

Département de l'Eure

ENQUETE PUBLIQUE

organisée du 25 août 2025 au 26 septembre 2025

relative au

Elaboration d'un périmètre délimité des abords de l'ancien prieuré Saint Nicaise de la commune de GASNY

CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur

(le rapport d'enquête est joint dans un document séparé)

**Décision de M. le Président du Tribunal administratif de Rouen
en date du 12 mai 2025
(dossier n° E25000027/76)**

Arrêté de M. le maire de Gasny n° 139/2025 en date du 31 juillet 2025

Commissaire enquêteur : Serge de SAINTE MARESVILLE

Dans le cadre des articles L123-1 et R123-1 et suivants du code de l'environnement, une enquête publique a été menée du 25 août 2025 au 26 septembre 2025 au sein de la commune de Gasny dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Concomitamment à la révision du PLU, l'enquête publique a pris en compte l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de l'emprise de l'ancien Prieuré Saint-Nicaise.

La présentation de ce projet, le déroulement de l'enquête publique ainsi que les éventuelles observations formulées par la population sont rassemblés dans un rapport établi par le commissaire enquêteur. Ce rapport, qui fait l'objet d'un document séparé, est indissociable des présentes conclusions.

=====

La commune de Gasny est située à l'extrême Est du département de l'Eure, en limite avec le Val d'Oise et les Yvelines.

Elle se situe 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).

Le territoire 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.

Composé de coteaux bordant la vallée de l'Epte, Gasny comprend également des bois, des terres cultivées ainsi que des marais dans le fond de vallée. Les espaces urbanisés de la commune sont répartis entre le centre bourg, sur la rive droite de l'Epte, le hameau du Mesnil Milon, au nord, et le hameau de Saint-Eustache, au sud. Quelques constructions, disséminées dans les bois sur la partie Ouest du territoire, sont présentes aux Bruyères aux Bihoreaux et aux Soranges.

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

=====

Le périmètre délimité des abords (PDA) est un concept juridique créé par la loi du 7 juillet 2016.

Il répond aux exigences de l'article L621-31 du code du patrimoine en vigueur depuis le 25 novembre 2018. Il s'agit d'un périmètre de protection qui s'applique aux monuments historiques et à leurs abords, permettant de préserver leur intégrité et leur environnement.

Ces périmètres sont établis sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France. Ils sont adaptés aux enjeux patrimoniaux de chaque monument et de son territoire. La notion de co-visibilité n'existe plus dans ces périmètres, car tous les immeubles bâtis et non bâtis sont classés sous servitude.

La protection s'applique aux immeubles situés dans le périmètre, garantissant ainsi la préservation des caractéristiques historiques et architecturales.

Le PDA concerne le bâtiment de l'ancien Prieuré Saint-Nicaise dont l'inscription au monument historique date du 24 octobre 1991. La protection porte sur le corps de logis, le cellier, la galerie et les vestiges archéologiques sur l'emprise de l'ancienne abbaye.

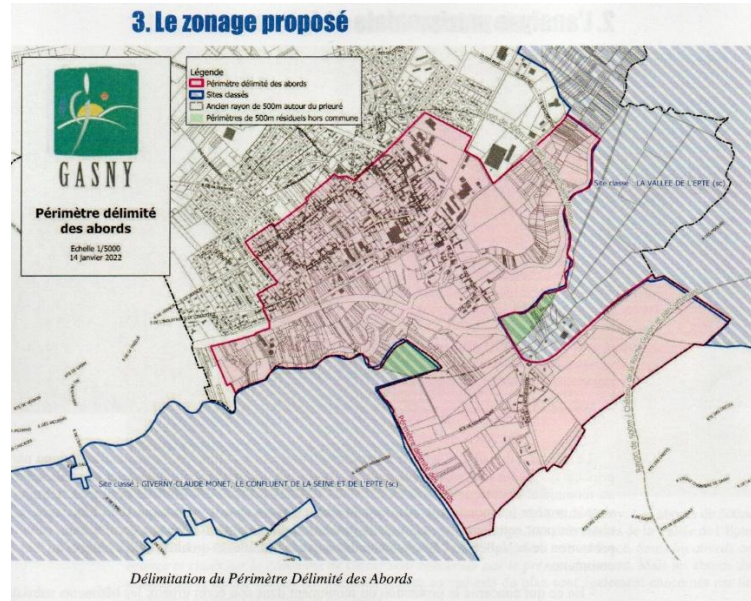
En dehors de sa présence au cœur du bourg de Gasny, le site est en prise directe avec les sites classés de la Vallée de l'Epte et de Giverny-Claude Monnet.

