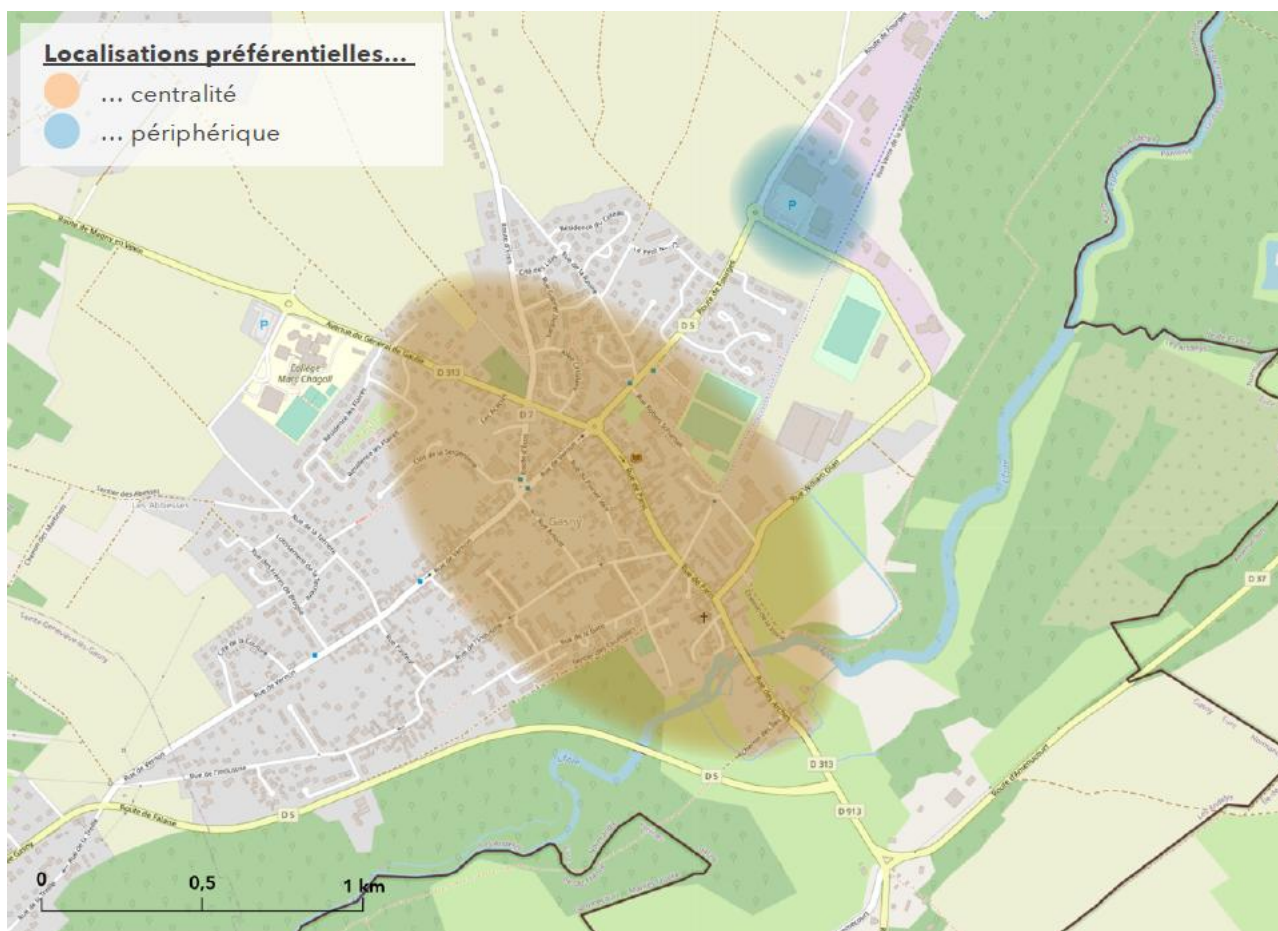
Le cumul des opérations de Gasny et de Vexin-sur-Epte donne une **consommation foncière de 2,27 ha pour les tissus urbains à vocation économique pour la période 2026-2036**, légèrement supérieure à l'objectif de 2,0 ha fixé par le SCOT sur la 1^{ère} décennie de son application (+13%), ce qui est acceptable dans le rapport de compatibilité SCOT-PLU.

V.2.2.8.2. Commerce

Pour le SCOT, Gasny est un pôle rural, qui organise sa complémentarité permettant de fixer et capter les dynamiques résidentielles et économiques du « plateau du Vexin ».

Le SCOT identifie Gasny comme **localisation préférentielle pour le commerce** :

- **Centralité commerciale dans le centre ancien** : cela se traduit dans le PLU de Gasny par la création d'un secteur Ua et d'un linéaire de protection de la diversité commerciale ;
- **Secteur périphérique autour d'Intermarché et Bricomarché** : le PLU de Gasny a détaché une partie de l'ancienne zone UZ, reclassée en secteur Uy destiné aux activités commerciales. Dans le reste du secteur Uz, le règlement interdit les nouvelles implantations de commerce de détail et de restauration, afin d'éviter une dispersion du commerce qui serait dommageable aux équilibres du centre-ville.



Secteurs préférentiels pour l'accueil de commerces à Gasny

De plus, les règles pour l'implantation des commerces ont été durcies en zone Ur / Urs, afin de les interdire en bordure des routes départementales. L'objectif est d'éviter les implantations de type « boulangeries de rond-point » ...

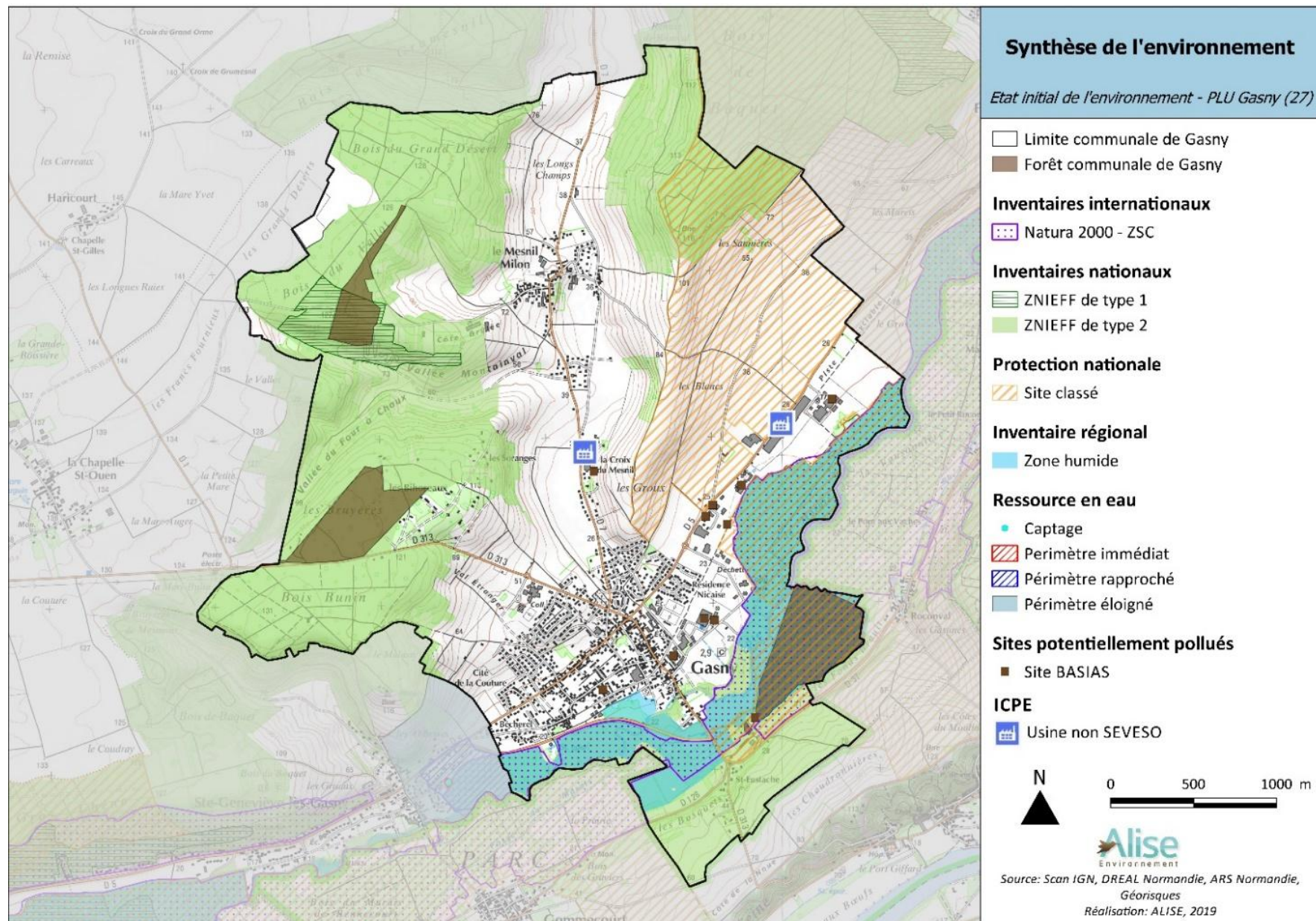
V.3. Etat actuel et état futur en l'absence de mise en œuvre du projet

L'état initial de l'environnement est abordé dans le tome 1 du rapport de présentation. Une synthèse est reprise ci-dessous :

Thématique	Etat actuel	Etat futur en l'absence de mise en œuvre du projet
Occupation du sol	Commune où l'agriculture et les espaces naturels composent la majorité de l'occupation du sol. L'urbanisation a également une place prédominante.	Aucune évolution pressentie
Hydrographie	La commune appartient au SDAGE Seine-Normandie Gasny est traversé par la rivière de l'Epte, affluent de la Seine	Aucune évolution prévisible de l'hydrographie du site.
Géologie	Territoire situé dans le Bassin Parisien Trois grands types de formations géologiques : limons, silex et alluvions	Aucune évolution prévisible de la géologie du site.
Hydrogéologie et captages AEP	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 de Sainte-Geneviève-lès-Gasny	Aucune évolution prévisible de l'hydrogéologie du site.
Risque de mouvements de terrain	3 exploitations à ciel ouvert sont recensées par la DDTM 27 1 exploitation est recensée d'après les données communales	Les risques naturels sont issus de la géologie et du climat, et donc de processus évoluant à des échelles de temps très importante. Le changement climatique actuel peut augmenter certains risques, cependant ces évolutions ne sont pas aujourd'hui prévisibles. L'état des connaissances actuelles ne permet pas de présumer d'une évolution des risques naturels.
Inondations	La commune est concernée par le risque d'inondation lié au débordement de cours d'eau, par le risque d'inondation lié aux ruissellements, aux remontées de nappes.	
Risque sismique	Le risque sismique est très faible (zone de niveau 1).	

Thématique	Etat actuel	Etat futur en l'absence de mise en œuvre du projet
Climat	La commune est localisée dans un climat océanique, caractérisé par des températures douces (faible amplitude thermique).	Bien qu'allant vers un réchauffement global, les évolutions climatiques locales futures ne sont pas aujourd'hui prévisibles avec certitudes.
Qualité de l'air	Les principaux facteurs de pollution à Gasny sont l'agriculture, le transport et le résidentiel tertiaire.	Aucune évolution prévisible de la qualité de l'air du site.
Gestion des déchets	Gestion par la Communauté Seine Normandie Agglomération. Une déchetterie est localisée au sud-est de la commune de Gasny Une déchetterie est localisée sur la commune de Gasny.	La gestion des déchets ne devrait pas subir de modifications majeures.
Infrastructures routières et accessibilité	Gasny est traversée par les RD 5, RD 7, RD 313, RD 128 et RD 37.	Aucune évolution présumée des infrastructures et réseaux présents sur la zone d'implantation potentielle.
Risque industriel	Deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sur le territoire communal.	En l'état de connaissances actuelles, aucun élément ne permet de conclure à de nouveaux risques technologiques.
Transport de matières dangereuses	Gasny n'est pas concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses.	En l'état de connaissances actuelles, aucun élément ne permet de conclure à une évolution du transport de matières dangereuses.
Risque nucléaire	Gasny est située à environ 18 km de la centrale de Porcheville.	
Natura 2000	Un site Natura 2000 : ZSC - Vallée de l'Epte. Absence de ZICO.	Il ne devrait pas y avoir d'évolution de l'influence de l'activité agricole ou de la zone urbaine sur les espaces naturels.
Protections et engagements réglementaires	Un site classé : « Vallée de l'Epte ».	

Thématique	Etat actuel	Etat futur en l'absence de mise en œuvre du projet
	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.	
ZNIEFF	Une ZNIEFF de type I et deux ZNIEFF de type II sont présentes sur le territoire.	
Parc National et Parc Naturel Régional	La commune est en dehors de tout parc national ou parc naturel régional.	
Trame verte et bleue	Des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques liés aux versants, aux boisements et au fond de vallée sont présents sur la commune.	



Synthèse de l'état initial de l'environnement (Source : Scan IGN, DREAL Normandie, Géorisques)

V.4. Justifications du projet : choix retenus, solutions de substitutions raisonnables

V.4.1. Présentation du projet

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables. Le projet de PLU a retenu de grands objectifs :

- Affirmer Gasny comme pôle urbain attractif et dynamique, ouvert sur la Normandie et l'Île-de-France ;
- Offrir une grande qualité de vie quotidienne aux Gasnytois ;
- Valoriser et développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte.

V.4.2. Besoins de la commune

En relation avec les enjeux et la volonté forte de préserver le cadre de vie, il a été identifié les besoins suivants en termes de croissance :

- Organiser une croissance démographique de l'ordre de +0,05%/an, ce qui amènera la commune de maintenir une population de 3 050 à 3 100 habitants à l'horizon 2035 ;
- Limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles à 3 hectares en 10 ans.

V.4.3. Solutions de substitution raisonnables

L'analyse des potentialités foncières permet de faire le bilan des possibilités réelles du territoire. La méthodologie du recensement repose sur les principes suivants :

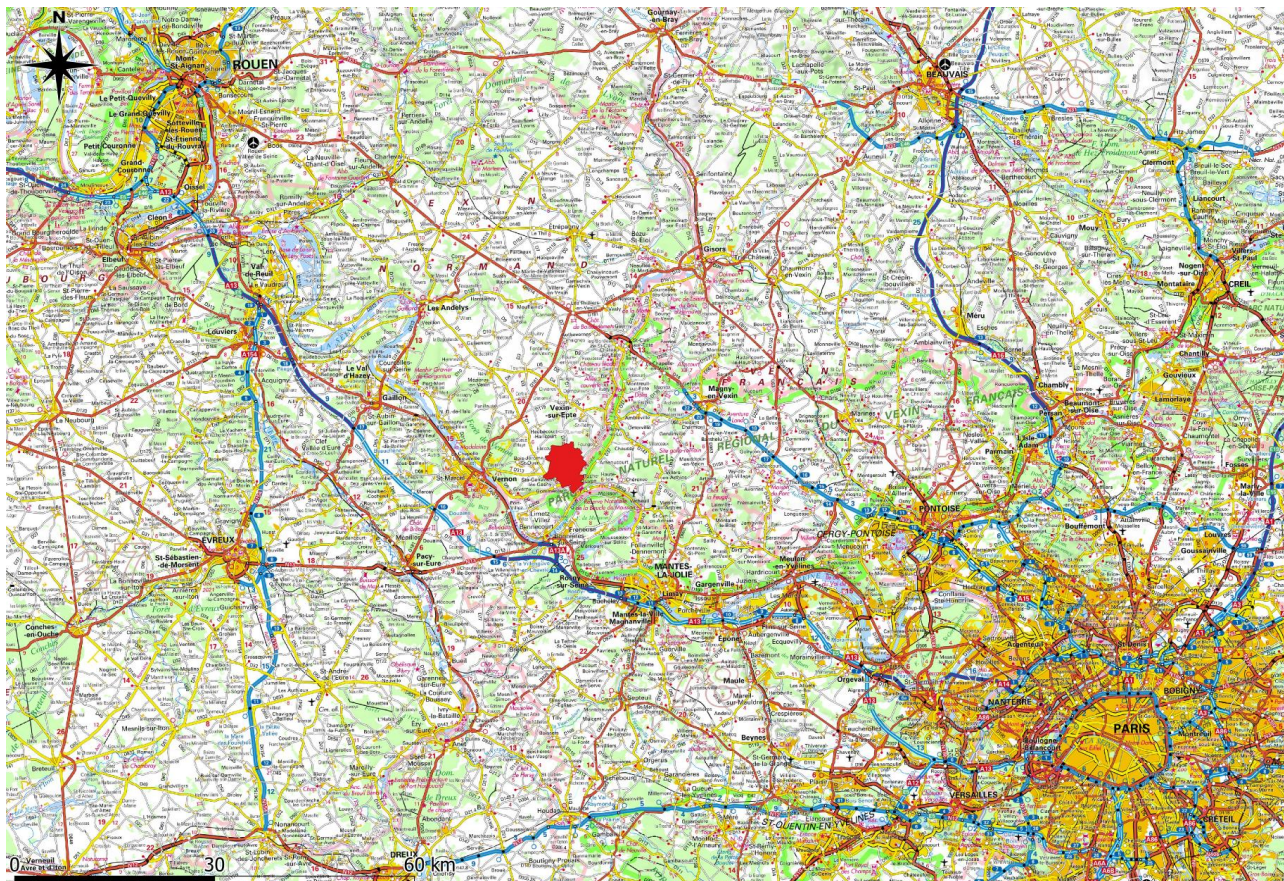
- Les terrains repérés doivent être au sein du tissu urbain existant afin de répondre aux exigences formulées par la loi SRU du 13 Décembre 2000 sur le renouvellement urbain et la gestion économe de l'espace ;
- Les périmètres de préservation des espaces naturels ont été respectés ;
- Les terrains à protéger au titre de l'activité agricole, de la qualité des paysages ou des risques naturels ont été pris en compte.

