

Département de l'Eure

ENQUETE PUBLIQUE

organisée du 25 août 2025 au 26 septembre 2025

relative au

Projet de révision du plan local d'urbanisme 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 202 au sein de la commune de Gasny dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

La présentation de ce projet, le déroulement de l'enquête publique ainsi que les 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.

Une enquête conjointe a été mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration d'un périmètre délimité des abords (PDA) autour de l'ancien Prieuré Saint-Nicaise. Les conclusions et avis motivés sur l'opportunité de ce PDA font l'objet d'un document séparé.

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. D'une superficie de 1 289 hectares, la commune comptait une population de 3 072 habitants en 2021.

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.

La taille moyenne des ménages est faible. En constante baisse depuis la dernière décennie, elle est passée de 2,38 à 2,28 personnes entraînant une perte de capacité du parc de résidence principale de 136 habitants.

Le parc de logements de la commune compte 91,6 % de résidences principales, 2 % de résidences secondaires et 6,4 % de logements vacants. 67 % de la population est propriétaire de son logement.

En suivant la tendance du desserrement des ménages (3,39 en 1968, 2,28 en 2021), le nombre de personnes par ménage devrait passer à 2,10 en 2035. Pour garder la même population, le parc de logements en résidences principales, à l'horizon 2035, devra évoluer à environ 5 constructions par an.

La commune de Gasny bénéficie d'un petit bassin d'emplois. Le taux de chômage des actifs de Gasny s'élève à 8,5 % alors qu'il est à plus de 9 % au plan national. Avec 1059 emplois sur la commune en 2021, Gasny est le principal relais d'emploi entre Vernon, Mantes-la-Jolie et Magny-en-Vexin.

L'agriculture occupe 40 % du territoire communal. Son activité principale est liée pour l'essentiel aux grandes cultures céréalières. Quelques prairies sont encore présentes aux abords des exploitations d'élevage. Six exploitations agricoles ont leur siège à Gasny.

Les équipements comprennent notamment des offres à caractère administratifs, scolaires, culturels et sportifs. Ces équipements et services offerts à la population sont essentiellement regroupés dans le bourg.

Il existe un regroupement médical rue de Paris. La commune dispose de médecins généralistes, de dentistes, d'infirmières et de quelques spécialistes (kinésithérapeute, ostéopathe, orthophoniste, podologue, psychanalyste).

L'enseignement du 1er degré est dispensé au sein d'une maternelle accueillant 4 classes et au sein d'une école élémentaire accueillant 8 classes. L'enseignement secondaire est dispensé dans un collège regroupant environ 570 élèves.

La petite enfance dispose d'une crèche, d'une halte-garderie et d'accueil périscolaire.

La desserte ferroviaire (ligne Paris – Le Havre) est assurée à partir des gares de Vernon ou Bonnières-

sur-Seine.

L'accès à l'autoroute A13 s'effectue via Bonnières-sur-Seine à 15 minutes ou via Douains à 20 minutes. Plusieurs lignes de bus passent par Gasny.

La commune de Gasny est exposée aux risques inondations. Ces risques se manifestent principalement par des remontées de nappes, les débordements de cours d'eau et les axes de ruissellement.

La commune est soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondations de l'Epte Aval arrêté par le Préfet de l'Eure le 15 mars 2005.

=====

La commune de Gasny dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 05 février 2008. Ce plan a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2011 et de deux modifications simplifiées en 2011 et 2017.

Dès 2018, les élus de la commune se sont fixés divers objectifs pour l'avenir. Elle souhaite encadrer l'évolution et la maîtrise de l'urbanisation, prendre en compte les projets futurs du centre-bourg et préserver les espaces naturels et agricoles. Elle ambitionne de renforcer le développement du secteur économique. La réponse aux besoins en matière d'équipements publics, de développement d'activités sportives et associatives et les besoins en matière de mobilité font parties des réflexions menées par la municipalité.

L'ensemble de ces projets vise à encadrer et préserver le cadre de vie d'une population que Gasny veut maintenir autour de 3100 habitants dans les années futures.

Par délibérations en date du 15 octobre 2018 et du 18 décembre 2018, le conseil municipal de Gasny a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

La consommation d'espace naturel, agricole ou forestier pour la période 2014-2023 a été mesurée. L'ensemble des projets, sur cette période, a porté sur une surface cumulée de 5,2 hectares, dont 3,4 hectares ont été consommés en extension de l'urbanisation sur les terres agricoles.

