



## Plan Local d'Urbanisme

### Document 1a

# Rapport de Présentation Partie 1 : Diagnostic du territoire

Prescription : 21 janvier 2015

Arrêt : 07 mai 2019

Enquête publique : 12 novembre 2019 au 13 décembre 2019

Approbation : 25 février 2020

**GADANCOURT**





## Table des matières

<b>I. Préambule</b> .....	5
1. Qu'est-ce qu'un PLU ? .....	5
1.1. Origine et objectif du PLU .....	5
1.2. Contenu du PLU .....	6
1.3. Les cinq étapes d'élaboration .....	6
<b>II. Présentation du territoire</b> .....	9
1. Au bord de la RD14 .....	9
2. Une commune inscrite dans un projet de territoire .....	9
2.1. Le Schéma Régional d'Ile de France 2030 .....	9
2.2. Le Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France .....	11
2.3. La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français .....	12
2.4. La Communauté de Communes du Vexin centre .....	14
3. Brève histoire de la commune .....	14
<b>III. Les dynamiques urbaines</b> .....	16
1. Les grandes étapes de l'urbanisation .....	16
2. La consommation foncière pour l'urbanisation .....	17
3. La densité moyenne des espaces d'habitat .....	18
4. Organisation et formes urbaines .....	18
4.1. L'occupation du sol .....	18
4.2. Le centre ancien .....	19
4.3. Les tissus d'habitat mixte .....	21
4.4. Le tissu pavillonnaire .....	21
4.5. Les équipements .....	22
4.6. Les capacités de stationnement .....	22
Potentiel pour l'avenir .....	23
5. Les architectures .....	27
6. Les entrées de ville .....	28
7. Contexte humain .....	30
7.1. Réseau viaire et déplacements automobiles .....	30
7.2. Les transports collectifs .....	30
7.3. Les réseaux numériques .....	31
<b>Synthèse analyse urbaine</b> .....	34
<b>IV. Les évolutions socio-économiques</b> .....	36
1. L'évolution démographique .....	36
1.1. L'indice de jeunesse .....	39
1.2. Structure par âges de la population .....	39
1.3. La taille des ménages .....	39
2. L'habitat .....	40
2.1. Le prix de l'immobilier .....	42
2.2. Les logements .....	43
2.3. Le parcours résidentiel .....	46
3. Les activités économiques .....	47
3.1. Un secteur tertiaire largement dominant .....	47
3.2. Des entreprises bien ancrées sur le territoire .....	47





3.3. <i>La prédominance des très petites structures</i> .....	48
3.4. <i>Des migrations pendulaires</i> .....	48
4. <i>Une activité agricole toujours présente (extrait du site internet de la Chambre d'agriculture)</i> .....	48
4.1. <i>Evolution du nombre d'exploitations agricoles</i> .....	48
4.2. <i>Evolution du nombre d'emplois agricoles</i> .....	49
4.3. <i>Evolution de la surface agricole utile</i> .....	50
4.4. <i>Le type de culture agricole pratiquée à Gadancourt</i> .....	50
<b>Synthèse analyse socio-economique</b> .....	<b>54</b>



## I. PREAMBULE

---

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

#### 1.1. Origine et objectif du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'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 ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; les besoins en matière de

mobilité ; la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

- 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.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## 1.2. Contenu du PLU

En application des articles L.123-1 à L.123-5, le PLU comprend :

- Un **Rapport de présentation** (le présent document) :

Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** :

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.

- Un **Règlement et un Zonage** :

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.


- **Des Annexes**

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques, les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

## 1.3. Les cinq étapes d'élaboration

L'élaboration d'un PLU se déroulera en cinq grandes étapes :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de la commune. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.
- Une phase de traduction permet de traduire règlementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux Personnes publiques associées PPA (EPCI, Préfecture, DDT95, Conseil



départemental, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.

- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

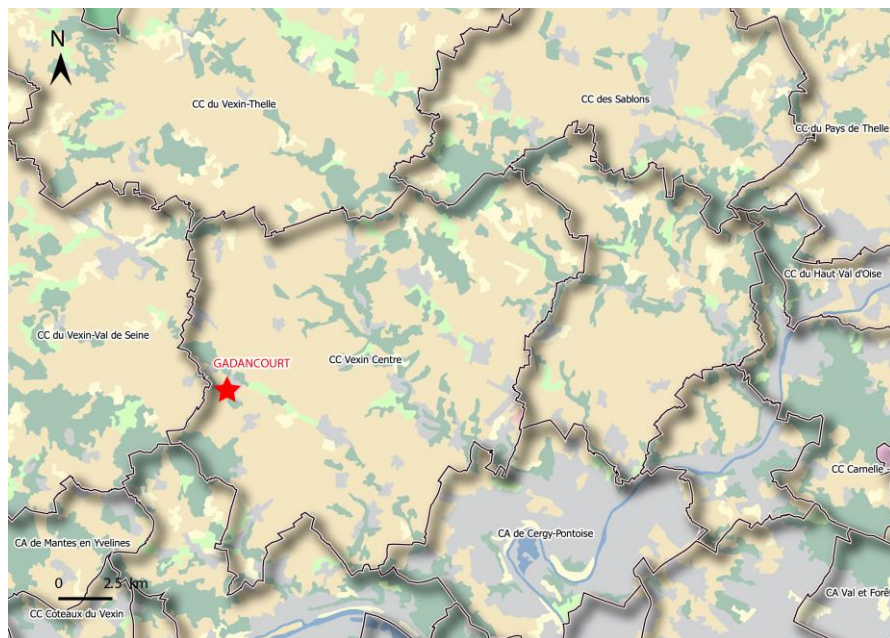




## II. PRESENTATION DU TERRITOIRE

### 1. Au bord de la RD14

A 11 km du centre de Magny-en-Vexin et 15km de Cergy, la commune bénéficie de la proximité de services de ces agglomérations. Située à proximité immédiate de la RD14 qui structure l'Ouest du département, la commune de Gadancourt est très facilement accessible.



La commune est située à la limite Ouest de l'intercommunalité qui est elle-même située à proximité immédiate de l'agglomération de Cergy-Pontoise et la Communauté de communes du Vexin Val de Seine. Cette situation géographique confortée par une bonne desserte permet aux habitants de Gadancourt d'accéder très facilement à ces bassins d'emplois ainsi que leurs commerces et services.




### 2. Une commune inscrite dans un projet de territoire

#### 2.1. Le Schéma Régional d'Ile de France 2030



Adopté le 18 octobre 2013, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement qui définit une vision globale, à 25 ans, de l'Ile-de-France et de ses territoires, le SDRIF affiche des ambitions et des objectifs à prendre en compte au niveau local. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il oriente et encadre les documents d'échelle régionale tels que le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) et les documents d'urbanisme locaux tel que les PLU. Document supérieur, le SDRIF s'impose au PLU de Gadancourt. Ce dernier ne doit pas entraver la mise en place des projets de la région.

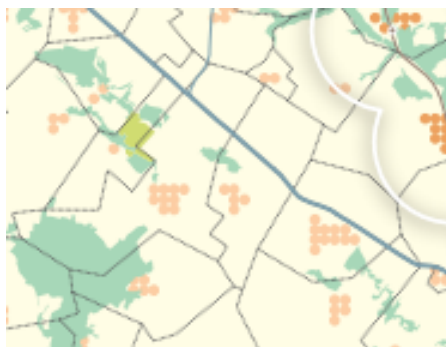


## Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

## Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle



## Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
  -  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

Les principales caractéristiques de Gadancourt :

- Population (Insee – RP 2013) : 86 habitants
- Nombre d'emplois (Insee – RP 2013) : 16
- Nombre de logements (Insee – RP 2013) : 42
- Superficie communale : 468 ha
- Superficie des espaces d'habitat : 8,59 ha

Au titre de son appartenance à la catégorie des bourgs, villages et hameaux ou pôles de centralité au sens du SDRIF, à l'horizon 2030, la commune peut entreprendre **une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 5% ou de 10%** pour les pôles gare de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ce potentiel d'extension n'est pas obligatoirement mobilisable. Toute extension devra être justifiée au regard des besoins et des potentiels de densification.

Par ailleurs, le SDRIF identifie à Gadancourt un espace urbanisé à optimiser. A ce titre, le PLU doit permettre **une augmentation minimale de 10%** :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitats.

### La densité humaine

Au sens du SDRIF, la densité humaine sert à évaluer les capacités d'accueil en termes de population et d'emplois d'un espace urbanisé.

Cette densité humaine s'obtient ainsi en additionnant le nombre d'habitants du territoire concerné avec le nombre d'emplois présents, puis de diviser le résultat par la superficie de l'espace urbanisé.

La commune de Gadancourt comptait 75 habitants et 16 emplois en 2016, pour un espace urbanisé de 8,6 ha au sens du SDRIF.

Pour autant, si l'on se base sur les superficies occupées par les zones U, et Nc au règlement graphique du PLU, la surface urbanisée de la commune est réellement de 6ha. Dans un souci de cohérence avec le calcul opéré pour répondre à l'objectif du SDRIF (+10%), c'est cette surface qui est ainsi retenue pour le calcul de la densité humaine.

Ainsi, la densité humaine de la commune =  $(75+16) / 6 = 15,2$  habs/ha

#### *La densité moyenne des espaces d'habitat*

La **densité moyenne des espaces d'habitat** correspond quant à elle au rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

La commune de Gadancourt comprenait en 2012 un total de 42 logements. La surface urbanisée de la commune est quant à elle évaluée à 8,6 ha selon le SDRIF.

Pour autant, si l'on se base sur les superficies occupées par les zones U, et Nc au règlement graphique du PLU, la surface urbanisée de la commune est réellement de 6ha. Dans un souci de cohérence avec le calcul opéré pour répondre à l'objectif du SDRIF (+10%), c'est cette surface qui est ainsi retenue pour le calcul de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La densité moyenne des espaces d'habitat =  $42/6 = 7$  log./ha.

## 2.2. Le Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France

Approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France, le PDUIF est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Il définit les principes de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Il a comme objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. Comme vis-à-vis du SDRIF, le PLU doit être compatible avec le PDUIF. En décembre 2007, les conclusions de l'évaluation du PDUIF de 2000 menée par le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) ont justifié sa mise en révision. Le nouveau PDU doit être le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport (politique de transports publics, circulation, modes doux, marchandises, etc...) à l'horizon 2020 et à l'échelle de l'Ile de France, dans une logique de développement durable. Les principales orientations du PDUIF avec lesquelles le PLU doit être compatible sont :



- Une densification aux abords des gares et des principales lignes de transport en commun,
- Une réduction à proximité de ces lieux des obligations en termes de stationnement
- Une incitation au développement des circulations douces.

### 2.3. La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français

La Charte du Parc présente le projet territorial du Vexin français adoptée en 2008 par tous les acteurs jusqu'à 2019. Ce projet territorial est fondé sur quatre grands volets : environnemental, culturel, économique et social. Il doit permettre le développement durable, dynamique et équilibré d'un territoire au caractère rural, en complémentarité des autres territoires franciliens.

Conformément à l'article L. 333-1 du code de l'Environnement, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la Charte et en appliquer les orientations et mesures.

Les orientations sont déclinées dans la Charte à partir de trois vocations :

- Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines.
- Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité.
- Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire.





En matière de maîtrise de l'espace, il s'agit de :

- Maîtriser l'urbanisation, d'une part, pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale et, d'autre part, pour préserver les espaces naturels et agricoles.
- Promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social.
- Préserver et valoriser les ressources, la biodiversité et les patrimoines remarquables : patrimoines naturel, géologique, paysager, bâti, archéologique, culturel, agricole, humain...

Certains articles de la Charte concernent tout particulièrement l'élaboration du PLU.

#### **Art.2 : Respecter le Plan de Référence de la Charte du Parc**

« Les communes s'engagent à **ne pas créer de nouvelles zones constructibles, hors zone blanche**, dans le périmètre du Parc et à traiter avec soin les espaces de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel ».

« Les communes s'engagent à maintenir ces espaces (zones jaunes) en zones non urbanisables. Des équipements sportifs ou de loisirs peuvent cependant s'y trouver ».

« Les communes s'engagent à maintenir l'état boisé de ces zones (zones vertes) ainsi que des éventuels bosquets non cartographiés. »

#### **Art.2 : Maîtriser l'évolution démographique**

« Les communes du Parc s'engagent, d'une part, à ne pas dépasser **0,75% par an de croissance de leur population**, cet engagement étant apprécié sur la durée de la Charte et, d'autre part, à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour les nouvelles constructions et infrastructures ».

Ce taux correspond à la croissance démographique « par an calculée depuis 1999, date du recensement général de la population ».

Avec une croissance démographique inférieure à 0,75%, la commune peut ouvrir de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat dans la limite de la zone blanche sous réserve d'optimiser les tissus bâtis existants au sein de la partie actuellement urbanisée.

## 2.4. La Communauté de Communes du Vexin centre

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Vexin Centre.

Cette intercommunalité comprend 35 communes depuis le 1er janvier 2018 dont le siège est basé à Vigny.