Un repérage a été effectué au sein des zones urbanisées (principalement au sein du centre-ville, et de manière accessoire dans le hameau du Mesnil Milon classé en zone constructible), dans le respect des lois SRU et ENE, dans un principe d'urbanisation des dents creuses afin de préserver l'espace naturel et de limiter le mitage du territoire. Il ressort des **disponibilités foncières assez importantes au sein des zones urbanisées (environ 70% du potentiel en logements)**. Le travail sur la résorption de la vacance devrait permettre de remettre sur le marché une vingtaine de logements actuellement inoccupés.



V.4.4. Exposé des motifs pour lesquels l'élaboration du plan local d'urbanisme a été retenue

Gasny est un petit **pôle urbain**, qui assume ce **rôle d'appui territorial** au sein de Seine Normandie Agglomération, entre Vernon et Mantes-la-Jolie. La ville dispose de **solides atouts** sur lesquels elle entend capitaliser pour définir son projet de territoire : une population d'un peu plus de 3000 habitants, la présence d'une soixantaine de commerces et d'activités de services, un bassin de plus de 1 100 emplois et l'implantation d'équipements publics structurants (collège).



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

Les élus, conscients de la qualité de leur environnement et de la position stratégique de leur commune, ont engagé cette révision du PLU afin de **renouveler les politiques d'urbanisme**, s'inscrire dans une trajectoire de meilleure **préservation de la ressource foncière**, **protéger les richesses de leur cadre de vie** (nouvelles protections EBC, L151-19 et L151-23) tout en définissant des **projets ambitieux pour l'avenir de Gasny**.

Les **surfaces en extension de l'urbanisation**, très importantes dans l'ancien PLU, ont été **fortement réduites** pour préserver les terres agricoles, l'environnement et les paysages gasnytois. Parallèlement, un **important travail a été mené sur l'identification d'opportunités de construction en renouvellement urbain**, en dent creuse ou au sein de friches urbaines.

Le nouveau PLU marque un changement de paradigme avec les anciens modes de développements urbains, avec une attention revivifiée à la protection de la ressource foncière dans le cadre de la reconstruction de la ville sur elle-même.

Le travail d'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis a permis de relever la présence :

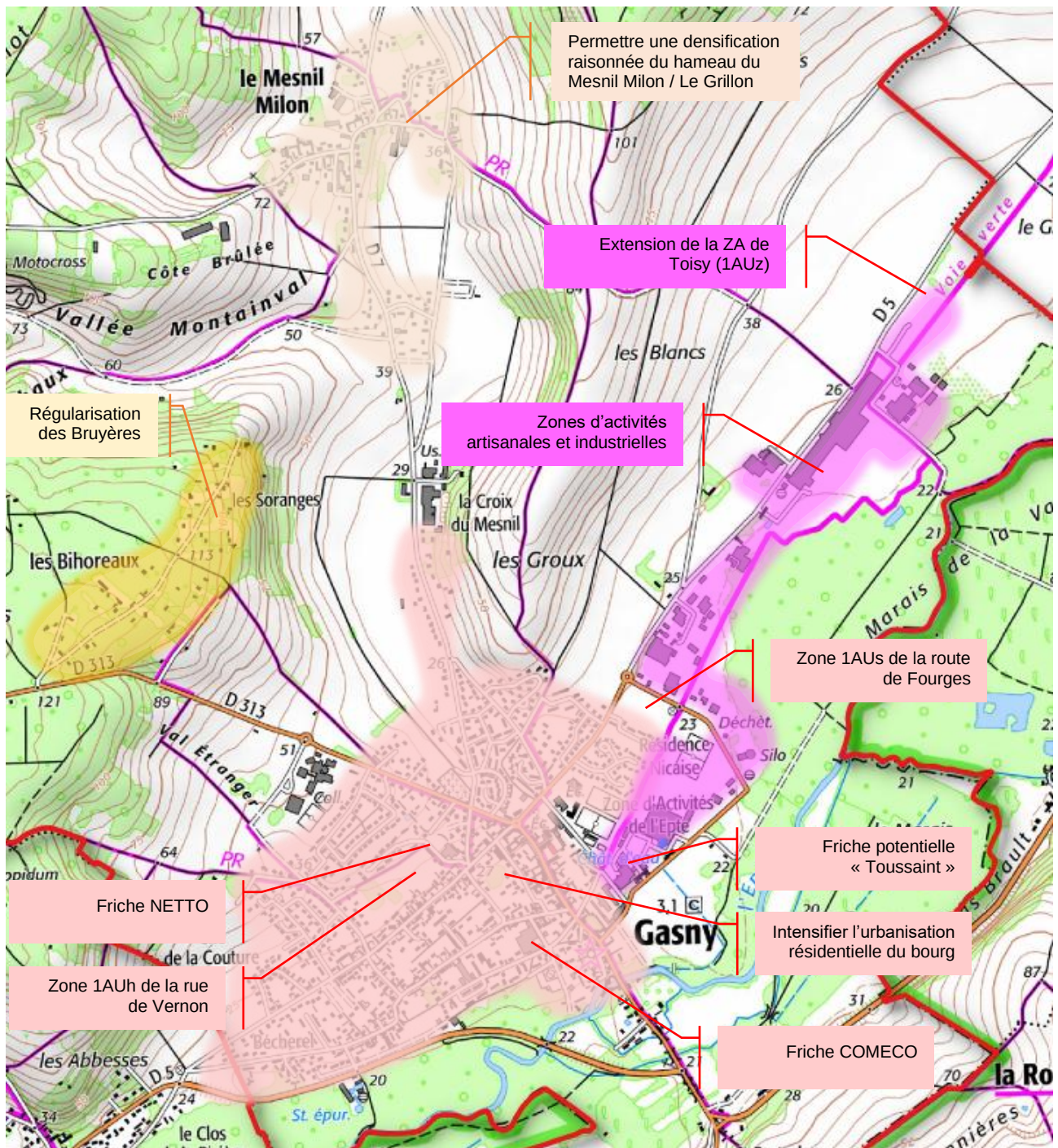
- De dents-creuses (18% du potentiel en logements du PLU) ;
- De grands terrains divisibles (15% du potentiel en logements du PLU) ;
- D'opportunités de réhabilitation de bâtiments existants (1 à 2% du potentiel en logements du PLU) ;
- De friches :
 - Friche commerciale NETTO (zone Ur) : recyclage en services à la personne ou résidence seniors,
 - Friche COMECO (zone Ua) : recyclage en opération de logements (essentiellement logements collectifs),
 - Friche potentielle (zone Urz) sur la parcelle Toussaint / AC234 : recyclage en opération de logements (sauf si l'activité perdure).

Restent **quelques projets stratégiques et limités en extension urbaine** :

- La construction sur la vaste poche foncière encore libre au cœur de la ville, rue de Vernon (zone 1AUh de 6 806 m², à vocation principale d'habitat). Compte tenu de sa surface, ce terrain a été inclus dans l'enveloppe de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais dans les faits, sa situation centrale, entièrement entourée par l'urbanisation existante, lui confère un caractère de « super-dent-creuse » ;
- L'accueil d'un nouveau quartier d'habitat sur la route de Fourges (zone 1AUs de 10 289 m²), couplé avec un projet de requalification de l'entrée de ville par la plantation d'une micro-forêt urbaine ;
- La poursuite du développement économique sur la zone d'activités de Toisy (zone 1AUz de 9 798 m²), qui a démontré son attractivité ces dernières années.

Enfin, la révision de PLU a également pour but d'initier une **vaste opération de régularisation du quartier des Bruyères / Les Soranges**. Ce quartier atypique a été édifié de manière illégale, sans permis de construire ni recette fiscale, depuis plus de 40 ans. Cette situation est la source de nombreuses difficultés et tensions dans la commune, auxquelles les élus souhaitent mettre un terme, en faisant rentrer le quartier dans la légalité (« en faire un quartier comme les autres »).

Les élus pourront s'appuyer sur le **nouveau PLU outillé pour accompagner cette opération de régularisation**. Au sein de 23 STECAL Ns de régularisation, associés à des polygones d'implantation, des permis de construire pour régularisation pourront être délivrés, dans un cadre bien défini (uniquement la régularisation des constructions existantes, pas de nouvelles habitations / desserte en réseaux publics / mise aux normes des assainissements individuels et des forages).



V.5. Caractérisation des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

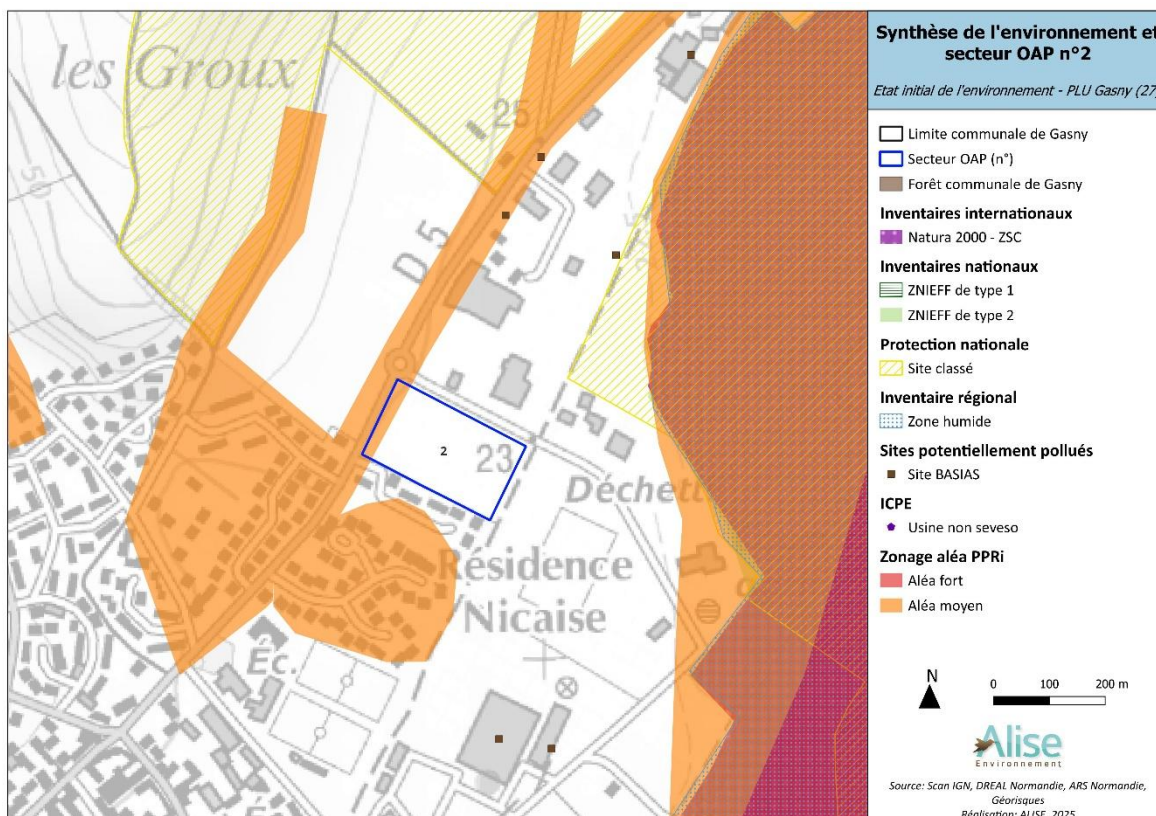
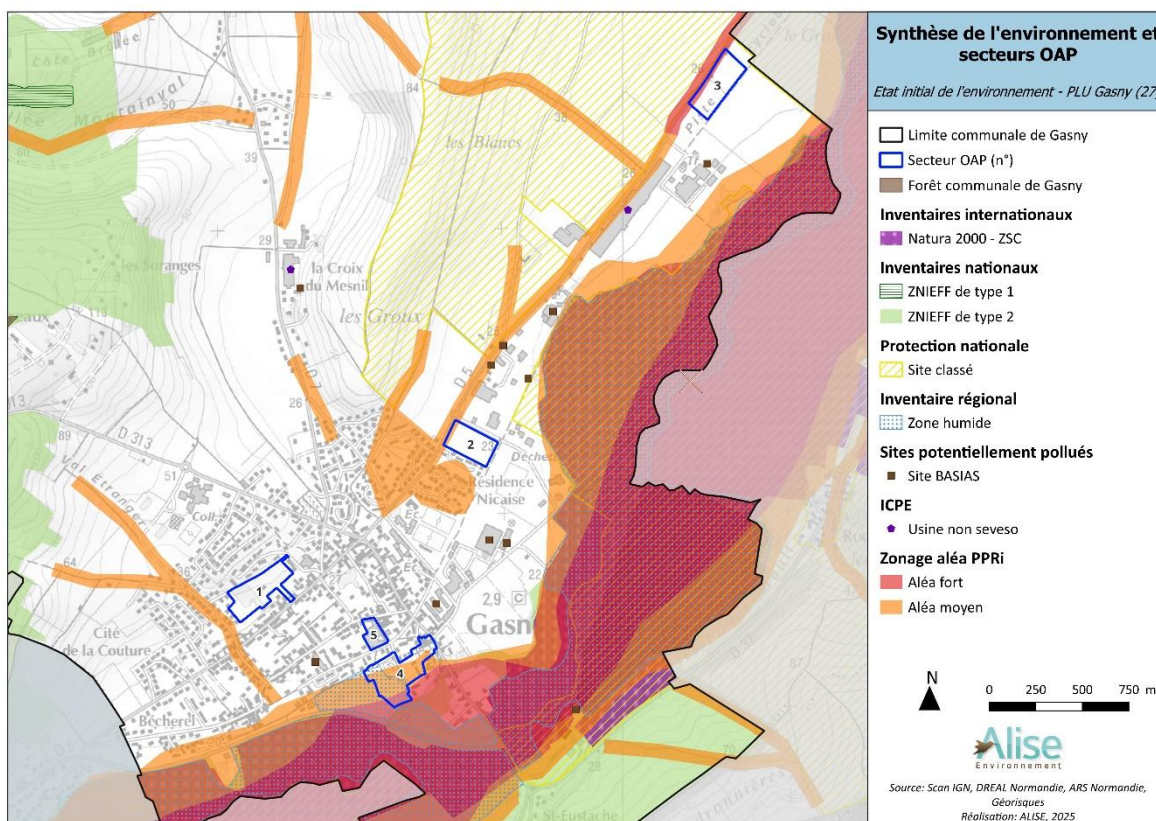
Les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU correspondent aux **secteurs à enjeux qui pourraient être touchés par l'urbanisation future ou situés à proximité**. Pour chaque secteur, lorsque cela est nécessaire, l'analyse porte sur les différentes contraintes présentes sur le territoire (zones humides, zones de risques, présence de zones d'intérêt environnemental).