Le potentiel de création de logements en densification et en mutation des espaces bâtis a été chiffré. Au total, ce sont 5 hectares mobilisables pour un total d'un peu plus de 62 logements et 1 résidence sénior.

Dans sa conception, le projet de révision de PLU prévoit : d'affirmer Gasny comme pôle urbain attractif et dynamique, ouvert sur la Normandie et l'Ile-de-France, d'offrir une grande qualité de vie quotidienne aux Gasnytois, de valoriser et développer les aménités paysagères et environnementale d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte.

Ces éléments, pour une application sur les 10 prochaines années, sont développés dans le document de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'objectif n° 4 de l'axe n° 1 du PADD prévoit de dégager une offre résidentielle d'environ 10 logements par an pour assurer le maintien de sa population.

L'objectif n° 13 de l'axe n° 1 du PADD veut limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles à 3 hectares en 10 ans (période 2025 / 2035).

Dans son projet de PLU, la commune a retenu six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cinq sont consacrées à l'urbanisation de zone. La sixième est relative à la protection et au développement de la trame verte et bleue.

Le projet de PLU a été élaboré en concertation avec les partenaires institutionnels. Les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées par courrier en avril 2025.

Les avis sont favorables, favorables avec remarques ou favorable avec réserves.

Le Préfet de l'Eure émet un **avis favorable avec observations et remarques** qui tiennent à la prise en compte de divers points :

- La perméabilité des clôtures
- L'OAP trame verte et bleue
- Identification des éléments linéaires
- Continuités écologiques en milieu urbain
- Protection des espaces forestier
- Manques et imprécisions dans les documents
- OAP n°1 Rue de Vernon
- Transition énergétique
- Prise en compte des risques
- Corrections et recommandations

La chambre d'agriculture émet un avis favorable mais demande que le règlement écrit, à son article AN 1.1, soit complété.

La Direction Départementale des territoires et de la mer (CDPENAF) émet un avis favorable assorti de la prise en compte des deux éléments suivants :

- Mener une réflexion sur la réduction des espaces boisés au sein du PLU. Cela devra conduire à n'envisager leur mise en place qu'au sein des massifs de moins de 4 hectares et autour du quartier des Soranges, soumis à une tension en matière d'urbanisme.
- Réduire le STECAL Nt en envisageant sa scission en deux STECAL Nt : Nt1, avec le boudodrome et ses abords immédiats, et Nt2 à l'endroit projeté pour l'embarcadère.

L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure demande que des corrections ou des compléments soient apportés en un certain nombre de pages ou documents au règlement écrit, au plan d'implantation des gabarits, aux OAP et au plan de zonage.

Le département de l'Eure attire l'attention sur l'aménagement des accès routiers sur les projets développés sur la commune.

Seine-Normandie-Agglomération apporte quelques éléments concernant la transition entre l'ancienne communauté de communes et l'intégration de Gasny au sein de S.N.A.

Elle indique que des éléments peuvent être améliorés dans la rédaction des OAP et du règlement afin de faciliter l'instruction des futures demandes d'urbanisme.

Consultée, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ne s'est pas prononcée dans le délai de trois prévu par l'article R 104-25 du code de l'urbanisme.

(Avis n° 2025 AN 33 du 16 juillet 2025)

=====

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 de PLU tant en mairie que sur le site Internet municipal.

Au cours de cette enquête dix-neuf contributions ont été recueillies. Treize observations ont été consignées directement au registre. Six courriers ont été transmis : deux écrits et quatre courriels.

Ces dix-neuf contributions ont des intérêts divers et peuvent être réunies selon quatre critères qui sont :

- Les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les changements de zonage ;
- Le règlement ;
- Les préoccupations diverses.

L'étude du document projet de révision générale de Plan Local d'Urbanisme montre que les pièces et éléments attendus sont bien présents au dossier. Le résumé non technique (tome 3 du rapport de présentation) apporte de façon succincte l'information sur le projet.

La municipalité a répondu à l'ensemble des observations en s'appuyant sur la réglementation en vigueur pour étayer ses propos. Ces réponses sont reprises pour chaque contributeur dans la partie 3 du rapport du commissaire enquêteur.

Trois sujets méritent plus particulièrement l'attention :

- L'O.A.P. n°1 rue de Vernon ;
- Le hameau du Mesnil Milton ;
- Le Quartier des Bruyères.

L'O.A.P. n° 1 rue de Vernon a suscité un intérêt certain de la part des riverains / propriétaires de la rue de Vernon.