Les compétences de l'intercommunalité sont :

- L'aménagement du territoire – transports
- Petite enfance et enfance
- Développement économique
- Actions sociales
- Voiries – chemins
- Communication
- Tourisme, culture et loisirs
- Finances – budget



Carte historique de l'État-major

## 3. Brève histoire de la commune

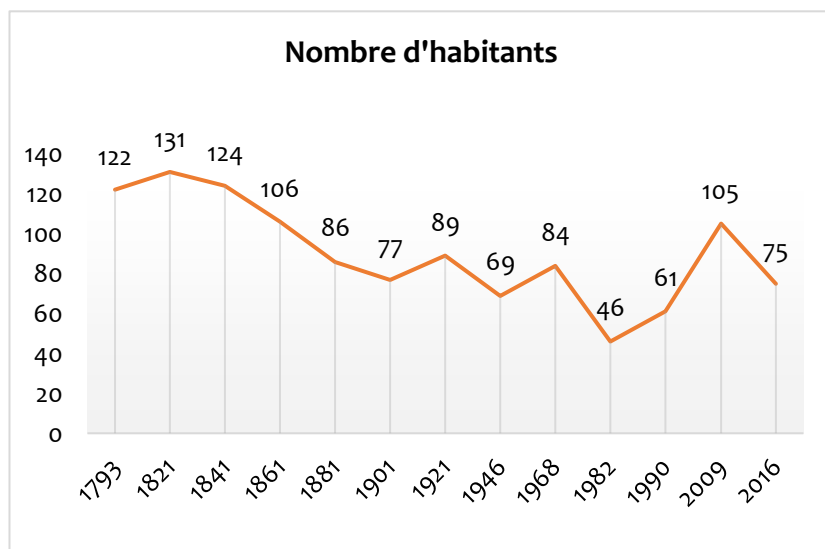
L'histoire de la commune de Gadancourt est intimement liée à la présence du Château de Gadancourt. Il est protégé au titre des Monuments Historiques et est composé de deux pavillons datant du XII<sup>e</sup> et d'un corps de logis du XVIII<sup>e</sup>.



L'analyse de l'évolution démographique passée permet de mettre en avant plusieurs points intéressants :

- La commune n'a jamais été aussi peuplée qu'au lendemain de la Révolution française de 1789, avec 131 habitants en 1821.
- Gadancourt a perdu des habitants entre 1800 et 1900.
- Une évolution en dent de scie entre 1900 et aujourd'hui, alternant des pics à 105 habitants et des points bas à 46 habitants.
- En 2016, on recense 75 habitants à Gadancourt.

La commune voit donc sa démographie varier très régulièrement depuis le XX<sup>ème</sup> siècle avec des diminutions et des augmentations d'environ 50%





### III. LES DYNAMIQUES URBAINES

#### 1. Les grandes étapes de l'urbanisation

L'espace bâti de la commune de Gadancourt est assez ancien puisqu'une grande partie du bâti est antérieur à 1946. A titre d'exemple, 62% des logements ont été construits avant 1946.

L'urbanisation historique est liée à l'activité agricole. On retrouve en effet, de nombreux bâtiments agricoles au cœur du bourg avec notamment un grand corps de ferme toujours en activité.

Au cours de la deuxième partie du XX<sup>e</sup> siècle, l'urbanisation de la commune s'est essentiellement réalisée sur ses parties extérieures avec notamment des constructions rue des faubourgs et route de Wy.



Evolution du bâti dans le temps à Gadancourt







## 2. La consommation foncière pour l'urbanisation

L'évolution de l'espace bâti entre 2000 et 2015 a été plutôt importante au vu du nombre total de constructions bâties sur la commune. Il n'y a pas eu de constructions liées à des activités économiques. Les seules constructions sur cette période sont liées à l'habitat et des annexes. La consommation foncière totale sur cette période est d'environ 5 400m<sup>2</sup>. Cette consommation foncière s'est faite à 100% en dent creuse avec 0% de consommation de terres agricoles

Le potentiel densifiable à Gadancourt est d'environ 0,7ha. Ce potentiel densifiable **représente plus de 5% comme demandé par le SDRIF 2030**. La zone urbanisée au sens du SDRIF représente 8,6 hectares.

Consommation foncière des 15 dernières années à Gadancourt



	Nombre de constructions entre 2000 et 2015			
	Quantité	Habitation	Activité	Superficie (m <sup>2</sup> )
Centre-bourg	5	4	1	5 400
%	<b>100%</b>	<b>85%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>

	Urbanisation en dent creuse		Urbanisation en étalement		Superficie consommée (m <sup>2</sup> )	
	Dent creuse	Superficie (m <sup>2</sup> )	Etalement	Superficie (m <sup>2</sup> )	Agricoles	Naturelles
Centre-bourg	7	5 400	0	0	0	5 400
%	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>



### 3. La densité moyenne des espaces d'habitat

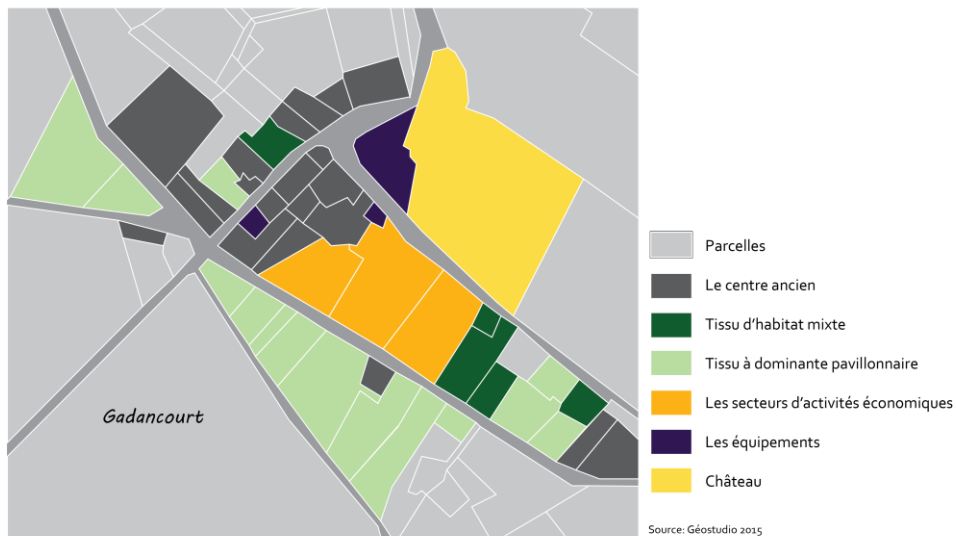
La commune de Gadancourt comptait en 2015 un total de 43 logements. La surface urbanisée de la commune est quant à elle évaluée à 8,59 hectares selon le SDRIF.

**Densité moyenne des espaces d'habitat = 43 / 8,59 = 5 lgts / ha**

### 4. Organisation et formes urbaines

#### 4.1. L'occupation du sol

Entités morphologiques à Gadancourt en 2015

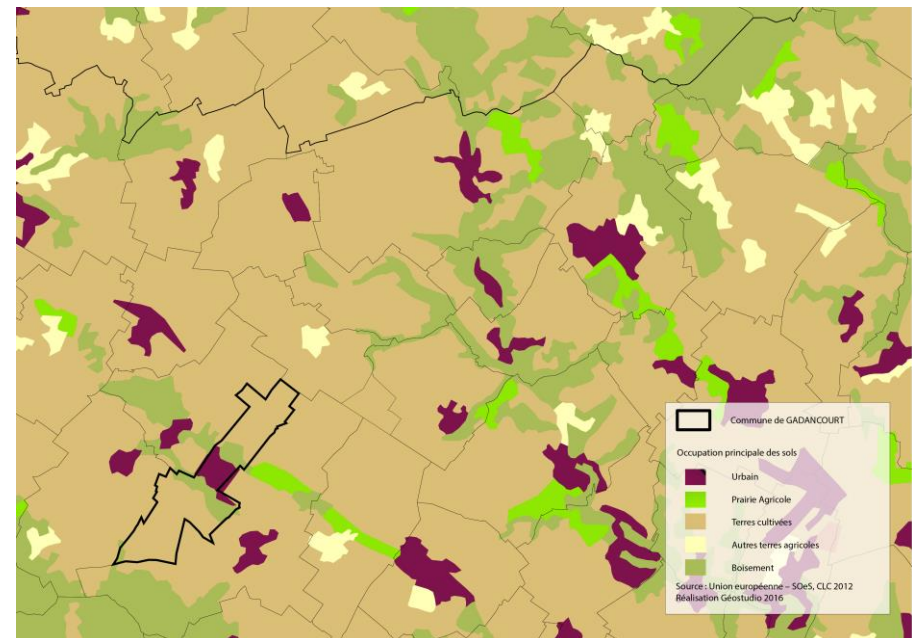


La commune est constituée d'un centre ancien qui est bien identifiable de par l'architecture et l'implantation des bâtiments. Plusieurs bâtiments construits après les années 70 se différencient de par leur implantation

au centre du parcellaire contrairement à l'implantation historique : tissu d'habitat mixte et les habitats pavillonnaires.

La commune est caractérisée par la présence d'un château au cœur de l'enveloppe bâti. Cette grande emprise rend la commune très attractive pour la qualité architecturale et naturelle du site. De plus, un corps de ferme est implanté au milieu de l'espace bâti.

Les espaces boisés représentent 78ha soit 17% du territoire.



Occupation du sol à Gadancourt en 2015



## 4.2. Le centre ancien

Le centre ancien de Gadancourt est facilement identifiable de par l'architecture des bâtiments et leurs implantations. L'implantation historique du centre ancien est liée à la présence du château de Gadancourt et à l'activité agricole. Un grand corps de ferme est d'ailleurs présent au cœur de l'espace bâti.

Le corps de ferme à une très grande emprise foncière sur le centre ancien. De nombreux bâtiments sont actuellement inutilisés et représentent donc un potentiel de changement de destination pour les années à venir.

### *Accessibilité et desserte*

L'espace bâti de la commune étant très petit, l'accessibilité est très bonne avec un bouclage routier facilement réalisable. La voirie est peu étroite. Le stationnement se fait essentiellement sur l'espace public et peut engendrer des difficultés de franchissement pour les engins agricoles.

### *Morphologie et tissu urbain*

Le tissu urbain est compact et comprend de nombreux bâtiments anciens. L'implantation des constructions est essentiellement en limite d'emprise publique ou en léger recul (5m) ce qui donne des rues bien dessinées. Le regroupement et la concentration du bâti dans le centre ancien étaient liés à la défense contre les attaques extérieures, la gestion de l'eau au quotidien mais aussi pour des questions d'approvisionnement.

### Types de constructions

Les maisons sont parfois jointives, les plus souvent liées les unes aux autres par des bâtiments annexes et des murs en pierre. Cet habitat continu impose la construction en profondeur : la vie est toute entière tournée vers l'intérieur et non vers la rue. L'importance des clôtures, des murs sans ouverture qui bordent les rues, confère aux villages un aspect minéral. Cette unité de l'habitat est renforcée par l'utilisation de matériaux de construction issus directement du terroir, tels que la pierre, l'argile et le plâtre.

### Végétation et espaces extérieurs

L'espace bâti est essentiellement minéral. Les espaces paysagers sont peu nombreux, seul le secteur du château peut être considéré comme un espace paysager. L'implantation du bâti en limite d'emprise publique offre peu d'espaces de respirations.

### Enjeux d'évolution

Les possibilités d'évolution sont peu nombreuses de par le fait que l'essentiel de l'espace bâti offre des respirations qu'en seconde ligne. L'évolution de ce secteur peut passer par le changement de destination de certains bâtiments agricoles ou par la densification en seconde ligne. Quelques parcelles jardins subsistent néanmoins et peuvent représenter un potentiel de densification.

Densité de logements à Gadancourt en 2015





Au niveau du parcellaire, le secteur est contrasté entre le pavillonnaire normé (des parcelles rectangulaires et de taille modeste) et des ensembles mixtes avec des parcelles de formes irrégulières aux tailles diverses (entre 300 et 3 000m<sup>2</sup>). La densité est systématiquement inférieure à 15 logements/ha.

#### *Végétation et espaces extérieurs*

La trame verte est fortement développée sur ce type de secteur (jardins de fronts et fonds de parcelles, haies végétales, arbres, arbustes, etc...). Ces secteurs bénéficient d'un cadre paysager intéressant qui compense le caractère purement fonctionnel des voies de desserte et l'absence d'espace de socialisation.

L'aspect extérieur reprend des coloris respectant le paysage bâti historique du Vexin mais les façades ne sont plus en pierres mais recouvertes d'enduit.

#### *Enjeux d'évolution*

L'évolution de ces ensembles peut se montrer limitée de par leur morcellement foncier. Néanmoins, il s'agit d'un modèle de développement extensif et rigide qu'il faut pouvoir faire évoluer afin d'améliorer leur intégration à la vie de la commune.

La position de ces secteurs en limites extérieures de l'enveloppe urbaine ne permet que très peu d'évolution. Il est en effet peu envisageable de continuer l'extension linéaire sur laquelle ils sont implantés. Une meilleure intégration de ces secteurs via des liaisons douces peut être étudiée.

### 4.5. Les équipements

Les équipements de la commune sont assez peu nombreux mais en corrélation avec la taille de la commune. Les trois équipements

principaux sont la Mairie, l'Eglise et le cimetière. Le cimetière a la particularité d'être situé à l'écart du centre bourg, en direction de la route de Guiry.