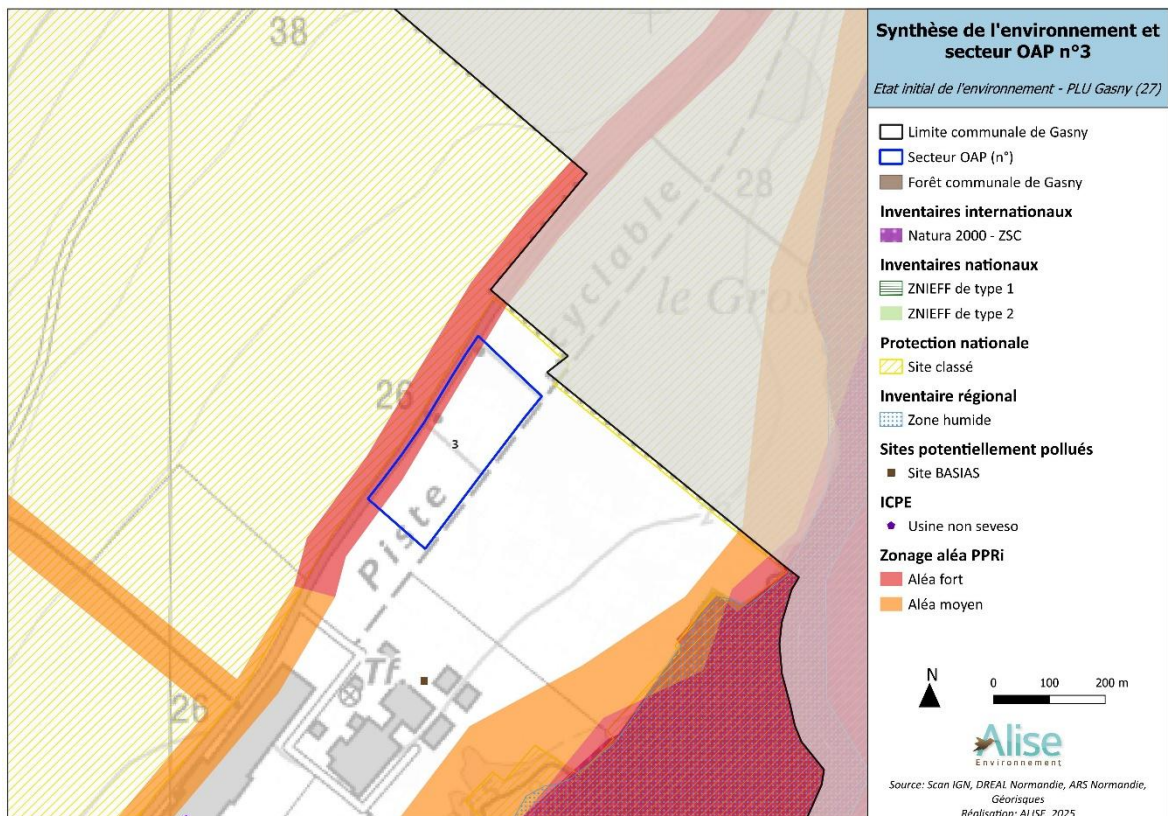
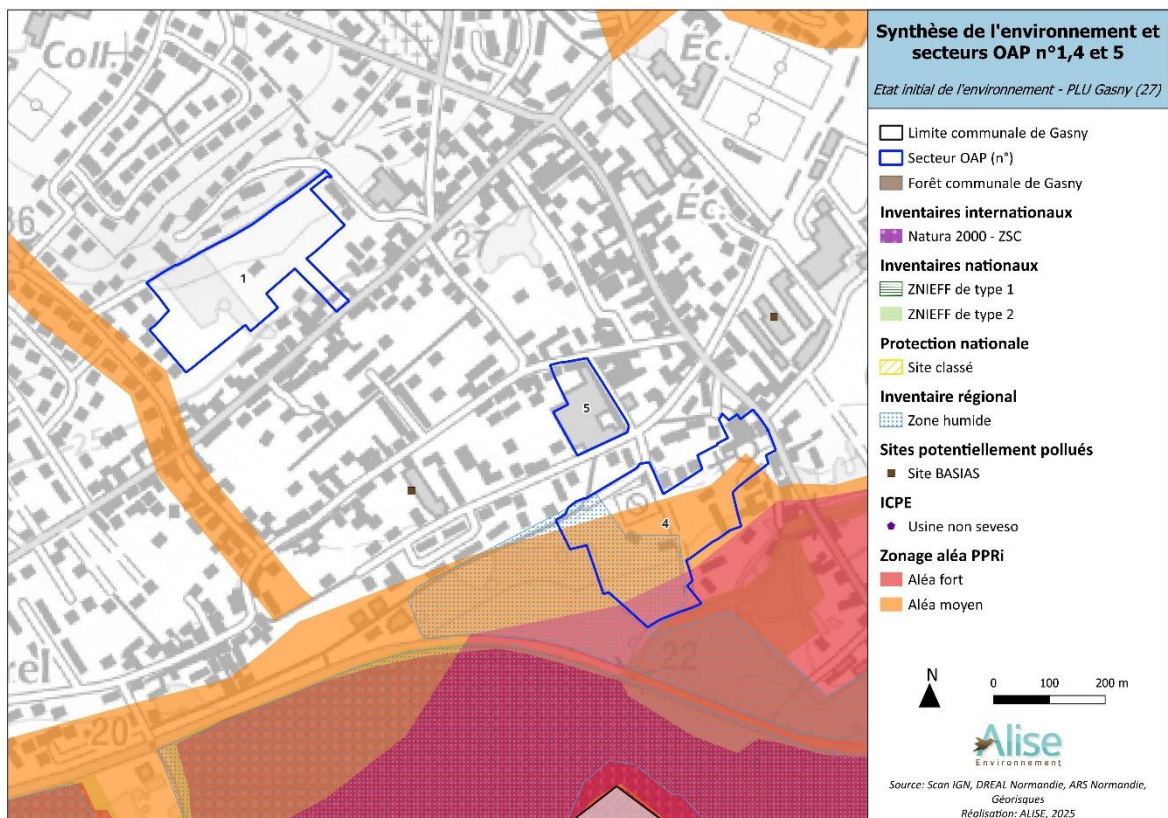
Les zones de développement AU : plusieurs zones de projets ont été inscrites sur la commune de Gasny, elles sont présentées dans le tableau suivant :

Intitulé de zone	Zonage	Descriptions/explications
OAP n°1 : Rue de Vernon	1AUh et 2AU	L'OAP n°1 (Rue de Vernon) porte sur : ■ La zone 1AUh (immédiatement constructible) de 6 806 m² ; ■ La zone 2AU (constructibilité différée, conditionnée par l'amenée des réseaux) de 16 032 m². La zone 1AUh est destinée à la construction de logements individuels et/ou collectifs. Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations. L'aménagement de la zone 1AUh permettra d'amener les réseaux jusqu'à la zone 2AU. Dès que les réseaux auront été amenés (avec une capacité suffisante), la zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du PLU.
OAP n°2 : Route de Fourges	1AUs et Nf	L'OAP n°2 (Route de Fourges) porte sur la zone 1AUs (immédiatement constructible) de 10 289 m² et la zone naturelle « forêt urbaine » Nf attenante de 6 135 m². La zone 1AUs est destinée à la construction de logements individuels et/ou collectifs. Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques (non commerciales) dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations. L'emprise classée en zone Nf correspond à un espace vert qui devra être plantée en forêt urbaine, afin de former un premier plan qualitatif en entrée de la ville de Gasny.
OAP n°3 : Zone d'activités de Toisy	1AUz	L'OAP n°3 (zone d'activités de Toisy) porte sur la zone 1AUz (immédiatement constructible) de 9 798 m² et sur l'emprise occupée par une entreprise existante (parcelle E334 de 11 277 m²). La zone est destinée à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales.

Intitulé de zone	Zonage	Descriptions/explications
		Cette vocation principale d'activités industrielles ou artisanales n'exclut pas que puissent s'implanter quelques locaux serviciels utiles au bon fonctionnement de la zone (par exemple : crèche inter-entreprise, salle de sport, etc.).
OAP n°4 : Cœur de ville / base ludique	Ua, Nt, Np	L'OAP n°4 (Cœur de ville / base ludique) englobe le projet de requalification du cœur de ville aux abords de l'église et le projet de base ludique : ■ Le projet cœur de ville a pour ambition de recréer un véritable espace de parvis autour de l'église, en ouvrant celui-ci de manière transversale entre la rue de Paris, le presbytère puis la base ludique ; ■ Le projet de base ludique consiste en une recomposition de l'espace desservi par le chemin des Courtillets (parcelles J2301, J2302, J2303, J1053 et J1054) en une zone « nature et détente », amalgamant des poches de nature urbaine, des espaces verts et des espaces ludiques (boulodrome, guinguette, embarcadère, plage enherbée, aire de jeux, terrain multisports, etc.).
OAP n°5 : Friche COMECO	Ua	L'OAP n°5 (Friche COMECO) porte sur la requalification d'une friche industrielle située en zone centrale Ua du PLU de Gasny, pour une surface de 6 150 m². Le projet de requalification a une vocation principalement résidentielle, essentiellement sous la forme de logements collectifs. Au moins une trentaine de logements est attendue à l'occasion de cette opération. Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Localisation et enjeux environnementaux des zones susceptibles d'être touchées de manière notable :





V.6. Analyse des incidences notables prévisibles

V.6.1. Incidences : définition et présentation

V.6.1.1. Cadrage de l'analyse des incidences

Dans cette partie, les incidences de la mise en œuvre du document sur l'environnement seront étudiées principalement les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU, à savoir les zones de projet suivantes :

- OAP n°1 : Rue de Vernon ;
- OAP n°2 : Route de Fourges ;
- OAP n°3 : Zone d'activités de Toisy ;
- OAP n°4 : Cœur de ville / base ludique ;
- OAP n°5 : Friche COMECO.

V.6.1.2. Les incidences générales envisageables

Les incidences de la révision du document d'urbanisme supposent le changement de la nature de l'occupation du sol au droit des ouvrages et des nouvelles infrastructures.

V.6.1.3. Les effets notables probables sur l'environnement

La notion « d'effets notables probables de la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement » visée par la Code de l'Environnement recouvre différentes typologies d'effets potentiels. Les typologies d'effets communément identifiées pour analyser les incidences des plans et programmes englobent les effets positifs et négatifs, directs et indirects, temporaires ou permanents, les effets à court/moyen/long terme, ainsi que les effets cumulés avec d'autres plans ou programmes connus.

V.6.2. Analyse des orientations du PADD

Le PADD prend en compte les principes du développement durable d'un territoire ainsi que les grands enjeux environnementaux du territoire et de ses alentours. Les sites Natura 2000, le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et le plan de zonage se déclinent en douze orientations reprises page suivante :

- ++ Incidence très positive sur l'environnement**
- + Incidence positive sur l'environnement**
- = Incidence neutre sur l'environnement**
- Incidence négative sur l'environnement**

Analyse des incidences notables du PADD sur l'environnement :

Axes	Orientations	Incidences potentielles sur l'environnement
1. Affirmer Gasny comme pôle urbain attractif et dynamique, ouvert sur la Normandie et l'Île-de-France	Objectif n°1 : Conforter Gasny comme pôle d'emplois locaux au sein de Seine Normandie Agglomération	=
	Objectif n°2 : Redynamiser le commerce de proximité	+
	Objectif n°3 : Conforter l'armature touristique et l'attractivité de la ville	=
	Objectif n°4 : Dégager une offre résidentielle d'environ 10 logements par an	=
	Objectif n°5 : Accueillir en priorité des jeunes couples	=
	Objectif n°6 : Adapter l'offre en logements au vieillissement de la population	+
	Objectif n°7 : Favoriser la rénovation énergétique des logements	+
	Objectif n°8 : Travailler à la remise sur le marché des logements vacants	+
	Objectif n°9 : Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain (mobilisation des dents creuses, des grands terrains divisibles, des friches)	+
	Objectif n°10 : Porter les opportunités de renouvellement urbain et de densification en centre-bourg comme des projets d'ensemble (habitat, urbanisme, mobilité ...)	+
	Objectif n°11 : Prévoir des extensions résidentielles en cohésion forte avec la trame urbaine existante	=
	Objectif n°12 : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité brute minimale de 20 logements / hectare pour les opérations de renouvellement urbain et les zones à urbaniser visées aux objectifs n°10 et n°11	+
	Objectif n°13 : Limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles à 3 hectares en 10 ans	=
	Objectif n°14 : Protéger et développer l'activité agricole	++

	Objectif n°15 : Gérer l'urbanisation des Bruyères	+
2 – Offrir une qualité de vie quotidienne aux Gasnytois	Objectif n°1 : Faciliter les déplacements doux au quotidien	++
	Objectif n°2 : Adapter l'offre en équipements publics aux attentes de la population	+
	Objectif n°3 : Sécuriser les points noirs routiers (en lien avec département)	=
	Objectif n°4 : Protéger les habitants des risques naturels	++
3 - Valoriser et développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire ou le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte	Objectif n°1 : Protéger le site classé de la vallée de l'Epte	++
	Objectif n°2 : Protéger la zone Natura 2000 de la vallée de l'Epte	++
	Objectif n°3 : Protéger les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique	++
	Objectif n°4 : Protéger les zones humides	++
	Objectif n°5 : Préserver les massifs forestiers	++
	Objectif n°6 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue	++
	Objectif n°7 : Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage	++
	Objectif n°8 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de ville	++
	Objectif n°9 : Valoriser le paysage urbain, l'architecture et le patrimoine	++
	Objectif n°10 : Améliorer la relation entre la ville et la rivière	++

V.6.3. Analyse thématique des incidences notables probables de la révision du plan local d'urbanisme sur le milieu physique

V.6.3.1. Climat et qualité de l'air

V.6.3.1.1. Enjeux environnementaux

La planification peut avoir une incidence sur le climat en réduisant ou en augmentant les déplacements motorisés imposés par la localisation des commerces, des services ou des zones d'activités. Les déplacements motorisés sont responsables de 15 % des émissions de gaz à effet de serre. Le plan peut aussi affecter le stockage du carbone, par exemple en programmant des aménagements qui imposent un défrichement. Des commerces et zones d'emplois sont présents sur la commune.

V.6.3.1.2. Projet

Le PLU met en œuvre les **outils réglementaires pour le maintien de ces services et emplois** et le **développement des mobilités douces**, favorisant ainsi les faibles déplacements.

V.6.3.1.3. Effets probables

La révision du PLU n'entraînera pas d'incidences significatives au niveau du département ou de la région.

V.6.3.1.4. Mesures

Mesure d'évitement :

Les **secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont situés à proximité d'équipements ou de services**, favorisant ainsi les déplacements de proximité.

Mesure de réduction :

Certains objectifs du PADD prônent le développement des modes de déplacements doux.

Les **OAP** des secteurs à enjeux mettent en avant le **maintien ou la création de cheminements piétons ou de déplacements doux**, limitant ainsi les émissions de gaz à effet de serre.

Dispositions des OAP relatives aux mobilités douces :

Intitulé de zone	Mobilités douces
OAP n°1 : Rue de Vernon	Les voies [...] devront également permettre le cheminement sécurisé des piétons et des vélos. Au nord des zones 1AUh et 2AU, la sente des Sablons sera maintenue et mise en valeur. Son emprise sera élargie à environ 5 m de largeur et sera paysagée.
OAP n°2 : Route de Fourges	Le traitement de la voirie interne [...] sera aménagée de manière à permettre le cheminement sécurisé des piétons et des vélos. A l'est de la zone, un ou deux accès piétonniers seront aménagés vers la voie verte.