Objet actuellement d'une protection dans un rayon de 500 m autour du site, une nouvelle adaptation de ce périmètre est rendue nécessaire pour mieux correspondre à la réalité du terrain et notamment de la particularité du bâti dans l'environnement immédiat du monument historique.

Trois axes ont été dégagés pour adapté au mieux cet élément du patrimoine dans son environnement :

- La préservation du monument dans l'intérêt du patrimoine qu'il représente ;
- La préservation de la Vallée de l'Epte dont la rivière constitue la frontière naturelle entre la Normandie et l'Ile-de-France et offre une zone tampon de qualité entre les terres cultivées et le bâti ;
- La préservation de la qualité urbaine et architecturale en prise directe avec le monument historique en conservant une harmonie du bâti en centre-ville.

Pour atteindre l'objectif convoité, le périmètre proposé du Plan Délimité des Abords (PDA) de l'ancien Prieuré Saint Nicaise a été délimité selon la carte qui suit :



L'objectif consiste à la préservation de cet espace remarquable de type d'architecture exogènes qui viendraient mettre à mal le caractère et l'identité de la commune.

L'enquête publique a été menée conformément à la réglementation en vigueur. L'information de la population sur la mise en œuvre de l'enquête a été parfaitement relayée par voie d'affichage de l'arrêté, par la parution dans la presse. Le public a pu prendre connaissance du dossier projet de révision du PLU et de l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords tant en mairie que sur le site Internet de celle-ci.

Au cours de cette enquête dix-neuf contributions ont été recueillies. Aucune ne concernait le PDA.

Les servitudes de type AC1 sont relatives aux monuments historiques. Les caractéristiques sont reprises dans un document du dossier projet de PLU intitulé « *Servitude d'Utilité Publique* ».

L'article 2 des dispositions générales du règlement écrit du projet de PLU précise (II. Les servitudes d'urbanisme) que dans le périmètre de protection des abords de l'ancien Prieuré Saint-Nicaise, tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Un plan des servitudes, à l'échelle 1/7500, est joint au dossier projet de PLU. Il reprend la délimitation du PDA du Prieuré Saint-Nicaise.

L'autorité préfectorale s'est prononcée, lors de la consultation préalable à l'enquête publique, sur le projet de périmètre délimité des abords. Ainsi à l'annexe 2 de l'avis de l'Etat, dans le chapitre OAP n°1 Rue de Vernon, dans le paragraphe qualité urbaine, il est précisé : « *Un soin particulier est à porter aux prescriptions en matière de qualité urbaine, le périmètre d'OAP Rue de Vernon jouxtant directement le périmètre de Délimitation des Abords de Gasny* ».

A l'annexe 6 du même avis, au 7° annexe Liste des SUP, il est précisé : « *Le château de la Roche Guyon classé monument historique (AC1) sur la liste de 1862 a été oublié dans la liste, alors que son périmètre de protection touche la partie sud de la commune. Toutefois, le périmètre délimité des abords (PDA) englobant cette partie de la commune et le plan des servitudes reprenant le PDA qui est proposé en enquête publique conjointe avec le projet de révision PLU, il conviendra simplement d'assurer une cohérence entre la liste des SUP qui est incomplète (et ne mentionne pas le future PDA) et le plan des servitudes* ».

=====

L'étude du document d'élaboration du périmètre délimité des abords du Prieuré Saint-Nicaise, établi par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure, montre une cohérence entre le périmètre proposé et la réalité du terrain. Il met en évidence le besoin une protection du bâti et non bâti structurant la partie ancienne de l'agglomération de Gasny et la préservation du site classé de la Vallée de l'Epte.

Je recommande la prise en compte des observations formulées dans l'avis de l'Etat, reprises plus avant.

En conclusion, après avoir étudié le dossier projet d'élaboration d'un périmètre délimité des abords de la commune de Gasny,

j'émet un avis favorable à la délimitation du périmètre telle qu'elle est prévue dans le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gasny, assorti de la recommandation ci-dessus.

Fait le 23 octobre 2025

Serge DE SAINTE MARESVILLE
commissaire enquêteur



Destinataire : Monsieur le maire de Gasny
- 1 exemplaire papier
- 1 copie informatique

Copie à : Tribunal Administratif de Rouen