### 4.6. Les capacités de stationnement

Le stationnement public sur la commune de Gadancourt est uniquement présent le long de la rue des Bruyères avec un potentiel d'accueil de véhicules d'environ 12 places.





## Potentiel pour l'avenir

Plusieurs options s'offrent pour le développement urbain :

- La poursuite de l'urbanisation en direction des espaces agricoles :

Elle peut être coûteuse en termes d'extension des réseaux collectifs (assainissement, eau, électricité). Mais elle est « facile » sur le plan du développement : espaces plats, peu de contraintes en matière de risques, une bonne exposition. Elle aurait plusieurs conséquences irrémédiables : la destruction des derniers territoires de production agricole de la commune, la fragmentation accrue des espaces naturels et la destruction des derniers secteurs de corridors.

- La mobilisation des interstices de l'espace urbanisé :

Ces espaces sont peu nombreux, ils sont majoritairement des grands jardins de propriétés habités. Ces secteurs, desservis par les réseaux, sont situés au cœur de la vie du village. Ils pourront voir une urbanisation avec une densification accrue.

- Le changement de destination de certains bâtiments :

Les bâtiments agricoles de la commune ont la plupart une architecture typique du Vexin mais ils n'ont aujourd'hui plus toute la même utilité que par le passé. Cet espace bâti situé dans le bourg représente donc un potentiel de reconversion à travers un changement de destination en logements.

Le potentiel de densification de l'espace bâti actuel est estimé à **environ 7 285 m<sup>2</sup>** de dents creuses ou divisions de grands jardins. La présence du corps de ferme demande tout de même une grande réflexion sur les périmètres de réciprocity réglementaires (aucun périmètre n'est existant aujourd'hui) mais aussi stratégique en cas de volonté de l'exploitant de se développer ou de diversifier son activité.

Le potentiel densifiable à Gadancourt est d'environ 0,7 hectare, **ce potentiel densifiable représente plus de 5% de l'enveloppe bâtie actuelle comme demandé par le SDRIF 2030**. La zone urbanisée au sens du SDRIF représente 8,5 hectares.

### Explications :

En partant du principe qu'il ne sera pas possible de bâtir l'entièreté de la superficie des dents creuses, il convient d'appliquer un coefficient de



rétenion foncière afin de ramener cette superficie à un chiffre jugé plus proche de la réalité.

Les constructions récentes de la commune observent une densité moyenne de 12,5 logements par hectare. En estimant que les futures constructions resteront dans cette tendance, sur les 0,7 hectares de dents creuses de la commune :

- $0,7 \times 12,5 = 8$  logements

Aux vues de l'évolution du cœur du centre-bourg, de nombreux terrains restent non bâtis depuis plusieurs années, une analyse plus fine de la rétenion foncière sera à réaliser.



## Potentiel densifiable à Gadancourt en 2015





**CARTE 2**  
**Zoom sur les secteurs à enjeux**  
**d'urbanisation**  
**Gadancourt**

- Partie actuellement urbanisée (PAU)*
- Secteur à enjeux d'urbanisation**
- Bâti agricole, industriel ou vacant avec changement de destination possible*
- Secteur à faible densité*
- Limite du Parc*
- Limite communale*

Source : Orthophotos IGN (2015); Autres données PNRVF.  
 Carte réalisée par le PNRVF, juin 2015.

0 100 200 m



## 5. Les architectures

L'architecture traditionnelle du patrimoine ancien, notamment liée à l'agriculture, présente un caractère remarquable qui est reconnu dans le bourg.

Le bourg de Gadancourt est marqué par une architecture constituée de pierre, d'argile et de plâtre.



Le paysage urbain est aussi caractérisé par la qualité des architectures des constructions récentes qui ont, pour la plupart, conservé les murs faisant office de limite parcellaire. Toutefois, deux typologies sont classiquement très représentées :

- Les architectures sans identité particulière des pavillons, mais qui s'intègrent au fil des années avec la végétalisation des parcelles.
- Les architectures « pastiches » prenant pour références d'autres régions ou d'autres époques dénotent dans le paysage.



*Exemple de bonne intégration architecturale*

## 6. Les entrées de ville

La problématique de la qualité paysagère des entrées de ville est importante dans l'image que la commune donne d'elle-même. On accède au centre bourg de Gadancourt par quatre entrées principales.

### *Entrée Ouest par la route de Wy*



Cette entrée Ouest est très végétalisée. L'insertion du bâti est bien travaillée puisque l'on distingue pratiquement aucun espace bâti. Le clocher de l'Eglise est lui visible au milieu des arbres. Cette végétalisation permet une bonne transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé.

### *Entrée Sud par la rue des Bruyères*



Cette entrée Sud donne la sensation de rentrer dans un petit village situé en surplomb, le bâti y est plus visible. On devine le clocher de l'Eglise sur la droite même par temps couvert. La sortie par cette route offre une vue magnifique sur la vallée.

Entrée Est par la rue Octave de Boury



Cette entrée offre une vision forestière de la commune de Gadancourt. L'automobiliste est placé sur une longue ligne droite dictée par des arbres très denses de part et d'autre de la voie. Cet effet couloir peut inciter l'automobiliste à augmenter sa vitesse mais il offre une image très « verte » de la commune.

Entrée Nord-ouest par la route de Guiry

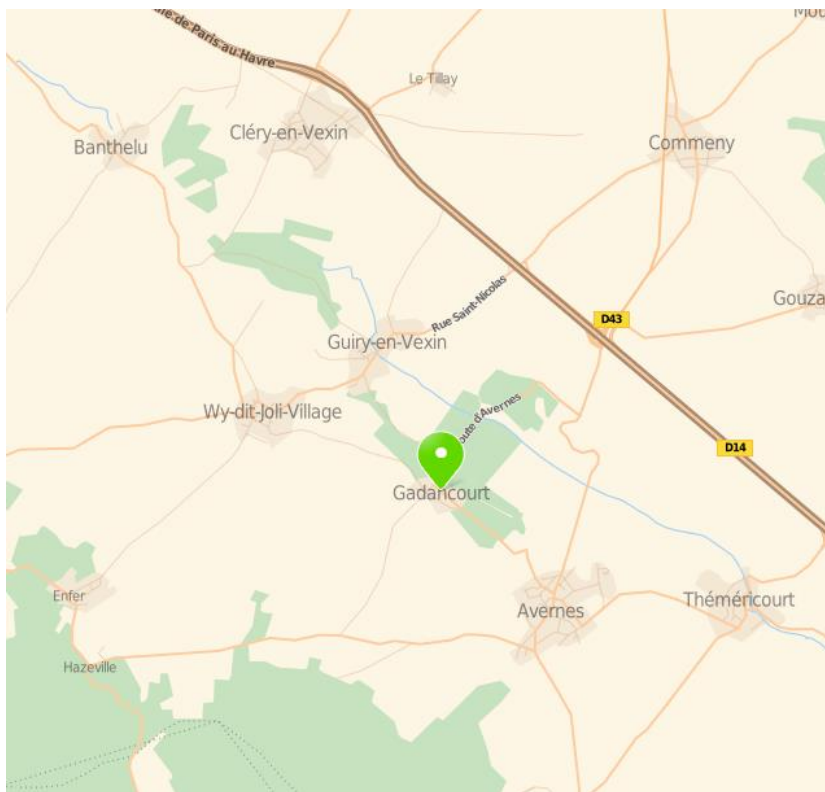


L'entrée se fait par une intersection avec la route d'Avernes via le golf de Gadancourt. On ne devine pas l'espace bâti situé à peine à 100m du panneau d'entrée de la commune. Le virage cache le village et donne un cachet très boisé à la commune.

## 7. Contexte humain

### 7.1. Réseau viaire et déplacements automobiles

Le réseau de voirie



La commune de Gadancourt est desservie par la route d'Avernes qui permet notamment de rejoindre la RD14, axe structurant du Vexin

permettant d'atteindre Magny (10 minutes), Cergy (20 minutes), et Rouen (une heure quinze).

La commune n'est pas traversée par une route départementale ou nationale, donc le trafic routier y est faible.

### 7.2. Les transports collectifs

Le service départemental de cars

La commune est desservie en transport en commun par deux lignes départementales. La première ligne est la 95-25 qui relie Gadancourt à Vigny. Gadancourt est le terminus de cette ligne. L'autre tracé est la ligne 95-23 qui relie Banthelu et Pontoise via Gadancourt.



## Le covoiturage

### Qu'est-ce que le covoiturage ?

Le covoiturage consiste en l'utilisation d'un véhicule par un conducteur non professionnel et un (ou plusieurs) passager(s) dans le but d'effectuer tout ou partie d'un trajet commun. Concrètement, il vise à mettre en relation des individus effectuant un trajet qu'ils effectuaient jusque-là seuls.

Le covoiturage est une pratique qui connaît un essor important en France depuis quelques années.

Cet essor s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs : augmentation du coût de l'énergie et prise de conscience collective des enjeux environnementaux notamment.

La pratique du covoiturage par les habitants de la commune de Gadancourt reste difficile à appréhender pour plusieurs raisons :

- Il s'agit d'une pratique qui prend différentes formes (domicile-travail, domicile-études, longue distance ou loisirs), donc très variable dans le temps et l'espace
- Il s'agit d'une pratique qui s'organise le plus souvent de manière informelle entre 2 (ou plus) covoitureurs. Il est donc difficile de mesurer l'ampleur du phénomène du fait que la majeure partie des covoiturages est invisible.

La commune de Gadancourt est située dans une zone pauvre en aires de covoiturage gérées. Il n'y a pas d'aire de covoiturage officielle gérée par le département.

## La desserte SNCF

La gare la plus proche est celle d'US. Cette gare est située à 15mn en voiture. Elle n'est pas accessible à pied (plus de 3h de marche).

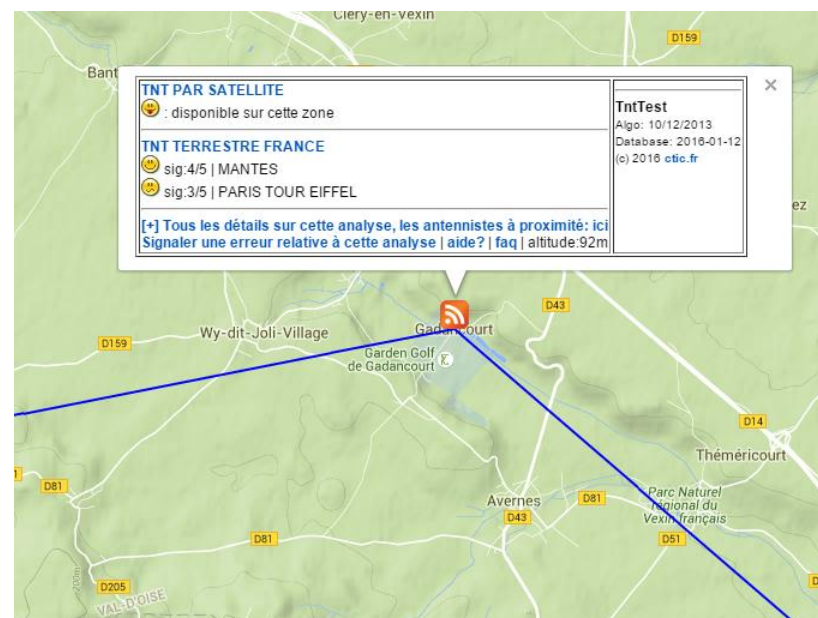
Les déplacements piétonniers

Le recours à la marche à pied ou au vélo pour les trajets du quotidien à l'échelle de la commune est très facilité par le peu de circulation automobile et la très faible étendue de la commune.

## 7.3. Les réseaux numériques

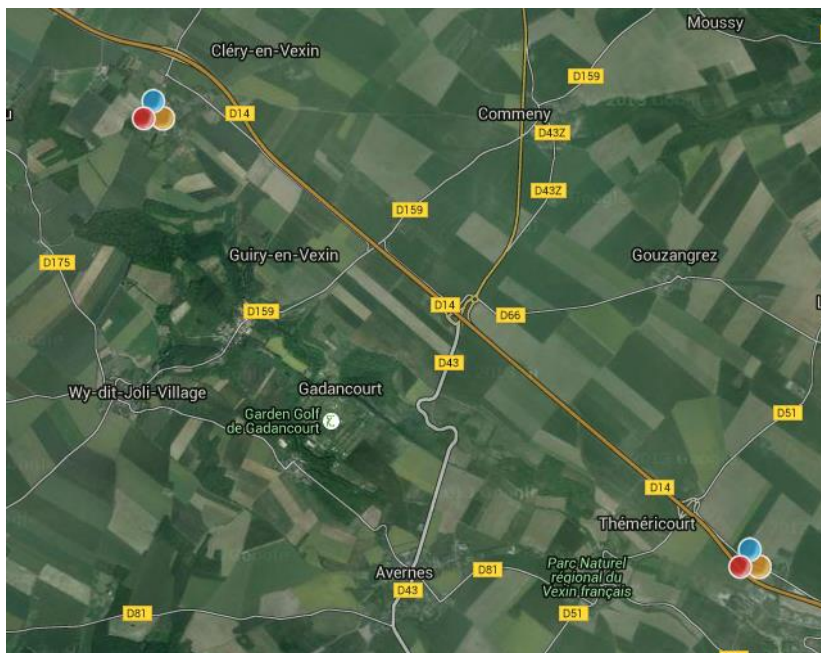
### La TNT

La commune reçoit parfaitement le réseau de la Télévision Numérique Terrestre via le relai de Mantes-la-Jolie.