Intitulé de zone	Mobilités douces
OAP n°3 : Zone d'activités de Toisy	La voirie interne [...] sera aménagée de manière à permettre le cheminement sécurisé des piétons et des vélos. L'aménagement de la zone devra maintenir la continuité de la voie verte, en l'accompagnant d'un traitement paysager.
OAP n°4 : Cœur de ville / base ludique	Une perméabilité aux mobilités sera recherchée entre le secteur « base ludique » (embarcadère / espaces publics et ludiques) et le parvis de l'église. L'aménagement favorisera les déplacements doux, notamment : ■ Entre le secteur « base ludique » et le parvis de l'église ; ■ Dans le secteur des jardins à aménager ; ■ Entre l'embarcadère et les espaces publics et ludiques ; ■ Vers le chemin situé au nord.
OAP n°5 : Friche COMECO	-

V.6.3.2. Qualité des sols

V.6.3.2.1. Enjeux environnementaux

Les principales formations géologiques se trouvant à l'affleurement dans la commune sont assez variées (3 grands types de formations géologiques : Limons sur les plateaux ; Silex et craie sur les versants ; Alluvions en fond de vallée.).

V.6.3.2.2. Projet

La création de secteur à urbaniser et plus spécifiquement de leurs fondations nécessitera des remaniements locaux de la couche superficielle du sol. Elle pourra dans certains cas atteindre les premiers horizons géologiques.

Les installations permises par le zonage du PLU devront respecter la réglementation en vigueur afin de ne pas engendrer un risque de pollution du sol. La révision du PLU n'a pas à priori d'incidences sur les sols pollués étant donné que les 38 sites BASIAS recensés dont l'activité est terminée ne connaissent pas de changement d'affectation.

V.6.3.2.3. Effets probables

Le poids final des constructions pourrait provoquer un tassement des premières couches géologiques. Néanmoins, ce compactage des horizons géologiques supérieurs sera limité en profondeur. Les installations permises par le Plan Local d'Urbanisme devront respecter la réglementation en vigueur afin de ne pas engendrer un risque de pollution du sol. L'impact sur les formations géologiques sera donc limité.

V.6.3.2.4. Mesures

Aucune mesure n'est proposée.

V.6.3.3. Eaux superficielles

V.6.3.3.1. Enjeux environnementaux

Le territoire communal de Gasny comporte la rivière de l'Epte, ruisseaux, fossés et mares.

V.6.3.3.2. Projet

Le projet de PLU **recense la localisation des cours d'eau et des mares** présents sur le territoire communal.

V.6.3.3.3. Mesures

Mesure d'évitement :

L'article 4 des dispositions générales du règlement détaille les règles à considérer sur le patrimoine naturel, ainsi les mares et cours d'eau sont identifiés et protégés au titre de l'article L151-23.

L'article 6 des dispositions générales du règlement détaille les règles à considérer relatives au risque inondation par ruissellement et crue de rivière.

V.6.4. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le milieu naturel

V.6.4.1. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le milieu naturel (hors Natura 2000)

L'étude des incidences sur le milieu naturel s'effectue principalement par le biais des surfaces ouvertes à l'urbanisation. En effet, hormis les zones ouvertes à l'urbanisation, le document d'urbanisme ne prévoit pas de changement marquant au vu de l'organisation actuelle de la commune.

V.6.4.1.1. Enjeux environnementaux

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner des sites à biotopes rares et protégés.

Par ailleurs, bien que le territoire communal présente des continuités écologiques fonctionnelles, il est nécessaire de maintenir les couloirs de déplacements entre deux zones urbanisées, et donc d'éviter que ces zones urbanisées ne se rejoignent auquel cas, la continuité serait détruite.

On ajoutera qu'il est important de préserver les éléments naturels existants favorables aux déplacements.

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

La présence de zones humides est également avérée sur la commune.

L'ancien SRCE de Haute-Normandie définit sur Gasny plusieurs réservoirs et corridors écologiques. 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.

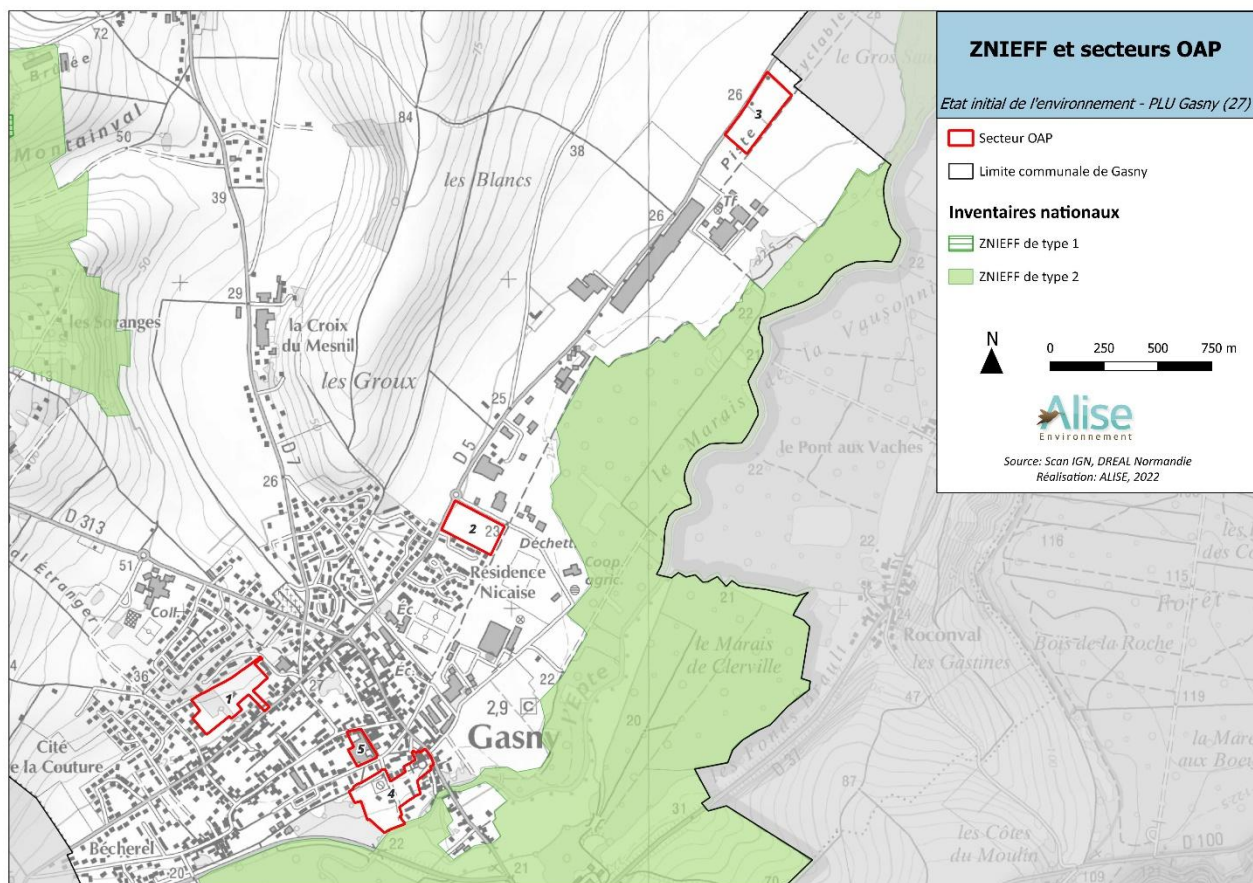
V.6.4.1.2. Projet

Les secteurs présentant un intérêt et une qualité écologique ont été préservés de l'urbanisation par un classement en zone N ou A et/ou par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

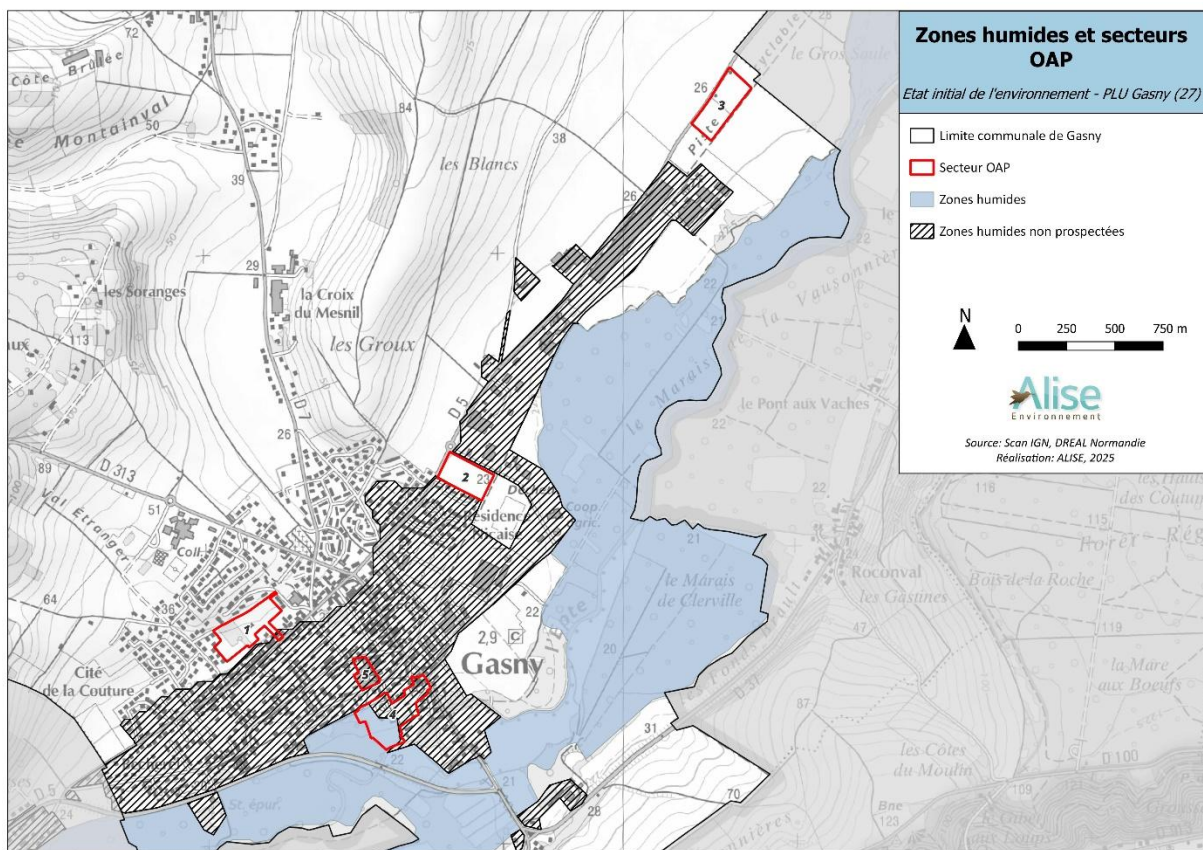
Périmètre d'inventaire du patrimoine naturel :

Type de protection	Etat initial	Traduction réglementaire / Protection
ZNIEFF	ZNIEFF de type I « LE BOIS DU VALLOT ET LE COTEAU DE LA VALLÉE DE MONTAINVAL »	Le périmètre de ZNIEFF de type I est inclus en zone naturelle (N) ou agricole (A).
	ZNIEFF de type II : « LA CÔTE SAINT-MICHEL ET LE VALLON DU MESNIL MILON »	Principalement classement en zone naturelle (N) ou agricole (A).
	ZNIEFF de type II : « VALLEE DE L'EPTÉ DE GISORS A LA CONFLUENCE »	Pour le secteur déjà urbanisé dit des Soranges, un classement est proposé en Nc (délimitation de zone ceinturant les constructions existantes).
Zones humides	Présence de zones humides et boisements associés	Protection des zones humides par le biais de l'article L 151-23.
Trame verte et bleue	Présence de réservoirs et corridors.	Principalement classement en zone A, N et sous-secteurs.

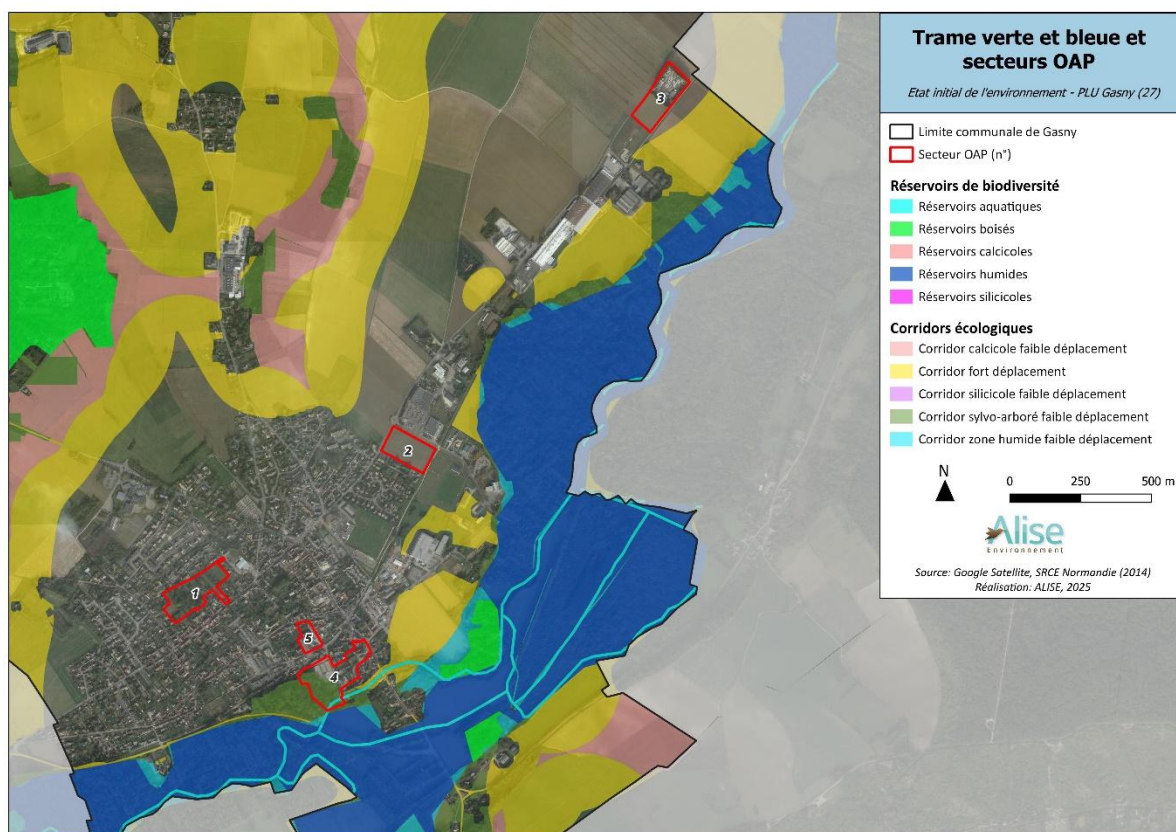
Aucun périmètre d'OAP est situé en périmètre ZNIEFF.



Localisation des secteurs OAP et les périmètres de ZNIEFF



Localisation des secteurs OAP et l'enveloppe des zones humides



Localisation des secteurs OAP et de la trame verte et bleue

V.6.4.1.3. Effets probables

L'ensemble des périmètres d'inventaires ou de protection a été classé au maximum en zone naturelle ou agricole.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs à urbaniser précisent un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage, la création de haies sur le pourtour du tissu bâti, la préservation de la végétation en place, etc. dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants.

V.6.4.1.4. Mesures

Mesures d'évitement

Les choix de zonage ont permis de situer en priorité les zones de développement en dehors des zones naturelles de qualité, préservant ainsi les continuités écologiques. Les éléments existants sont préservés au maximum, notamment par leur protection dans les OAP.

Une partie du secteur d'OAP n°4 se situe en zone humide. L'OAP prône toutefois une préservation de la zone humide. Un coefficient d'emprise au sol très limité (2%) a été institué dans le secteur Nt.

Mesures de réduction

Des éléments naturels et paysagers créés afin de réduire le mitage du maillage des continuités écologiques de certains secteurs, ainsi que pour permettre l'intégration paysagère.

