



**GASNY**

## Rapport de présentation

**Tome 3 : Résumé non technique**

Document arrêté le 14 avril 2025

chargé  
d'études



**Perspectives**

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

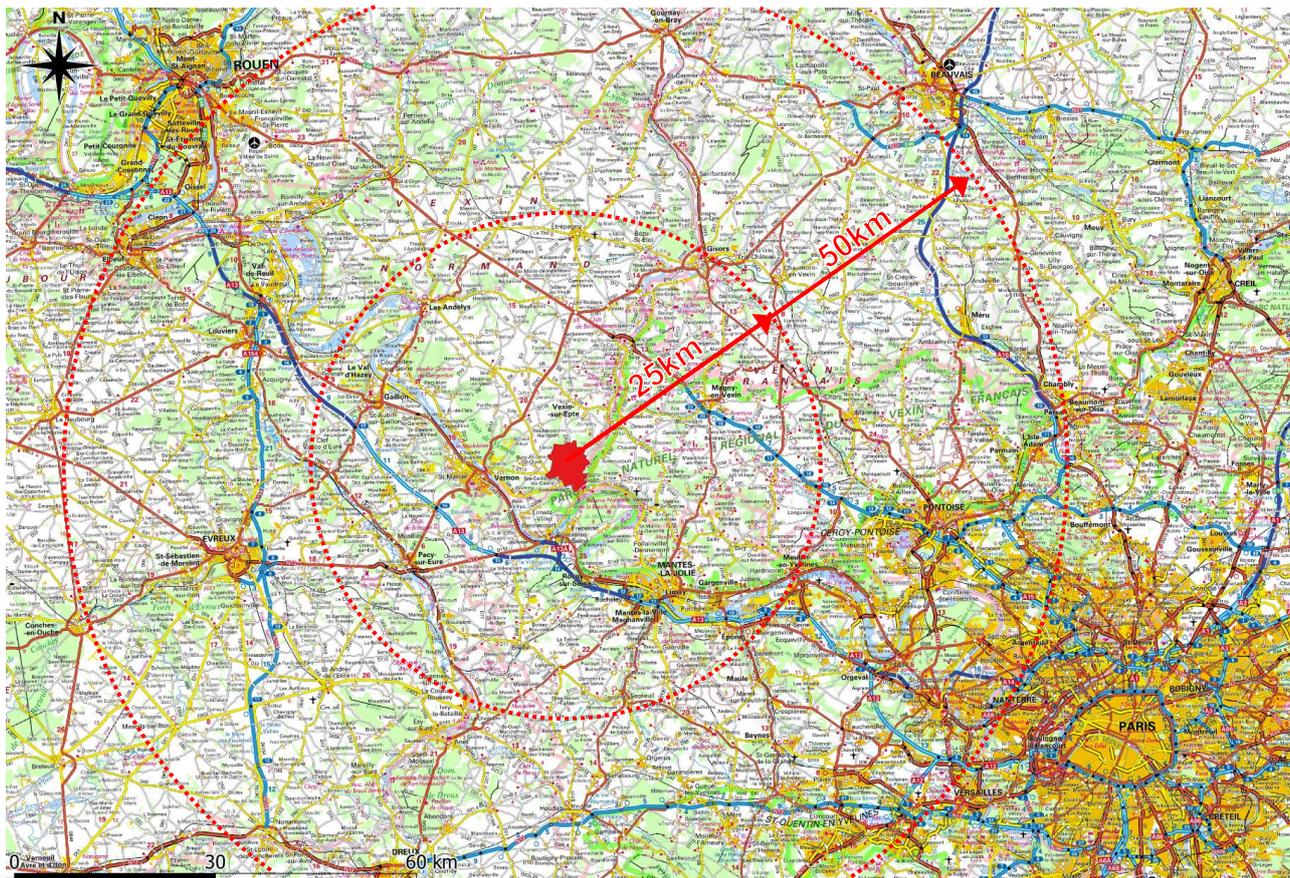
## SOMMAIRE

<b>Partie IV – Résumé non technique .....</b>	<b>3</b>
<b>IV.1. Présentation de Gasny .....</b>	<b>3</b>
<b>IV.2. Parti d'urbanisme du PLU (PADD).....</b>	<b>5</b>
<b>IV.3. Traduction règlementaire (plan de zonage, règlement écrit et OAP) .....</b>	<b>16</b>
IV.3.1. Découpages en zones / tableau des surfaces .....	16
IV.3.2. Autres prescriptions graphiques.....	17
IV.3.3. Orientations d'aménagement et de programmation .....	18
<b>IV.4. Les incidences de l'élaboration du document sur l'environnement et mesures associées.....</b>	<b>19</b>
IV.4.1. Incidences et mesures sur le milieu physique.....	19
IV.4.2. - Incidences et mesures sur les eaux superficielles.....	19
IV.4.3. Incidences et mesures sur le milieu naturel .....	20
IV.4.4. Incidences et mesures sur le milieu humain .....	20
IV.4.5. Incidences et mesures sur les risques naturels et anthropiques .....	20
IV.4.6. Incidences et mesures sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie.....	21
<b>IV.5. Les incidences de l'élaboration du document sur l'environnement et mesures associées.....</b>	<b>22</b>