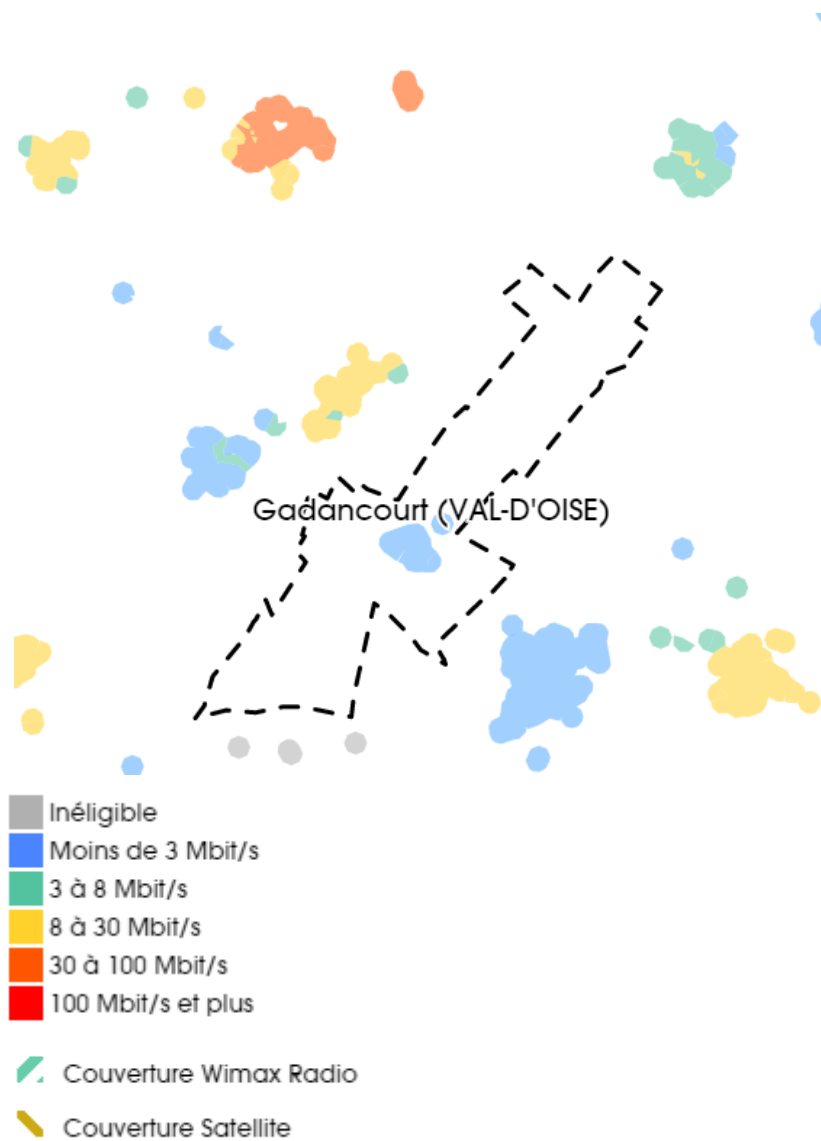
### Les antennes relais

Le réseau mobile est accessible par les antennes de Vigny et Cléry-en-Vexin.



### L'accès à Internet par ADSL

L'accès au réseau Internet est possible mais le débit est inférieur à 3Mbit/s.





### Les servitudes d'utilité publiques (SUP)

Les servitudes d'utilité publiques représentent les limites administratives au droit de propriété au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, ou de personnes privées (réalisant une activité d'intérêt général).

Gadancourt dispose de servitudes d'utilité publiques sur son territoire.

Au titre des servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits on peut retrouver à Gadancourt :

- Le Château de Gadancourt et son parc (inscrit).
- Le bâtiment 'le Monastère' situé dans le domaine du château, (classé).
- La Croix en pierre du XVIème dans l'ancien cimetière, (classée).
- Le clocher et l'abside de l'Église, (classés).
- Les ruines du vieux château 'Le Cabin', (inscrites).

Les immeubles qui sont classés ou inscrits représentent un intérêt public en matière d'histoire ou d'art.

Tous les propriétaires d'immeubles classés s'ils désirent réaliser des travaux de restauration, de réparation ou de modification, doivent faire une demande d'autorisation auprès du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

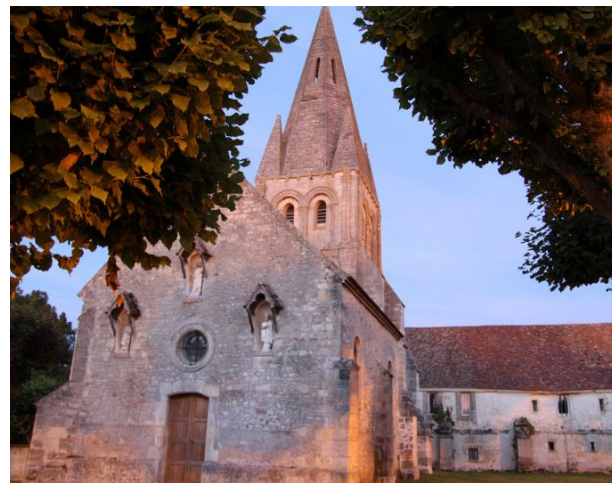
Concernant la modification d'un immeuble inscrit, une déclaration préalable doit être réalisée par le propriétaire. L'accord préalable du préfet de région doit émaner avant toute délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

La servitude relative au site du Vexin Français est applicable à Gadancourt, en effet la commune fait partie des 99 communes qui forment le territoire de ce site naturel aux caractéristiques paysagères et architecturales à préserver.

En 1950, le Ministère de l'Industrie a émis une servitude pour les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression pour les conduites n°1 – 273mm, n°2 – 323mm et la conduite n°3-508. Cette servitude est relative à la construction et à l'exploitation de pipelines par la Société d'Économie Mixte des Transports Pétroliers.

Sur le territoire, on peut retrouver une ancienne carrière qui est aujourd'hui abandonnée inscrite parmi les servitudes d'utilité publiques au titre du plan de prévention des risques naturels et miniers en raison du risque de mouvements de terrains que sa présence peut entraîner.

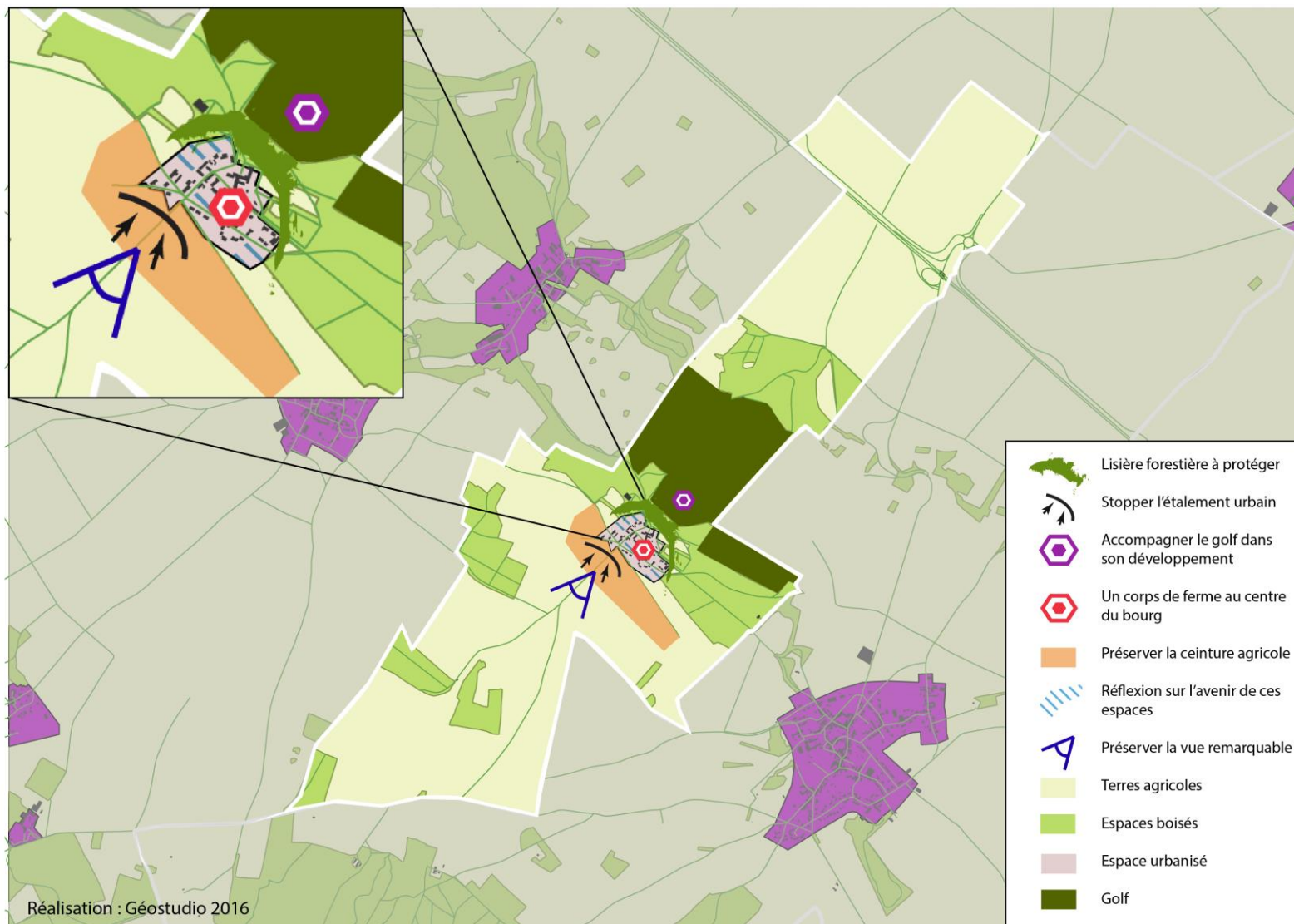
Au titre des réseaux de télécommunication le câble passant par le tronçon Paris – Saint Claire sur Epte constitue une servitude d'utilité publique pour Gadancourt.



## SYNTHESE ANALYSE URBAINE

Analyse urbaine
Atouts
- Une croissance récente en comblement de dents creuses
- Une faible consommation foncière sur les 10 dernières années
- Des constructions historiques au cœur du bourg (Eglise, Château et corps de ferme)
Opportunités
- Conforter la forme urbaine du village en comblant les dernières dents creuses

Analyse urbaine
Faiblesses
- Peu de possibilités de densification au sein des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)
- Une forte rétention foncière
Menaces



## IV. LES EVOLUTIONS SOCIO-ECONOMIQUES

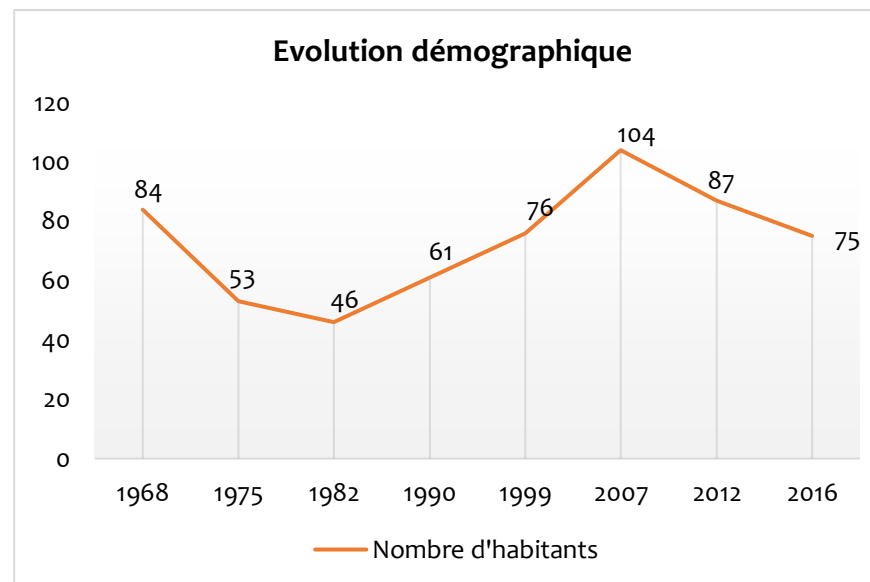
### 1. L'évolution démographique

La commune de Gadancourt a vu son évolution démographique connaître trois périodes distinctes et très marquées. Ces tendances sont évidemment dues à la faible taille de la commune en termes d'espace bâti et donc démographie globale.