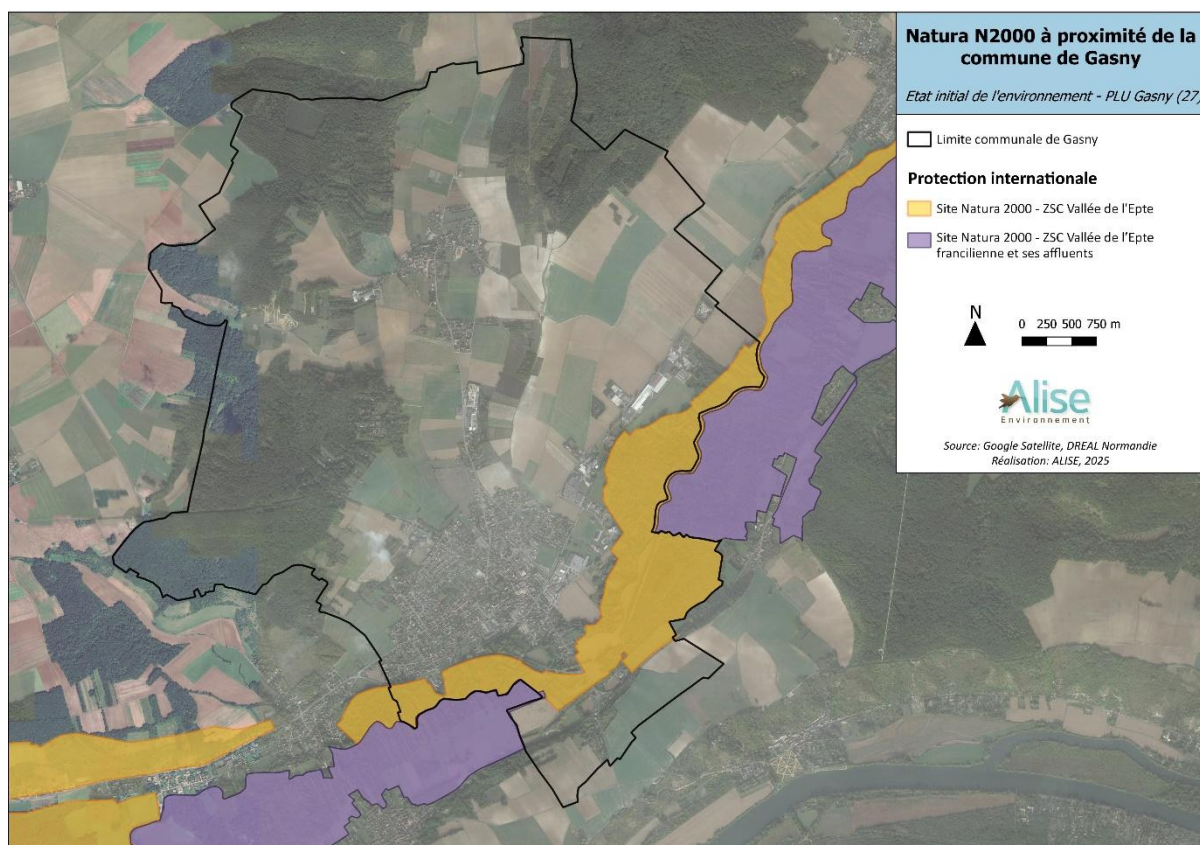
V.6.4.2. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur les sites Natura 2000

L'analyse des incidences potentielles de la mise en œuvre du document sur le site Natura 2000 présent sur la commune ou sur une commune limitrophe de celle-ci se fonde sur les éléments de méthode issus de la circulaire du 15 avril 2010 relative à l'évaluation des incidences Natura 2000. Cette circulaire prévoit notamment : une carte situant la commune par rapport aux périmètres des sites Natura 2000 les plus proches, un exposé sommaire mais argumenté des incidences que le document est ou non susceptible de causer à un ou plusieurs sites Natura 2000. Cet exposé argumenté intègre nécessairement une description des contraintes déjà présentes (autres activités humaines, enjeux écologiques, etc.) sur la zone où devrait se dérouler l'activité.

V.6.4.2.1. Enjeux environnementaux

Le territoire de Gasny est concerné par le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation FR2300152 « Vallée de l'Epte ». Un second site Natura 2000 est limitrophe au territoire de Gasny, il s'agit du site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation FR1102014 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents ». Ces deux sites seront pris en compte dans l'analyse des incidences Natura 2000.

La carte ci-dessous localise les périmètres Natura 2000 à proximité de la commune de Gasny.



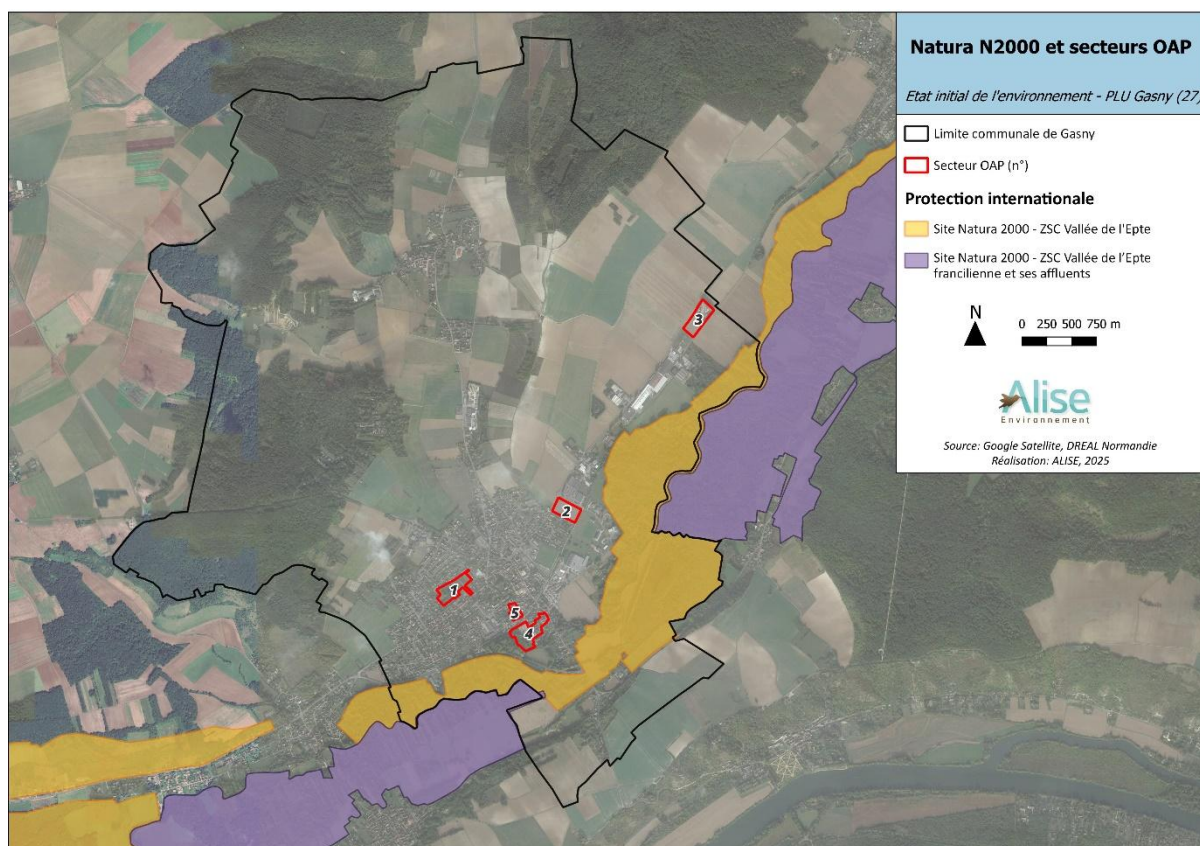
Localisation des périmètres Natura 2000 à proximité du territoire de Gasny

V.6.4.2.2. Projet

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le cadre du PLU de Gasny sont listées ci-dessous :

- OAP n°1 (Rue de Vernon) : 12 logements nets/ha ;
- OAP n° 2 (Route de Fourges) : 20 logements nets/ha ;
- OAP n°3 (zone d'activités de Toisy) : activités industrielles ou artisanales ;
- OAP n°4 (Cœur de ville / base ludique) : requalification du cœur de ville aux abords de l'église et le projet de base ludique ;
- OAP n°5 (Friche COMECO) : 30 logements nets/ha.

Les secteurs d'urbanisation ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces orientations permettent ainsi de rendre opérationnelles les intentions affichées au PADD.



Localisation des zones à enjeux et les périmètres Natura 2000

V.6.4.2.3. Raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000

Les Sites d'Importance Communautaire forment ce que l'on appelle le réseau Natura 2000. Les sites qui le constituent correspondent soit à des zones spéciales de conservation (ZSC) liés à la Directives Habitats-faune-flore de mai 1992, soit à des zones de protection spéciale (ZPS) qui sont liées à la Directive Oiseaux de 1979. Ce n'est qu'une fois que les sites d'importance communautaire ont fait l'objet de documents d'objectifs approuvés, qu'ils sont alors désignés comme ZCS ou ZPS.

Une zone spéciale de conservation (ZSC) est un site naturel ou semi-naturel désigné par les États membres de l'union européenne, qui présente un fort intérêt pour le patrimoine naturel exceptionnel qu'il abrite. Le classement en ZSC vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associée.

Les ZSC sont introduites par la directive 92/43/CEE, Directive habitats-faune-flore du 21 mai 1992, où elles sont précisément définies en ces termes : « *Un site d'importance communautaire désigné par les États membres par un acte réglementaire, administratif et/ou contractuel où sont appliqués les mesures de conservation nécessaires au maintien ou rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et/ou des populations des espèces pour lesquels le site est désigné* ».

Ainsi, ce classement vise à une conservation durable des habitats, afin notamment de maintenir la faune et la flore associée.

La Directive européenne 79/409 du 2 avril 1979 concerne la conservation des oiseaux sauvages (dite Directive « oiseaux ») et s'applique à tous les Etats membres de l'Union Européenne. Elle vise à assurer la préservation durable de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage. Le classement en Zone de Protection Spéciale (ZPS) concerne les territoires les plus appropriés en nombre et en superficie pour la conservation de ces espèces.

Les éléments suivants sont extraits des DOCOB.

L'évaluation des incidences du Plan Local d'Urbanisme porte donc sur les deux sites Natura 2000 suivants :

- Zone Spéciale de Conservation FR2300152 « Vallée de l'Epte » (concernée par la commune de Gasny) ;
- Zone Spéciale de Conservation FR1102014 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents » (limitrophe au territoire de Gasny).

V.6.4.2.4. Effets probables

Ce chapitre permet d'analyser les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects que le projet peut avoir sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces des sites Natura 2000.

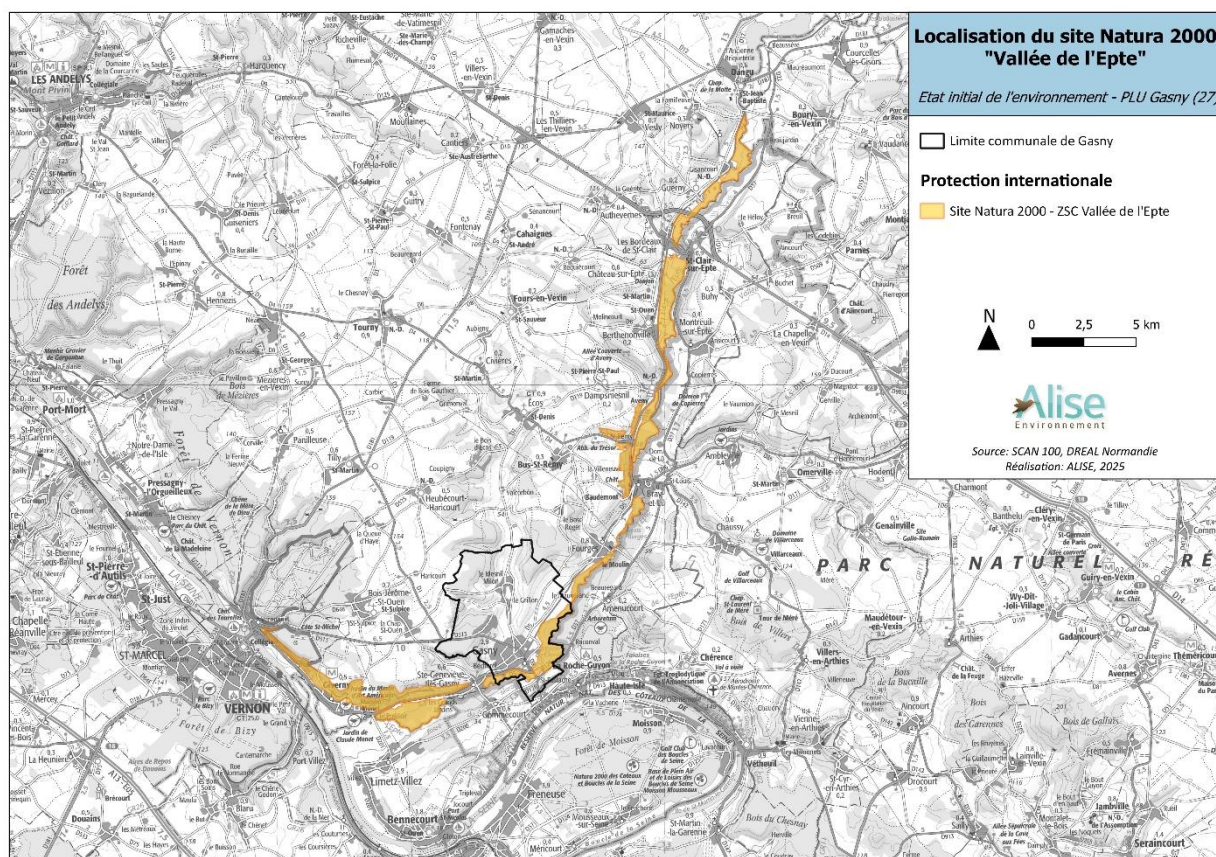
Afin d'analyser les effets du projet, il est nécessaire de rappeler quelques éléments de l'état initial.

A - Site Natura 2000 « Vallée de l'Epte » (FR2300152)

Etat actuel

Le site Natura 2000 « Vallée de l'Epte » est géré par le Conservatoire d'Espaces Naturels Normandie-Seine. Le site fait l'objet d'un arrêté ministériel de désignation en Zone Spéciale de Conservation, datant du 26/06/2014 (dernier arrêté). Un Document d'Objectifs (DOCOB) a été approuvé le 08/04/2011 sur l'ensemble du site, soit 948 ha.

La figure ci-dessous présente l'ensemble du site Natura 2000 « Vallée de l'Epte ».



Localisation du périmètre Natura 2000 « Vallée de l'Epte »

Caractère général du site

- D'une manière générale, quatre types de milieux peuvent caractériser le site :
- 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.

Qualité et importance

Rivière aux eaux alcalines disposant d'herbiers à renoncules et de l'une des rares aulnaies alluviales de la région.

Pelouses et bois calcicoles très riches.

Coteaux comprenant des cavités exceptionnelles, notamment pour le petit rhinolophe.

Le lit majeur constitue un site potentiel pour l'agrion de Mercure présent du côté Ile de France de la vallée. De même, de nombreuses peupleraies situées en lit majeur peuvent être rattachées aux groupes des forêts alluviales du fait de la composition floristique de leurs strates herbacée et arbustive.

Vulnérabilité

Le site Natura 2000 « Vallée de l'Epte » est parfois menacé. Comme toutes les rivières, la qualité de l'Epte dépend des activités dans le bassin versant. Des risques de pollutions agricoles et urbaines. Pour le coteau, le problème majeur réside dans l'abandon des

pratiques pastorales. Dans le lit majeur, la pérennité des habitats et habitats d'espèces peut être mise en cause par une évolution de l'occupation du sol.

Etat futur

L'ensemble des secteurs d'OAP se situe en dehors des zones concernées par le site Natura 2000 « Vallée de l'Epte ».

Les secteurs à urbaniser ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui préconisent notamment la création ou le maintien des éléments paysagers existants.

Le périmètre Natura 2000 figure en très grande majorité en zone naturelle (N) ou zone agricole (A).