Cette O.A.P. prévoit deux phases de réalisation : une zone 1AUh (immédiatement constructible) d'une superficie de 6 806 m² et une zone 2AU (constructibilité différée, conditionnée par l'amenée des réseaux) d'une superficie de 16 032 m².

C'est cette zone 2AU qui a préoccupé les contributeurs dont le souci se porte sur l'accessibilité au secteur des futures constructions.

La zone 2AU est constituée d'une multitude de parcelles en lanière appartenant à plusieurs propriétaires. La réalisation de son aménagement ne devrait intervenir au mieux qu'à partir de 2031 voire au-delà. La difficulté dans ce projet sera de pouvoir rassembler toutes les parties prenantes avant de proposer un aménagement de la zone. Cependant, les propositions des trois contributeurs pourraient être étudiées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. prévoit, en son objectif 12 de la première orientation, une densité brute minimale de 20 logements à l'hectare pour le projet d'habitat de standing de la rue de Vernon (objectif n° 10). Or, l'O.A.P. n° 1 rue de Vernon indique « une densité d'au moins 12 logements est attendue (densité brute... ». Pourquoi n'est-il pas indiqué « une densité brute minimale de 20 logements à l'hectare », ce qui permettrait de mettre la programmation de l'O.A.P. en conformité avec le P.A.D.D., document cadre ?

Une remarque a d'ailleurs été formulée dans ce sens à l'avis de l'Etat annexe n° 2.

Le hameau du Mesnil Milton

Plusieurs personnes, habitant le hameau du Mesnil Milton, ont émis le souhait de voir des terrains agricoles transformés en terrains constructibles.

Le mitage foncier n'est pas la règle et ne peut être accepté.

La municipalité a parfaitement répondu en ce sens, en s'appuyant sur la réglementation en vigueur.

S'il peut être compréhensible de vouloir s'établir sur des terrains familiaux, en des zones agricoles non facilement exploitable, les communes ne peuvent déroger à la loi.

Le quartier des Bruyères / Les Soranges est un sujet ne laissant pas indifférent. Rares sont les personnes que j'ai rencontrées qui n'ont pas abordé la gestion de ce quartier.

Depuis des décennies, ce quartier s'est urbanisé de façon anarchique au mépris des règles d'urbanisme et au détriment d'un espace naturel boisé.

Ces installations d'habitats peuvent en outre représenter une certaine insalubrité. Les effluents sont « traités » sur les parcelles et l'approvisionnement en eau est bien souvent puisé dans la nappe phréatique sous ces parcelles.

L'objectif n° 15 de la première orientation du P.A.D.D. a posé les bases de la gestion du quartier des Bruyères. De même, cet objectif est expliqué en page 29 du document sur les O.A.P.

Ainsi des permis de construire de régularisation des constructions présentes devront être déposés avant la date d'approbation du PLU.

La volonté communale de gestion du quartier est largement justifiée et devrait dès à présent interdire toute nouvelle construction.

Cas particulier de l'entreprise de M. et Mme LAMOURET

L'entreprise de menuiserie de M. et Mme LAMOURET, route de Fourges, a subi un sinistre en mai 2025, mettant au chômage plusieurs employés.

Les entrepreneurs souhaitent reconstruire et étendre le bâtiment industriel dont la présence route de Fourges existe depuis plusieurs décennies.

Le classement du terrain en zone A, au projet de PLU, ne le permet pas. Le classement en zone Uz doit être appliqué au terrain pour pouvoir atteindre cet objectif de reconstruction.

L'avis ne peut être que favorable afin de pérenniser l'activité de l'entreprise et ainsi renouer avec l'activité salariale.

En conséquence,

Je recommande à la municipalité de prendre en compte l'ensemble des remarques et observations formulées par la Préfecture de l'Eure dans son avis.

Je recommande l'étude approfondie de l'aménagement de la zone 2AU en concertation avec l'ensemble des parties prenantes, même si ce projet est prévu à moyen ou long terme.

Je recommande de vérifier la concordance de densité brute de logements à l'hectare entre l'OAP n°1 rue de Vernon, et les autres projets immobiliers, avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En conclusion, après avoir étudié l'intégralité du dossier d'enquête publique, recueilli les avis nécessaires et entendu toutes les personnes désirant s'exprimer,

j'émet un avis favorable au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme arrêté par la commune de Gasny, assorti des trois recommandations ci-dessus.

Fait le 23 octobre 2025

Serge DE SAINTE MARESVILLE
commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, reading 'Serge De Sainte Maresville', is written over a faint, rectangular official stamp.

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

Copies à : Tribunal Administratif de Rouen