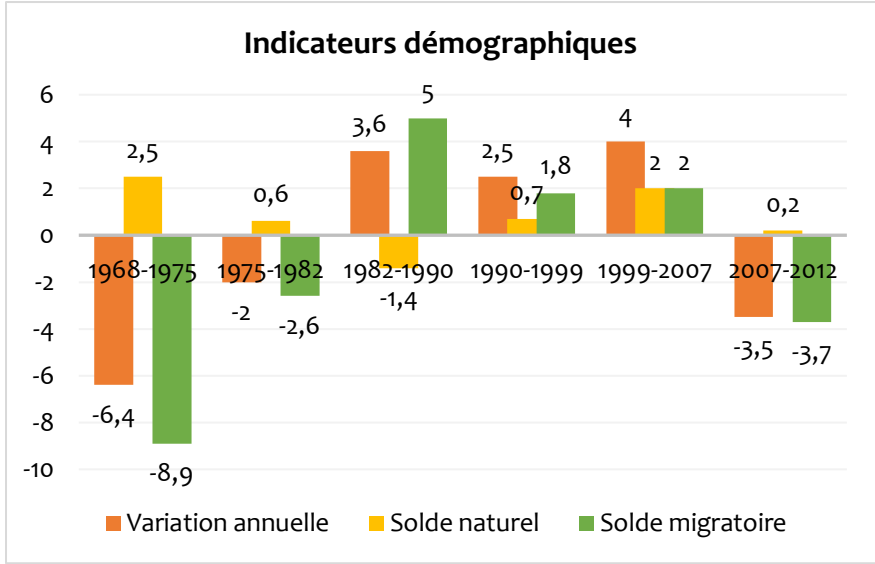
- 1968-1982 : une forte diminution continue du nombre d'habitants d'une moyenne de -4,2%/an.
- 1982-2007 : une augmentation forte et continue du nombre d'habitants avec une moyenne de +3,6%/an.
- 2007-2012 : une diminution forte du nombre d'habitants avec une moyenne de -3,5%/an. Cette tendance s'est confirmée en 2015.

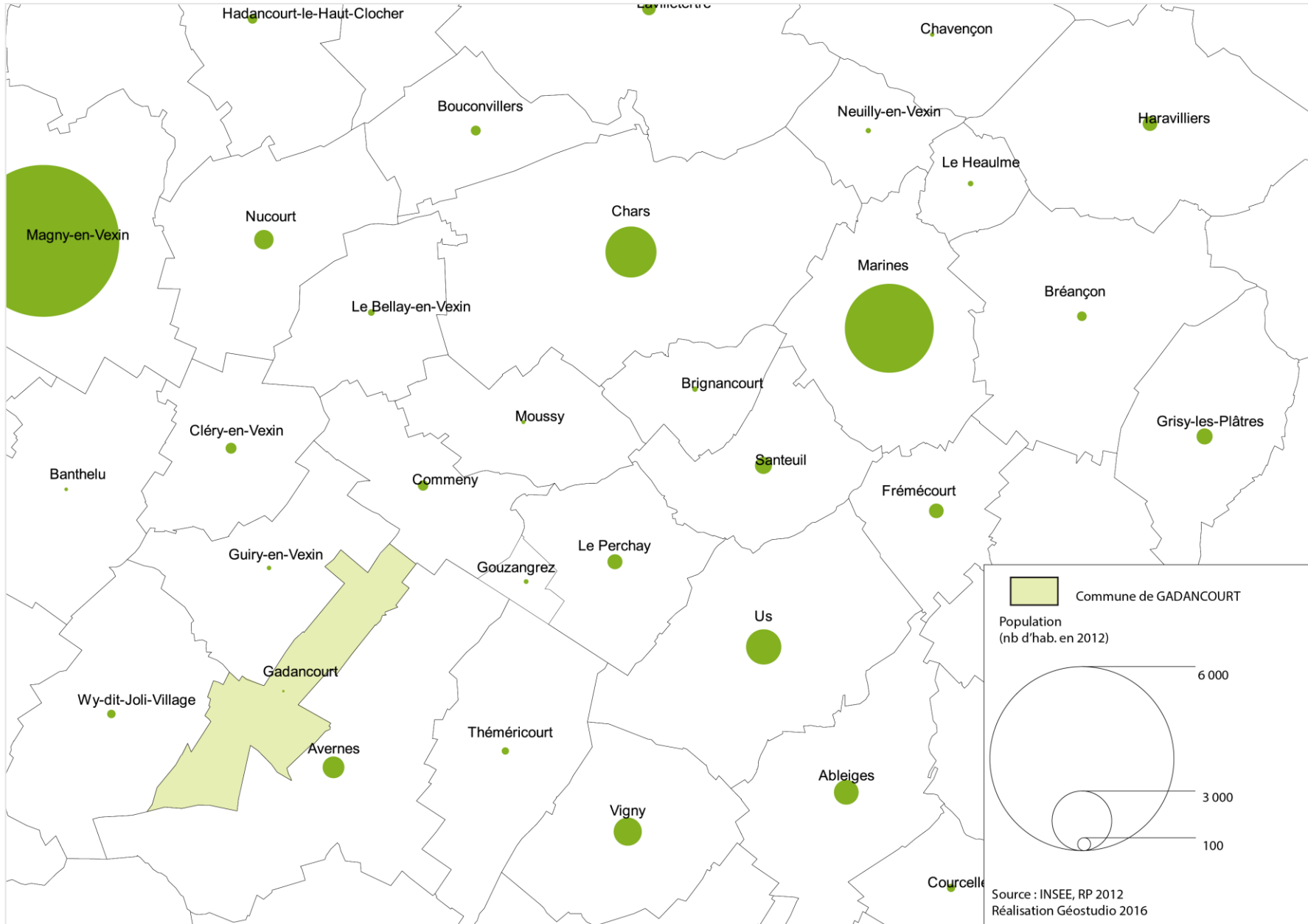
Cette évolution en dent de scie est liée à l'évolution de l'occupation des logements et à la construction au coup par coup assez important depuis les années 90.

Dans le cadre du respect de la charte du PNR, la commune a connu une évolution nulle de 0%/an ce qui est inférieur à ce que la charte du parc autorise, à savoir, +0,75%/an. De ce fait, la commune pourra prévoir des extensions urbaines nouvelles.



La période de déficit d'habitants entre 1968 et 1982 a vu un grand nombre de personnes partir de la commune. Cependant, le solde naturel positif a permis d'amoindrir cet effet démographique. La période suivante, 1982-2007, a vu la population de la commune croître fortement. L'arrivée de nouveaux habitants a permis de compenser un solde naturel négatif. Cette arrivée de population a donc permis d'accueillir de nouveaux jeunes ménages et ainsi renouveler la moyenne d'âge sur la commune. L'effet sur le solde naturel se fera ressentir sur la période 1999-2007 avec le retour d'un solde naturel fortement positif. La dernière période, 2007-2012, a vu un départ important d'habitants et un solde naturel pratiquement nul. La commune aborde donc une période de déficit d'habitants sans possibilité importante de renouvellement sur elle-même à travers un nombre de naissances important.





### 1.1. L'indice de jeunesse

L'indicateur de jeunesse représente la part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans. Plus l'indice est fort et plus la population est jeune. L'indice de jeunesse de Gadancourt est inférieur à la moyenne de l'intercommunalité et à la moyenne départementale. Les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

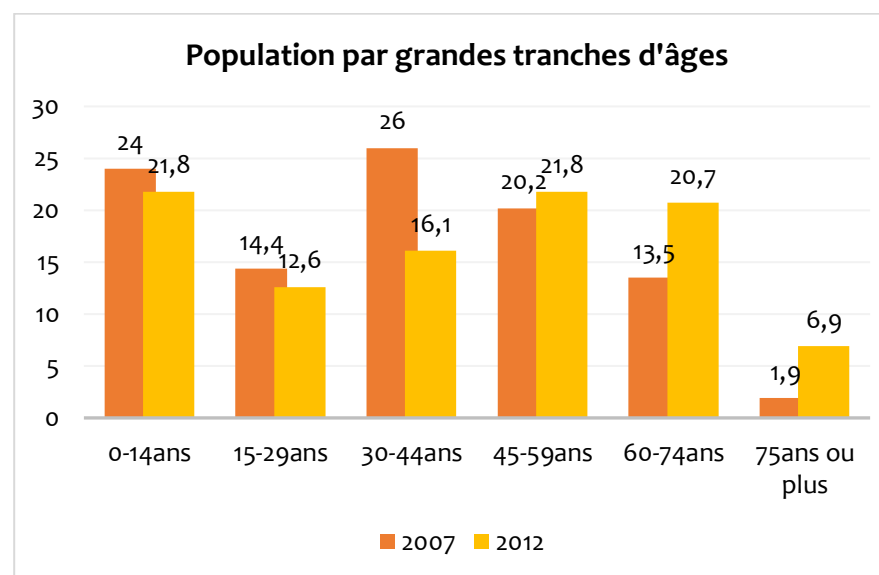
		Indice de jeunesse de la population en 2012
	Gadancourt	0,93
Communes à proximité	Avernes	1,26
	Frémainville	0,93
	Vigny	1,25
	Marines	1,45
	EPCI	CdC Vexin Centre
Département	Val d'Oise	1,66

### 1.2. Structure par âges de la population

L'analyse de la répartition de la population par grandes tranches d'âges permet d'observer le phénomène de vieillissement de la population. Ce phénomène, constaté également à l'échelle nationale, prend forme avec

une diminution entre 2007 et 2012 de la part des moins de 30 ans. Dans le même temps, on observe une augmentation des 45-59 ans et une augmentation très importante des 60-74 ans et des 75 ans et plus.

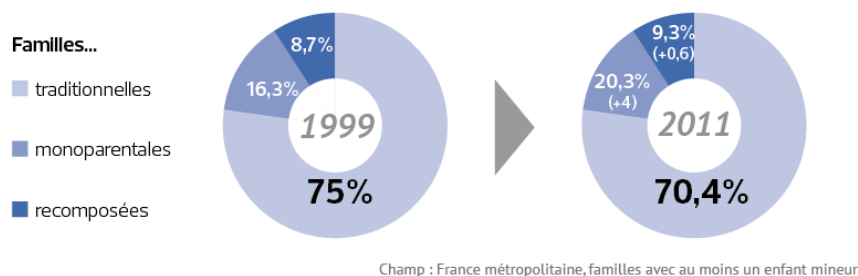
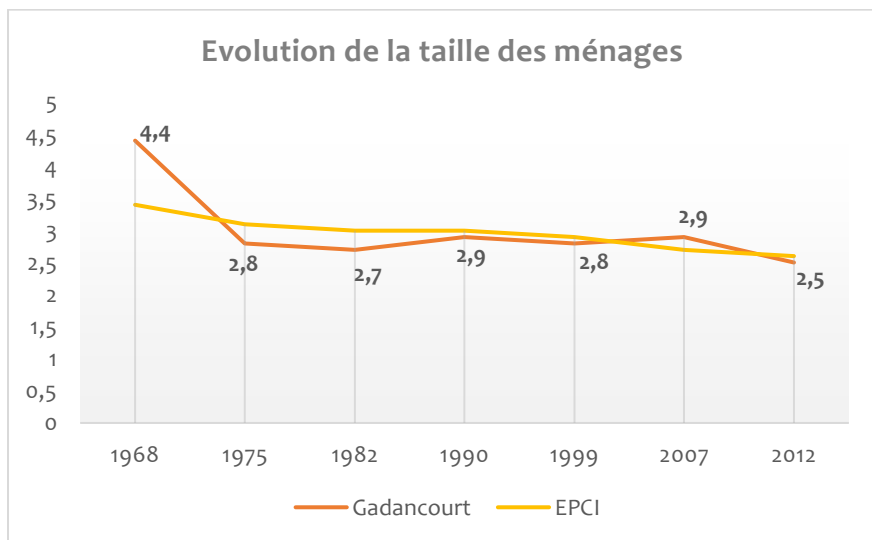
On voit que la population active a baissé fortement avec la tranche d'âges des 30-44ans. Une partie est passée dans la tranche suivante (45-59 ans) mais une grande partie a quitté la commune.



### 1.3. La taille des ménages

On constate un phénomène sociétal de desserrement des ménages, lié à plusieurs facteurs (vieillesse de la population, augmentation de la proportion de familles monoparentales, évolutions sociétales, etc...). Ce phénomène national se traduit par une diminution du nombre de personnes par ménage. La taille des ménages sur la commune de

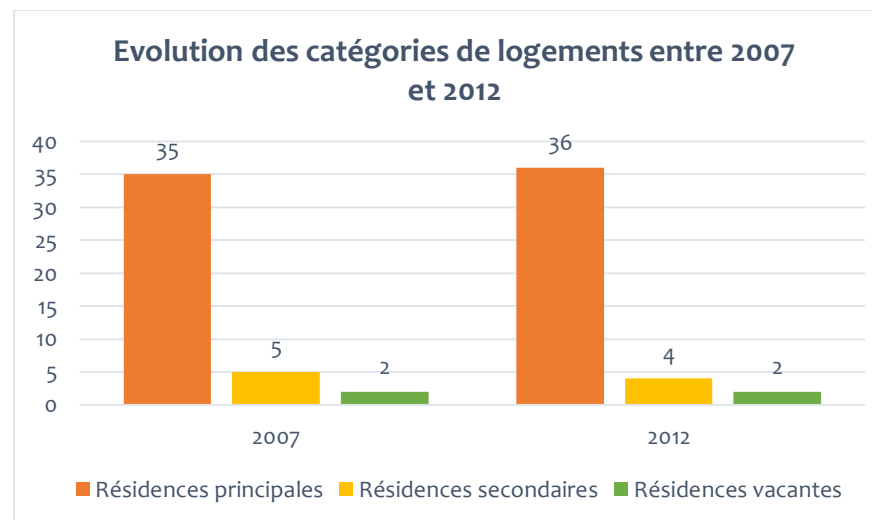
Gadancourt a diminué sensiblement ces dernières années tout comme au niveau intercommunal. Il y a environ deux personnes en moins par ménage entre 1968 et aujourd'hui. Cette diminution est très marquée sur la période 1968 à 1975, passant de 4,4 personnes par ménage à 2,8. Depuis 1975, la taille des ménages oscille entre 2,5 et 2,9. A population égale, il faut donc en 2015 plus de logements qu'en 1968 pour accueillir le même nombre d'habitants.