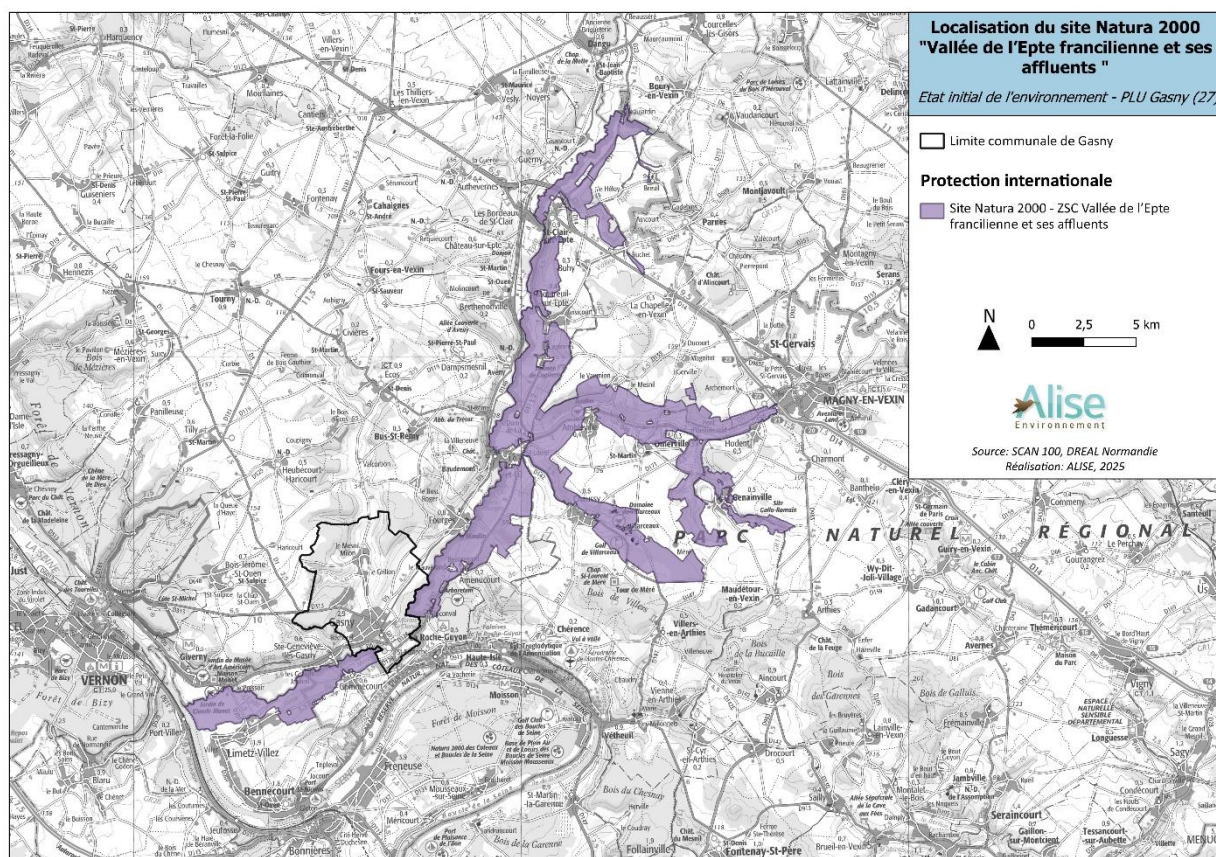
Le règlement écrit et graphique apporte des dispositions particulières concernant les zones humides, les éléments naturels, la gestion des eaux pluviales, etc.

B - Site Natura 2000 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents » (FR1102014)

Etat actuel

Le site Natura 2000 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents » est géré par le Parc naturel régional du Vexin Français. Le site fait l'objet d'un arrêté ministériel de désignation en Zone Spéciale de Conservation, datant du 30/04/2006. Un Document d'Objectifs (DOCOB) a été approuvé le 16/08/2010. Une extension du périmètre du site, validée le 14/12/2028, porte maintenant sa superficie à 3715 hectares. Le DOCOB a été révisé et approuvé en Juin 2024.

La figure ci-dessous présente l'ensemble du site Natura 2000 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents ».



Localisation du périmètre Natura 2000 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents »

Caractère général du site

D'une manière générale, trois éléments principaux peuvent caractériser le site :

- La présence de milieux humides remarquables ;
- Les coteaux d'une grande richesse écologique et paysagère ;
- La population importante de Petits et Grands Rhinolophes.

Qualité et importance

La vallée de l'Epte constitue une **entité écologique de grande importance** à l'échelon du bassin parisien présentant des **milieux humides** et des **coteaux** ayant conservé leurs caractères naturels.

L'Epte et ses affluents sont caractérisés par la **présence d'habitats naturels et d'espèces remarquables** (espèces piscicoles, habitats alluviaux). Les coteaux présentent, pour leur part, un ensemble de milieux ouverts ou semi-ouverts d'une grande richesse écologique mais aussi paysagère. Le site comprend également dans son périmètre la plus importante **carrière d'hibernation de chiroptères** du Vexin, avec notamment des effectifs importants de Petits et Grands Rhinolophes, conférant au site Natura 2000 une forte responsabilité pour la protection des chiroptères d'intérêt européen.

Vulnérabilité

De nombreuses menaces pèsent sur les différents enjeux du site, avec la fermeture des milieux suite à l'abandon des pratiques agricoles extensives, par les travaux de drainage,

de remblaiement, de profilage des berges qui menacent les milieux humides, les activités de loisirs de plus en plus développées. Les milieux aquatiques sont également en mauvais état écologique et chimique en raison des pollutions et eutrophisation d'origine anthropique.

Etat futur

L'ensemble des secteurs à urbaniser se situent en dehors des zones concernées par le site Natura 2000.

Les secteurs à urbaniser ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui préconisent notamment la création ou le maintien des éléments paysagers existants.

Le périmètre Natura 2000 figure en très grande majorité en zone naturelle (N) ou zone agricole (A).

Le règlement écrit et graphique apporte des dispositions particulières concernant les zones humides, les éléments naturels, la gestion des eaux pluviales, etc.

V.6.4.2.5. Analyse des effets

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs peut entraîner des incidences sur l'environnement par le biais de certains travaux (imperméabilisation des sols, arasement de haies). Les eaux issues de ces surfaces urbanisables peuvent induire une augmentation des débits et une pollution des cours d'eau. Il peut alors y avoir des effets sur les différents habitats des sites Natura 2000 et donc sur la faune et la flore associées.

Le projet est analysé ci-après selon les différents effets possibles.

Effets sur les eaux pluviales

L'ouverture à l'urbanisation va avoir pour effet d'imperméabiliser les sols, et ainsi d'augmenter les débits des eaux de ruissellement en sortie des zones constructibles. Par ailleurs, ces eaux risquent d'entraîner avec elles des particules polluantes déposées sur les voiries, et ainsi de polluer le milieu récepteur. Afin d'éviter tout problème lié à des écoulements des eaux superficielles, le projet de PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux pluviales afin de privilégier une gestion à la parcelle (notamment par infiltration).

Effets sur les eaux usées

L'ouverture à l'urbanisation liée au projet de PLU va entraîner une augmentation du nombre d'habitants engendrant une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter. Le syndicat attestera la capacité du réseau d'assainissement à supporter le projet d'urbanisation communal.

Afin de faire en sorte que les eaux usées ne soient pas rejetées dans le milieu naturel, le projet de PLU prévoit de réglementer la gestion des eaux usées dans le règlement écrit.

Effets sur les milieux naturels

Le classement en zone naturelle des secteurs présentant une richesse naturelle va permettre d'éviter toute nouvelle construction (hormis quelques exceptions très spécifiques) dans ces zones et ainsi préserver la biodiversité qui les caractérise.

Ces zones naturelles se superposent aux continuités écologiques qui ont été identifiées sur le territoire, permettant de les préserver.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs à urbaniser précisent un certain nombre de principes d'aménagement, notamment la préservation des éléments du paysage, la création de haies sur le pourtour des zones, etc. dans un souci de porter une moindre atteinte aux milieux environnants.

Des éléments naturels et paysagers ont été préservés d'une part pour favoriser les continuités écologiques de certains secteurs, d'autre part pour permettre l'intégration paysagère d'autres secteurs.

Effets sur les habitats Natura 2000

La préservation d'une partie des éléments naturels du territoire (haies, boisement) permettra de préserver le maillage de la trame verte et bleue.

Ainsi, le projet n'aura d'incidence sur aucun des habitats des sites Natura 2000.

Effets sur les espèces Natura 2000

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE :

Source : Fiches d'identité des sites Natura 2000

Groupe*	Code	Nom scientifique	Sites Natura 2000 concerné	
			Vallée de l'Epte	Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents
I	1044	Coenagrion mercuriale	X	X
I	1083	Lucanus cervus	X	
X	1095	Petromyzon marinus		X
X	1096	Lampetra planeri	X	X
M	1303	Rhinolophus hipposideros	X	X
M	1304	Rhinolophus ferrumequinum	X	X
M	1321	Myotis emarginatus	X	X
M	1323	Myotis bechsteinii	X	X
M	1324	Myotis myotis	X	X
X	5315	Cottus perifretum	X	X
I	6199	Euplagia quadripunctaria	X	X

* : Groupe A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.

Le maintien de la trame verte et bleue de la commune de Gasny permettra la préservation de la flore et de la faune.

Le projet n'aura donc pas d'incidence, ni sur les sites, ni sur les habitats Natura 2000, ni sur les espèces d'intérêt communautaires.

Objectifs du projet de PLU

Le projet de PLU prône la préservation des éléments fixes du paysage, via l'inventaire des boisements, alignements d'arbres, haies, etc.

V.6.4.2.6. Mesures

Les mesures d'évitement et de réduction sont communes à l'analyse thématique du milieu naturel.

Mesures d'évitement

Les choix de zonage ont permis de situer en priorité les zones de développement en dehors des zones naturelles de qualité, préservant ainsi les continuités écologiques. Les éléments existants sont préservés au maximum, notamment par leur protection dans les OAP.

Mesures de réduction

Des éléments naturels et paysagers créés afin de réduire le mitage du maillage des continuités écologiques de certains secteurs, ainsi que pour permettre l'intégration paysagère.

Le secteur n°4 est situé, en partie au sein :

- D'un réservoir aquatique (rivière de l'Epte) ;
- De corridors sylvo-arboré à faible déplacement ;
- De zones humides inventoriées par la DREAL.

Dans le cadre des OAP, la rivière de l'Epte et les massifs boisés seront conservés. De plus, des haies bocagères seront plantées. Ainsi, la végétalisation de ces secteurs permettra de maintenir les fonctionnalités du corridor. Une suppression ponctuelle et limitée des zones humides, nécessaire à la réalisation du projet, sera compensée (ancienne décharge qui pourrait être dépolluée / restaurée en tant que zone humide le long de l'Epte).

De plus, dans le cadre du PLU de Gasny, une OAP thématique de « Protection et développement de la Trame verte et bleue » sera mise en place. L'objectif vise à préserver les continuités écologiques, les remettre en bon état lorsque cela est nécessaire, voire à les développer.

Mesures de compensation

Le projet de PLU de Gasny n'ayant pas d'incidence sur les sites Natura 2000, ni sur les habitats qui les constituent ou les espèces qui les fréquentent, il n'est pas prévu de mesures compensatoires.

V.6.4.2.7. Conclusion

Le Plan Local d'Urbanisme de Gasny n'aura **pas d'incidence ni sur la Zone Spéciale de Conservation FR2300152 « Vallée de l'Epte »**, concernée par la commune de Gasny **ni sur la Zone Spéciale de Conservation FR1102014 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents »**, limitrophe au territoire de Gasny.

V.6.5. Analyse thématique des incidences notables probables de la révision du plan local d'urbanisme sur le milieu humain

V.6.5.1. Nuisances

V.6.5.1.1. Enjeux environnementaux

Selon la base de données BASIAS, 11 sites industriels et d'activités de services en activité ou non sont identifiés sur la commune de Gasny.

V.6.5.1.2. Projet

Selon les données disponibles les secteurs de projet ne sont pas concernés par les sites BASIAS.

V.6.5.1.3. Effets probables

La mise en œuvre du projet de PLU n'aura pas d'incidences sur les nuisances.

V.6.5.1.4. Mesures

Aucune mesure n'est mise en place.

V.6.6. Analyse thématique des incidences notables probables de la révision du plan local d'urbanisme sur les risques naturels et anthropiques