## Partie IV – RESUME NON TECHNIQUE

### IV.1. Présentation de Gasny

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

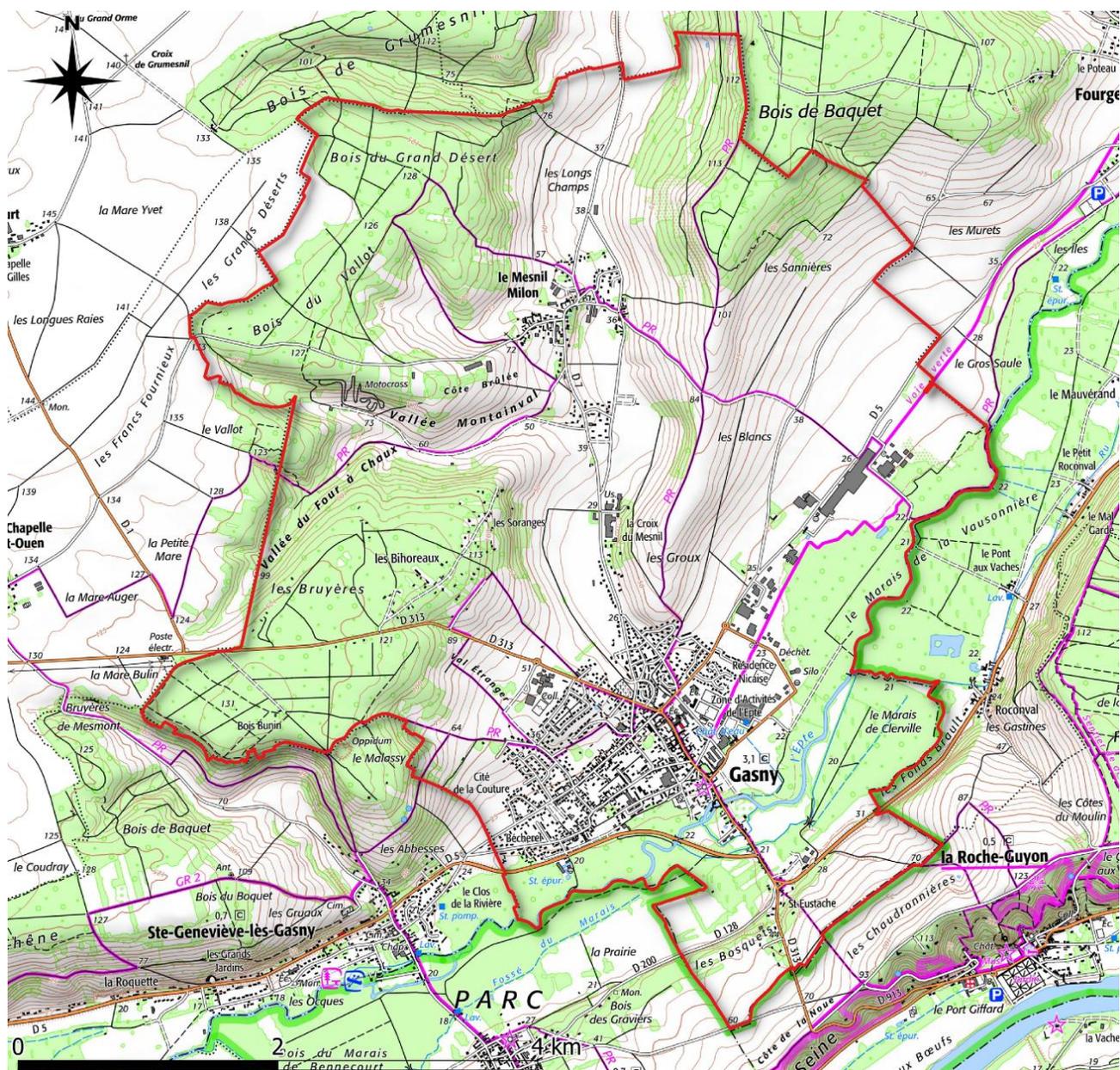


*Situation de la commune, à mi-chemin entre Paris et Rouen (source IGN)*

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

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

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



Carte de la commune (source IGN)

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

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

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

## IV.2. Parti d'urbanisme du PLU (PADD)

Les élus de Gasny ont formalisé leur **stratégie prospective d'urbanisme d'ici 2040 dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**. Celle-ci repose sur 3 orientations principales et 29 objectifs, dot le tableau suivant montre d'une part le lien avec les grands enjeux du diagnostic, et d'autre part comment ils ont été traduits dans le plan de zonage, le règlement et les OAP :