## 2. L'habitat

Le nombre de logements n'a pas du tout évolué entre 2007 et 2012, restant à 42.

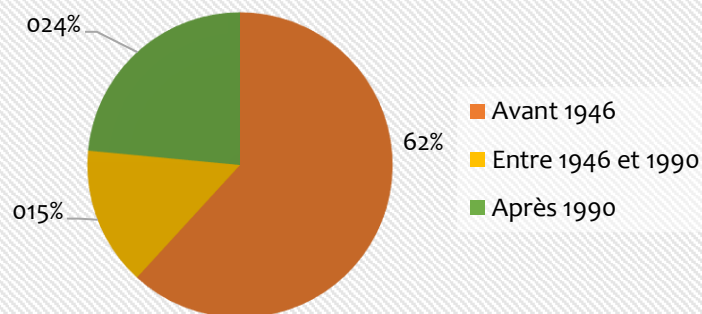
Il est intéressant d'observer qu'une résidence secondaire est devenue une résidence principale.



Le parc de logements est homogène avec 60% des résidences principales qui datent d'avant la Seconde Guerre Mondiale. Le développement des logements plus récents s'est essentiellement effectué à travers du pavillonnaire.

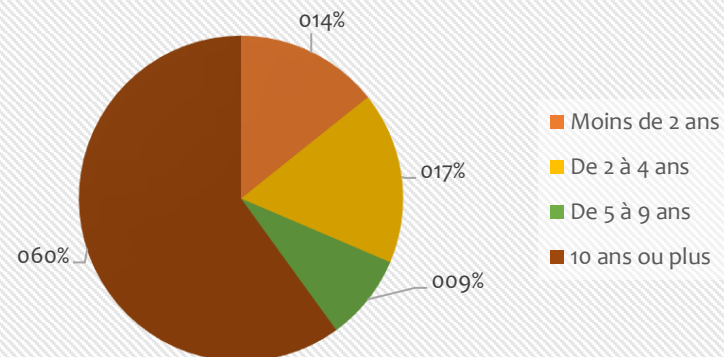


### Périodes d'achèvement des résidences principales

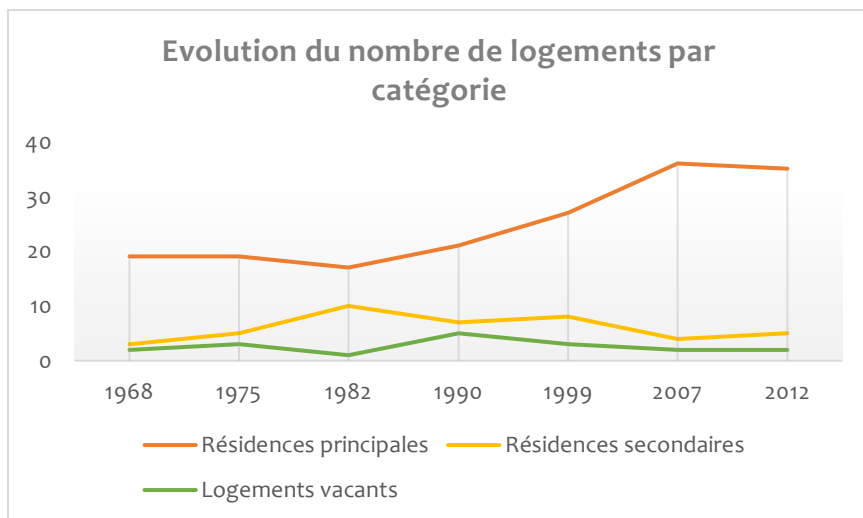


Pratiquement 60% de la population est installée depuis plus de 10 ans. Les flux de population peuvent être dus au fait que les jeunes de la commune ne peuvent pas rester habiter sur le territoire une fois le logement familial quitté. 40% des habitants sont présents depuis moins de 10 ans alors que seulement 4 logements ont été construits sur les 15 dernières années.

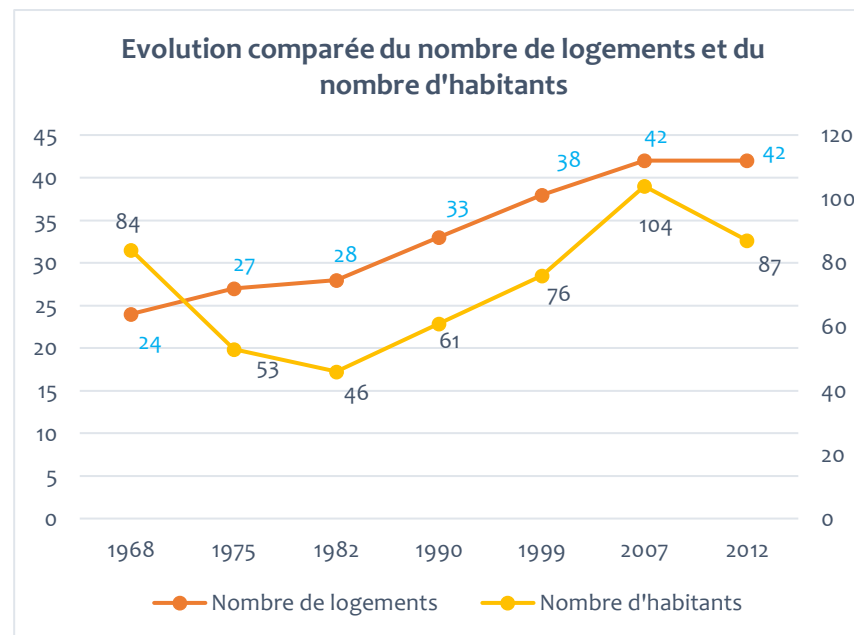
### Ancienneté d'emménagement



Au cours des dernières années, les résidences principales ont augmenté de façon importante par rapport aux années 80. Les logements secondaires ont sensiblement diminué passant de 10 en 1982 à 5 en 2012. Cela montre que la commune a gagné en attractivité pour les ménages actifs travaillant en Ile-de-France.



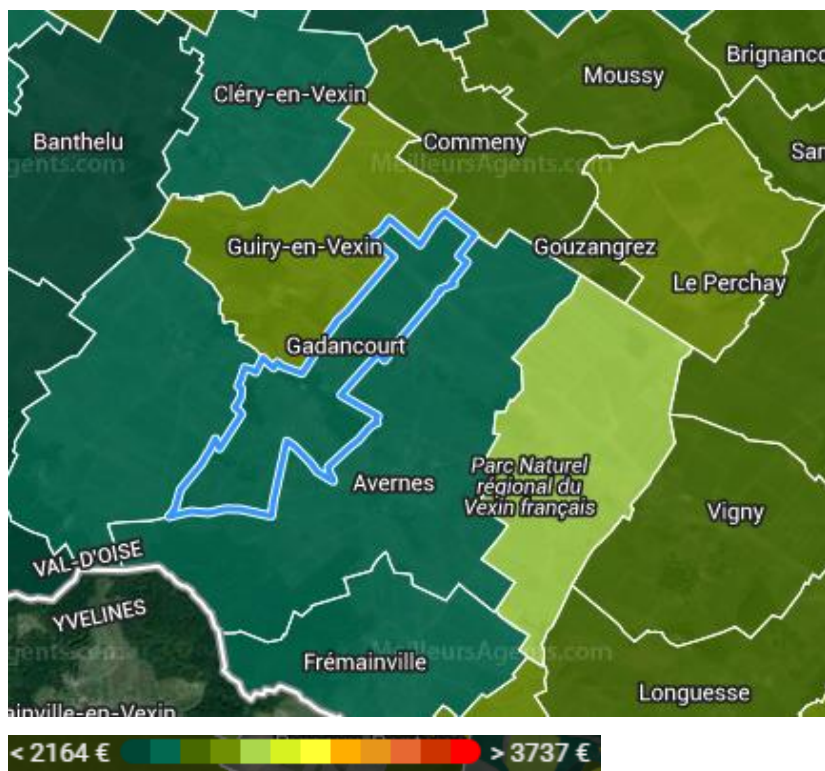
L'analyse de l'évolution comparée entre le nombre d'habitants et le nombre de logements met en avant le fait que la création de logements n'est pas systématiquement liée avec une augmentation de population importante. On remarque qu'entre 1975 et 1982, le nombre de logements augmente légèrement mais la population a fortement diminué. On retrouve le même scénario en 2012. Ce phénomène s'explique notamment par la diminution importante de la taille des ménages.



## 2.1. Le prix de l'immobilier

Le prix de l'immobilier joue également un rôle important sur le marché de l'acquisition immobilière et de la construction.

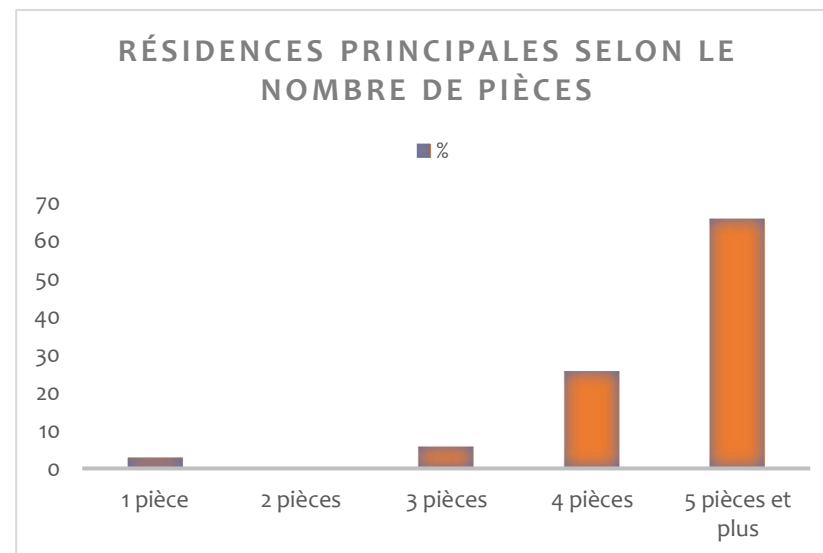
Le prix moyen par m<sup>2</sup> sur la commune de Gadancourt est de 2 085€. En comparaison, le prix moyen par m<sup>2</sup> est de 2 163€ à Vigny, 1 992€ à Aavernes et 2 671€ pour le Val d'Oise. La commune est donc située dans la fourchette basse du prix moyen du m<sup>2</sup> mais reste tout de même dans un secteur où l'immobilier est relativement cher.



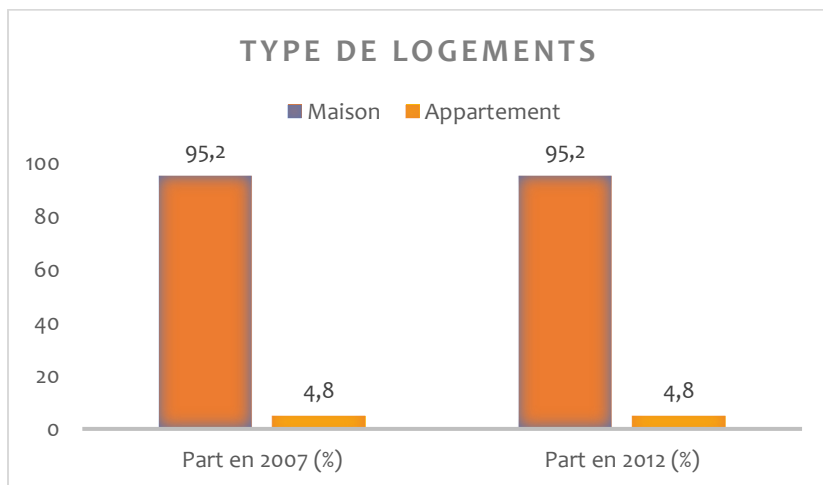
## 2.2. Les logements

De manière générale, un parc de logements diversifié dans ses tailles d'habitations permet de répondre aux besoins de tous les habitants, en fonction de leur âge, de leur situation familiale (notion de parcours résidentiel) et donc d'être plus attractif.

Le parc de logements de la commune est diversifié pour une commune rurale avec la présence d'un T1 et de deux T3.