V.6.6.1. Le risque inondation

V.6.6.1.1. Enjeux environnementaux

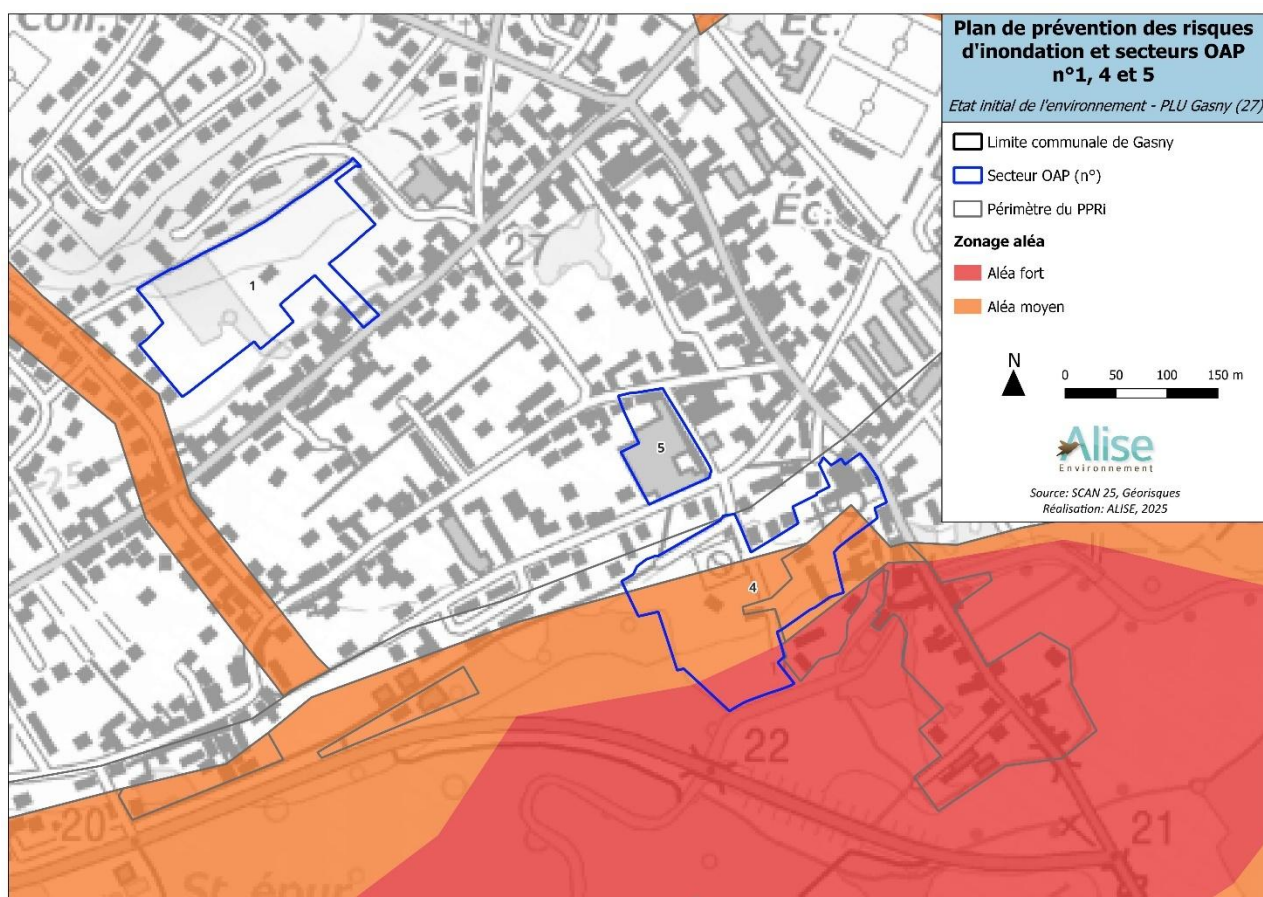
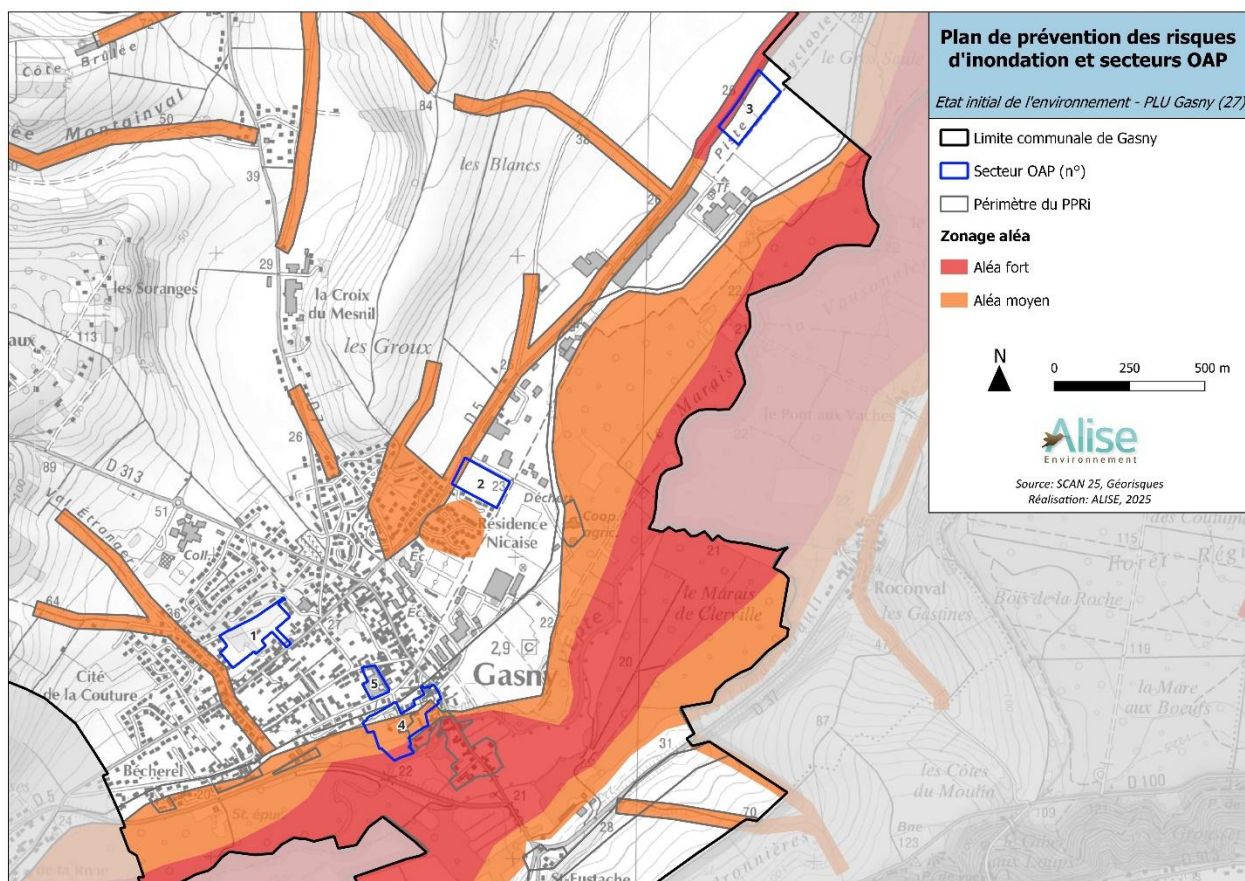
Au vu de sa localisation, Gasny est sujette au risque inondation par ruissellement, par débordement de cours d'eau et par remontée de nappes.

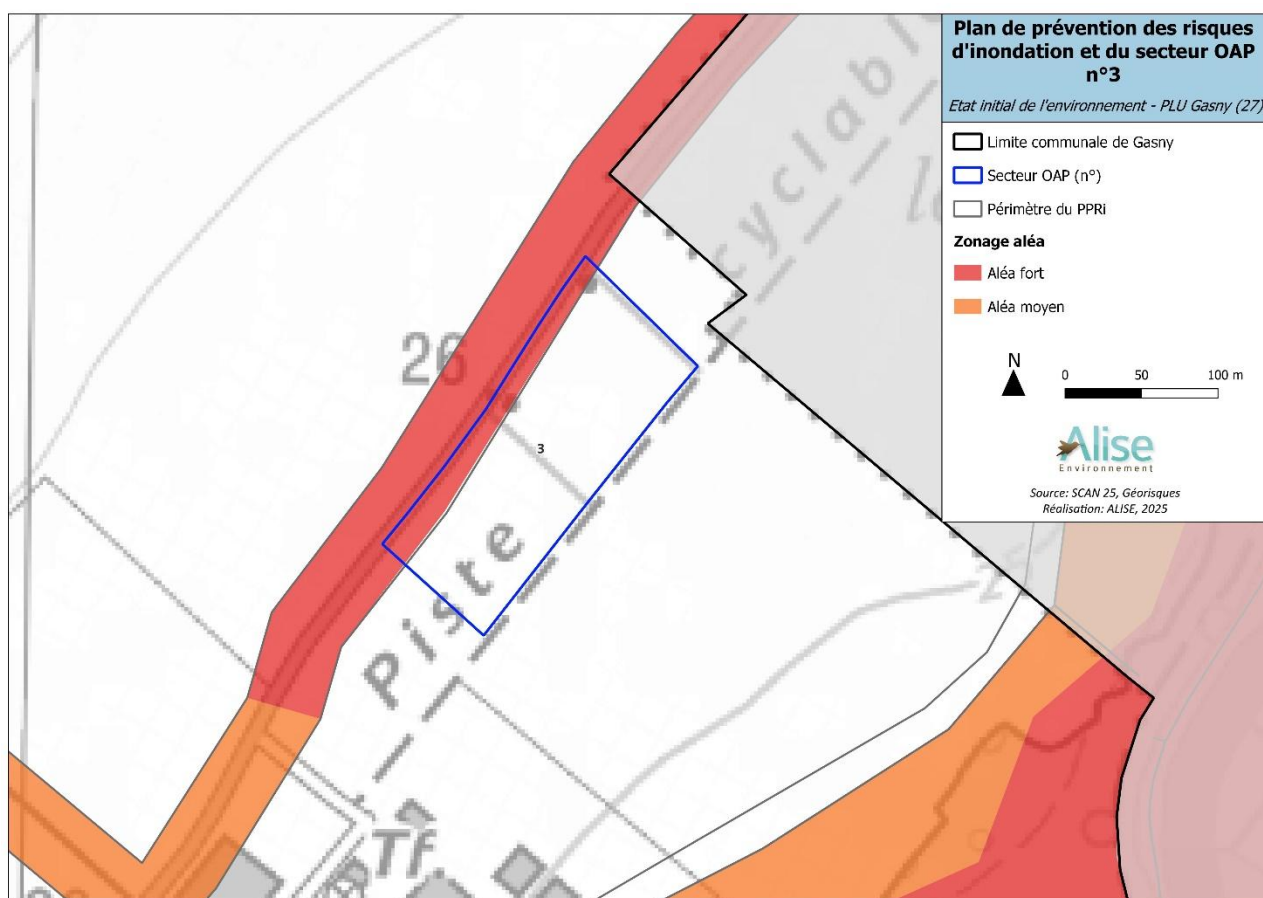
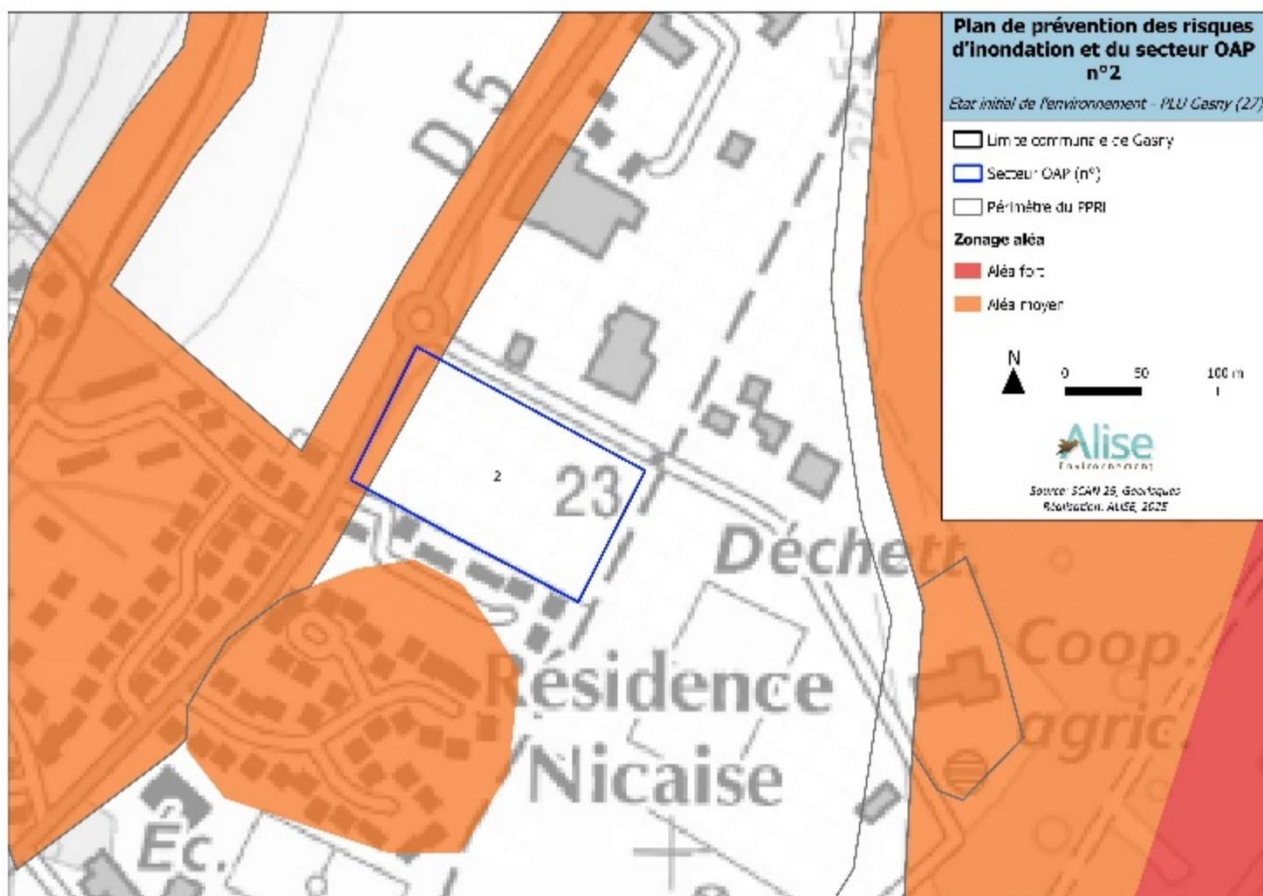
La commune de Gasny est concernée par le périmètre de Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations de l'Epte aval. Quelques secteurs du territoire sont soumis au risque inondation par débordement de cours d'eau.

V.6.6.1.2. Projet

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

Localisation des zones à enjeux et des risques d'inondation :





V.6.6.1.3. Effets probables

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

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

V.6.6.1.4. Mesures

Mesures d'évitement

L'article 6 des dispositions générales du règlement stipule que « dans les zones inondables issues du PPRI de l'Epte Aval, il sera fait application des dispositions du PPRI ».

De plus, pour chaque zone, les articles relatifs aux clôtures comportent la mention suivante : « *En zone inondable, les clôtures, les murs et les portails devront respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation* ».

Mesures de réduction

Les secteurs d'OAP concernés par le risque ruissellement sont repris ci-dessous :

Intitulé de zone	Risque inondation	Mesures de réduction
OAP n°2 : Route de Fourges	Aléa moyen	La partie nord ouest du secteur d'OAP n°2 est concerné par un aléa moyen du PPRI. Cette partie a été classé en zone Nf au plan de zonage, correspondant à l'implantation d'une « forêt urbaine » (route de Fourges). Cette espace sera donc libre de toute imperméabilisation et formera notamment un premier plan qualitatif en entrée de la ville de Gasny.
OAP n°3 : Zone d'activités de Toisy	Aléa fort	La partie ouest longeant la route de Fourges est concernée par un risque inondation en aléa fort. Le secteur concerné par le risque sera occupé par un traitement paysager. Aucun accès supplémentaire venant entraver la circulation des eaux ne sera créé.
OAP n°4 : Cœur de ville / base ludique	Aléa moyen et aléa fort	La partie sud de la zone est concernée par un aléa fort inondation, ce secteur est classé en zone Nt, relative à la base ludique qui permettra uniquement les aménagements légers de loisirs. La partie nord de la zone est concernée par un aléa moyen, elle est également classé en Nt et en Ua pour les parties déjà urbanisées.

V.6.6.2. Le risque mouvement de terrain

V.6.6.2.1. Enjeux environnementaux

La commune de Gasny est concernée par un aléa nul à moyen au retrait gonflement des argiles et par un risque de cavités souterraines :

- 3 exploitations à ciel ouvert sont recensées par la DDTM 27 ;
- 1 exploitation est recensée d'après les données communales.

V.6.6.2.2. Projet

Selon les données disponibles, les secteurs d'OAP ne sont pas concernés par des périmètres de protection d'indices de cavités souterraines.

V.6.6.2.3. Effets probables

La révision du Plan Local d'Urbanisme pourra être impactée par le risque mouvement de terrain permettant ainsi de prendre en compte l'existence de ces risques dans les futurs projets.

V.6.6.2.4. Mesures

Mesures d'évitement

L'article 6 des dispositions générales du règlement stipule des règles relatives au risque cavités souterraines :

« Les plans figurent les indices de carrières et cavités identifiés à la date d'approbation du PLU ; ils ne figurent pas les indices qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme afin de refuser le permis de construire ou imposer une implantation des constructions en dehors du périmètre de risque.

Les carrières à ciel ouvert identifiées à Gasny sont susceptibles de générer des mouvements de terrain préjudiciables pour les constructions à l'aplomb. Il convient de s'assurer de la stabilité du sol avant toute utilisation de celui-ci. »

V.6.6.3. Le risque technologique

V.6.6.3.1. Enjeux environnementaux

Le territoire de Gasny compte 2 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

V.6.6.3.2. Projet

La révision du Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas d'activités pouvant influencer ce risque. Les zones d'ouverture à l'urbanisation ne sont pas à proximité des zones de dangers.

V.6.6.3.3. Effets probables

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme n'entraîne aucune incidence sur le risque industriel.

V.6.6.3.4. Mesures

Aucune mesure n'est mise en place.

V.6.6.4. Le risque transport matières dangereuses

V.6.6.4.1. Enjeux environnementaux

Gasny n'est pas concernée par le risque de transports matières dangereuses.

V.6.6.4.2. Projet

La révision du PLU n'entraîne aucune incidence sur le risque Transport de Matières Dangereuses. Aucun grand flux supplémentaire de transport n'est prévu sur les routes départementales.

V.6.6.4.3. Effets probables

La révision du Plan Local d'Urbanisme n'entraîne aucune incidence sur le risque transport matières dangereuses.

V.6.6.4.4. Mesures

Mesure d'évitement :

Aucune mesure n'est définie.

V.6.7. Analyse thématique des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie

V.6.7.1. Enjeux environnementaux

Gasny est située dans la Vallée de l'Epte, « vallée des impressionnistes », entre Giverny et La Roche Guyon. Les paysages de la commune offrent une **grande diversité**, avec des paysages intimes et très qualitatifs dans la vallée, très structurés par la végétation, des coteaux agricoles offrant des vues spectaculaires et des forêts.

Les zones urbanisées s'organisent autour de **deux noyaux historiques d'urbanisation** (le centre-ville et le cœur du hameau du Mesnil Milon), où les paysages sont intimes, avec des vues encadrées par un bâti de belle facture à l'alignement et le tracé non rectiligne des rues.