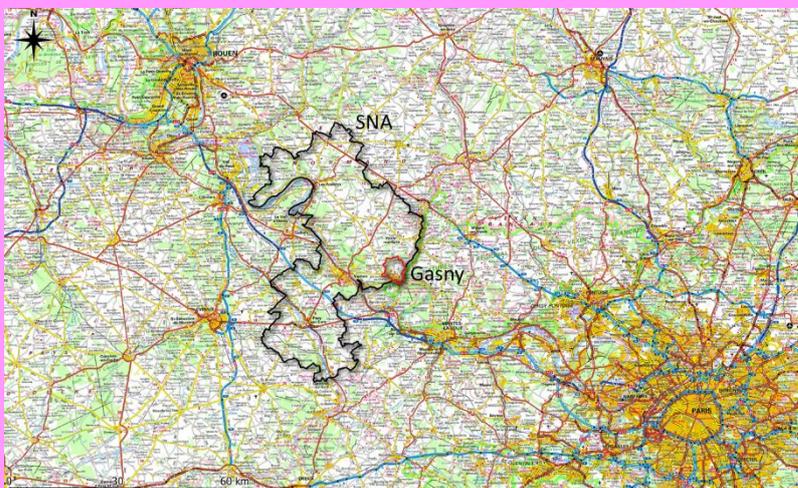
Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic	Traduction dans le plan de zonage, le règlement et les OAP
----------------------	-------------------	------------------------------------	--

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)*

<p><b>Orientation n°1 : Affirmer Gasny comme pôle urbain attractif et dynamique, ouvert sur la Normandie et l'Île-de-France</b></p>	<p><b>Objectif n°1.1 :</b> Conforter Gasny comme pôle d'emplois locaux au sein de Seine Normandie Agglomération</p>	<p>Conforter Gasny dans son rôle de pôle relais d'emploi entre Vernon, Mantes-la-Jolie et Magny-en-Vexin</p> <p>S'appuyer sur l'attractivité de la ZA de Toisy pour relancer la production d'emplois</p> <p>S'appuyer sur la diversité des acteurs économiques (industriels, artisans,</p>	<p>Secteur 1AUz de la ZA de Toisy</p> <p>Possibilité d'implanter des petites activités économiques non nuisantes dans les zones résidentielles</p>
---	---	--	--