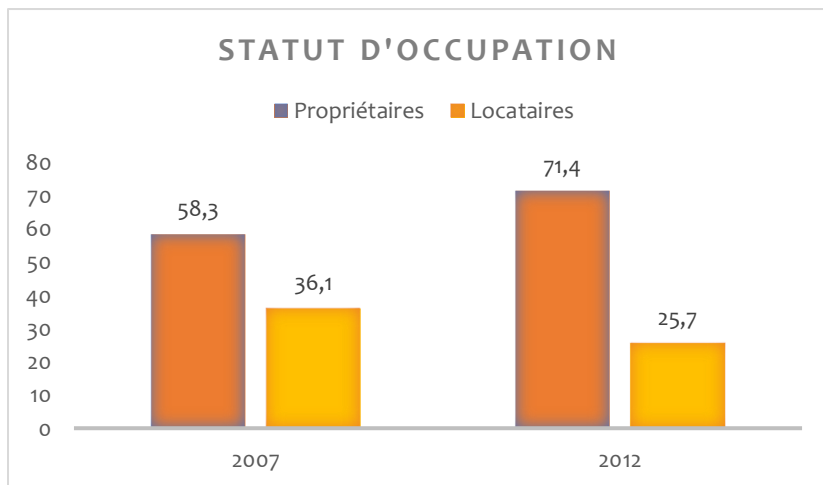
Si les éléments de confort sont globalement présents, l'importance de la catégorie « du chauffage tout électrique » pose à nouveau la question de la précarité énergétique des prochaines années. Sur la commune la tendance est tout de même clairement à la baisse.



Le type de logements qui domine est la maison individuelle et la tendance n'est pas prête de s'inverser sauf par l'intermédiaire de changements de destination de certains bâtiments agricoles.

	2007	%	2012	%
Ensemble	36	100	35	100
Salle de bain avec baignoire ou douche	34	94.4	34	97,1
Chauffage central collectif	0	0	0	0
Chauffage central individuel	10	27.8	13	37.1
Chauffage individuel « tout électrique »	15	41.7	14	40.0

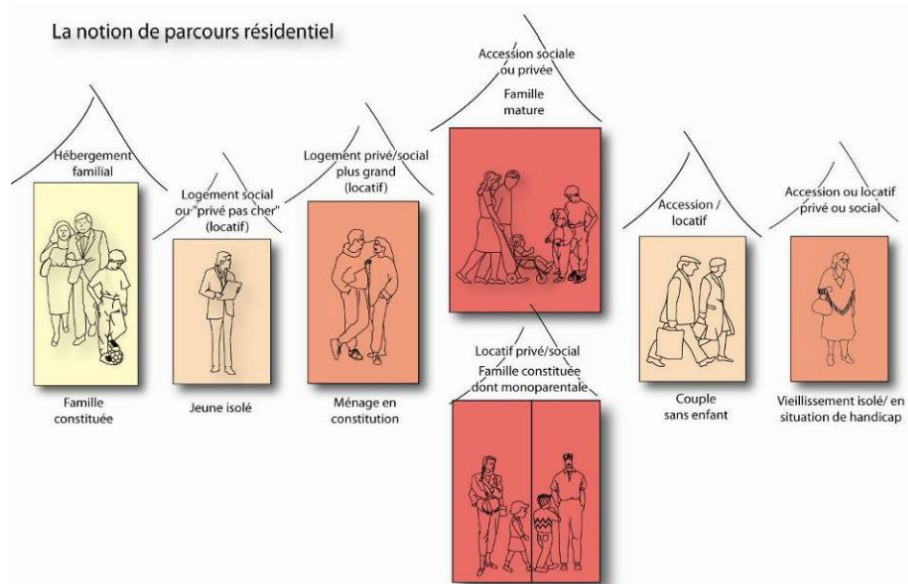
Résidences	Nombre	%	Nombre de personnes
Ensemble	35	100	87
Propriétaire	25	71.4%	60
Locataire	9	25.7%	26
Dont un logement HLM	0	0	0
Logé gratuitement	1	2.9%	1



Le nombre de propriétaires a fortement augmenté entre 2007 et 2012.

### 2.3. Le parcours résidentiel

Le parcours résidentiel des demandeurs de logement est motivé par des raisons familiales (naissances et décohabitation, vieillissement) et par des raisons professionnelles (se rapprocher du lieu de travail).



Notamment la taille du logement varie en fonction des évolutions de la structure familiale, le mode (propriété ou location) évolue en fonction des revenus, la localisation en fonction des modes de déplacements et de l'autonomie.

L'offre actuelle en logements sur la commune ne répond pas sur certains segments aux besoins en logements et ne permet pas un parcours résidentiel continu sur la commune.

Cette situation provient à la fois du déficit :

- en petits logements locatifs de qualité résidentielle s'adressant aux jeunes isolés ou aux jeunes en entrée de vie de couple.
- en logements en accession « abordable » ou en location sur de petites parcelles (foncier abordable) s'adressant aux jeunes ménages avec enfants.
- en logements en accession adaptés au vieillissement des personnes encore autonomes, et situés en centre-ville.

Cette situation de déficit s'intensifie par la faible rotation des logements mis en location comme par l'état dégradé de certains logements du parc privé.

Une diversification de l'offre devra être envisagée en vue de satisfaire une demande de logements :

- en collectif : il s'agira essentiellement de répondre aux besoins en logements spécifiques (jeunes isolés, jeunes ménages et personnes âgées).
- en habitat intermédiaire en location ou en accession.

La qualité résidentielle se manifeste par le confort donné, par l'espace disponible avec une augmentation conjuguée du nombre de pièces par logement et par la baisse du nombre de personnes par logement et par la consommation énergétique.



### 3. Les activités économiques

La commune de Gadancourt se situe en situation de dépendance par rapport aux grands bassins d'emplois de Cergy et Mantes. Cependant, elle a pu développer une activité économique importante par rapport à sa taille avec la présence d'un golf.

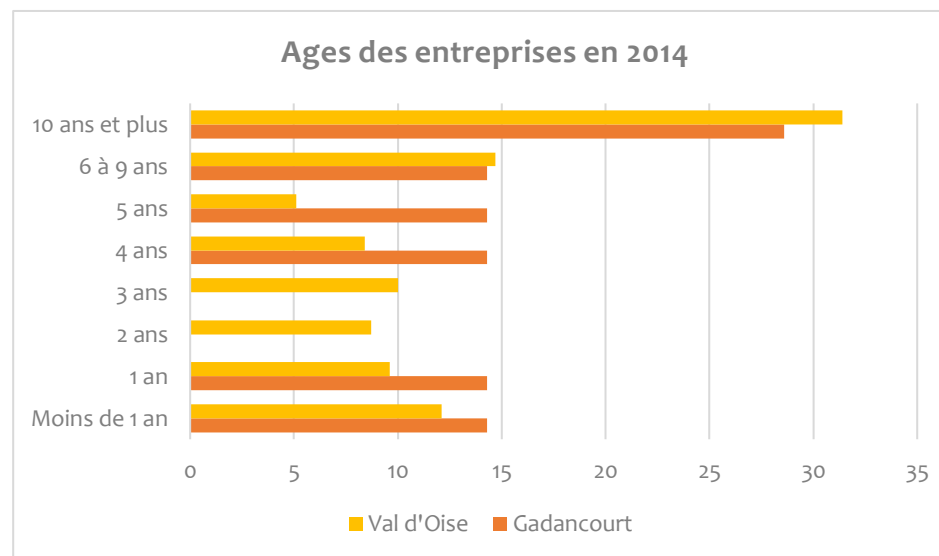
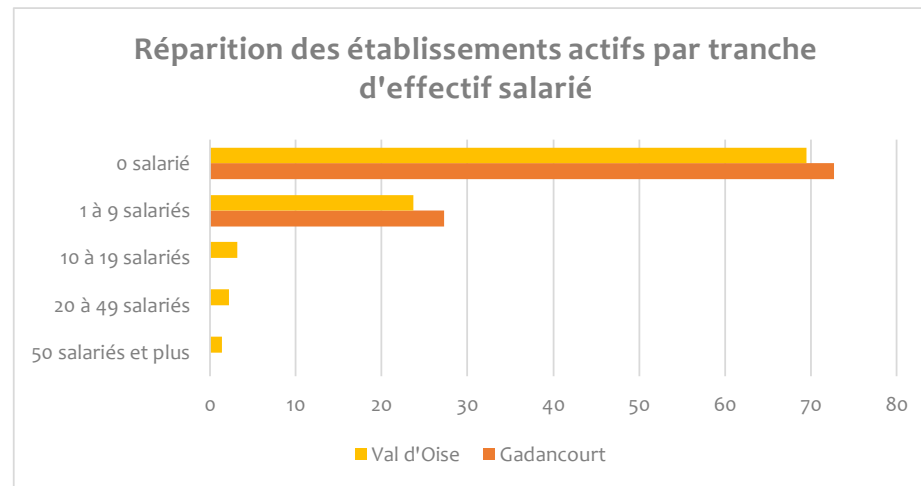
#### 3.1. Un secteur tertiaire largement dominant

	Nombre	%
Ensemble	11	100
Agriculture	1	9.1%
Construction	0	0
Commerces et services	8	72.7%
Administration publique	2	18.2%

Le secteur le plus représenté est le secteur tertiaire avec la présence du golf.

#### 3.2. Des entreprises bien ancrées sur le territoire

L'âge des entreprises montre que les entreprises du territoire communal présentent une durée de vie globalement supérieure à celle du territoire du Département du Val d'Oise

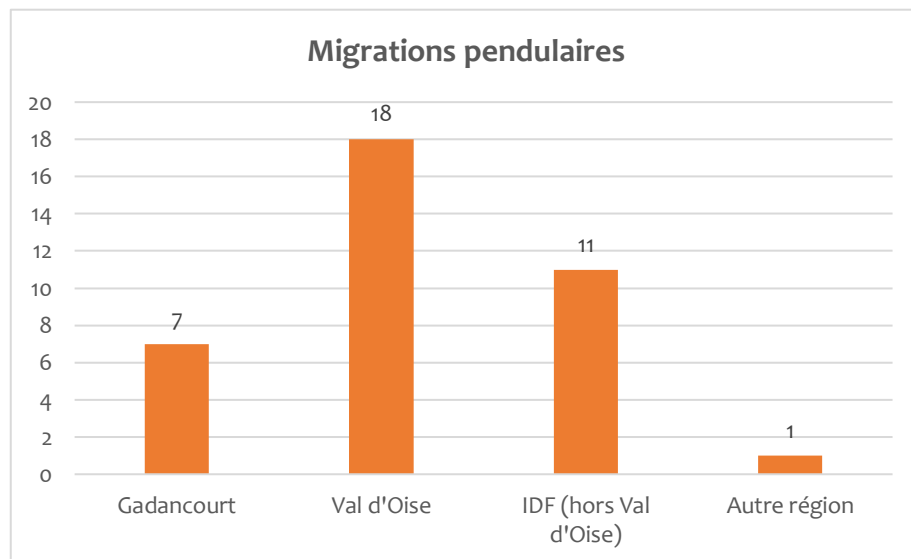


### 3.3. La prédominance des très petites structures

En comparaison des effectifs présents sur le territoire du département du Val d'Oise, la répartition des emplois à Gadancourt montre qu'il y a une nette domination des très petites structures. La commune n'a pas sur son territoire de très grandes entreprises en termes d'emplois.

### 3.4. Des migrations pendulaires

La commune n'est pas un pôle d'emploi et n'a pas la vocation de le devenir. Il ya tout de même sept habitants qui travaillent sur la commune (agriculture, télétravail, etc.). Le reste de la population active de la commune travaille majoritairement à proximité, à savoir dans le département pour 52% de ces personnes (48 personnes).



## 4. Une activité agricole toujours présente (extrait du site internet de la Chambre d'agriculture)

Gadancourt est un territoire à dominante rurale où l'activité agricole marque fortement les paysages, ponctués d'espaces boisés. La commune se situe en effet au sein de la plaine céréalière d'Île-de-France et comprend un corps de ferme en cœur de village qui témoigne du poids de l'agriculture dans son histoire.

Toutefois, à l'image des tendances observées à l'échelle nationale, Gadancourt connaît depuis plusieurs années une évolution de son agriculture qui se traduit généralement par une diminution du nombre d'agriculteurs exploitants et une baisse du nombre d'emploi par exploitation.

Les données les plus récentes mises à disposition sont issues du recensement général agricole (RGA) de 2010. Ces données ont été complétées par des relevés de terrain effectués au cours de l'élaboration du PLU.

### 4.1. Evolution du nombre d'exploitations agricoles

A Gadancourt, on recense un exploitant agricole sur la commune, en 2010, et également en 2016 selon les informations communiquées par l'équipe municipale.

Le nombre d'exploitants agricoles est en diminution, en 1988, on en recensés deux, ce qui est plutôt faible par rapport aux données départementales. Ceci s'explique en partie par la faible superficie de la commune.

Cette diminution est également observée sur les communes du département, de manière plus marquée. En effet, en 1988, en moyenne,



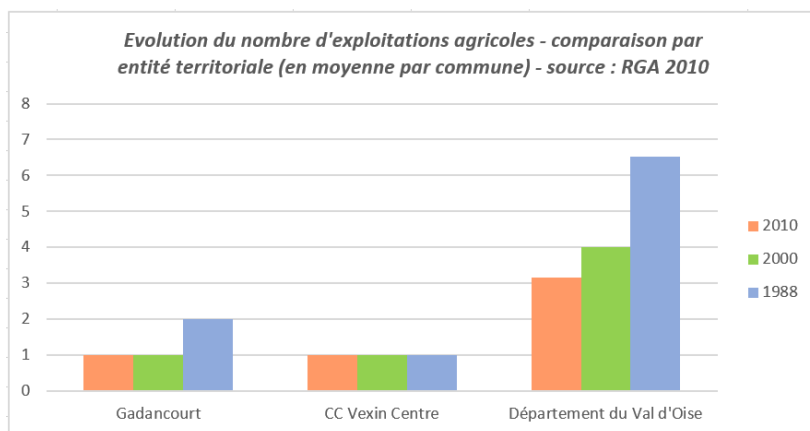


les communes du département accueillait 7 exploitations agricoles, contre 3 en 2010.