Certaines extensions récentes ont altéré le cadre de vie et l'image de la ville dans les grands paysages. C'est par exemple le cas des entreprises installées dans la ZA de la vallée de l'Epte, sans aucun accompagnement paysager.

V.6.7.2. Projet

Le projet de PLU prévoit des projets susceptibles de transformer l'espace et d'avoir des incidences sur les paysages. Cela concerne essentiellement les secteurs à enjeux, même si, plus généralement, le PLU encadre toutes les évolutions des occupations des sols, et notamment les bâtiments dans les zones constructibles : construction en dent creuse, travaux sur les constructions existantes, réalisation d'annexes ...

Deux secteurs à enjeux sont particulièrement concernés :

- Le secteur n°2 de la zone 1AUs de la route de Fourges, situé à une entrée de ville qui mérite d'être embellie ;
- Le secteur n°3 de la zone d'activités de Toisy, où il sera important de ne pas reproduire les erreurs du passé (avec l'absence d'accompagnement paysager autour des implantations industrielles).

Plus qu'un simple instrument de classification des terrains constructibles / non constructibles, le PLU est aussi un outil de protection des valeurs paysagères sur le territoire communal : protection du patrimoine naturel, préservation du patrimoine bâti remarquable, prise en compte des grandes perspectives paysagères ...

V.6.7.3. Effets probables

Le projet peut entraîner une altération de la qualité des paysages en cas de mauvaise prise en compte de cet enjeu.

V.6.7.4. Mesures

V.6.7.4.1. Mesures d'évitement

Le choix de **privilégier le renouvellement urbain** et non l'extension de l'urbanisation permet d'**éviter une transformation de la silhouette urbaine** de la commune (paysages à la lisière entre les zones urbaines et les espaces agricoles / naturels).

Le PLU met en œuvre des mesures de **protection des éléments paysagers**, afin d'éviter leur disparition :

- Protection de 345,3 hectares d'espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 29,2 hectares de boisements au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 84,0 hectares de boisements humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 7,3 km d'alignements d'arbres au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 11 mares au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 41,6 hectares de zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

De plus, le PLU met en œuvre des mesures de protection du patrimoine bâti afin d'éviter leur dégradation, grâce aux dispositions inscrites dans le règlement écrit :

- Protection de 5,1 km de linéaires bâtis remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Protection de 16 constructions remarquables au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

V.6.7.4.2. Mesures de réduction

Les secteurs n°1 (zone 1AUh de la rue Vernon), n°4 de l'opération cœur de ville / base ludique et n°5 de reconquête de la friche COMECO sont enclavés dans les espaces déjà urbanisés de la commune. Leur urbanisation aura une incidence limitée sur les paysages.

Le secteur n°2 de la zone 1AUs de la route de Fourges est visible en entrée de ville (entrée de ville à embellir, car elle est actuellement marquée par une séquence de bâtiments industriels assez mal intégrés dans le paysage). Le règlement et l'OAP demande la plantation d'une micro-forêt urbaine le long de la route de Fourges, afin de créer un premier plan visuel très qualitatif. Sur les autres limites, l'OAP demande la plantation de haies multi-strates (haie champêtre en limite avec la résidence des Bouquets).

Le secteur n°3 de la zone d'activités de Toisy étend le tissu industriel de la route de Fourges. L'OAP impose la plantation de haies multi-strates sur toutes les limites de la zone 1AUz, afin de faciliter son intégration paysagère. L'OAP englobe dans la réflexion la parcelle déjà urbanisée E334 (appartenant à l'entreprise Toussaint), et demande que les peupliers d'Italie la ceinturant soient remplacés par des alignements d'arbres d'essence locale.

V.7. Mesures prises pour éviter, réduire, compenser

Thématique	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Milieu physique			
Climat	Proximité des secteurs d'ouverture à l'urbanisation aux équipements ou services	Maintien ou la création de cheminements piétons ou de déplacements doux	-
Qualité des sols	Aucune mesure nécessaire		
Eaux superficielles	Protection des mares et cours d'eau Règlement relatif aux risques inondation	-	-
Milieu naturel			
Hors Natura 2000 et Natura 2000	Choix des emplacements des zones de développement permettant de préserver les continuités écologiques	Préservation des éléments naturels et paysagers favorisant les continuités écologiques et l'intégration paysagère Création d'une forêt urbaine en entrée de ville	-
Milieu humain			
Nuisance	Aucune mesure nécessaire		
Risques naturels et anthropiques			
Risque inondation	Choix de l'implantation des zones de développement majoritairement en dehors des zones à risques Indication systématique du PPRi dans les pièces du projet de PLU permettant de minimiser les risques d'atteintes aux personnes et aux biens Précision sur la gestion des clôtures relative au règlement PPRi	OAP 2 : création d'une forêt urbaine en aléa inondation (Nf) OAP 3 : Traitement paysager en aléa inondation OAP 5 : zonage Nt sur les parties non urbanisées	-

Thématique	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
Mouvement de terrain	Les dispositions générales du règlement font référence à la prise en compte du risque cavités souterraines	-	-
Risque technologique	Aucune mesure nécessaire		
Risque TMD	Aucune mesure nécessaire		
Paysage, patrimoine, cadre de vie			
Paysages	Protection L151-23 des éléments paysagers présents en entrée de ville (haies, espaces boisés) Environ 70% des logements prévus dans le PLU à l'intérieur des zones déjà urbanisées (renouvellement urbain)	Création d'une forêt urbaine en entrée de ville, afin d'améliorer la qualité de l'entrée dans Gasny depuis Fourges (Vexin-sur-Epte) Traitement des lisières périphériques par la végétation dans les OAP	-
Patrimoine	Protection L151-19 des constructions et linéaires remarquables Classement en zone Np des sols inscrits de l'ancien Prieuré Saint Nicaise Annexion du PDA au PLU	Encadrement architectural par le règlement du PLU, tant pour les constructions remarquables situées dans le centre ancien que pour les architectures récentes Orientations des OAP visant à la création d'un patrimoine contemporain dans les traditions architecturales euroises (formes, aspect, couleur) : rue de Vernon et route de Fourges	-

V.8. Définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement

Le rapport environnemental comprend « *La présentation des critères, indicateurs, et modalités* » permettant de vérifier « *la correcte appréciation des effets défavorables* » ainsi que « *le caractère adéquat* » des mesures « *éviter, compenser, réduire* », mais également d'identifier « *les impacts négatifs imprévus, et de permettre si nécessaire l'intervention de mesures appropriées* ».

Les indicateurs ont été sélectionnés en concertation avec les élus de sorte à retenir :

- Les plus pertinents pour la commune,
- Les plus simples à renseigner/utiliser,
- Les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal.

Les indicateurs retenus pour évaluer les incidences de la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement sont présentés ci-après :

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Source
Risques nuisances et	Prendre en compte le risque d'inondation dans les réflexions d'aménagement	Risques d'inondation	Recensement des incidents liés aux inondations	Tous les 6 ans	Commune
	Prendre en compte le risque de mouvements de terrain dans les réflexions d'aménagement	Risques de mouvements de terrain	Recensement des incidents liés aux mouvements de terrain	Tous les 6 ans	Commune
	Prendre en compte le risque de remontées de nappe dans les réflexions d'aménagement	Risques de remontées de nappe	Recensement des incidents liés aux remontées de nappe	Tous les 6 ans	Commune
Patrimoine naturel et biodiversité	Préserver la trame verte	Linéaire trame verte : haies, alignements d'arbres, talus Nombre de masses boisées	Linéaire de haies locales plantées Linéaire des alignements d'arbres, talus Etat des masses boisées	Tous les 6 ans	Commune
	Préserver la trame bleue	Nombre de mares et linéaire de rus et cours d'eau	Nombre préservé et combien d'ouvrages créés	Tous les 6 ans	Commune
	Accompagner les zones d'extension d'une végétalisation	Végétalisation Intégration	Linéaire de ceinture verte créée en pourtour des zones Linéaire de haies créé à l'intérieur	Tous les 6 ans	Commune

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Source
			des zones de développement		
	Protéger les continuités écologiques	Passage de la petite faune Maintien des étangs, entretien des cours d'eau, valorisation des coupures vertes Préservation des zones humides	Déclaration préalable pour la pose des clôtures Bilan des cours d'eau Linéaire des haies Surface des zones humides	Tous les 6 ans	Commune
	Protection de la ressource en eau	Gestion des eaux usées et des eaux pluviales	Permis d'aménager des zones de développement Permis de construire et déclarations préalables Ouvrages hydrauliques réalisés	Tous les 6 ans	Commune
Patrimoine architectural	Préserver le patrimoine vernaculaire et de l'identité rurale	Réhabilitations et rénovations thermiques	Qualité des projets et respect des architectures traditionnelles	Tous les 6 ans	Commune
Déplacements	Gérer et limiter les déplacements motorisés	Localisation des zones de développement dans la trame urbaine ou à proximité	Nombre de déclarations préalables ou de permis de construire	Tous les 6 ans	Commune
	Maintenir les liaisons douces	Linéaire des cheminements piétons, trottoirs et pistes cyclables	Ouvrages réalisés	Tous les 6 ans	Commune
	Planter des bornes de recharge électrique	Nombre de bornes et localisation des nouvelles implantations	Ouvrages réalisés	Tous les 6 ans	Commune et SDE76
Economie	Pérenniser les activités économiques sur l'ensemble de la commune	Nouvelles implantations	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
	Maintenir le commerce de proximité en lien avec le linéaire défini dans le PLU	Nombre de commerces existants	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Source
	Densifier la zone Uy	Nombre de nouvelles entreprises implantées Type d'activité	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
	Développer l'activité touristique à travers de nouveaux gîtes, chambres d'hôtes	Nombre d'hébergements, de résidences de tourisme	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
	Développer les équipements touristiques	Nombre de structures : séminaires, activités plein air, salles de spectacle, ...	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
	Pérenniser les exploitations agricoles	Nombre de corps de ferme Nouvelles implantations	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
Equipements	Pérenniser les équipements publics sur l'ensemble de la commune	Nouvelles implantations Surfaces	Permis de construire et déclarations préalables	Tous les 6 ans	Commune
Consommation de l'espace	Réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux Densifier le centre-ville et préserver les hameaux Tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : exiger une densité brute moyenne de 17 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations Réduire d'au moins 50% la surface	Implantation des projets et des constructions Densité : nombre de constructions / hectare	Autorisations d'urbanisme	Tous les ans	Commune

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Source
	consommée des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 prochaines années (2021/2030 inclus) par rapport à la période 2011/2020				

V.9. Description de la méthodologie

L'objet du présent chapitre est d'analyser les méthodes utilisées pour évaluer les incidences potentielles de la révision du PLU sur l'environnement et de décrire les éventuelles difficultés rencontrées pour cela. L'analyse des impacts de la révision du PLU sur l'environnement consiste en leur identification qui doit être la plus exhaustive possible et leur évaluation. Or, il faut garder à l'esprit que les impacts d'un projet ou d'un plan se déroulent en chaîne d'effets directs et indirects.

Un impact direct est la conséquence d'une action qui modifie l'environnement initial. Un impact indirect est une conséquence de cette action qui se produit parce que l'état initial a été modifié par l'impact direct.

Pour évaluer correctement les incidences d'un plan sur l'environnement, il faut considérer non pas l'environnement actuel mais l'état futur dans lequel s'inscrira le plan, ce qui peut parfois être un exercice difficile. Certains domaines sont aujourd'hui bien connus, car ils font l'objet d'une approche systématique et quantifiable, comme par exemple, les impacts sur l'eau (évaluation des rejets, ...), le paysage (aménagement du projet), le bruit (estimation des niveaux sonores), etc.

Cependant, si l'espace est bien pris en compte, dans l'analyse de l'état initial de la commune et de son environnement, le traitement des données reste statique.

Or la conception dynamique de l'environnement, considéré comme un système complexe dont la structure peut se modifier sous l'effet d'un certain nombre de flux qui la traversent, est fondamentale dans la compréhension des impacts du projet sur l'environnement.

Ainsi, il est nécessaire d'estimer les incidences de la révision du PLU, non pas à partir des données « brutes » de l'état initial correspondant à un « cliché » statique, mais par rapport à l'état futur qu'aurait atteint naturellement le site sans l'intervention du projet. Ainsi, à titre d'exemple, il est indispensable de prendre en compte le projet de création d'une nouvelle route à terme et non pas à considérer uniquement les infrastructures routières existantes.

Tout l'intérêt de l'évaluation environnementale réside dans la mise en évidence de la transformation dynamique existante dans l'appréciation des seuils acceptables des transformations du milieu et les possibilités de correction par la mise en œuvre de mesures adaptées.

Plusieurs cas de figures se présentent :

Milieu physique, eaux souterraines et superficielles

Les données relatives à la topographie et aux conditions d'écoulements superficiels ont été recueillies et analysées à partir des cartes IGN au 1/25 000.

Les données géologiques et hydrogéologiques sont issues des cartes géologiques au 1/50 000 du BRGM ainsi que des données et des cartes du portail national ADES (Accès aux Données sur les Eaux Souterraines).

L'usage de l'eau et notamment la présence de captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable a été vérifié auprès de l'Agence Régionale de Santé.

Les risques sismiques et naturels ont été évalués à partir des données d'Infoterre (données BRGM) et du Ministère chargé de l'environnement (site www.prim.net : prévention des risques majeurs).

Les incidences sur le milieu physique comptent parmi les moins difficiles à estimer. En effet, le milieu physique est un milieu dont la dynamique peut faire l'objet de prévisions quantifiables car il répond à des lois physiques. L'impact d'un projet sur la topographie peut facilement être évalué par des valeurs chiffrées. Les effets sur le sous-sol sont généralement faibles sauf dans le cas de carrières ou d'installations nécessitant d'importantes excavations (centre de stockage de déchets). Mais, là aussi, l'impact est facilement quantifiable. Enfin, les impacts sur le climat sont la plupart du temps insignifiants car ils se limitent au maximum à des effets très localisés (modification de l'écoulement des vents quand il y a défrichement, microclimat lors de la création de plans d'eau).

Après avoir défini la sensibilité des milieux aquatiques et des aquifères souterrains face à un risque de pollution, il convient de connaître la nature, les volumes et la provenance des eaux usées et pluviales générées par le projet. Ces données peuvent être facilement obtenues en connaissant suffisamment bien le fonctionnement du projet. Cependant, les impacts des rejets sur le milieu sont plus difficiles à évaluer en raison de la complexité du fonctionnement des milieux aquatiques.

Paysage

L'approche générale de cette évaluation est de considérer le développement communal sous l'angle de l'aménagement du territoire. C'est pourquoi l'approche paysagère s'efforce de prendre en compte l'ensemble des enjeux territoriaux, des usages et rechercher le meilleur compromis avec les autres contraintes techniques et environnementales en vue de proposer un projet cohérent.

Milieu naturel

Les informations concernant les zonages écologiques existants sur le site d'étude ou à proximité (aire d'étude éloignée) ont été recherchées auprès des bases de données consultables sur le site Internet du Ministère chargé de l'environnement de la DREAL Normandie (site Natura 2000, ZNIEFF de type I et II, ZICO, réserves naturelles, sites inscrits et classés, etc.).

Milieu humain

Comme dans le cas du milieu naturel, l'estimation de l'impact du milieu humain commence par la définition du degré de sensibilité de la commune. Globalement, l'impact sur le milieu humain se définit par la gêne que le plan est susceptible d'induire sur son environnement.

Différentes sources ont été utilisées pour réaliser cette évaluation environnementale :

- Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CAPE et projet de SCOT de SNA ;
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Bassin de la Seine et cours d'eau côtiers Normands ;
- Association Atmo Normandie ;
- Agence Régionale de Santé (ARS) Normandie ;
- Météo France ;
- Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) ;
- Bases de données BASOL (Ministère en charge de l'environnement) et BASIAS (Bureau de Recherches Géologiques et Minières – BRGM) ;

- Dossier Départemental des Risques Majeurs 76 (DDRM) ;
- BRGM : Aléas, risques naturels et technologiques ;
- Directive européenne n°96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses, dite directive SEVESO, transposée notamment par l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs liés aux ICPE ;
- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- Plan départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Seine-Maritime ;
- Site internet de la DREAL Normandie.