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic	Traduction dans le plan de zonage, le règlement et les OAP
		commerçants, agriculteurs)	
	<p><u>Objectif n°1.2</u> : Redynamiser le commerce de proximité</p>	<p>Présence de commerces appréciés par les habitants</p> <p>Offre locale permettant de réduire les besoins de déplacements vers les polarités extérieures</p>	<p>Linéaires de préservation de la diversité commerciale</p> <p>Possibilité d'implanter des petites activités économiques non nuisantes (y compris commerciales) dans les zones résidentielles</p> <p>Accueil de nouveaux habitants (densification zones urbaines et zones à urbaniser) à proximité du centre-ville</p> <p>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</p> <p><i>En complément hors PLU : dispositif « Petites Villes de Demain »</i></p>
	<p><u>Objectif n°1.3</u> : Conforter l'armature touristique et</p>	<p>Jouer sur le charme rural de la commune, la qualité de son patrimoine et la</p>	<p>Secteur Nt pour la base ludique</p>

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic	Traduction dans le plan de zonage, le règlement et les OAP
	l'attractivité de la ville	présence de l'Epte pour s'affirmer sur l'axe touristique Giverny – La Roche Guyon	OAP « Cœur de ville / base ludique »
	<p><u>Objectif n°1.4</u> : Dégager une offre résidentielle d'environ 10 logements par an</p>	<p>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</p> <p>Mais qui subit des effets démographiques pesant sur l'évolution de la population communale (dessalement des ménages, renouvellement du parc de logements, etc.)</p> <p>Une population en léger déclin, plutôt jeune, mais en voie de vieillissement</p>	<p>Secteurs Ua, Ur et Urs permettant la densification</p> <p>Secteurs 1AUh et 1AUh pour la création de nouveaux quartiers</p> <p>Secteur Urz pour anticiper une mutation de l'activité économique</p> <p>OAP « Friche COMECO »</p>
	<p><u>Objectif n°1.5</u> : Accueillir en priorité des jeunes couples</p>	Continuer de favoriser l'accès au logement des jeunes pour limiter les effets du vieillissement	Objectifs de densité + diversification des logements dans les OAP
	<p><u>Objectif n°1.6</u> : Adapter l'offre en logements au vieillissement de la population</p>	Anticiper le vieillissement de la population, associé avec une certaine sous occupation des logements	Secteur Ur permettant la transformation de la friche NETTO en résidence séniors

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic	Traduction dans le plan de zonage, le règlement et les OAP
	<p><u>Objectif n°1.7</u> : Favoriser la rénovation énergétique des logements</p>	<p>Une majorité de constructions édifiées à une époque où les modes de constructions ne privilégiaient pas une isolation renforcée</p> <p>Diminuer les besoins énergétiques du territoire</p>	<p>Règlement adapté à la mise en œuvre des travaux</p> <p>Objectifs de performances énergétiques et de bioclimatisme dans les OAP</p>
	<p><u>Objectif n°1.8</u> : Travailler à la remise sur le marché des logements vacants</p>	<p>Une vacance ordinaire, assurant une bonne fluidité du parc de logements</p> <p>Mais attention à ne pas la laisser croître</p>	<p>Toutes les règles favorables à la qualité du cadre de vie et à l'animation commerciale :</p> <p>Linéaires de préservation de la diversité commerciale</p> <p>Mixité fonctionnelle dans le règlement des secteurs résidentiels</p> <p><i>En complément hors PLU : dispositif « Petites Villes de Demain »</i></p>
	<p><u>Objectif n°1.9</u> : Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain (mobilisation des dents creuses, des grands terrains divisibles, des friches)</p>	<p>Présence de dents creuses, friches, etc. dans le tissu urbain, pouvant assurer une première réponse aux besoins en logements</p>	<p>Secteurs Ua, Ur et Urs permettant la densification</p>
	<p><u>Objectif n°1.10</u> : Porter les opportunités de</p>		<p>Secteur Ua permettant la reconversion</p>

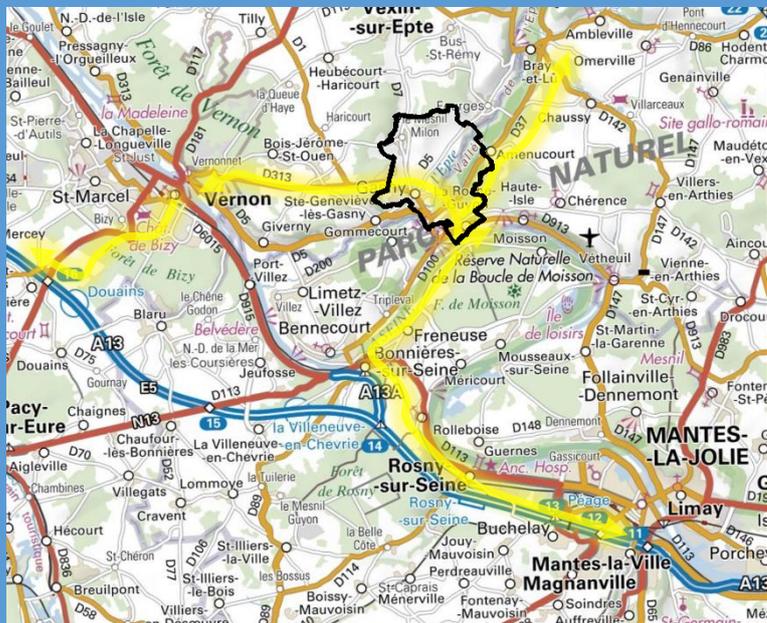
Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic	Traduction dans le plan de zonage, le règlement et les OAP
	renouvellement urbain et de densification en centre-bourg comme des projets d'ensemble (habitat, urbanisme, mobilité ...)		résidentielle de la friche Comeco  Secteur Ur permettant la transformation de la friche NETTO en résidence séniors  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	Organiser un développement urbain complémentaire aux opportunités de renouvellement urbain et de densification	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	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	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	Répondre à la trajectoire foncière définie par le SCOT	Délimitation des zones urbaines au plus près de l'occupation actuelle.  Limitation de la superficie des secteurs 1AUh, 1AUs et 1AUz

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic	Traduction dans le plan de zonage, le règlement et les OAP
	<p><u>Objectif n°1.14</u> : Protéger et développer l'activité agricole</p>	<p>Un caractère rural à préserver</p> <p>6 exploitations agricoles ayant leur siège à Gasny</p> <p>Une ressource en terres agricoles et naturelles non renouvelable, à préserver</p> <p>Diversifier les débouchés des productions afin de conforter l'économie agricole</p>	<p>Classement en zones A et N</p> <p>Dispositions réglementaires favorables à la diversification des activités agricoles</p>
	<p><u>Objectif n°1.15</u> : Gérer l'urbanisation des Bruyères</p>	<p>Un quartier construit illégalement, qui existe depuis une quarantaine d'années</p> <p>Une remédiation attendue par les habitants pour solutionner les difficultés inhérentes à cette situation</p>	<p>Secteur Ns de régularisation / polygones d'implantation</p>

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic	Traduction dans le plan de zonage, le règlement et les OAP
----------------------	-------------------	------------------------------------	--

Constat :

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



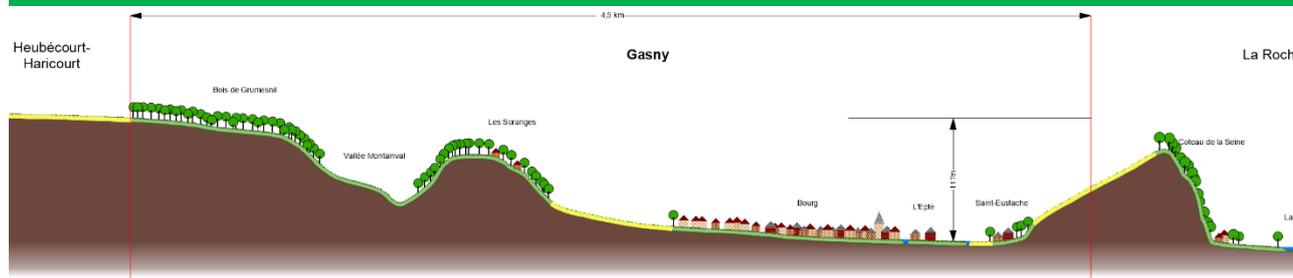
Le petit pôle de Gasny bénéficie d'une belle dotation en équipements publics assurant une autonomie au quotidien et un rayonnement local (école, collège, sports, maison médicale, etc.).

<p><b>Orientation n°2 : Offrir une grande qualité de vie quotidienne aux Gasnytois</b></p>	<p><u>Objectif n°2.1</u> : Faciliter les déplacements doux au quotidien</p>	<p>Présence de la voie verte en provenance de Gisors (+ projets d'extension), proximité de la Seine à Vélo</p> <p>Un maillage piétonnier intéressant, mais qui peut être amélioré, notamment pour les vélos</p> <p>S'appuyer sur les mobilités douces pour affirmer la cohérence de la trame urbaine gasnytoise (habitat – commerces – emplois)</p>	<p>Accueil de nouveaux habitants (densification zones urbaines et zones à urbaniser) à proximité du centre-ville</p>
	<p><u>Objectif n°2.2</u> : Adapter l'offre en</p>	<p>Des problématiques de</p>	<p>Secteurs Ua, Ur et Urs permettant la</p>

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic	Traduction dans le plan de zonage, le règlement et les OAP
	équipements publics aux attentes de la population	stationnement dans le centre-ville Anticiper le vieillissement de la population et l'évolution des besoins	création de nouveaux équipements (par exemple : transformation de la friche NETTO en résidence seniors dans le secteur Ur)
	<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	-
	<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.	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

**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).*

<b>Orientation</b> n°3 : <b>Valoriser</b> et	<b>Objectif</b> n°3.1 : Protéger le site	Présence de milieux	Classement en zones A ou N
---	---	---------------------	----------------------------

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic	Traduction dans le plan de zonage, le règlement et les OAP
<p>développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte</p>	classé de la vallée de l'Epte	remarquables et de zonages les repérant sur le territoire communal	Trames EBC + L151-23
	<p><u>Objectif n°3.2</u> : Protéger la zone Natura 2000 de la vallée de l'Epte</p>	Ces espaces participent à la qualité des paysages, aux réservoirs de biodiversité et aux grandes continuités écologiques	Classement en zones A ou N Trames EBC + L151-23
	<p><u>Objectif n°3.3</u> : Protéger les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique</p>	D'importants boisements et prairies humides Certains milieux humides sont dégradés (notamment par la présence de peupleraies)	Classement en zones A ou N Trames EBC + L151-23
	<p><u>Objectif n°3.4</u> : Protéger les zones humides</p>	Présence de vastes emprises forestières Attention au grignotage de la forêt par l'urbanisation aux Bruyères / Les Soranges	Trames zones humides et boisements humides Gestion des zones humides par l'OAP « Cœur de ville / base ludique » au niveau de la base ludique
	<p><u>Objectif n°3.5</u> : Préserver les massifs forestiers</p>	Présence de nombreux éléments naturels des relais des continuités écologiques (forêts, bosquets, alignements)	Classement en EBC (grands ensembles boisés) ou L151-23 (boisements de taille plus limitée) Emplacement réservé « TVB » aux Bruyères / Les Soranges
	<p><u>Objectif n°3.6</u> : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue</p>		Délimitation des zones A / N / U / AU Protection du patrimoine naturel (L151-23 CU) Plantation d'une forêt urbaine en Nf, associée au

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic	Traduction dans le plan de zonage, le règlement et les OAP
		d'arbres, arbres isolés, mares ...)	secteur 1AUs de la route de Fourges  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)
	<p><u>Objectif n°3.7</u> : Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage</p>		<p>Classement des grands ensembles boisés en EBC</p> <p>Protection du patrimoine naturel (L151-23 CU)</p>
	<p><u>Objectif n°3.8</u> : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de ville</p>	<p>Une configuration paysagère ouvrant de grands panoramas sur les paysages bâtis et les espaces naturels</p> <p>Des entrées de ville de qualité variable (de bonne à dégradée)</p>	<p>Articles 2.2 du règlement relatifs à la qualité architecturale</p> <p>Objectifs de qualité architecturale et d'intégration paysagère dans les OAP</p> <p>Plantation d'une forêt urbaine en Nf, associée au secteur 1AUs de la route de Fourges</p>

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic	Traduction dans le plan de zonage, le règlement et les OAP
	<p><u>Objectif n°3.9</u> : Valoriser le paysage urbain, l'architecture et le patrimoine</p>	<p>Un patrimoine bâti ancien de belle facture, bien regroupé dans le centre historique</p> <p>Le prieuré Saint Nicaise, protégé au titre des monuments historiques</p>	<p>Articles 2.2 du règlement relatifs à la qualité architecturale</p> <p>Objectifs de qualité architecturale et d'intégration paysagère dans les OAP</p> <p>Protection du patrimoine bâti (L151-19 CU)</p>
	<p><u>Objectif n°3.10</u> : Améliorer la relation entre la ville et la rivière</p>	<p>Un manque de connexion entre la ville et la rivière</p>	<p>Protection du patrimoine bâti (L151-19 CU)</p> <p>Classement en secteur Np de l'ancien prieuré Saint Nicaise (monument historique inscrit)</p>

## IV.3. Traduction règlementaire (plan de zonage, règlement écrit et OAP)

### 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

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)

#### Zones à urbaniser AU

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R151-20)

#### Zones agricoles A

Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)

#### Zones naturelles et forestières N

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)
<b>Zones urbaines</b>	<b>168,7</b>		<b>157</b>
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
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>49,4</b>		<b>4,3</b>
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
<b>Zones agricoles</b>	<b>370,6</b>		<b>596,5</b>
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
<b>Zones naturelles</b>	<b>698,8</b>		<b>532,9</b>
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		
<b>Total</b>	<b>1287,5</b>		<b>1287,5</b>

### **IV.3.2. Autres prescriptions graphiques**

Au-delà de ce découpage, plusieurs couches graphiques sont présentes sur le plan de zonage :

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

- Emplacements réservés
- Éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- 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
- Linéaires de préservation de la diversité commerciale identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
- Secteurs affectés par des risques naturels

### IV.3.3. Orientations d'aménagement et de programmation

---

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 <sup>2</sup> ) 2AU (16 032 m <sup>2</sup> non ouverts à l'urbanisation)
OAP n°2 : Route de Fourges	1AUs (immédiatement constructible de 10 289 m <sup>2</sup> ) Nf (6 135 m <sup>2</sup> de forêt urbaine)
OAP n°3 : Zone d'activités de Toisy	1AUz (immédiatement constructible de 9 798 m <sup>2</sup> ) Uz (11 277 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )



*Périmètre des OAP sectorielles*

### **IV.4. Les incidences de l'élaboration du document sur l'environnement et mesures associées**

#### **IV.4.1. Incidences et mesures sur le milieu physique**

##### Le climat

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. La révision du P.L.U. n'entraînera pas d'incidences significatives au niveau du département ou de la région.

##### Qualité des sols

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 P.L.U. devront respecter la réglementation en vigueur afin de ne pas engendrer un risque de pollution du sol. La révision du P.L.U. n'a pas à priori d'incidences sur les sols pollués étant donné que les 11 sites BASIAS recensés dont l'activité est terminée ne connaissent pas de changement d'affectation.

#### **IV.4.2. - Incidences et mesures sur les eaux superficielles**

##### Eaux superficielles

Le territoire communal de Gasny comporte plusieurs plans d'eau, mares et cours d'eau. Le projet de PLU recense la localisation des mares et cours d'eau présents sur le territoire communal.

#### IV.4.3. Incidences et mesures sur le milieu naturel

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.

Type de protection	Etat initial	Traduction réglementaire / Protection
<b>ZNIEFF</b>	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) Pour le secteur déjà urbanisé dit des Soranges, un classement est proposé en Nc (délimitation de zone ceinturant les constructions existantes)
	ZNIEFF de type II : «VALLEE DE L'EPTÉ DE GISORS A LA CONFLUENCE »	
<b>Zones humides</b>	Présence de zones humides et boisements associés	Protection des zones humides par le biais de l'article L 151-23
<b>Trame verte et bleue</b>	Présence de réservoirs et corridors.	Principalement classement en zone A, N et sous-secteurs.

*Périmètre d'inventaire du patrimoine naturel*

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Gasny n'aura pas d'incidence sur la Zone Spéciale de Conservation FR2300152 « Vallée de l'Epte » et la Zone Spéciale de Conservation FR1102014 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents ». Ces deux sites sont pris en compte dans l'analyse des incidences Natura 2000.

#### IV.4.4. Incidences et mesures sur le milieu humain

##### Nuisances

La mise en œuvre du projet de PLU n'aura pas d'incidences sur les nuisances.

#### IV.4.5. Incidences et mesures sur les risques naturels et anthropiques

##### Risque inondation

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.

##### Risque mouvement de terrain

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.

### Risque technologique

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme n'entraîne aucune incidence sur le risque industriel.

### Risque transport matières dangereuses

La révision du Plan Local d'Urbanisme n'entraîne aucune incidence sur le risque transport matières dangereuses.

## **IV.4.6. Incidences et mesures sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie.**

---

TODO Gauvain

## IV.5. Les incidences de l'élaboration du document sur l'environnement et mesures associées

Thématique	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation
<b>Milieu physique</b>			
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	-	-
<b>Milieu naturel</b>			
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	-
<b>Milieu humain</b>			
Nuisance	Aucune mesure nécessaire		
<b>Risques naturels et anthropiques</b>			
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	-

<b>Thématique</b>	<b>Mesures d'évitement</b>	<b>Mesures de réduction</b>	<b>Mesures de compensation</b>
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		
<b>Paysage, patrimoine, cadre de vie</b>			
Paysages	<p>Protection L151-23 des éléments paysagers présents en entrée de ville (haies, espaces boisés)</p> <p>Environ 70% des logements prévus dans le PLU à l'intérieur des zones déjà urbanisées (renouvellement urbain)</p>	<p>Création d'une forêt urbaine en entrée de ville, afin d'améliorer la qualité de l'entrée dans Gasny depuis Fourges (Vexin-sur-Epte)</p> <p>Traitement des lisières périphériques par la végétation dans les OAP</p>	-
Patrimoine	<p>Protection L151-19 des constructions et linéaires remarquables</p> <p>Classement en zone Np des sols inscrits de l'ancien Prieuré Saint Nicaise</p> <p>Annexion du PDA au PLU</p>	<p>Encadrement architectural par le règlement du PLU, tant pour les constructions remarquables situées dans le centre ancien que pour les architectures récentes</p> <p>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</p>	-