Quant aux communes du Vexin Centre, le nombre d'exploitations agricoles est stable, et faible comparé à la moyenne des communes du Département.

*Evolution du nombre d'exploitations agricoles - comparaison par entité territoriale en moy/commune (source : RGA 2010)*

	2010	2000	1988
Gadancourt	1	1	2
CC Vexin Centre	1	1	1
Département du Val d'Oise	3	4	7

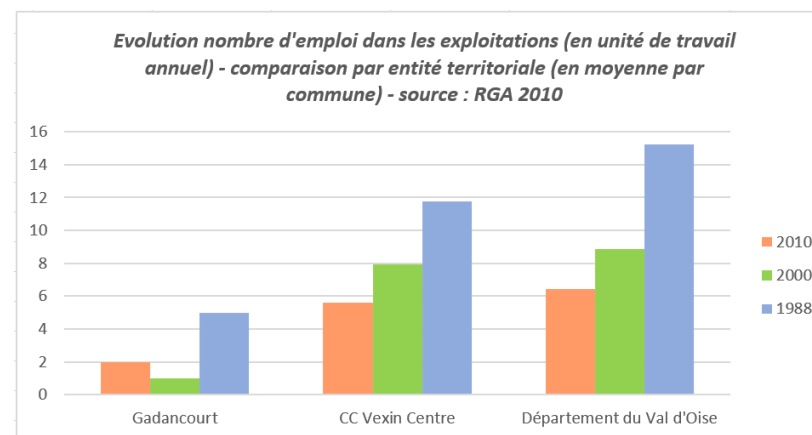


#### 4.2. Evolution du nombre d'emplois agricoles

A Gadancourt, en 2010, l'exploitation agricole employait deux personnes (mesurées en unité de travail annuel). Ce nombre de salariés a enregistré les évolutions suivantes : en 1988, on recensait en cinq emplois agricoles

sur la commune, pour les deux exploitations. En 2000, le nombre de salariés a chuté, seul un salarié est recensé et en 2010 une légère hausse (2 emplois).

En comparaison aux communes de l'intercommunalité et du département, ce nombre de salariés à Gadancourt est faible. En effet, dans le Val d'Oise, on enregistrait 15 emplois en moyenne par commune, et tout de même 6 en 2010. Dans le Vexin Centre, les données sont légèrement inférieures : 12 emplois en 1988 et la moitié en 2010.



*Evolution nombre d'emploi dans les exploitations (en unité de travail annuel) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)*

	2010	2000	1988
Gadancourt	2	1	5
CC Vexin Centre	6	8	12
Département du Val d'Oise	6	9	15

### 4.3. Evolution de la surface agricole utile

La Surface agricole utile (SAU) regroupe trois types de modes d'usages agricoles des sols : les superficies en terres labourables, les superficies en cultures permanentes et les superficies toujours en herbe.

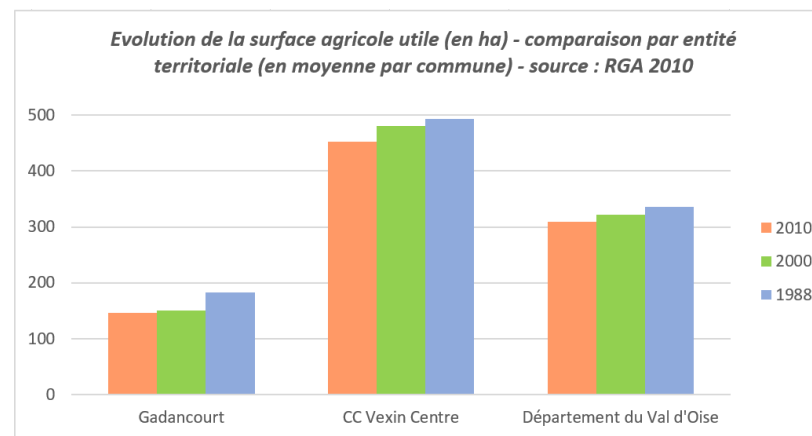
La Surface agricole utile à Gadancourt s'élève à 146 hectares. Depuis 1988, cette SAU enregistre une légère baisse, passant de 183 ha en 1988 à 146ha en 2010.

Par rapport aux communes du Vexin Centre et du département, la surface agricole utile est faible à Gadancourt, cela s'explique par la superficie, la morphologie et l'organisation de la commune et également du type de culture agricole pratiqué par les exploitants.

Dans le Vexin Centre, la SAU est bien plus importante, en 2010, elle s'élève à 453ha, depuis 1988, la SAU est globalement stable tout comme la moyenne enregistrée dans les communes du Val d'Oise. En 2010, la surface agricole utile était de 309ha contre 355ha en 1988.

Concernant les données SAU, il s'agit de la SAU rattachée au siège d'exploitation et non la SAU du territoire communal.

	2010	2000	1988
Gadancourt	146	150	183
CC Vexin Centre	453	480	493
Département du Val d'Oise	309	322	335



### 4.4. Le type de culture agricole pratiquée à Gadancourt

L'agriculture que l'on observe à Gadancourt repose essentiellement sur les cultures céréalières et d'oléagineux. Ce constat se révèle sans grande surprise au regard des pratiques agraires de l'Île-de-France, très largement tournées vers la production de COP (céréales, oléagineux et protéagineux).

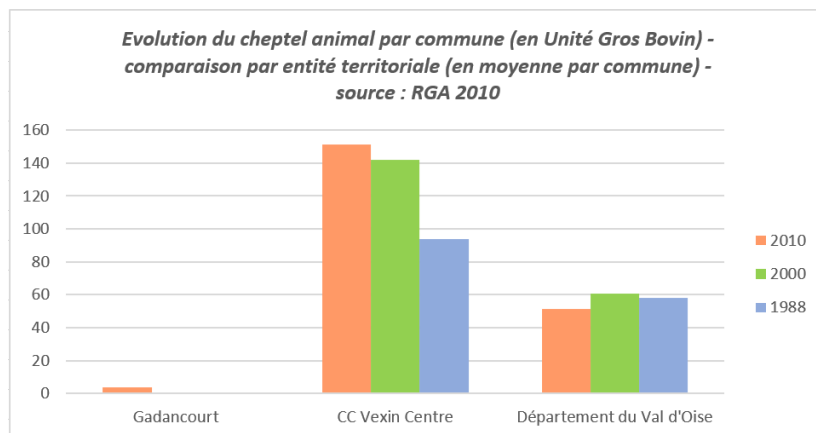
La production principale de la ferme de 163 ha est la polyculture. Blé tendre (65-70% de la sole), orge, avoine, colza, betterave, maïs et pois se côtoient sur des terres hétérogènes ce qui oblige à pratiquer de nombreuses rotations dépassant parfois les 10 cultures.

Dès 1985, l'exploitation s'est diversifiée en se lançant dans l'élevage de chevaux (élevage PEARL). Même si cette activité reste plutôt au stade de l'amateurisme, elle s'est peu à peu développée pour atteindre aujourd'hui un seuil de 6 chevaux en travail dont deux poulinières et deux chevaux en retraite. L'exploitation héberge également une vingtaine de chevaux depuis 1978, dans le cadre d'une pension de



chevaux gérée de manière associative. En effet, selon les données du RGA 2010, en 1988, était fait état d'aucune Unité gro bovin (qui mesure l'évolution du cheptel animal). En 2010, on en recensait quatre.

Cette donnée est largement inférieure à celles des communes du Vexin Centre et du Val d'Oise. Dans les communes de l'intercommunalité, on recense 94 Unités gros bovin en 1988 et 151 en 2010. Le cheptel animal est en augmentation sur les communes de l'intercommunalité. Dans le Val d'Oise, le cheptel animal est globalement stable, oscillant entre 51 et 60 unités gros bovin.

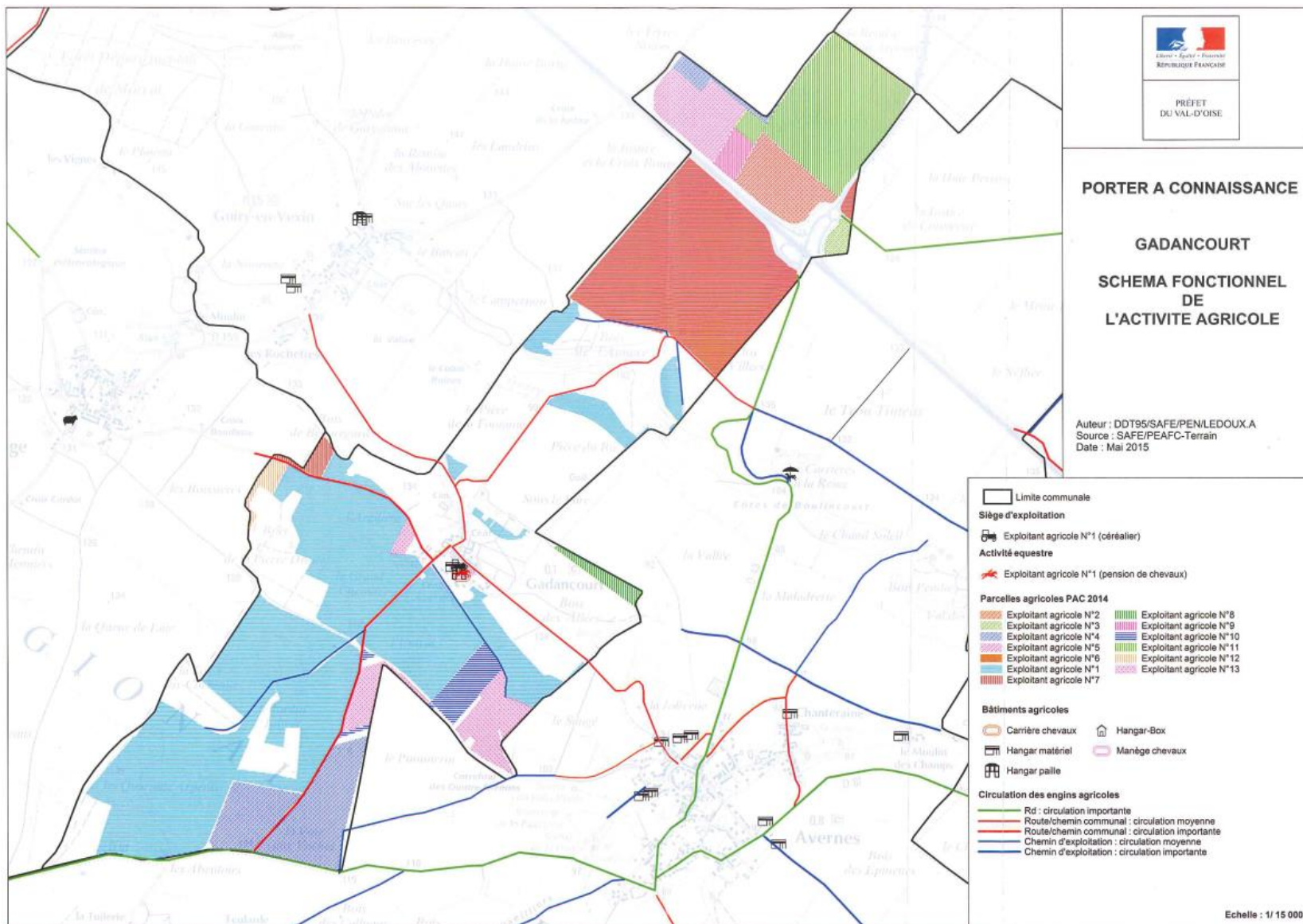


*Evolution du cheptel animal par commune (en Unité Gros Bovin) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)*

	2010	2000	1988
<b>Gadancourt</b>	4	0	0
<b>CC Vexin Centre</b>	151	142	94
<b>Département du Val d'Oise</b>	51	60	58

## Identification de l'utilisation des bâtiments agricoles du corps de ferme





Echelle : 1/15 000



## SYNTHESE ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

---

Analyse socio-économique
Atouts
<ul style="list-style-type: none"><li>- Une croissance démographique moyenne annuelle de +0,25% depuis 1999</li><li>- Un golf créateur d'emplois et vecteur de visites dans la commune</li><li>- Peu de résidences secondaires et peu de logements vacants</li></ul>
Opportunités
<ul style="list-style-type: none"><li>- La préservation d'un village authentique</li></ul>

Analyse socio-économique
Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"><li>- Une évolution démographique déficitaire sur les dernières années</li><li>- Une diminution de la taille des ménages</li><li>- Indice de jeunesse faible</li><li>- Un vieillissement de la population prononcé</li><li>- Peu de résidences secondaires et peu de logements vacants</li><li>- Un parc de logement relativement ancien</li></ul>
Menaces
<ul style="list-style-type: none"><li>- Une commune figée et vieillissante</li></ul>





**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE