

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
et
Elaboration d'un périmètre délimité des abords
de la commune de
GASNY

RAPPORT

du commissaire enquêteur

(les conclusions motivées et l'avis sont joints 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

PREAMBULE

Dans le cadre des articles L123-1 et R123-1 et suivants du code de l'environnement, une enquête publique a été menée au sein de la commune Gasny du 25 août 2025 au 26 septembre 2025 dans le cadre du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et de l'élaboration d'un périmètre délimité des abords de l'ancien prieuré Saint Nicaise, arrêtés par le conseil municipal.

Le présent rapport se veut être une transcription fidèle, complète et objective de son déroulement, accompagnée du ressenti personnel du commissaire enquêteur.

L'objectif du rapport est double. D'une part, il doit amener à l'autorité compétente les éléments d'appréciation lui permettant de prendre sa décision en toute connaissance de cause. D'autre part, il doit apporter au public l'information la plus complète sur le déroulement de l'enquête et sur la suite donnée à ses observations.

Les conclusions du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé, joint au présent rapport.

SOMMAIRE DU RAPPORT

PREMIERE PARTIE :

LE PROJET DE PLU et ELABORATION D'UN PERIMETRE DES ABORDS

1.1. Présentation de la commune de Gasny	Page 5
1.2. Le projet de révision générale du plan local d'urbanisme	Page 6
1.2.1. Cadre juridique	Page 6
1.2.2. Présentation générale du projet de révision de P.L.U.	Page 7
1.2.3. Conformité avec les prescriptions réglementaires	Page 7
1.2.3.1. Conformité au regard du SCoT	Page 7
1.2.4. Analyse du dossier	Page 8
1.2.4.1. Diagnostic socio-économique	Page 8
1.2.4.2. État de l'environnement	Page 10
1.2.4.3. Consommation de l'espace par l'urbanisation	Page 12
1.2.4.4. Projet d'aménagement et de développement durable	Page 14
1.2.4.5. Orientation d'aménagement et de programmation	Page 15
1.2.4.6. Le règlement écrit	Page 16
1.2.4.7. Les plans de zonage	Page 19
1.3. Le projet d'élaboration d'un périmètre des abords	Page 19
1.4. Concertation avant l'enquête publique	Page 20
1.5. Avis des personnes publiques associées	Page 21

DEUXIEME PARTIE : L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Composition du dossier d'enquête publique	Page 24
2.2. Organisation de l'enquête publique	Page 25
2.2.1. Désignation du commissaire enquêteur	Page 25
2.2.2. Entretien avec l'autorité responsable du projet	Page 25
2.2.3. Arrêté portant organisation de l'enquête publique	Page 25
2.2.4. Information du public	Page 25
2.2.4.1. Affichage de l'arrêté municipal	Page 25
2.2.4.2. Insertion de l'avis dans la presse	Page 26
2.2.4.3. Autres moyens d'information	Page 26

2.3. Déroulement de l'enquête publique	Page 26
2.3.1. Les permanences	Page 26
2.3.2. Climat dans lequel s'est déroulée l'enquête	Page 26
2.3.3. Clôture de l'enquête publique	Page 26
2.4. Élaboration du rapport d'enquête et des conclusions motivées	Page 27

TROISIEME PARTIE : PARTICIPATION DU PUBLIC

3.1. Mode d'expression du public	Page 27
3.2. Liste des personnes s'étant manifestées lors de l'enquête publique	Page 27
3.3. Analyse des observations recueillies	Page 28

PIECES JOINTES

- 1 - Procès-verbal de synthèse des observations recueillies en date du 30 septembre 2025
- 2 - Réponses du maire sur la synthèse des observations recueillies en date du 15 octobre 2025 (reçues par email le 17 octobre 2025)

DOCUMENTS JOINTS

Conclusions et avis du commissaire enquêteur sur le plan local d'urbanisme

Conclusion et avis du commissaire enquêteur sur le périmètre des abords

1. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME et ELABORATION D'UN PERIMETRE DES ABORDS

1.1. Présentation de la commune de Gasny

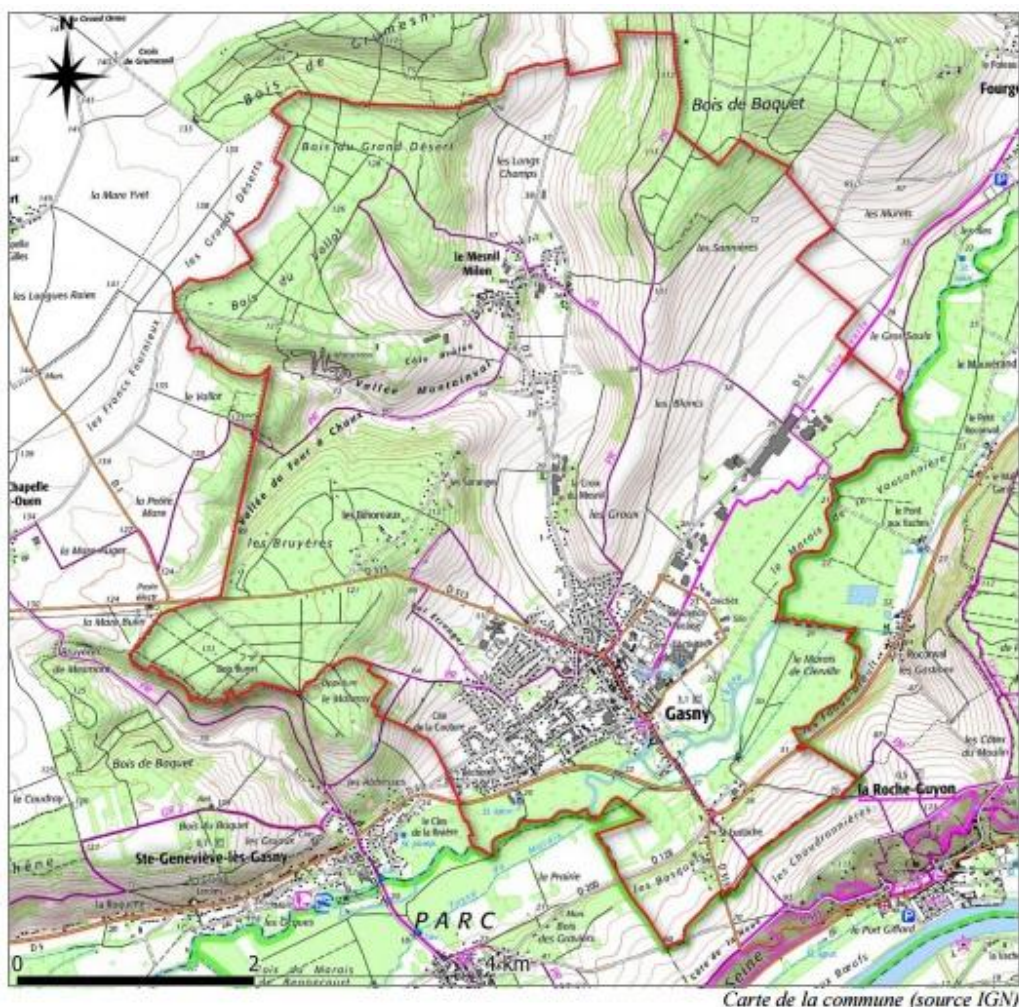
La commune de Gasny est située à l'extrême Est du département de l'Eure, en limite avec le Val d'Oise et les Yvelines.

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.



(carte extraite du dossier de PLU)

La commune fait partie intégrante de l'arrondissement des Andelys et du 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.

1.2. Le projet de révision générale de plan local d'urbanisme

Dès 2018, les élus de la commune se sont fixés divers objectifs pour l'avenir, parmi lesquels :

- L'encadrement de l'évolution et de la maîtrise de l'urbanisation
- La préservation des espaces agricoles et naturels
- La préservation du cadre de vie
- Le développement d'activités sportives et associatives
- La réponse aux besoins en matière d'équipements publics
- La réponse aux besoins en matière mobilité
- Le renforcement du développement du secteur économique
- La prise en compte des projets futurs du centre-bourg

Pour atteindre ces objectifs, la municipalité de Gasny a souhaité établir un nouveau plan local d'urbanisme.

1.2.1. Cadre juridique

La commune de Gasny dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 05 février 2008.

Ce plan a fait l'objet de modifications :

- Une révision simplifiée le 27 mai 2011
- Une modification simplifiée le 22 novembre 2011
- Une modification simplifiée le 28 novembre 2017

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. Son étude et sa réalisation ont été confiées au bureau d'études Perspectives de Martainville-Epreville.

Le porteur du projet est le maire de la commune de Gasny.

La procédure d'élaboration du projet a été conduite dans le cadre des articles L151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le projet de révision générale de PLU a été arrêté par le conseil municipal le 14 avril 2025.

Conformément à la législation, ce projet a été soumis aux personnes publiques associées.
(Cf. *paragraphe 1.4.*)

Le Plan Local d'Urbanisme de Gasny est soumis à évaluation environnementale.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

1.2.2. Présentation générale du projet de révision de P.L.U.

Le projet a été construit en concertation avec les partenaires institutionnels suivants :

- les services de l'État ;
- les chambres consulaires ;
- le Conseil départemental de l'Eure ;
- la communauté de communes Seine Normandie Agglomération

Les thématiques abordées en priorité, reprises au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articulent selon trois thématiques :

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

1.2.3. Conformité avec les prescriptions réglementaires

Le projet de révision de P.L.U. prend en compte les objectifs fondamentaux fixés par le code de l'urbanisme à l'article L131-4. Il intègre la loi SRU (solidarité et renouvellement urbains) du 13 décembre 2000, les lois Grenelle 1 et 2 des 3 août 2009 et 12 juillet 2010 et la loi ALUR (accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014.

Le document projet a été établi en tenant compte des orientations supra-communales suivantes :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ;
- le Programme Local de l'Habitat de SNA adopté par délibération du 19 décembre 2019 ;
- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE) ;
- le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie ;
- le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier (PPRDF) ;
- le Plan de Protection du Risque Inondation (PPRI) de l'Epte Aval ;
- le Plan Régional de l'Agriculture durable (PRAD) ;

1.2.3.1. Compatibilité au regard du SCoT

Conformément à la réglementation, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Le 1er janvier 2017, en conformité avec la loi NOTRe, la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, porteur du SCoT, a disparu.

La commune de Gasny appartient désormais à la communauté de commune de Seine Normandie Agglomération (SNA).

Pour l'heure, cette communauté de communes ne dispose pas d'un nouveau Schéma de Cohérence territoriale. La mise en place d'un SCoT est actuellement en cours.

En l'absence de SCoT, une compatibilité est nécessaire avec les règles générales du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Normandie.

1.2.4. Analyse du dossier

Le rapport de présentation du projet de révision de PLU est constitué de trois volumes.

- Le volume 1 pose le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement
- Le volume 2 présente les justifications du projet
- Le volume 3 donne un résumé non technique du projet

1.2.4.1. *Diagnostic socio-économique*

Le logement et la population

La commune de Gasny compte une population d'un peu moins de 3100 habitants selon le recensement récent. 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.

Depuis une trentaine d'années, la population de la commune se stabilise autour de 3000 habitants.

En 2021, les tranches d'âge de 20 à 34 ans et 45 à 54 ans sont sous représentées. La population des personnes très âgées est également inférieure à la moyenne.

Ce sont les tranches d'âge entre 10 et 19 ans et 35 et 44 ans qui restent plus nombreuses qu'ailleurs.

L'indice de vieillissement s'élève à 88,7, signifiant qu'il y a 0,887 personne de 65 ans et plus pour chaque habitant de moins de 20 ans. Gasny présente une population plutôt jeune mais se situe cependant en dessous du niveau de la communauté de communes de SNA (82,7) et du département de l'Eure (79,4).

Depuis les années 1970 jusqu'en 2021, le parc de logement est en constante augmentation. En 2021, les logements anciens, construits avant la seconde guerre mondiale, ne représente plus que 13% du parc.

Entre 2015 et 2021, la commune a construit 57 logements mais a perdu 18 habitants. Dans cette même période, la taille moyenne des ménages a baissé de 2,38 à 2,28 personnes, entraînant une perte de capacité du parc de 136 habitants dans les résidences principales. On note également une légère diminution de la part des résidences principales au profit des résidences secondaires. Par ailleurs, il y a 93 logements vacants à Gasny.

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. Les T5 et plus représentent 40,7 % des résidences principales.

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.

L'emploi

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.

Plusieurs zones d'activité hébergent des entreprises importantes dont :

- DS Smith Packaging (fabrication d'emballage)
- SAB (équipement et pièces pour l'automobile)
- Supex (découpage et emboutissage)
- AAF-SA (conception et fabrication de systèmes de filtration d'air).

Les emplois offerts localement relèvent principalement du secteur industriel (38 %) et du secteur commerce, transport et service divers (39 %). Le secteur « administration publique, enseignement, santé et action sociale » couvre 15 % des emplois.

Quelques commerces de proximité sont implantés dans le bourg ancien. Route de Fourges, un petit centre commercial est présent autour des enseignes Intermarché et Bricomarché.

L'agriculture

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. Elles sont en majeure partie situées au Hameau de Mesnil Milon. Une seule est implantée au sud de la commune. Deux élevages bovins sont existants à Gasny.

Un plan d'épandage des boues de la station d'épuration de Gasny impacte 189 hectares de terres agricoles.

Les enjeux nécessaires à la préservation de l'activité agricole ont été pris en compte dans la révision du PLU de Gasny.

Les équipements

Les équipements comprennent notamment des offres à caractère administratifs, scolaires, culturels et sportifs.

Les équipements et services offerts à la population sont essentiellement regroupés dans le bourg.

La santé

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'hôpital le plus proche se situe à Vernon.

L'enseignement et la petite enfance

L'enseignement du 1er degré est dispensé au sein d'une maternelle accueillant environ 120 élèves pour 4 classes et au sein d'une école élémentaire accueillant environ 190 élèves pour 8 classes.

L'enseignement secondaire est dispensé dans un collège regroupant environ 570 élèves répartis dans 22 classes.

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

Le tourisme

Quelques activités touristiques sont présentes de façon marginale sur la commune. Le secteur à proximité des pôles d'attraction de la Roche-Guyon et de Giverny.

La commune est également le point de départ de la voie verte de la Vallée de l'Epte en direction de Gisors.

Les mobilités

Gasny est situé à la frontière de la Normandie et de l'Ile-de-France. L'accès à l'autoroute A13 s'effectue via Bonnières-sur-Seine à 15 minutes ou via Douains à 20 minutes. La commune n'a pas d'axe majeur traversant son territoire et est à l'écart des grands flux de circulation régionaux. Des routes départementales structurent l'espace communal et drainent le trafic vers d'autres localités proches :

- D313 vers Vernon (environ 4000 véhicules/jour)
- D5 vers Giverny et Vernon (3000 véhicules/jour)
- D128 /D37 vers le Val d'Oise (1250 véhicules/jour)
- D7 itinéraire de transit Vernon - Magny-en-Vexin (900 véhicules/jour)

Plusieurs lignes de bus passent par Gasny à savoir :

- Ecos – Gasny – Vernon (7 A/R par jour)
- Etrépagny – Gasny – Vernon (ligne Nomad 208)
- Gasny – Bonnières (4 A/R par jour)

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

La commune de Gasny est le point d'arrivée de la voie verte de la Vallée de l'Epte venant de la commune de Gisors. Une extension future est prévue en direction de Giverny et Vernon pour un raccordement à l'itinéraire cyclable « la Seine à vélo ».

L'eau potable

La communauté d'agglomérations Seine Normandie Agglomération exerce la compétence en matière d'eau potable. La commune est alimentée en eau potable par le captage « de la Peupleraie à Sainte-Geneviève-lès-Gasny. L'eau est stockée dans un réservoir d'une capacité de 1000 m³.

Une partie de la population n'est pas reliée au réseau d'eau potable. Il s'agit notamment du quartier de Bruyères aux Soranges. En l'absence de réseau dédié, ces habitants disposent de forage dans la nappe phréatique.

L'assainissement

La commune de Gasny dispose d'une station d'épuration dont la capacité nominale est de 6000 équivalents-habitants. Elle gère les effluents de 1269 abonnés à Gasny et 230 à Sainte-Geneviève-lès-Gasny. A Gasny, une partie de la population n'est pas reliée à la station d'épuration mais est en assainissement non collectif. C'est le cas notamment du quartier des Bruyères aux Soranges.

La collecte et le traitement des déchets

La gestion des déchets est assurée par le Syndicat mixte pour l'Etude et le Traitement des Ordures Ménagères (SETOM). La collecte des ordures ménagères et du tri sélectif s'effectue en porte à porte une fois par semaine. Les déchets ménagers sont traités par l'unité de valorisation énergétique Ecoval. Les déchets de tris sélectifs sont emmenés en centre de tri.

Le reste des déchets se fait en point d'apport volontaire : colonnes pour le verre, colonnes pour le textile, en déchetterie dont l'une est présente sur le territoire communal.

1.2.4.2. État initial de l'environnement

L'habitat de la commune de Gasny est regroupé dans le bourg, au sud à l'intersection des RD313 – RD5 – et RD 7 et au lieu-dit le Mesnil Milon, au nord du centre bourg.

Au sud de la commune s'écoule l'Epte, affluent de la Seine. La zone d'activités de l'Epte est située au sud-est de la commune.

Une vaste zone agricole et des espaces boisés et morcelés constituent le reste de l'occupation du territoire.

La commune est située sur un plateau entaillé au sud par la vallée humide de l'Epte et à l'ouest par les vallées sèches du four à chaux et Montainval.

L'altitude de la commune se situe entre + 131m au Bois de la Nation et + 20m en vallée de l'Epte.

Le bourg de Gasny est structuré autour d'un noyau d'urbanisation historique, peu modifié jusqu'en 1945. Ce noyau occupait une emprise d'environ 14 hectares.

Jusqu'à la fin des années 1990, la morphologie urbaine de la commune a beaucoup évolué, avec la création de nouvelles rues et d'îlots d'urbanisation. Progressivement, une urbanisation nouvelle est venue se coller à la ville ancienne. La surface a rapidement progressé :

- 65 hectares en 1970 ;
- 108 hectares en 2000 ;
- 112 hectares aujourd'hui.

Sur le plan géologique, la commune de Gasny se situe au sein du bassin parisien. Les sols sont constitués de limons sur les plateaux, de silex et craie sur les versants et d'alluvions en fond de vallée.

La commune de Gasny ne possède pas de captage d'eau potable et n'est pas impactée par les périmètres de protection.

Milieu humain

Risques majeurs

Selon la base de données Géorisques, 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 concernée par le 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 est concernée par un aléa moyen retrait gonflement des argiles et par un risque de cavités souterraines.

Le risque industriel

Le territoire de Gasny compte deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à savoir : DS Smith Packaging et SAB Industries.

Sites et sols pollués

Selon l'inventaire de la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS), 11 sites potentiellement pollués sont recensés et localisés sur la commune de Gasny.

Milieus naturels

Natura 2000

Le territoire de Gasny est concerné par le site Natura 2000, Zone Spéciale de Conservation « Vallée de l'Epte ». Ce site occupe une surface de 948 ha répartie sur 11 communes. Avec 124,94 ha, 13% de la surface totale se situe sur la commune de Gasny. La totalité de cette surface se trouve en vallée humide.

La flore et la faune remarquables

La Vallée d'Epte compte 87 espèces végétales patrimoniales dont 69 sont considérées comme rares et 44 sont menacées en Haute-Normandie.

En ce qui concerne la faune remarquable et d'intérêt communautaire, 10 espèces ont été observées, à savoir :

- 3 espèces d'insectes ;
- 5 espèces de chauves-souris ;
- 2 espèces de poissons.

Menace sur les espèces :

- L'abandon des pratiques agricoles extensives (notamment le pâturage ovin) ;
- Le recours à l'utilisation de produits phytosanitaires et la fertilisation azotée ;
- L'intensification des pratiques sylvicoles ;
- L'urbanisation : trafic routier, éclairage public, dérangement de gîtes des chiroptères ;
- La gestion inadaptée des cours d'eau, des berges, des étangs, des zones humides.

Menace sur les habitats :

- L'eutrophisation des rivières et des étangs ;
- La dégradation des berges ;
- Le passage régulier d'engins motorisés ;
- La gestion forestière intensive ;

- L'arrêt du pâturage extensif ;
- L'utilisation des produits phytosanitaires et la fertilisation des parcelles agricoles.

Autres milieux naturels

Les zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistique et floristique (ZNIEFF)

Un périmètre Z.N.I.E.F.F. de type I et deux périmètres Z.N.I.E.F.F. de type sont présents sur le territoire communal.

- ZNIEFF de type 1 « Le bois du Vallot et le coteau de la vallée de Montainval » ;
- ZNIEFF de type 2 « La côte Saint Michel et le vallon du Mesnil Milon » ;
- ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Epte de Gisors à la confluence ».

Trame verte et bleue

Plusieurs réservoirs et corridors écologiques participent à la trame verte et bleue sur le territoire de la commune de Gasny.

- Plusieurs réservoirs boisés
- Les réservoirs humides et aquatiques de la Vallée de l'Epte
- Les corridors calcicoles pour espèces à faible déplacement
- Les corridors sylvo-arborés pour espèces à faible déplacement
- Les corridors zone humide pour espèces à faible déplacement
- Les corridors pour espèces à fort déplacement

Certaines discontinuités viennent rompre le réseau de réservoirs et corridors. Sur le territoire de la commune Gasny les principales discontinuités sont les routes départementales et les infrastructures routières.

Archéologie

Sur le territoire de la commune le Service Régional de l'Archéologie a recensé 9 sites archéologiques :

- Un aménagement indéterminé au lieu-dit « Les Groux » (Âge du Bronze, Âge du Fer) ;
- Une ferme au lieu-dit « Les Blancs » (époque indéterminée) ;
- Le Prieuré Saint-Nicaise (Moyen-âge) ;
- Un enclos au lieu-dit « Les Blancs » (époque indéterminée) ;
- Un bâtiment au lieu-dit « Vaux Bouillon » (époque indéterminée) ;
- Occupation Gallo-romaine sur la côte de Toisy (époque Gallo-romaine) ;
- Église Saint-Martin (Moyen-âge, époque moderne) ;
- Église au hameau de Saint Eustache (époque indéterminée) ;
- Occupation Gallo-romaine dans le marais de Clerville (époque Gallo-romaine).

1.2.4.3. Consommation de l'espace pour l'urbanisation

Le diagnostic doit mesurer la consommation d'espace par l'urbanisation, en prenant compte de l'effet sur :

- Les 10 dernières années ;
- La période de référence du « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » (**2011-2020**), servant de références de comparaison avec les projets du PLU.

Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain.

Les opérations en renouvellement urbain (constructions en dents creues, dans un grand terrain divisible, sur une friche, en réhabilitation d'un bâtiment existant) ont consommé un total de 3,7 hectares (pour 64 logements, 6 équipements publics et 7 locaux d'activités, y compris les opérations mixtes).

Les opérations en extension de l'urbanisation ont consommé un total de 4,3 hectares (pour 20 logements, 2 équipements publics et 4 locaux d'activités, y compris les opérations mixtes : c'est cette valeur qui est retenue comme référence pour l'analyse du ZAN.

Le PLU de Gasny est tenu de fixer un objectif de modération de la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédant l'entrée en vigueur du plan.

La consommation d'espace naturel, agricole ou forestier pour la période 2014-2023 a été mesurée.

L'ensemble des projets a porté sur une surface cumulée de 5,2 hectares, répartie comme suit :

- Les opérations en renouvellement urbain (constructions en dents-de-scie, dans un grand terrain divisible, sur une friche, en réhabilitation d'un bâtiment existant) ont consommé un total de 1,8 hectares ;
- Les opérations en extension de l'urbanisation ont consommé un total de 3,4 hectares.

C'est cette dernière valeur qui sera retenue comme référence pour fixer les objectifs de modération de la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédente.

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Le potentiel de création de logements en densification et en mutation des espaces bâtis a été chiffré. Il s'établit comme suit en tenant compte des rétentions foncières :

- 16 911 m² en dents creuses, soit 16,8 logements ;
- 19 497 m² de grands terrains divisibles, soit 13,5 logements ;
- 14 063 m² de réhabilitations de friches, soit 31,5 logements et une résidence sénior ;
- Bâtiment pouvant changer de destination en zone A, soit 0,5 logement.

Au total, ce sont 5 hectares mobilisables pour un total de 62,3 logements et une résidence sénior.

Le projet de PLU a retenu de grands objectifs :

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

La volonté forte de préserver le cadre de vie a permis d'identifier les besoins suivants en termes de croissance :

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

Les enjeux du projet sont dégagés au travers des différentes analyses thématiques :

- Des incidences notables probables de la révision du plan local d'urbanisme sur le milieu physique ;
- Des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le milieu naturel ;
- Des incidences notables probables de la révision du plan local d'urbanisme sur le milieu humain ;
- Des incidences notables probables de la révision du plan local d'urbanisme sur les risques naturels et anthropiques ;
- Des incidences notables probables de l'élaboration du PLU sur le paysage, le patrimoine et le cadre de vie.

1.2.4.4. *Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues dans la commune.

Il en fixe les projets pour les années à venir. Il précise également les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le zonage et le règlement du PLU doivent être compatibles avec lui.

Le PADD de la commune de Gasny se décline selon trois grands axes :

Axe 1 : Affirmer Gasny comme pôle urbain attractif et dynamique, ouvert sur la Normandie et l'Ile-de-France

- Conforter Gasny comme pôle d'emplois locaux au sein de Seine Normandie Agglomération
 - en poursuivant la politique de création d'emplois
 - en programmant l'extension de la zone d'activités de Toisy
 - en envisageant la création d'un hôtel d'entreprises
 - en encourageant la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines
- Redynamiser le commerce de proximité
 - en protégeant les linéaires commerciaux dans la rue de Paris, cœur de l'animation de Gasny
- Contrôler l'armature touristique et l'attractivité de la ville
 - en requalifiant le quartier de l'église /cœur de ville
 - en créant une base ludique en lien avec le projet « église / cœur de ville »
 - en réaménageant les bords de l'Epte, prévoyant des connexions avec le projet « Seine à vélo »
- Dégager une offre résidentielle d'environ 10 logements par an
- Accueillir en priorité des jeunes couples
- Adapter l'offre en logements au vieillissement de la population
- Favoriser la rénovation énergétique des logements
 - en encourageant l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements
- Travailler à la remise sur le marché des logements vacants
- Mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain par la mobilisation des dents creuses, des grands terrains divisibles, des friches
- Porter les opportunités de renouvellement urbain et de densification en centre-bourg comme des projets d'ensemble (habitat, urbanisme, mobilité...)
- Prévoir des extensions résidentielles en cohésion forte avec une trame urbaine existante
- Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité brute minimale de 20 logements / hectare
- Limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles à 3 hectares en 10 ans
- Protéger et développer l'activité agricole
- Gérer l'urbanisation des Bruyères

Axe 2 : Offrir une grande qualité de vie quotidienne aux Gasnytois

- Faciliter les déplacements doux au quotidien
 - en développant le maillage doux entre les lieux d'habitat, les commerces, les services et les zones d'activité
- Adapter l'offre en équipements publics aux attentes de la population
- Sécuriser les points noirs routier (carrefour de Saint-Eustache – liaison avec Sainte Geneviève-les-Gasny)

- Protéger les habitants des risques naturels (cavité souterraines – retrait / gonflement des argiles – inondations)

Axe 3 : Valoriser et développer les aménités paysagères et environnementales d'un territoire où le Vexin bossu se précipite dans la vallée de l'Epte

- Protéger le site classé de la vallée de l'Epte
- Protéger la zone Natura 2000 de la vallée de l'Epte
- Protéger les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique
- Protéger les zones humides
- Préserver les massifs forestiers
- Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue
- Identifier, protéger et si nécessaire restaurer les éléments remarquables du paysage
- Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de ville
- Valoriser le paysage urbain, l'architecture et le patrimoine
- Améliorer la relation entre la ville et la rivière

1.2.4.5. *Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)*

Dans son projet de PLU, la commune a retenu six orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Cinq concernent l'urbanisation de zone. La sixième est consacrée à la protection et au développement de la trame verte et bleue.

1/ OAP n° 1 : rue de Vernon

Cette OAP est divisée en deux secteurs : une zone 1AUh de 6 806 m² et une zone 2AU de 16 032 m². La zone 1AUh est destinée à la construction de logements individuels et/ou collectifs pour une densité d'au moins 12 logement à l'hectare. L'aménagement n'exclut pas l'implantation de quelques activités économiques à la condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations. L'aménagement de la zone 1AUh permettra d'amener les réseaux jusqu'à la zone 2AU qui pourra ainsi être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

L'OAP prévoit les accès et dessertes viaires ainsi que le découpage parcellaire. Les règles d'architecture et aménagement des espaces privatifs, les stationnements, la végétalisation des espaces verts et la gestion de l'hydraulique (eaux pluviales) sont dictés dans le document.

2/ OAP n° 2 : route de Fourges

Cette OAP porte sur une zone 1AU de 10 289 m² et la zone naturelle « forêt urbaine » Nf attenante de 6 135 m².

La zone 1AUh est destinée à la construction de logements individuels et/ou collectifs pour une densité d'au moins 20 logement à l'hectare. L'aménagement n'exclut pas l'implantation de quelques activités économiques à la condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations. L'OAP prévoit les accès et dessertes viaires ainsi que le découpage parcellaire. Les règles d'architecture et aménagement des espaces privatifs, la végétalisation des espaces verts et la gestion de l'hydraulique (eaux pluviales) sont dictés dans le document.

La zone Nf concerne la plantation d'une forêt urbaine en entrée de ville. Cet espace pourra intégrer des allées pour la circulation des piétons et des clairières comportant des aménagements de loisirs à condition de conserver un caractère essentiellement naturel. Des conseils sont formulés sur l'aménagement de cette zone.

3/ OAP n° 3 : zone d'activités de Toisy

Cette OAP porte sur une zone 1AUz de 9 798 m² et une emprise de 11 277 m² occupée par une entreprise existante. L'ensemble de la zone est destiné à l'accueil d'activités industrielles ou artisanales.

L'OAP prévoit les accès et dessertes viaires. Les règles d'architecture, les stationnements, la végétalisation des espaces verts et la gestion de l'hydraulique (eaux pluviales) sont dictés dans le document.

4/ OAP n° 4 : Cœur de ville /base ludique

Cette OAP englobe le projet de requalification du cœur de ville aux abords de l'église et le projet de base ludique.

Le projet de cœur de ville vise à recréer un véritable espace de parvis autour de l'église en l'ouvrant sur la rue de Paris, le presbytère et la base ludique.

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

L'OAP prévoit les accès et dessertes viaires. Les règles d'architecture, la végétalisation des espaces verts sont dictées dans le document.

Sur ce secteur, une zone Nt comprend des zones humides inventoriées. Elles seront globalement conservées. Une suppression ponctuelle et limitée peut être envisagée pour la réalisation du projet à la condition de compenser à hauteur d'au moins 150 % les zones humides.

5/ OAP n° 5 : friche COMECO

Cette OAP porte sur la requalification d'une friche industrielle située en zone centrale UA du PLU, pour une superficie de 6 150 m².

Ce projet est à vocation principale résidentielle essentiellement sous la forme de logements collectifs. Une trentaine de logements est attendue. L'aménagement n'exclut pas l'implantation de quelques activités économiques à la condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Des investigations concernant la pollution des sols seront effectuées. Le site devra être compatible avec un usage résidentiel en cas de pollution des sols.

Dans la mesure du possible, les bâtiments repérés rappelant l'architecture industrielle du 19^{ème} siècle seront préservés et réinvestis.

6/ OAP relative à la protection et au développement de la trame verte et bleue

Cette OAP vise la préservation, le développement des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité.

Elle s'articule autour des continuités écologiques, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

La trame verte et bleue est constituée par les forêts, les alignements d'arbres, les cours d'eau, les mares et les zones humides, éléments fortement présents au sein de la commune de Gasny.

1.2.4.6. *Le règlement écrit*

Le règlement écrit compte sept chapitres qui sont :

- les dispositions générales ;
- les dispositions applicables aux zones urbaines – secteurs Ua, Ue, Ur et Urs ;

- les dispositions applicables aux zones urbaines – secteur Uy, Uz et Urz ;
- les dispositions applicables aux zones urbaines – secteurs 1AUh / 1AUs ;
- les dispositions applicables aux zones à urbaniser – secteur 1AUz ;
- les dispositions applicables aux zones à urbaniser – secteur 2AU ;
- les dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles ou forestières

Outre le règlement écrit proprement dit, le document contient en partie annexe :

- Annexe n°1 : guide des essences locales
- Annexe n° 2 : listes des emplacements réservés
- Annexe n° 3 : lexique
- Annexe n° 4 : destinations et sous-destinations de construction
 - o Exploitation agricole et forestière
 - o Habitation
 - o Commerce et activité de service
 - o Equipements d'intérêt collectif et services publics
 - o Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Annexe n° 5 : bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ou en zone naturelle
- Annexe n° 6 : constructions remarquables

Les dispositions générales

Elles comprennent les rappels législatifs et réglementaires. Elles définissent les dispositions de portée générale applicables à la commune, sur toutes les zones Elles contiennent huit articles :

- Article 1 : opposabilité du PLU
- Article 2 : portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 : utilisation du règlement et du document graphique
- Article 4 : protection et mise en valeur du patrimoine naturel
- Article 5 : protection et mise en valeur du patrimoine bâti
- Article 6 : prise en compte des risques naturels
- Article 7 : cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme
- Article 8 : dérogations au plan local d'urbanisme

Les dispositions applicables aux zones urbaines – secteurs Ua, Ue, Ur et Urs ;

Ces dispositions concernent une partie des zones U et dictent les règles qui leur sont applicables.

- Ua : zone urbaine à caractère ancien, comportant les logements, en habitation individuelle ou collective, ainsi que des activités, commerces, service et équipements ;
- Ue : zone urbaine destinée aux équipements et activités de services à la population ;
- Ur : zone urbaine à caractère plutôt récent comportant les logements, en habitation individuelle ou collective, ainsi que les activités, commerces, services et équipements ;
- Urs : zone urbaine à caractère récent, où les sous-sols sont interdits.

Les règles applicables à ces zones sont dictées au sein de trois grands chapitres.

Les dispositions applicables aux zones urbaines – secteur Uy, Uz et Urz

Ces dispositions concernent une partie des zones U et dictent les règles qui leur sont applicables.

- Uy : regroupe les espaces à vocation de grandes activités commerciales
- Uz : regroupe l'ensemble des espaces à vocation d'activités comportant principalement des activités économiques (industries, services) et quelques logements
- Urz : zone mutable permettant la poursuite de l'activité économique ou la reconversion du

site en urbanisation mixte de village
Les règles applicables à ces zones sont dictées au sein de trois grands chapitres.

Les dispositions applicables aux zones urbaines – secteurs 1AUh / 1AUs

Ces dispositions concernent des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

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

Les règles applicables à ces zones sont dictées au sein de trois grands chapitres.

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser – secteur 1AUz

Ces dispositions concernent des zones à urbaniser.

- 1AUz : secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation d'activités économiques

Les règles applicables à cette zone sont dictées au sein de trois grands chapitres.

Les dispositions applicables aux zones à urbaniser – secteur 2AU

Ces dispositions concernent des zones pouvant être urbanisées sous certaines conditions.

- 2AU : secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le renforcement de la voirie et des réseaux

Les règles applicables à cette zone sont dictées au sein d'un seul chapitre.

Les dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles ou forestières

Ces dispositions concernent les zones agricoles et les zones naturelles ou forestières.

- A : secteur agricole strict à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique
- Ae : secteur favorable à l'implantation d'éoliennes, y compris de grandes dimensions
- Aj : secteur dédié aux jardins maraîchers
- Ap : secteur protégé en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que pour sa valeur paysagère
- N : secteur affecté à la protection des espaces boisés, des milieux naturels et des paysages
- Ne : secteur délimité autour de la station d'épuration
- Nf : forêt urbaine route de Fourges
- Np : site de l'ancien Prieuré Saint Nicaise
- Ns : secteurs du quartier des Bruyères / Les Soranges
- Nt : secteur de la base ludique

Les règles applicables à ces zones sont dictées au sein de trois grands chapitres.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont répertoriées et décrites au sein d'un document annexe au plan projet. Elles sont au nombre de quatre :

- AC1 : ancien Prieuré Saint Nicaise inscrit au titre des monuments historiques ;
- AC2 : site classé de la Vallée de l'Epte ;
- PM1 : plan de prévention des risques inondation de l'Epte Aval ;
- T7 : servitude aéronautique relative à l'aérodrome d'Evreux-Fauville.

1.2.4.7. Les plans de zonage

Le règlement graphique au dossier papier mis à la disposition du public compte trois plans de zonage de l'ensemble de la commune :

- Un plan de zonage de la commune entière à l'échelle 1/5000
- Un plan de zonage de la partie centrale de la commune à l'échelle 1/2000
- Un plan de zonage du secteur particulier « des Bruyères » à l'échelle 1/5000

Ces plans matérialisent l'ensemble des surfaces occupant la commune avec leur classement, les éléments du patrimoine naturel et bâti, les informations et prescriptions diverses, les risques et nuisances.

En annexes, d'autres plans sont insérés au dossier. Il s'agit :

- Du plan des implantations et des gabarits à l'échelle 1/5000
- Du plan des servitudes à l'échelle 1/7500
- Du plan du réseau d'eau potable à l'échelle 1/5000
- Du plan du réseau d'assainissement à l'échelle 1/5000

L'ensemble de ces plans facilite la compréhension du dossier dans sa vision globale du projet.

1.3. Le projet d'élaboration d'un périmètre délimité des abords

Concomitamment au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Gasny, un projet de plan délimité des abords (PDA) est inclus au dossier. Il concerne le bâtiment de l'ancien Prieuré Saint-Nicaise dont l'inscription au monument historique date du 11 avril 2008. La protection porte sur le corps de logis, le cellier, la galerie et les vestiges archéologiques sur l'emprise de l'abbaye.

Voisin de l'église, l'ancien Prieuré est situé dans un environnement rural avec de nombreuses maisons et quelques résidences de campagne. Le bâti présente des façades en moellons enduits, à pans de bois ou en briques. La qualité de ces constructions est à préserver, d'autant plus que celles-ci sont proches du monument.

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.

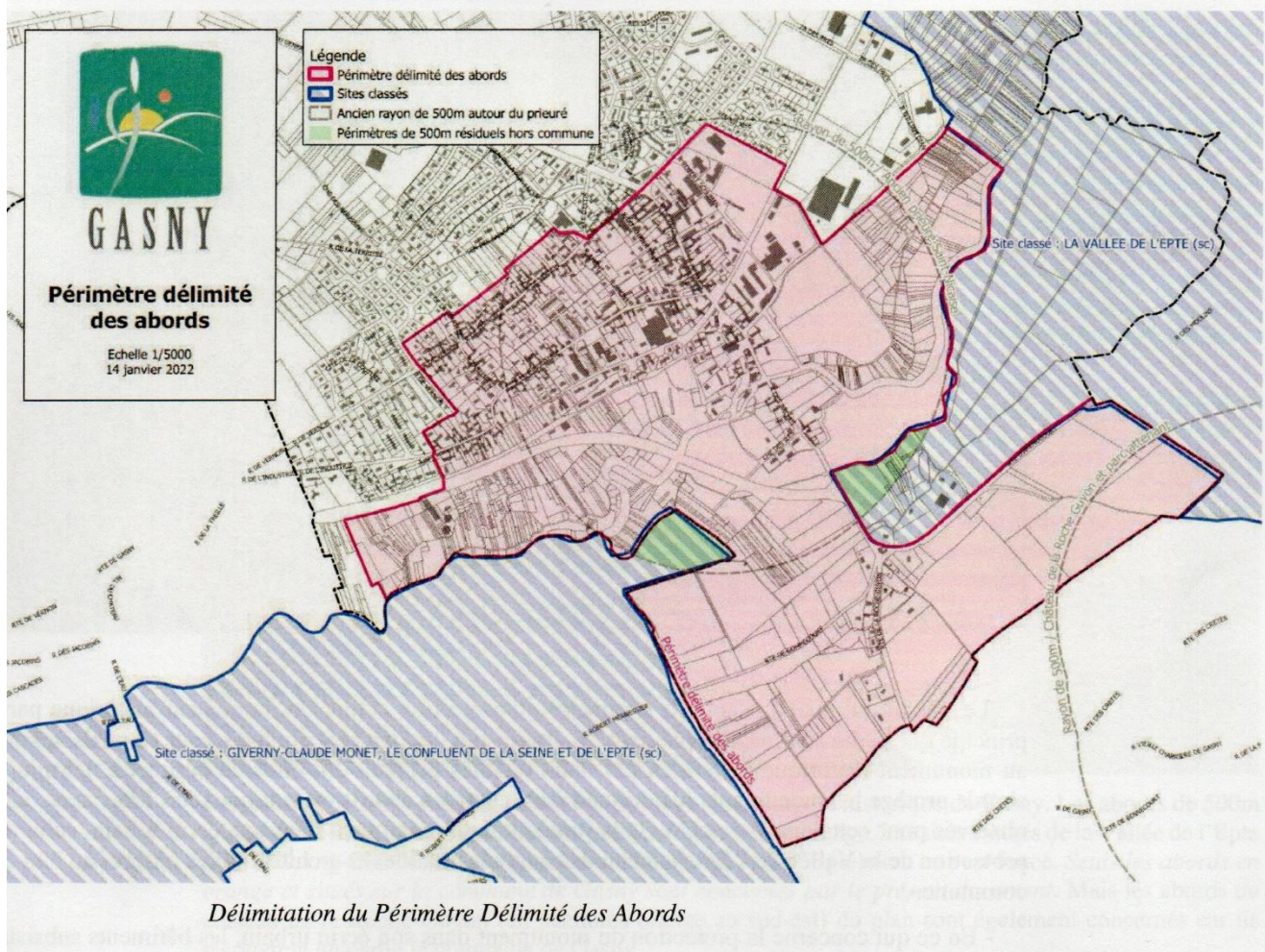
Objet actuellement d'une protection dans un rayon de 500 m autour du site, une nouvelle adaptation de ce périmètre est rendue nécessaire pour mieux correspondre à la réalité du terrain.

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 :

3. Le zonage proposé



Carte source document présent au dossier soumis à l'enquête

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.

1.4. Concertation avant l'enquête publique

L'élaboration du projet de révision de PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal de Gasny en date du 18 décembre 2018. Un peu plus de 6 ans et demi se sont écoulés entre cette date et le début de l'enquête publique le 25 août 2025.

Le conseil municipal a défini les diverses modalités d'information du public tout au long de l'élaboration du projet.

Le 03 avril 2025, les grandes lignes du projet de PLU ont été présentées lors d'une réunion publique qui a rassemblé 30 à 40 personnes.

Au cours de cette réunion trois questions ont été posées concernant :

- L'élargissement du chemin des Soranges
- La possible constructibilité d'une partie du secteur « Les Bruyères »
- La création d'un embarcadère.

1.5. Avis des personnes publiques associées (PPA)

Par courrier daté d'avril 2025, le projet de révision de plan local d'urbanisme a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA), conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme. A défaut de réponse dans les 3 mois, l'avis est réputé favorable.

PPA	Date de réponse	Avis
Préfet de l'Eure	Réponse le 16/07/2025	Avis favorable avec observation et remarques
Chambre d'agriculture de l'Eure	Réponse le 29/04/2025	Avis favorable avec remarques
Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)	Réponse le 10/07/2025	Avis favorable Assorti de deux remarques
Préfet de Région Normandie DRAC	Réponse du 27/05/2025	Avis favorable Assorti de quelques remarques
Département de l'Eure	Réponse le 02/06/2025	Remarques formulées
Seine Normandie Agglomération	Réponse non datée	Avis favorable Assorti de remarques
Chambre de commerce et d'industrie Portes de Normandie		Réputé favorable
Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Eure		Réputé favorable
INAO	Réponse le 05/05/2025	Sans avis ni remarque
Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	Réponse le 16/07/2025	Avis n° 2025AN33 Absence de réponse dans les trois mois

Les courriers reçus émis en réponse ont été annexés au dossier soumis à l'enquête publique.

Synthèse des principales réserves ou remarques des PPA

PREFET DE L'EURE

Observations principales

La perméabilité des clôtures

La Préfecture apporte des précisions sur la réalisation des clôtures et leur perméabilité. Elle souhaite quelques aménagements et compléments. Elle demande la prise en compte de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

L'OAP trame verte et bleue

Pour la bonne poursuite du PLU, il sera attendu de revoir l'OAP trame verte et bleue en tenant compte des attentes réglementaires et en s'interrogeant sur le fond et la forme du document. En l'état, l'OAP

reprend les cartographies du règlement graphique présentant ainsi les protections mises en place par la commune pour protéger les éléments naturels. Il serait opportun d'envisager une spatialisation des enjeux de continuités écologiques en définissant des orientations plus détaillées et territorialisées.

Identification des éléments linéaires

En l'état, le PLU protège un linéaire de haies bocagères de 2,22 km. Pour autant, aucune haie identifiée n'apparaît précisément sous cette appellation sur le règlement graphique. Pour une bonne application du PLU, il sera nécessaire d'identifier les haies et clarifier leur identification, en les distinguant des alignements d'arbres sur le règlement graphique par un figuré dédié.

La légende « élément naturel protégé pour son intérêt paysager » est à reprendre car cette protection concerne des surfaces/secteurs. En l'état, le terme « élément » est ambigu.

Continuités écologiques en milieu urbain

Des efforts devront être mener pour rétablir des connexions écologiques en zone urbaine.

Protection des espaces forestier

Pour l'ensemble des espaces boisés du territoire, il serait opportun de vérifier ces espaces de manière à envisager si d'autres massifs de petite surface pourraient faire l'objet de protection pour le maintien ou la restauration des continuités écologiques.

Manques et imprécisions dans les documents

Règlement écrit page 12

A l'article 5, une erreur de rédaction a été faite dans les dispositions générales concernant la partie sur les éléments de patrimoine bâti.

Rapport de présentation

Absence d'une carte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dans l'état initial de l'environnement.

OAP n°1 Rue de Vernon

Plusieurs remarques sont formulées concernant :

- Le maillage viaire et le raccordement ;
- Le périmètre et la dynamique de quartier ;
- La densité de logement ;
- La qualité urbaine ;
- Le chemin des eaux ;
- La nature en ville et les continuités écologiques ;

Transition énergétique

Le diagnostic du PLU fait référence au PCET de la CA Portes de l'Eure. Il convient de remettre cette partie à jour en reprenant les 3 axes et 33 actions du PCAET de SNA (approuvé le 17 décembre 2020) tout en justifiant de la compatibilité du projet de PLU avec ce document supérieur.

Prise en compte des risques

Le risque inondation

Dans le PADD, un des objectifs est de protéger les habitants des risques naturel (inondations, remontées de nappes d'eau souterraines, ruissellement).

La vérification de la compatibilité avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) aurait dû conduire la commune à cartographier la connaissance qu'elle a de son territoire en la matière. L'ensemble de ses connaissances aurait dû figurer au sein du PLU.

Au rapport de présentation tome 2, il est inscrit en page 86 « Classement non constructible du quartier des abords de l'Epte au sud du bourg afin de conserver ses grandes qualités environnementales, paysagères et patrimoniales. Le quartier est entièrement inscrit en zone de risque du PPRI ».

Or, une parcelle pourtant en aléa fort du PPRI de l'Epte a été classée en Ua, ce qui est incompatible avec les dispositions réglementaires de la zone rouge. De même, un pâte de maisons en zone bleue a été maintenu en Ua.

Corrections et recommandations

L'annexe 6 de l'avis de l'Etat énumère un ensemble de corrections ou de complétions à prendre en compte dans le dossier projet de PLU.

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'EURE

La chambre d'agriculture demande que le règlement écrit, à son article AN 1.1, soit complété par :
« les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaire à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée ».

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (CDPENAF)

La CDPENAF demande 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 boulodrome et ses abords immédiats, et Nt2 à l'endroit projeté pour l'embarcadère.

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE NORMANDIE

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.

DEPARTEMENT DE L'EURE

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

SEINE-NORMANDIE AGGLOMERATION

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

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.

MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Consultée, la 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)

2. L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique du projet de révision de PLU de la commune de Gasny comprend les documents suivants :

- le rapport de présentation (tome 1) : il reprend le diagnostic et les enjeux de la commune ;
- le rapport de présentation (tome 2) concernant les justifications du projet ;
- le rapport de présentation (tome 3) résumé non technique ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- le règlement écrit ;
- un plan de zonage de la commune entière à l'échelle 1/5000
- un plan de zonage de la partie centrale à l'échelle 1/2000 ;
- un plan de zonage « Les Bruyères » à l'échelle 1/5000 ;
- un plan des implantations et des gabarits à l'échelle 1/5000 ;

Le dossier contient également des annexes

- les avis des personnes publiques associées ;
- un document et plan des servitudes d'utilité publique ;
- un plan de prévention des risques inondation (PPRi) ;
- un plan du réseau d'eau potable ;
- un plan du réseau d'assainissement ;
- l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Les documents énumérés à l'article L151-2 du code l'urbanisme sont bien présents au dossier de projet de révision du PLU de Gasny

2.2. Organisation de l'enquête publique

2.2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E25000027/76 en date du 12 mai 2025 du Tribunal Administratif de Rouen, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur aux fins d'enquête publique dans le cadre du projet de révision du plan local d'urbanisme et l'élaboration d'un périmètre délimité des abords de l'ancien prieuré Saint-Nicaise de la commune de GASNY (27).

2.2.2. Entretien avec l'autorité responsable du projet

Dans le cadre de cette désignation, une réunion préparatoire à l'enquête s'est déroulée en mairie de Gasny le mardi 20 mai 2025 de 10 heures à 11 heures. Elle a réuni le commissaire enquêteur, le maire de la commune, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, la directrice du service urbanisme et deux autres membres du personnel communal.

Une présentation du dossier projet a été faite. Les différentes problématiques ont été évoquées. J'ai sollicité la remise d'un exemplaire papier du document. Ce document m'a été remis le 09 juillet 2025 à l'occasion d'une nouvelle réunion en mairie.

Les modalités pratiques pour le bon déroulement de l'enquête publique (notamment la mise à disposition d'un registre d'enquête et d'un local offrant une relative confidentialité) ont été évoqués.

La consultation des personnes publiques associées a été faite par envoi du dossier dans le délai imparti. Les réponses transmises en retour nous sont remises au fur et à mesure de leur réception.

Initialement prévue du 18 août au 19 septembre 20225, en raison d'une difficulté technique, les dates d'enquête publique ont été arrêtées comme il suit : du lundi 25 août 2025 à 09h00 au vendredi 26 septembre 2025 à 17h00.

2.2.3. Arrêté portant organisation de l'enquête publique

L'arrêté municipal n° 139/2025 en date du 31 juillet 2025 a été pris. Il indique les jours et heures de permanence du commissaire enquêteur en mairie de Gasny.

Il précise les moyens mis à la disposition de la population pour consulter les pièces du dossier à savoir :

- la version papier en mairie de Gasny aux jours et heures d'ouverture habituelle de l'administration ;
- la version informatique consultable à l'adresse Internet <https://www.gasny.fr>.

Il indique les modalités d'ensemble permettant au public de formuler ses observations :

- sur le registre papier en mairie ;
- par courrier écrit en mairie, à l'intention du commissaire enquêteur ;
- par courrier électronique à l'adresse urbanisme@gasny.fr.

2.2.4. Information du public

La publicité du déroulement de l'enquête publique est prévue par l'article R123-11 du code de l'environnement.

2.2.4.1. Affichage de l'arrêté municipal

Dès sa rédaction, l'arrêté municipal a été affiché dans les panneaux prévus à cet effet en agglomération de Gasny. Il y a été maintenu durant toute la durée de l'enquête.

2.2.4.2. Insertion de l'avis dans la presse

L'avis d'enquête publique a été inséré dans les journaux *Le Démocrate vernonais* et *Eure infos* dans leurs parutions aux dates suivantes :

- Le Démocrate vernonais le 07 août 2025 (18 jours avant le début de l'enquête)
- Eure infos le 05 août 2025 (20 jours avant le début de l'enquête)
- Le Démocrate vernonais le 28 août 2025 (4 jours après le début de l'enquête)
- Paris Normandie le 26 août 2025 (1 jour après le début de l'enquête)

2.2.4.3. Autres moyens d'information

Une insertion de l'information sur le déroulement de l'enquête a été faite sur la page d'accueil du site Internet de la mairie de Gasny.

Un lien donnait accès à l'ensemble des pièces du dossier permettant à tout un chacun une lecture des documents.

De ce qui précède, je constate que l'information concernant le déroulement de l'enquête publique a parfaitement été relayée auprès de la population communale, voire au-delà.

2.3. Déroulement de l'enquête publique

Le lundi 25 août 2025, premier jour de l'enquête, l'état du dossier a été vérifié afin de s'assurer de la présence de l'ensemble des documents énumérés au paragraphe 2.1. Cette vérification a été renouvelée au début de chaque permanence en mairie de Gasny.

Le dossier papier et le registre d'enquête (coté et paraphé par mes soins) ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, soit **34 jours consécutifs du lundi 25 août 2025 au vendredi 26 septembre 2025**, à la mairie de Gasny, aux jours et aux heures habituels d'ouverture suivantes :

- du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- le samedi de 08h30 à 12h00.

2.3.1. Les permanences

Dans le cadre de cette enquête publique, j'ai tenu quatre permanences en mairie de Gasny :

- le lundi 25 août 2025 de 09h00 à 12h00
- le jeudi 04 septembre 2025 de 14h00 à 17h00
- le samedi 13 septembre 2025 de 09h00 à 12h00
- le vendredi 26 septembre 2025 de 14h00 à 17h00.

Un bureau a été mis à la disposition du commissaire enquêteur permettant d'accueillir le public dans le calme et la discrétion.

2.3.2. Climat dans lequel s'est déroulée l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident. La mission du commissaire enquêteur a été expliquée chaque fois qu'il a été nécessaire.

2.3.3. Clôture de l'enquête publique

Le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire enquêteur le 26 septembre 2025 à la fin de la

dernière permanence. Il a été remis au commissaire enquêteur afin que soient élaborés la synthèse des observations, le rapport d'enquête et les conclusions motivées.

2.4. Élaboration du rapport d'enquête et des conclusions motivées

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, une synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique a été établie (*Cf. pièce jointe n° 1*).

Je l'ai remise en main propre, le mardi 30 septembre 2025, en mairie de la commune de Gasny.

Le maire de la commune a répondu aux interrogations du public par courriel en date du 15 octobre 2025. (*Cf. pièce jointe n° 2*).

Après avoir pris en compte l'ensemble des éléments, j'ai remis mon rapport accompagné de mes conclusions avec avis motivé, arrêtés à la date du 23 octobre 2025, à monsieur le maire de la commune de Gasny.

Une copie est adressée au Tribunal administratif de Rouen.

3. PARTICIPATION DU PUBLIC

3.1. Mode d'expression du public

Au cours de cette enquête dix-neuf contributions ont été déposées. Treize personnes se sont présentées en mairie lors des permanences. Quatre courriers ont été transmis.

3.2. Liste des personnes s'étant manifestées lors de l'enquête publique

N° d'ordre	Date	Mode d'expression	Identité - adresse
1	25/08/2025 13/09/2025	Inscription sur le registre	M. et Mme CUNIS, 2 chemin des hauts Buhoreaux à Gasny
2	25/08/2025 03/09/2025	Inscriptions sur le registre Remise d'un courrier	M. BOUTIGNON, 17 rue de la Terrière à Gasny
3	25/08/2025	Inscription sur le registre	M. LEBEL, 69 bis rue de Vernon à Gasny
4	25/08/2025	Inscription sur le registre	M. DESJARDINS, 12 rue des sapons hameau de Mesnil Million à Gasny
5	25/08/2025	Inscription sur le registre	M. et Mme HOLUBIEN, 8 résidence les Bouquets à Gasny
6	01/09/2025	Courrier informatique	M. JOURDAIN, propriétaire à Gasny
7	02/09/2025	Courrier informatique	Mme GAOUDI, propriétaire à Gasny
8	04/09/2025 13/09/2025	Inscription sur le registre et remise de courriers	Mme NOYON, 3 route d'Amenucourt à Gasny
9	04/09/2025	Inscription sur le	Mme et M. LAMOURET, 813 route de Fourges à Gasny

		registre	
10	04/09/2025	Inscription sur le registre	M. VAAS Christian, 27 rue de l'industrie à Gasny
11	04/09/2025	Inscription sur le registre	M. DELARUE Thierry, 58ter rue de Vernon à Gasny
12	04/09/2025	Inscription sur le registre	Mme JAMES Maryline, 16 allée circulaire à Gasny
13	04/09/2025	Inscription sur le registre	M. JAMES Sylvain, 3 rue des sapins à Gasny
14	04/09/2025	Inscription sur le registre	M. LUPIN, 28 rue de Vernon
15	13/09/2025	Inscription sur le registre	M.LAMARRE Jean, 3 rue des sapins à Gasny
16	13/09/2025	Inscription sur le registre	M. HAUGAZEAU Alain, 36 rue de Vernon à Gasny
17	15/09/2025	Courrier informatique	Mme MANTOIS Lysiane, 33 cité les champs à Les Pieux (50)
18	23/09/2025	Courrier informatique	M. et Mme HAUGAZEAU, 36 rue de Vernon à Gasny
19	26/09/2025	Inscription sur le registre	BESSON MOREAU Jacques, 5 chemin des Soranges à Gasny
20	26/09/2025	Inscription sur le registre	REGNAULT Rémi, 50 route d'Ecos à Gasny
21	26/09/2025	Passage sans inscription	Agence immobilière « La Référence » à Gasny
22	26/09/2025	Inscription sur le registre	DEJONGHE Pascal et Isabelle, 13 rue de l'ancienne auberge à Gasny
23	26/09/2025	Inscription sur le registre	GUINNESS Franck, 54 bis rue de Vernon à Gasny

3.3. Analyse des observations recueillies

Au cours du déroulement de l'enquête publique, relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de GASNY, dix-neuf remarques ont été formulées : treize observations ont été consignées directement au registre ; six courriers (2 écrits et 4 courriels) ont été transmis en mairie et insérés au registre.

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.

Observations relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

O.A.P. n° 2 de la route de Fourges

HOLUBEIK Jean-Marc demeurant 8 résidence les Bouquets à Gasny.

D'après le schéma d'implantation de la zone 1AUs situé entre la route de Fourges et la rue William Dian, il est prévu une zone Nf attenante de 6135 m² le long de la route de Fourges.

Ne serait-il pas envisageable de déplacer cette zone et la placer le long de la résidence les Bouquets ? ce qui permettrait de limiter la proximité du voisinage.

(observation écrite n° 5 au registre d'enquête)

Réponse de la mairie de Gasny

Le principe de la zone Nf est de pouvoir planter une forêt urbaine en entrée de ville afin :

- De qualifier l'entrée de Gasny par la route de Fourges, aujourd'hui dévalorisée par l'étalement des constructions industrielles. La forêt urbaine en entrée de ville marquerait une transition franche et très qualitative à l'arrivée dans la ville résidentielle ;
- D'isoler les habitants de la zone 1AUs de la route de Fourges (trafic routier /bruit).

Notons qu'une bande de 10 m a déjà été réservée vis-à-vis de la résidence des Bouquets, permettant une bonne séparation avec le nouveau quartier 1AUs.

Ajoutons que certaines constructions de la résidence des Bouquets sont proches de la limite parcellaire (moins de 4m). Planter une forêt urbaine à leur pied ne serait pas judicieux.



Mon appréciation

Monsieur HOLUBEIK craint un vis-à-vis trop important, en fonction du type et de l'implantation des constructions sur l'O.A.P. n° 2, avec les riverains de la résidence Les Bouquets. Sur la bande des 10 m déjà réservée en limite avec la résidence des Bouquets, les plantations devraient être pensée et réalisée de telle façon qu'elles protègent des vues avec le nouveau voisinage.

=====

O.A.P. n° 1, rue de Vernon

DELARUE Thierry, demeurant 58 ter rue de Vernon à Gasny.

Propriétaire de la parcelle AD357-353 avec propriété de servitude de passage 352.

Une grande partie de la parcelle AD357 est classée en 2AU. A quelle échéance peut-on percevoir la

constructibilité sachant que l'ensemble de la zone dont je suis propriétaire pourrait faire l'objet d'un aménagement global d'accès. Le fait de ne pas avoir d'échéance bloque mes projets d'aménagement. Propriétaire de la parcelle AD289 accolée à la parcelle AD357 pourrait donner un 2^{ème} accès rue de la Terrière.

(observation écrite n°10 au registre d'enquête)

Réponse de la mairie de Gasny

La zone 2AU a été créée afin d'anticiper une future opération d'aménagement de l'ensemble des parcelles en lanière en arrière des propriétés de la rue de Vernon.

L'idée est d'éviter la réalisation d'opérations individuelles non concertées, qui aboutiraient à un aménagement sans cohérence d'ensemble et qui laisserait des morceaux de terrains enclavés, et donc non utilisables, en contradiction avec l'objectif majeur de reconstruction de la ville sur elle-même.

A été classé en zone non constructible 2AU l'ensemble de terrains en lanières de la rue de Vernon, avec de multiples propriétaires, majoritairement sans accès direct aux réseaux et aux voies publiques (16032m²).

Cette zone 2AU pourrait être ouverte à l'urbanisation après que l'aménagement de la zone 1AUh ait été réalisée, car elle permettra d'amener les réseaux en quantité suffisante pour la desserte globale de l'ensemble de terrains.

Sur un parcellaire aussi morcelé, il semble indispensable que les propriétaires s'entendent pour mener ensemble l'opération ou qu'un porteur de projet unique en assure le portage, plutôt que de voir des opérations successives au coup par coup, sans réflexion globale ni cohérence d'ensemble. On estime qu'au regard de ces nécessités (attente de la zone 1AUh et portage global de la zone 2AU), cela ne devrait pas intervenir avant 2035.

Cela permettra notamment de disposer de voiries de desserte de qualité. En l'occurrence, la largeur de passage disponible sur le terrain de M. DELARUE est réduite (environ 7m), et incompatible avec les objectifs de densité exigés pour assurer une utilisation optimale du foncier. Ajoutons qu'à cet endroit la rue de Vernon est étroite, et qu'il sera préférable de rabattre les véhicules vers le Clos de la Sergenterie, via la future voirie de desserte à connecter à celle de la zone 1AUh. Enfin, rappelons le mur de clôture traditionnel est protégé par le PLU, au titre de sa qualité intrinsèque et la cohérence des alignements dans la rue de Vernon historique.



Mon appréciation

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la mairie.

Ce vaste ensemble (zone 1AUh de 6806 m² et zone 2AU de 16 032 m²) devra être pensé bien en amont de la réalisation globale afin d'offrir des accès de tailles suffisantes pour les futurs résidents et pour des accès de secours et de circulation divers (pompiers, enlèvement des ordures ménagères...) sachant que cette opération vise à densifier avec « *au moins 12 logements par hectare* ».

Dans son propos, M. DELARUE indiquait qu'il pouvait être prévu un accès à la zone 2AU à partir d'un terrain de sa propriété donnant sur la rue de la Terrière.

Non écrit par le requérant, mais dit verbalement lors de sa venue en permanence, sur ce terrain il existe un bâtiment qui pourrait être détruit afin de réaliser un accès véhicule. Cette option mérite réflexion si tant est que la voie d'accès soit suffisante pour la réalisation du projet.

=====

GUINNESS Franck, 54 bis rue de Vernon à Gasny

L'intéressé apporte le soutien suivant à l'observation de M. DELARUE ;

« Avec Mr Delarue Thierry nous avons une servitude pouvant servir d'accès principale à la zone OAP n°1 partie 2AU.

(observation écrite n° 22 au registre d'enquête)

Réponse de la mairie de Gasny

La largeur de passage disponible sur le terrain de M. GUINNESS est réduite (environ 5m), et incompatible avec les objectifs de densité exigés pour assurer une utilisation optimale du foncier. Il sera préférable de rabattre les véhicules vers le Clos de la Sergenterie, via la future voirie de desserte à connecter à celle de la zone 1AUh.

Toutefois, cette servitude pourrait utilement être employée pour une meilleure desserte de la zone 2AU, en complément des amenées de voirie et réseaux prévues dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AUh.

Ces deux propriétaires pourraient lancer la dynamique d'ensemble auprès des autres propriétaires de terrains dans la zone 2AU. Dans ces conditions, une ouverture anticipée de l'urbanisation de la zone 2AU pourrait être réfléchie, sous réserve de la compatibilité avec le SCOT de SNA et du respect des lois en vigueur, notamment sur la question de la modération de la consommation foncière.

Rappelons qu'à l'heure actuelle, le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Une enveloppe maximale de consommation foncière mutualisée « Gasny + Vexin-sur-Epte » de 3,4 hectares a été fixée par le SCOT, et est déjà dépassée au regard des projets inscrits dans les PLU de Gasny et de Vexin-sur-Epte. En conséquence :

- Gasny n'est pas en capacité d'étendre davantage ses surfaces constructibles (1,71 ha d'extensions) ;
- Un effort de réduction des surfaces constructibles est attendu de la part de Vexin-sur-Epte, qui capte une trop grande partie de l'enveloppe mutualisée.

Toutefois, ce corpus législatif et réglementaire demeure évolutif et susceptible de modifications futures, auxquelles la commune portera une attention soutenue.



Mon appréciation

On le voit ici, avec les deux observations précédentes, la préoccupation de l'aménagement de l'espace enclavé de l'OAP n° 1 Rue de Vernon est réelle. Pour l'heure, il s'agit plus des problèmes liés aux accès de la zone plutôt qu'à l'aménagement futur en constructions.

La réflexion menée par la municipalité consistera à trouver la meilleure solution possible pour permettre

l'accès sécurisé et suffisamment dimensionné, à l'ensemble des logements en projet dans la zone.

=====

HAUGAZEAU Alain et Caroline, demeurant 36 rue de Vernon à Gasny.

Suite à leur venue à la permanence du 13 septembre 2025, M. et Mme HAUGAZEAU nous ont fait parvenir un courriel avec les remarques suivantes :

« Notre domicile est situé au 36 rue de Vernon : soit les parcelles 254, 255, 256, 257 et 258.

Nous sommes par conséquent directement impacté par le projet OPA1, puisque nos parcelles sont mitoyennes aux zones :

- 1AUh zone à urbaniser à vocation d'habitat
- 2AU zone à urbaniser différée

1AUh zone à urbaniser à vocation d'habitat

Ce projet d'urbanisation prévoyant une circulation pour les véhicules, nous attirons votre attention sur le fait qu'il serait pertinent que nous ayons un **accès voiture à notre terrain via la parcelle 254** (en mitoyenneté avec la parcelle 251 de la zone 1AUh) pour les raisons suivantes :

- l'accès en voiture à notre domicile se fait aujourd'hui par la parcelle 260 (propriété de Mme Moulinet) sur laquelle nous avons uniquement un droit de passage.
- cet accès sur la rue de Vernon est extrêmement étroit (largeur 2,50m) ce qui crée un danger pour la sécurité de la circulation : car nous sommes contraints de devoir effectuer des manœuvres avec notre véhicule pour rentrer dans cette "impasse" de façon totalement perpendiculaire à la rue.
- notre maison est aujourd'hui très enclavée car très largement en retrait de la rue de Vernon sans possibilité d'accéder par un véhicule ni remorque par l'arrière du terrain. Ceci est très problématique pour l'évacuation des déchets verts, livraison bois, travaux etc...

Nous avons bien un portail qui donne sur la Sente des Sablons mais nous ne pouvons pas nous en servir pour accéder en voiture puisque cette sente est interdite à la circulation.

2AUh zone à urbaniser différée

Nous comprenons la nécessité de construire de nouveaux logements pour la ville de Gasny mais le dimensionnement du projet est très impactant nous concernant puisque nous serions amputés de probablement 90% de notre terrain existant (parcelles 254, 255, 256).

Comprenez bien que nous ne sommes pas contre ce projet important pour la commune, mais souhaitons garder une part significative de notre terrain :

- pour continuer à profiter d'une certaine qualité de vie et préserver l'histoire, le charme, la valeur de cet habitat ancien
- et ne pas être en mitoyenneté directe avec les futures constructions (le terrain est en dévers).

Aussi nous sommes prêts à vendre une partie de notre terrain d'environ 1000 mètres carrés sur la partie haute (mitoyenne à la Sente des Sablons).

Si cela peut aider la commune à accélérer son potentiel de création de logements à court terme (extension de la zone 1AUh par exemple), nous proposons même d'en discuter dès maintenant. »

(Observation écrite n° 15 au registre d'enquête puis observations transmises par courrier informatique, annexé au registre d'enquête publique)

Réponse de la mairie de Gasny

L'OAP prévoit qu'un ou deux accès seront pratiqués pour desservir la zone 1AUh, depuis l'allée du Clos de la Sergenterie et/ou depuis la rue de Vernon. L'accès depuis la rue de Vernon pourra donc soit être un accès paysager aux véhicules, soit un accès paysager aux piétons. L'OAP n'impose aucune de ces deux options.

Imposer un accès vers la propriété de M. et Mme HAUGAZEAU dans l'OAP obligerait à prolonger la voirie « véhicules motorisés » jusqu'aux parcelles 257 et 258, ce qui aurait pour effet de réduire les marges de manœuvre que la collectivité a souhaité laisser à cette opération, et aurait un coût non négligeable. L'OAP ne sera donc pas modifiée.

La zone 2AU a été créée afin d'anticiper une future opération d'aménagement de l'ensemble des parcelles en lanière en arrière des propriétés de la rue de Vernon.

L'idée est d'éviter la réalisation d'opérations individuelles non concertées, qui aboutiraient à un aménagement sans cohérence d'ensemble et qui laisserait des morceaux de terrains enclavés, et donc non utilisables, en contradiction avec l'objectif majeur de reconstruction de la ville sur elle-même.

A été classé en zone non constructible 2AU l'ensemble des terrains en lanières de la rue de Vernon, avec de multiples propriétaires, majoritairement sans accès direct aux réseaux et aux voies publiques (16 032m²).

Cette zone 2AU pourrait être ouverte à l'urbanisation après que l'aménagement de la zone 1AUh ait été réalisé, car elle permettra d'amener les réseaux en quantité suffisante pour la desserte globale de l'ensemble de terrains.

Sur un parcellaire aussi morcelé, il semble indispensable que les propriétaires s'entendent pour mener ensemble l'opération ou qu'un porteur de projet unique en assure le portage, plutôt que de voir des opérations successives au coup par coup, sans réflexion globale ni cohérence d'ensemble. On estime qu'au regard de ces nécessités (attente de la zone 1AUh et portage global sur la zone 2AU), cela ne devrait pas intervenir avant 2035.



Mon appréciation

Les requérants ne remettent pas en cause le bien-fondé du projet communal d'urbanisation de la zone concernée en arrière des propriétés de la rue de Vernon. Ils sont d'ailleurs prêts à y adhérer.

Cependant leur souhait est de conserver une partie de leur terrain en arrière de leur maison et d'aménager un accès véhicule sur cette partie arrière, en y accédant par la rue Vernon, celui que la municipalité

indique comme « accès paysager aux véhicules, soit un accès paysager aux piétons ». Au regard de la configuration des lieux, ce passage sera vraisemblablement un accès véhicule.

La demande formulée par Mme et M. HAUGAZEAU mérite une attention particulière lors de l'étude d'aménagement projeté.

=====

Observations relatives aux changements de zonage

DESJARDINS Joel, demeurant 12 rue des Sapins hameau du Mesnil Million à Gasny.
Souhaite qu'une partie de la parcelle D133 soit constructible sur la partie de la route d'Ecos.
Actuellement cette parcelle difficile d'exploitation est entourée de constructions.
(observation écrite n° 4 au registre d'enquête publique)



(plan servant à la compréhension de la requête)

Réponse de la mairie de Gasny

Le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Une enveloppe maximale de consommation foncière mutualisée « Gasny + Vexin-sur-Epte » de 3,4 hectares a été fixée par le SCOT, et est déjà dépassée au regard des projets inscrits dans les PLU de Gasny et de Vexin-sur-Epte. En conséquence :

- Gasny n'est pas en capacité d'étendre davantage ses surfaces constructibles (1,71 ha d'extensions) ;
- Un effort de réduction des surfaces constructibles est attendu de la part de Vexin-sur-Epte, qui capte une trop grande partie de l'enveloppe mutualisée.

Face à un cadre si contraint (capacité maximale de 1,7 ha en extension pour l'habitat), la commune a dû faire des choix. Le développement urbain a naturellement été priorisé autour du centre-ville, afin que les futurs habitants puissent profiter des atouts commerciaux et services de Gasny. Ce type de développement urbain est également plus propice à une forte densité (les OAP demande moins 12 et 20 logements par hectare) que ne le serait un secteur de hameau comme le Mesnil Milon où une densification serait plus difficilement acceptée. Le développement urbain autour du centre-ville optimise le foncier mobilisé, tout en offrant les meilleures conditions d'accueil aux futurs habitants (accès aux commerces et services).

Ajoutons que le SCOT, avec lequel le PLU doit être compatible, dit sensiblement la même chose (par exemple, par son objectif 6.2. : Prioriser la densification résidentielle sur les centres des pôles pour accompagner leur revitalisation).



Mon appréciation

Je prends acte de la réponse municipale.

En effet, la réglementation actuelle vise à densifier les centre-bourg afin d'éviter l'étalement urbain sur des zones agricoles même si celles-ci sont d'accès compliqué au regard du volume des engins agricoles.

=====

GAOUDI Gwénola, propriétaire à Gasny.

Elle est propriétaire de deux parcelles (F1008 d'une contenance de 23 ca et F1009 d'une contenance de 7a 77 ca) actuellement classé en zone agricole au lieu-dit « les Bas Bihoreaux » à Gasny. Elle souhaite que ces deux parcelles soit classées en zone constructible pour y construire une petite maison individuelle autonome.

Elle expose les arguments suivants :

« Nous sommes proche du bourg, au-dessus du magasin de réparation des tondeuses, et proche du collège qui se trouve de l'autre côté de la route. C'est un projet de vie : l'habitation serait de 40m² d'emprise au sol avec 1 étage. Nous avons un accès direct sur la route pour entrer chez nous. Au cas où 40m² soit refusé, nous pourrions réduire l'habitation à 19.99m² (studio) et respecterions bien évidemment les particularités nécessaires à l'inclusion de cet habitat de façon à ne pas dénaturer l'environnement, et de façon respectueuse (parement bois etc...) et harmonieuse.

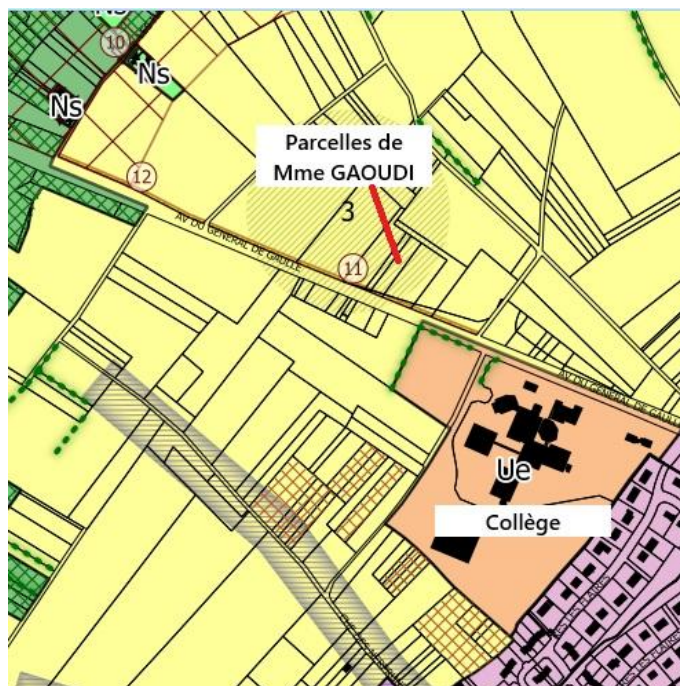
Pourriez-vous, s'il vous plaît, étudier notre demande et accéder à notre requête. Gasny est en pleine expansion et le manque de terrain est un frein ainsi que leur coût prohibitif. Notre fille, Inès, qui est infirmière puéricultrice cherche à s'installer pour y exercer son métier. Grâce à cette opportunité, elle pourrait ainsi s'installer sur la commune pour y exercer en libéral et avoir son logement sur place. Au cas où cela ne soit pas possible, nous aimerions que ces 2 parcelles passent en terrain de loisir pour pouvoir en profiter tout de même en famille.

Je vous serai reconnaissante de bien vouloir me confirmer que ma demande sera bien prise en compte lors de votre étude :

- 1) Changement des parcelles en TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- 2) OU 2) changement des parcelles EN TERRAINS DE LOISIR.

Je vous remercie par avance pour le traitement de notre demande que vous prendrez bien en compte, en priant pour que nos parcelles changent de statut dans le bon sens. Nous attendons cela depuis la date du PLU qui est encore à cette date en cours... et souhaiterions profiter de ces parcelles dès à présent. Ce changement de statut serait une véritable bénédiction pour notre famille ».

(Observation transmise par courrier informatique, annexée au registre d'enquête publique)



(plan servant à la compréhension de la requête)

Réponse de la mairie de Gasny

Le mitage foncier, qui consiste à construire des maisons ou des bâtiments de façon dispersée dans les espaces naturels ou agricoles, au lieu de les regrouper dans les zones déjà urbanisées, est rigoureusement proscrit.

En effet, le mitage foncier, qui a malheureusement pu avoir lieu par le passé, fragmente les paysages et les espaces naturels (formation d'écarts d'urbanisation au milieu des espaces naturels ou agricoles) et coûte cher en réseaux.

Plusieurs articles du Code de l'Urbanisme s'opposent au mitage :

- Article L101-2 du Code de l'urbanisme, qui impose notamment la lutte contre l'étalement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles ;
- Articles L151-4 et L151-5, qui obligent à justifier les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le PLU ;
- Articles L151-11 à L151-13 relatif au zonage des espaces agricoles et naturels, qui en encadrent strictement la constructibilité, limitent les constructions nouvelles à celles strictement nécessaires à l'activité agricole ou forestière et évitent ainsi la dispersion de l'habitat dans les espaces non urbanisés.

Ajoutons que :

- La loi Climat et Résilience (2021) a introduit le principe du zéro artificialisation nette (ZAN), qui renforce la lutte contre le mitage ;
- Le SCOT, avec lequel le PLU doit être compatible, interdit le mitage.

Le classement en terrain de loisir s'apparente à du mitage et est donc impossible à mettre en œuvre dans le PLU. De plus, cela conduirait à amorcer une nouvelle occupation des sols qui pourrait progressivement devenir un « nouveau Soranges ». Cela n'est évidemment pas acceptable.



Mon appréciation

Je prends acte de la réponse de la municipalité.

En effet, comme il est rappelé réglementairement, le mitage n'est pas accepté dans les nouveaux documents d'urbanisme. La demande formulée n'est par conséquent pas recevable.

=====

NOYON Jocelyne demeurant 3 route d'Amenucourt à Gasny.

Madame NOYON souhaite que sa parcelle de terrain n° 119 route d'Amenucourt, dans le prolongement du lieu d'implantation de son habitation devienne constructible en lieu et place du classement prévu (zone naturelle avec boisements protégés).

Elle indique l'historique des terrains entrés dans sa famille dans les années soixante et les différentes demandes formulées au fils du temps pour la constructibilité de la zone.

Sa parcelle 286 est finalement devenue constructible mais elle précise que la mairie a omis de remettre sa parcelle 119 suivant ce même classement.

Elle ne comprend pas que des constructions soient établies autour de chez elle et qu'on lui refus la constructibilité de sa parcelle.

Elle joint six documents à son courrier pour argumenter son propos.

A la permanence du 13 septembre 2025, madame NOYON me remet une copie d'un courrier daté du jour même et adressé au maire de la commune de Gasny. Ce courrier de deux pages est joint à son propos.

Jocelyne NOYON
3 route d'Amenucourt
27620 GASNY

Gasny,
le 4 septembre 2025

Monsieur Serge DE SAINTE MARESVILLE
Commissaire Enquêteur
Maire de Gasny
42 rue de Paris
27620 – GASNY

Objet : Demande de restructurabilité de la parcelle n°119 (« dent creuse »)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Tout d'abord laissez-moi vous remercier de bien vouloir vous pencher sur mon dossier dont ci-après l'historique :

1° Au début des années soixante acquisition de mon père, Emile Noyon, de terrains, vendus en un lot, composée de deux parcelles n° 286 et 119 constructibles et une parcelle de taillis n°284 non constructible, la propriétaire ne vendant que le lot.

2° Peu après, demande de permis de construire sur la parcelle n°286 accompagnée du projet de construction. Refus de la mairie, motif invoqué : « Occupation des sols ». Refus systématique des nombreuses demandes de mon père avec toujours le même motif : « Occupation des sols » ou « Remembrement ».

3° Donation desdits terrains de mon père à sa fille Jocelyne Noyon, étant trop âgé pour faire construire. (La devise de Gasny : « Viens et demeure » ne s'est pas appliquée à mon père).

4° Au tout début des années 1980, construction d'une habitation principale de M. Marius Fleury, rue de l'Arche, parcelle n°313, (maison avec sous-sol parfois inondé) non constructible et inondable en face de ma parcelle n°286.

A l'origine mon père souhaitait acquérir ce terrain, la propriétaire lui ayant indiqué : « Il est inondable et non constructible, en revanche les terrains d'en face le sont ».

5° Dépôt d'un permis de construire accompagné du projet de construction maison individuelle. Vous remarquerez que les parcelles ne sont pas agricoles et n'ont jamais été cultivées. M. Christian Fleury, fils de M. Marius Fleury me confirme le 3 août 2025 que ces parcelles, avant leur acquisition par mon père, n'ont jamais été cultivées. Le terrain accidenté se prête mal aux engins agricoles.

6° Premier refus de mon permis de construire : « Projet de nature à favoriser une urbanisation dispersée, incompatible avec l'environnement, terrain à vocation agricole ». Le motif indiqué ne correspond pas à la réalité. Le terrain est entouré d'habitations : devant, deux habitations, sur la gauche (direction Magny), un pavillon, sur la droite, deux chalets construits sur fondations, devaient être démontables. Des constructions ont vu le jour, au moins une dizaine à Saint-Eustache.

7° Suite à une intervention télévisée du Ministre de l'environnement, M. D'ORNANO (1924-1991), je lui expose ma situation. J'obtiens le permis de construire après convocation à la mairie, devant M. Lemoine, maire de Gasny et le Conseil Municipal. Ma parcelle n° 286 redevient constructible et M. le Maire indique de sa main que ladite parcelle n'est pas agricole. Le Conseil Municipal a oublié de remettre constructible la parcelle n°119.

En possession de tous les éléments ci-haut mentionnés, je vous demande, Monsieur le Commissaire Enquêteur, que justice soit faite en accordant la reconstructibilité de la parcelle n°119, section H Les Beaumes. Vous remarquerez qu'il s'agit d'« une dent creuse ».

A l'avance je vous remercie de votre attention et je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes cordiales salutations.



Jocelyne Noyon

P.S. J'apprends que les habitations construites illégalement aux Soranges sont devenues, légales !!!

C.C. Monsieur Pascal Jolly, Maire de Gasny

P.J. : 6

1 - Ma lettre à M. Jolly 08.03.2023

2 - Ma lettre à M. Jolly 07.02.2017

3 - Certificat accordé remise en état de l'habitation à l'identique M.Fleury 20.04.2017

4 - Ma lettre à M. Jolly 24.11.2016

5 - Plan cadastral Commune de Gasny 5 parcelles

6 - Plan cadastral d'une partie du Hameau de Saint-Eustache

1

Jocelyne NOYON
3 route d'Amenucourt
27620 GASNY

Gasny,
le 8 mars 2023

Monsieur Pascal JOLLY
Maire de Gasny
42 rue de Paris
27620 GASNY

PAR PORTEUR

Objet : demande de « restructurabilité » parcelle 119, section H, Les Beaumes

Monsieur le Maire,

Ma lettre du 16 février dernier étant restée sans réponse, permettez de revenir vers vous concernant la révision du P.L.U.

Maintenant que le Covid est derrière nous, êtes-vous en mesure de me communiquer les coordonnées du commissaire enquêteur afin que je puisse prendre rendez-vous.

D'avance je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

Jocelyne Noyon

EN

2

Jocelyne NOYON
3 route d'Amenucourt
27620 GASNY

Gasny,
le 7 février 2017

Monsieur Pascal JOLLY
Maire de Gasny
42 rue de Paris
27620 – GASNY

Monsieur le Maire,

Lors de notre dernière rencontre vous m'avez informée de la mise en place prochaine d'un P.L.U. dans notre commune.

Dans ce cadre, je vous confirme mon souhait de voir la parcelle cadastrée # 119 section H Les Beaumes redevenir constructible. Vous trouverez ci-joint un plan cadastral de ladite parcelle. Pourriez-vous m'indiquer la date et l'heure des prochaines réunions du P.L.U ?

Par ailleurs, dans votre courrier du 28.11.2016, vous m'indiquiez que j'aurais dû me manifester lors de l'enquête publique précédant l'approbation du P.L.U. Or j'étais aux USA. Chaque été, et ce pendant 25 ans, j'ai rendu visite aux maires successifs et je suis venue prendre le pouls de Gasny.

En outre, permettez-moi d'attirer votre attention sur le fait suivant : mon ex-voisin , Monsieur Didier Bonnefon, domicilié au 5 route de la Roche Guyon a été prévenu par la Mairie de la perte prochaine de constructibilité de son terrain. Etant, lui aussi à l'étranger, il a, alors, fait construire sa maison dans les délais fixés. Je n'ai, hélas, pas bénéficié de cette information.

D'avance je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à ma considération.

Jocelyne NOYON
P.J. : 1 plan cadastral

JN

GASNY

3

Dossier : Travaux

Date de dépôt : 20 avril 2017 pour remise en état de l'habitation à l'identique.

Adresse du terrain : 15 rue des Arches

Le maire de la commune de Gasny certifie qu'il n'ait pas opposé à la demande de travaux de Monsieur Fleury pour le projet ci-dessus référencé.

Ce certificat est délivré en application de l'article R. 424-13 du code de l'urbanisme.

Fait le 20 avril 2017

Le Maire

Sceau :
République Française
Mairie Gasny (Eure)

Pascal JOLLY



Jocelyne NOYON
3 route d'Amenucourt
27620 GASNY

Gasny,
le 24 novembre 2016

④

Monsieur Pascal JOLLY
Maire de Gasny
42 rue de Paris
27620 – GASNY

Monsieur le Maire,

Lors de notre dernière rencontre vous m'avez informée de la mise en place prochaine d'un P.L.U. dans notre commune.

Je souhaiterais connaître les conditions juridiques dans lesquelles ces terrains ont été classés en zone protégée.

Dans ce cadre, je vous confirme mon souhait de voir la parcelle cadastrée # 119 section H Les Beaumes redevenir constructible. Vous trouverez ci-joint un plan cadastral de ladite parcelle.

D'avance je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande et je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes salutations distinguées.

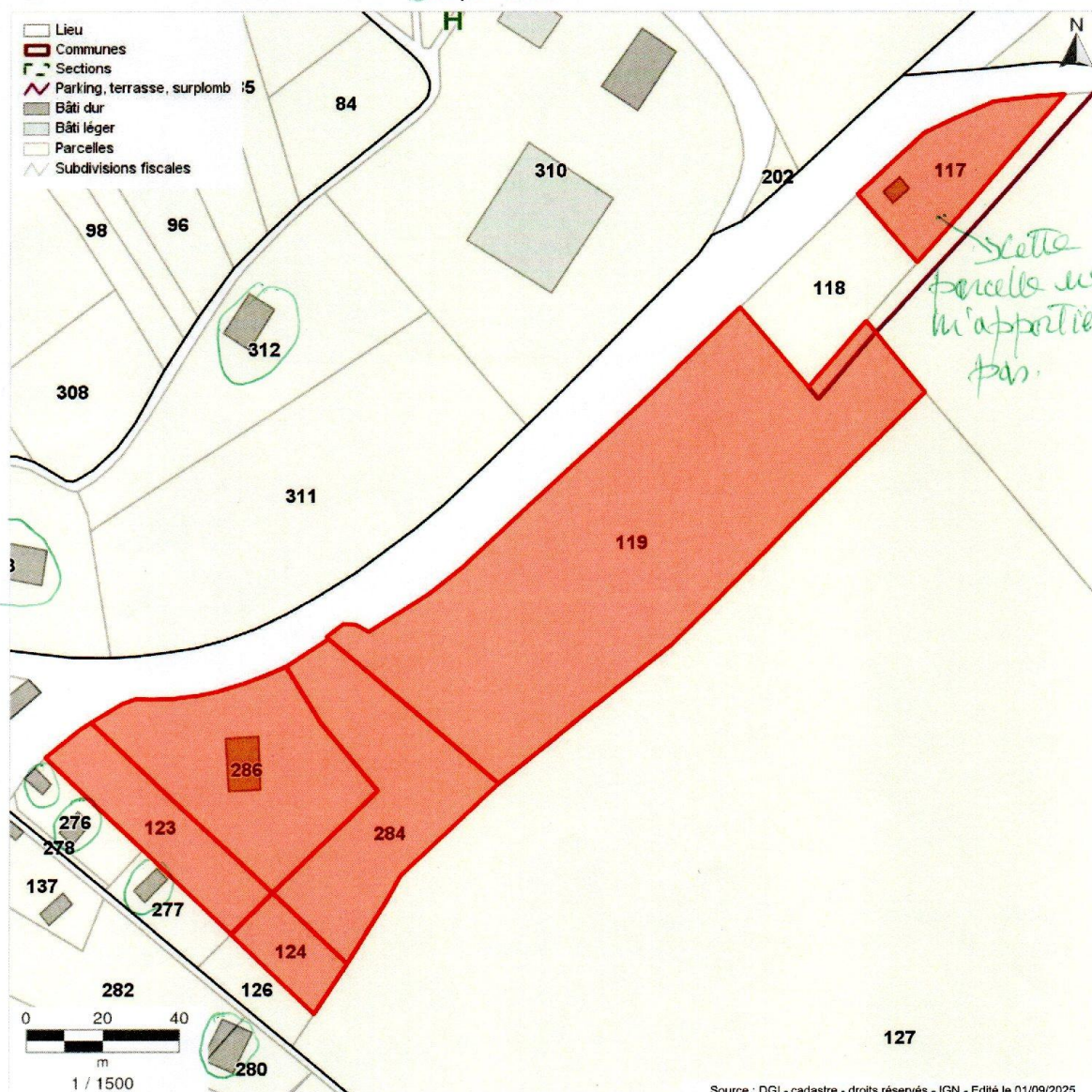
Jocelyne NOYON
P.J. : 1

aw

Commune de GASNY

56 parcelles

5



Source : DGI - cadastre - droits réservés - IGN - Edité le 01/09/2025

Parcelles (6)

2790000H0117	■
2790000H0119	■
2790000H0123	■
2790000H0124	■
2790000H0284	■
2790000H0286	■

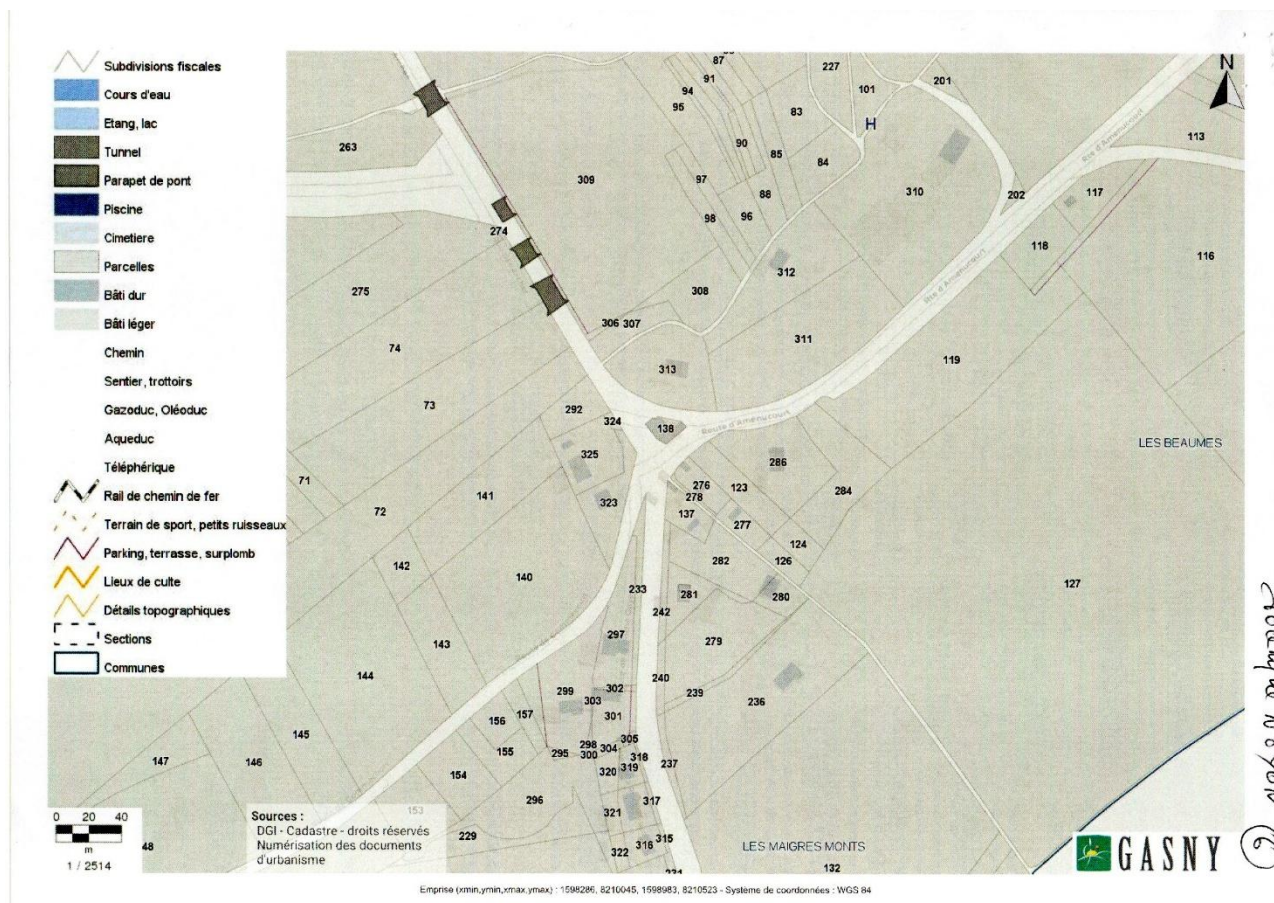
les cercles verts indiquent des constructions non conformes à la loi.

[Signature]

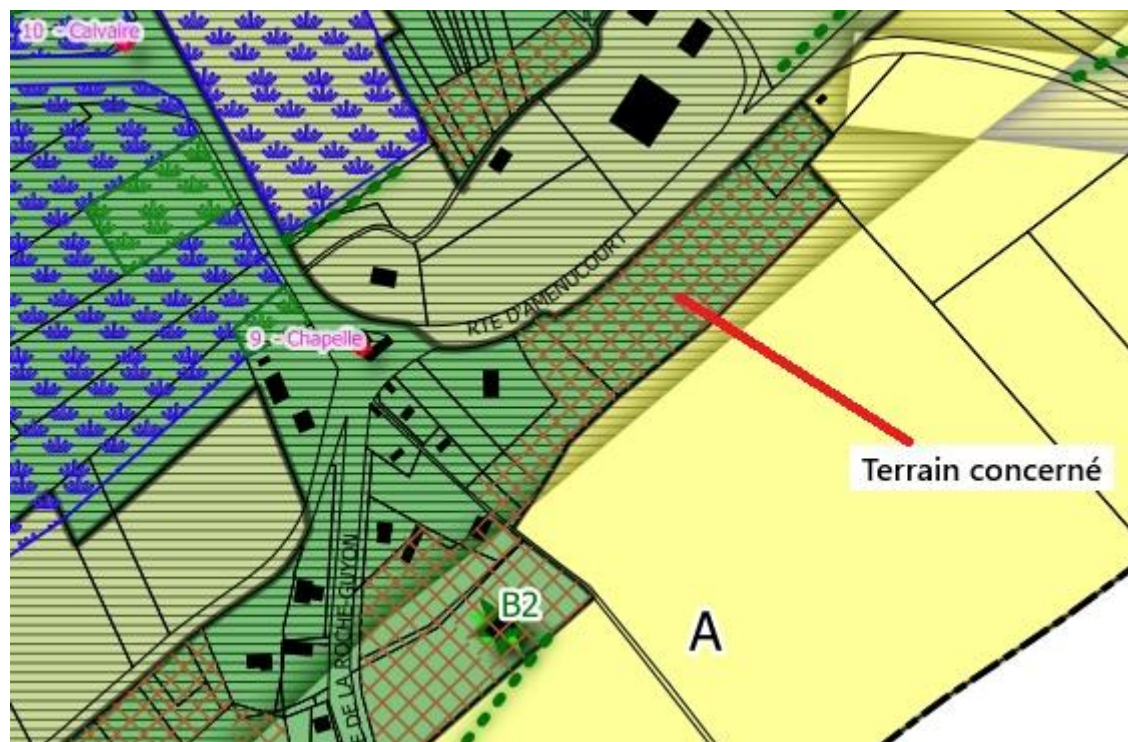
TOULYNE MOYON le 4 septembre 2025

GASNY

- Cette mise à disposition, à titre informatif, ne se substitue en rien à la diffusion du document opposable de la responsabilité des communes.
- Ces informations ne dispensent pas des consultations obligatoires auprès des autorités publiques, des gestionnaires de données et de servitudes ou des services instructeurs : seul le document papier est aujourd'hui opposable (document consultable en mairie).
- En outre, le concepteur ne garantit pas les représentations obtenues, spécialement lors de restitution à une échelle et/ou dans un système de projection des coordonnées non conformes à ceux utilisés pour la numérisation des données.



(Courrier remis à la permanence du 04/09/2025, annexé au registre d'enquête publique)



(plan servant à la compréhension de la requête)

Jocelyne NOYON
3 route d'Amenucourt
27620 GASNY



Gasny,
le 13 septembre 2025

Monsieur Pascal JOLLY
Maire de Gasny
42 rue de Paris
27620 – GASNY

**Objet : situation de la parcelle H 119
par rapport au projet de PLU**

Monsieur le Maire,

Le jeudi 4 septembre 2025 j'ai rencontré Monsieur Serge DE SAINTE MARESVILLE, Commissaire Enquêteur pour lui soumettre mon dossier concernant la reconstructibilité de **la parcelle 119, Section H**, Les Beaumes. Je découvre alors que ladite parcelle a été classée en « Zone boisée protégée ».

Je savais que les parcelles 123, 124 et 283 (taillis) étaient passées en « zone boisée protégée ». C'est la raison pour laquelle je vous avais contacté lorsque M. Sarazin, exploitant agricole et propriétaire de la parcelle 127 avait fait mourir ma haie et des arbres suite à l'utilisation de débroussaillant. Vous m'aviez alors dit : « Nous ne pouvons rien faire ». Je pensais que c'était de votre devoir de protéger ce que vous classiez en « zone protégée ». Vous connaissez fort bien M. Sarazin puisqu'il empiète sur les chemins communaux de la commune. Je vous ai remis les photos aux différentes phases de « sa conquête des chemins communaux ».

Avouez, Monsieur le Maire, que la mairie de Gasny fait fort, voire très fort !!!

Récapitulons :

1. Dans les années soixante la parcelle 119, section H, les Beaumes est classée en zone constructible résidentielle 5 000m2 minimum pour construire lors de son achat par mon père. Refus systématiques de ses nombreuses demandes de permis de construire, motifs invoqués : « Occupation des sols », « Remembrement ».
2. Puis par un tour de passepasse cette parcelle passe en zone agricole, sans jamais été cultivée, et accusant une certaine pente, difficile pour les engins agricoles ! Le 3 août 2025, M. Christian Fleury, fils du défunt Marius Fleury, qui est venu me rendre visite, me confirme que ladite parcelle n'a jamais été cultivée avant l'acquisition de mon père.
3. Devient zone boisée protégée, sans arbres !!!

Par conséquent je vous demande, Monsieur le Maire, de bien vouloir m'expliquer ces changements, qui ne correspondent pas à la réalité.

REÇU 10
En revanche, permettez-moi aussi de souligner que de nombreuses constructions hors la loi ont vu le jour à Saint-Eustache. J'en connais six, il y en a peut-être d'autres ? Ci-joint le plan cadastral avec les constructions illégales entourées de rouge.

Faut-il aussi mentionner le scandale des Soranges ? Je pensais qu'il y avait trois à cinq constructions illégales or j'apprends, par un habitant de Sainte-Geneviève-les-Gasny qu'il y en a au moins une cinquantaine !

Comment la mairie a-t-elle pu laisser faire à ce point ? Au 1^{er} avril 2025 vous venez de légaliser lesdites constructions illégales, la commune va procéder, j'ai cru comprendre, à l'installation de l'eau et de l'électricité (si cette dernière n'a pas été déjà réalisée). A quel coût compte tenu de la distance, puisque ces constructions sont dans la forêt, au-dessus de la côte du Père Adam ? Une route d'accès sera faite et tout cela aux frais des contribuables de la commune !!!

Difficile de comprendre la politique de la mairie tout au long de ces décennies. On a construit une zone artisanale dans les meilleures terres agricoles de la commune, votre projet de constructions d'habitations encore sur une bonne terre agricole.

Pourquoi lors de mes nombreuses demandes écrites ou de visu, vous n'avez jamais montré votre désaccord ?

Aussi je vous réitère ma demande de reconstructibilité de la parcelle 119, section H Les Beaumes ou dois-je m'adresser à Monsieur Sébastien Lecornu, notre Premier Ministre ?

Dans l'attente de vous lire prochainement, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes salutations distinguées.

Jocelyne Noyon

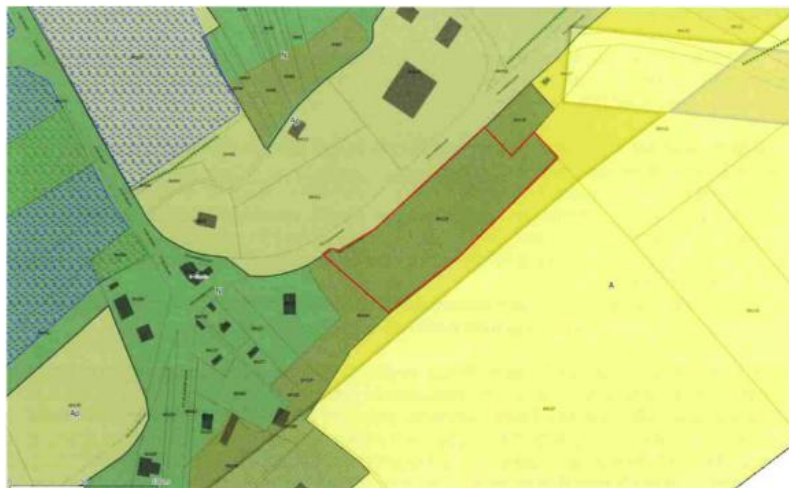
C.C. à Monsieur Serge DE SAINTE MARESVILLE, Commissaire Enquêteur

P.J. 2

- copie de ma lettre au Commissaire Enquêteur 04.09.2025

- plan cadastral Saint-Eustache constructions illégales

Réponse de la mairie de Gasny



Réponse parcelle 119 : La constructibilité de cette parcelle ne doit pas être appréhendée au regard des lois, décisions et « dires » passés, mais au regard des dispositions actuelles du Code de l'urbanisme.

L'étalement urbain des hameaux, consistant à s'agrandir en grignotant petit à petit les espaces naturels et agricoles qui l'entourent, est rigoureusement proscrit.

En effet, un tel mode d'extension de la ville est fortement consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestier (ENAF). Il coûte beaucoup plus cher en infrastructures (routes, réseaux d'eau, d'électricité...) que les opérations en compacité urbaine.

Ce mode d'habitat oblige au recours à la voiture pour tout déplacement, même élémentaire (accès aux commerces de proximité, aux écoles, aux équipements sportifs, etc.).

Le SCOT, avec lequel le PLU doit être compatible, s'oppose à l'étalement urbain des hameaux. En effet, le SCOT introduit la notion d'enveloppe urbaine, c'est-à-dire l'ensemble des espaces artificialisés (bâti ou non) présentant une continuité et une certaine compacité, de taille suffisante pour être confortés par de nouvelles constructions.

L'enveloppe urbaine est définie par le SCOT comme un périmètre, constitué des « abords » (zone tampon de 50 mètres autour des bâtiments existants à l'arrêt du SCOT, puis, réduite de 25 mètres) d'un groupe d'au moins 30 bâtiments principaux (seuil indicatif du nombre de bâtiments qui permet aux hameaux d'avoir un noyau historique et une organisation urbaine (notamment plusieurs voies) distants de moins de 100 mètres les uns des autres. Le petit hameau de Sainte Eustache est bien trop petit pour prétendre au statut d'enveloppe urbaine.

Le SCOT demande que les extensions de l'urbanisation s'inscrivent en continuité des tissus aménagés des enveloppes urbaines. Une extension du hameau de Sainte Eustache serait en opposition avec le SCOT.

Plus généralement, nous pouvons ajouter que le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Une enveloppe maximale de consommation foncière mutualisée « Gasny + Vexin-sur-Epte » de 3,4 hectares a été fixée par le SCOT, et est déjà dépassée au regard des projets inscrits dans le PLU de Gasny et de Vexin-sur-Epte. En conséquence :

- Gasny n'est pas en capacité d'étendre davantage ses surfaces constructibles (1,71 ha d'extensions) ;
- Un effort de réduction des surfaces constructibles est attendu de la part de Vexin-sur-Epte, qui

capte une trop grande partie de l'enveloppe mutualisée.

Face à un cadre si contraint (capacité maximale de 1,7 ha en extension pour l'habitat), la commune a dû faire des choix. Le développement urbain a naturellement été priorisé autour du centre-ville, afin que les futurs habitants puissent profiter des atouts commerciaux et services de Gasny. Ce type de développement urbain est également plus propice à une forte densité (les OAP demandent moins 12 et 20 logements par hectare) que ne le serait un secteur de hameau comme Sainte Eustache où une densification serait plus difficilement acceptée. Le développement urbain autour du centre-ville optimise le foncier mobilisé, tout en offrant les meilleures conditions d'accueil aux futurs habitants (accès aux commerces et services).

En ce qui concerne l'occupation actuelle des sols, la couverture végétale, arborescente ou arbustive, est avérée :



Photo Google Satellite août 2025



Photo Google Street View juin 2023

Enfin, il est important d'ajouter que la parcelle donne sur le D128, et qu'au vu de la doctrine départementale, la création d'un nouvel accès ne devrait pas être autorisée.

Réponse (Les Bruyères) : Madame NOYON reproche à la collectivité de chercher à régler la situation des Bruyères.

C'est un reproche injuste, dans la mesure où la commune de Gasny, comme de nombreuses autres communes françaises, a été le théâtre d'un grignotage du bois des Bruyères par des constructions illégales, que l'on désigne communément sous le terme « cabanisation ».

La particularité de la cabanisation des Bruyères est que celle-ci s'est faite à l'abri des bois, la collectivité étant généralement mise devant le fait accompli une fois les constructions achevées. Pendant des années, les outils mis à disposition des élus par la loi étaient clairement inefficaces et les élus de Gasny, malgré leur volontarisme, n'ont pas pu freiner le développement du quartier.

Mais il y a aujourd'hui une volonté politique généralisée à l'échelle nationale de lutte contre la cabanisation. Les élus de Gasny s'inscrivent dans cette dynamique et ont travaillé avec l'agglomération SNA et la préfecture à une résolution équilibrée de cette situation.

Cet « équilibre » repose notamment sur une viabilisation du quartier (route et réseaux), financée par les taxes qui seront perçues sur les permis de régularisation. Cela ne sera donc pas fait « aux frais des contribuables ».

Mon appréciation

Je prends acte de la réponse de la municipalité.

La mairie a raison de rappeler le cadre réglementaire actuel qui est beaucoup plus restrictif que dans un passé plus ou moins lointain dont les temps sont révolus.

Aujourd'hui, le plan local d'urbanisme se construit autour de ses cadres. L'urbanisme n'est plus la seule décision d'une municipalité mais il s'inscrit dans un contexte beaucoup plus large, au sein d'une intercommunalité, ici Seine-Normandie- Agglomération. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) est un texte supra réglementaire auquel la commune doit se conformer.

En ce qui concerne le quartier des Bruyères, il est indéniable que la municipalité a la volonté de mettre fin à une situation qui s'est installée de façon anarchique au fil du temps.

=====

BOUTIGNON Michel, demeurant 17 rue de la Terrière à Gasny

M. BOUTIGNON remet un courrier concernant cinq observations sur le zonage du projet de PLU.

Zone 1 Aus : il propose de la conserver en zone agricole de façon à ne plus étendre la zone habitable dans ce secteur ;

Zone 1AUZ : à vocation d'activités, même constat conserver en zone agricole ;

Zone Uz : même constat, sert de casse et de stockage de poids lourds, a été réalisée sur une terre agricole, retour à la vocation première ;

Rue de la gare : terrains propices à la construction, pourquoi est-ce classé en zone verte et bâtie tout autour ;

Soranges, Les Bihoreaux : pourquoi ne pas rendre constructibles les dents creuses entre chaque zone bâtie illégalement, en conservant partiellement les bois ? Ce serait une source de recettes supplémentaires.

(Courrier remis à la permanence du 04/09/2025, annexé au registre d'enquête publique)

Réponse de la mairie de Gasny

En préambule à la réponse aux différents points, il est important de rappeler que la révision du PLU a été réalisée en concertation avec les partenaires de la collectivité (agglo SNA, préfecture, DDTM, UDAP, chambre d'agriculture, chambre de commerce et d'industrie, etc.), en compatibilité avec le SCOT et le PLH. Le PLU est un document d'équilibre entre les besoins démographiques, économiques et la capacité de l'environnement à les supporter.

La question de la modération de la consommation foncière a été structurante dans cette réflexion, avec une articulation sous forte contrainte du SCOT, ayant conduit à limiter à 1,71 ha les extensions foncières à vocation résidentielle et à 0,98 ha les extensions foncières à vocation économique.

A titre de comparaison, l'ancien PLU avait classé 49,4 hectares en zone à urbaniser, ce qui donne une bonne idée de l'effort considérable opéré à l'occasion de la révision du PLU pour protéger le foncier naturel, agricole et forestier.

Zone 1AU_s : la zone 1AU_s contribue à 1/5^{ème} du potentiel d'accueil en logements du PLU. C'est une composante essentielle de la politique d'accueil souhaitée par les élus, d'autant que cette zone présente une faible dureté foncière (opération facile à mettre à l'œuvre, ayant une forte probabilité de réalisation à 10 ans).

Il est important de souligner qu'environ 70% du potentiel en logements est potentiellement soumis à des enjeux de rétention ou de dureté foncière (dents creuses, grands terrains divisibles, friches, bâtiments à réhabiliter). La zone 1AU_s constitue une opération d'intérêt majeur dans la mesure où elle apporte une réponse concrète et rapide aux besoins démographiques de la commune.



Zone 1AU_z : la zone 1AU_z est située dans le prolongement de la récente extension de la ZA de Toisy, qui a été entièrement commercialisée, preuve de son attractivité.

La commune, en accord avec SNA qui porte la compétence en matière de développement économique, a choisi d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle tranche 1AU_z (9 798 m²) afin de poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises et contribuer à l'emploi local.

Cette opération présente l'intérêt de rejoindre la parcelle E334 occupée par une activité économique de transport (11 277 m²), ce qui permettra :

- De la relier de manière cohérente au reste de la ZA de Toisy ;
- De préparer une future mutation de ce terrain, afin d'accueillir encore plus de nouvelles entreprises et de contribuer à l'emploi local en réutilisant un terrain déjà artificialisé.

Cela permet de créer un effet de levier (x 2,15), car l'ouverture à l'urbanisation des 9 798 m² en 1AU_z devrait permettre de disposer de 21 075 m².



Ces questions relatives à la protection des espaces agricoles amènent une réponse plus globale :

- Le PLU approuvé le 5 février 2008 comprenait de très nombreuses zones à urbaniser, délimitées tout autour de la ville avec l'ambition de construire de nouveaux quartiers pour contourner Gasny par le nord. Ces zones AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 (31,2 ha) sont supprimées.
- En matière de développement économique, le PLU approuvé le 5 février 2008 avait délimité une zone AU6 (5,5 ha) pour agrandir la zone d'activités de Toisy. Elle a été supprimée et remplacée par la petite zone 1AUz, délimitée sur une ancienne emprise qui était restée libre en UZ (9 798m²)

Le tableau suivant dresse le bilan des zones à urbaniser, avant et après révision :

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

Zone Uz : l'intérêt du classement de la parcelle E334 en Uz est expliqué ci-dessus.

Ce terrain est déjà artificialisé. Sa mobilisation dans le cadre d'une mutation future à vocation économique est intéressante, car elle permet de répondre aux besoins des entreprises en foncier sans artificialiser de nouvelles surfaces.

Cette remobilisation est plus intéressante que la renaturation, car le réemploi par l'agriculture après des années d'utilisation en tant que lieu de stockage de véhicules ne semble pas très pertinent (pollution ?).



Rue de la gare : la remarque n'est pas très explicite, mais on peut supposer qu'il s'agit des parcelles AC317 à 326. Elles étaient déjà classées en zone N dans l'ancien PLU, et leur urbanisation aurait constitué une extension de 4 800 m².

Rappelons que le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Une enveloppe maximale de consommation foncière mutualisée « Gasny + Vexin-sur-Epte » de 3,4 hectares a été fixée par le SCOT, et est déjà dépassée au regard des projets inscrits dans le PLU de Gasny et de Vexin-sur-Epte. En conséquence :

- Gasny n'est pas en capacité d'étendre davantage ses surfaces constructibles (1,71 ha d'extensions) ;

Un effort de réduction des surfaces constructibles est attendu de la part de Vexin-sur-Epte, qui capte une trop grande partie de l'enveloppe mutualisée.

Face à un cadre si contraint (capacité maximale de 1,7 ha en extension de l'habitat), la commune a dû faire des choix. Ce sont les zone 1AUh de la rue de Vernon et la zone 1AUs de la route de Fourges qui ont été choisies, car elles présentaient davantage d'atouts.

En effet, les parcelles AC317 à 326 sont :

- Concernées par des milieux fortement prédisposés aux zones humides ;
- Desservies au nord par l'extrémité non carrossable de la rue de la gare, se terminant en impasse étroite, ce qui gêne les services de secours et de ramassage des OM ;
- Desservies au sud par la sente des Courtillets, également non carrossable. La viabilisation de cette zone n'est pas réaliste (cf. points ci-dessous) et aurait en outre un coût difficilement supportable au regard du nombre de logements...

La sente des Courtillets débouche directement sur le D5, c'est-à-dire sur la voie rapide de contournement sud, ce qui serait évidemment dangereux et très certainement interdit par le département au vu de sa doctrine départementale relative à la création de nouveaux accès. De plus, la sente des Courtillets est pressentie pour le tracé du prolongement de la voie verte.

En l'état, la voirie et les réseaux ne desservent pas les parcelles AC317 à 326 et leur viabilisation n'est pas réalisable dans des conditions financièrement et techniquement acceptables. Elles ne peuvent donc pas être classées en zone urbaine.





Photo Google Street View avril 2023

Les Bruyères : les élus ont choisi de mener une opération de régularisation du quartier de cabanisation des Bruyères. Il s'agit d'une régularisation destinée à acter de l'état actuel de l'occupation des sols, régulariser les constructions présentes pour faire rentrer dans le droit « commun » des logements ganytois, permettre au quartier et ses habitants de devenir un quartier comme les autres et arrêter son étalement.

Ce dernier point est essentiel. L'engagement de la ville, de SNA et de la préfecture dans la régularisation doit servir de point d'arrêt définitif aux processus de cabanisation qui a progressivement grignoté la forêt.

La construction aux Bruyères doit cesser, car ce quartier est loin du centre-ville et ne peut en aucun cas être considéré comme un lieu adapté au développement urbain de la ville.

Mon appréciation

Je prends acte de la réponse de la municipalité.

Une comparaison du projet avec le PLU en cours montre la volonté de réduire, de façon importante, l'artificialisation des sols, dans le respect des règles en vigueur.

L'urbanisation du quartier des Bruyères serait déraisonnable, la volonté étant plutôt de régler une situation devenue anarchique, au point que des cabanons sont devenus des habitations au fil du temps. Cette transformation s'est largement faite au détriment de l'espace naturel et au mépris des éléments de sécurité sanitaire.

=====

Mme et M. LAMOURET, demeurant 813 route de Fourges à Gasny

Passage en zone Uz d'une parcelle 000F299 au lieu d'agricole. Entreprise de menuiserie victime le 19 mai d'un incendie. Demande en vue d'une reprise d'activité et extension.

(observation n° 7 au registre d'enquête)

Réponse de la mairie de Gasny

L'intégration de la parcelle F299 à la zone Uz est pertinente. Le code de l'urbanisme prévoit des dispositions afin d'autoriser les extensions et annexes aux habitations existantes en zone A, comme par exemple la maison riveraine de la parcelle F1113, mais pas pour les activités économiques.

Il est donc préférable de l'intégrer à la zone Uz pour ne pas bloquer son évolution, et en particulier sa

reconstruction.



Mon appréciation

Le terrain concerné supporte l'habitation et l'entreprise de fabrications et de poses de portes, fenêtres, volets, portails et divers aménagements (terrasses, combles ...).

Le 19 mai 2025, le bâtiment industriel a été détruit par le feu. Mettant les huit salariés de l'entreprise. M. et Mme LAMOURET veulent aujourd'hui reconstruire les bâtiments d'entreprise.

Le classement du terrain en zone agricole au projet de PLU ne permet pas de construire ce type de bâtiment.

Pour aider au redémarrage de l'entreprise au plus vite, le changement de la parcelle de zone A en zone Uz est absolument nécessaire.

=====

VASS Christian, demeurant 27 rue de l'industrie à Gasny

Lieu-dit Les Courtillets

N° AC 0317- 5a10ca ; N° AC 0318 –5a41ca ; N° AC 0319 – 4a11ca ; N° AC0320 – 5a06ca ;

N° AC0321 – 5a01ca ; N° AC0322 – 3a87ca ; N° AC0323 – 8a96ca ; N° AC0325 – 2a40ca ;

N° AC0326 – 6a06ca.

Ces parcelles sont classées en zone naturelle enclavée dans des zones bâties dans le village avec les réseaux à proximité Eau. TAE. Elect.

Je demande la classification en zone constructible.

(observation n° 9 au registre d'enquête)



Plan pour servir à la compréhension

Réponse de la mairie de Gasny

Voir la réponse apportée à M. BOUTIGNON Michel.

Mon appréciation

Dans sa réponse déjà apportée plus haut, la municipalité précisait que les parcelles AC317 à 326 sont concernées par *des milieux fortement prédisposés aux zones humides*. Par ailleurs les dessertes viaires ne sont pas adaptées à l'implantation d'habitations dans ce secteur.

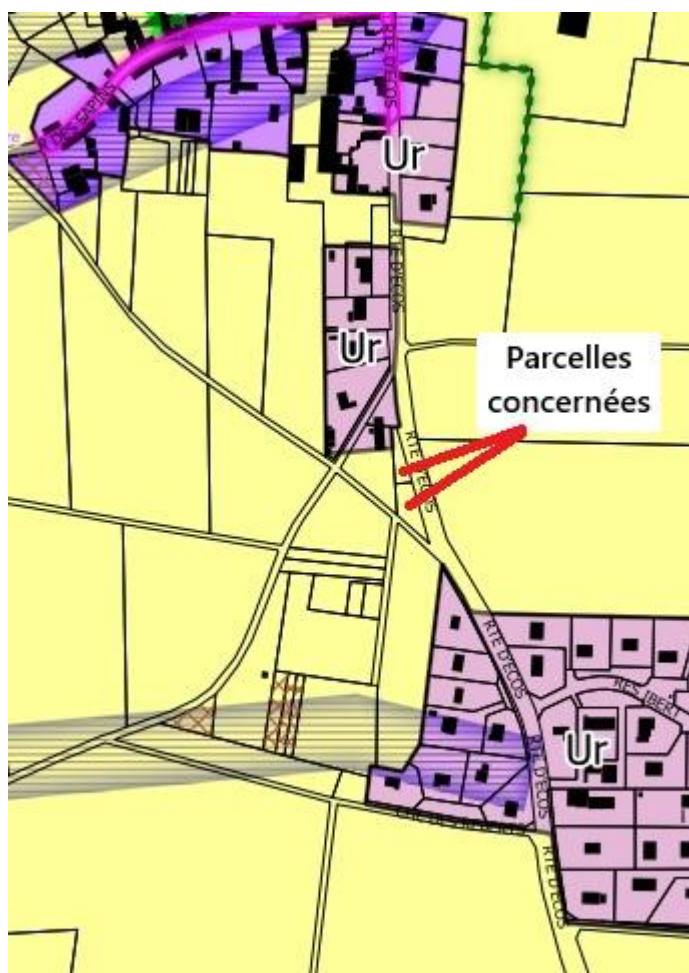
Je m'en remets au constat établi.

=====

JAMES Maryline demeurant 16 allée circulaire à Gasny.

Je suis héritière des parcelles section DZ parcelles 600 et 602 au Mesnil-Milon. Actuellement ces parcelles sont classées zone agricole non exploitées par un agriculteur. Je souhaiterais que celles-ci soient placées en zone urbanisable car je souhaiterais y construire mon logement futur sachant que ces parcelles sont situées en limite de zones déjà construites.

(observation écrite n° 11 au registre d'enquête)



Plan pour servir à la compréhension

Réponse de la mairie de Gasny

Le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Une enveloppe maximale de consommation foncière mutualisée « Gasny + Vexin-sur-Epte » de 3,4 hectares a été fixée par le SCOT, et est déjà dépassée au regard des projets inscrits dans le PLU de Gasny et de Vexin-sur-Epte. En conséquence :

- Gasny n'est pas en capacité d'étendre davantage ses surfaces constructibles (1,71 ha

- d'extensions) ;
- Un effort de réduction des surfaces constructibles est attendu de la part de Vexin-sur-Epte, qui capte une trop grande partie de l'enveloppe mutualisée.

Face à un cadre si contraint (capacité maximale de 1,7 ha en extension pour l'habitat), la commune a dû faire des choix. Le développement urbain a naturellement été priorisé autour du centre-ville, afin que les futurs habitants puissent profiter des atouts commerciaux et services de Gasny. Ce type de développement urbain autour du centre-ville optimise le foncier mobilisé, limite l'étalement urbain, tout en offrant les meilleures conditions d'accueil aux futurs habitants (accès aux commerces et services).

Ce choix de prioriser le développement urbain sur le centre-ville et de ne pas étendre les hameaux a été fait en cohérence avec le SCOT.

Ajoutons également que l'urbanisation de ces parcelles constituerait un étalement linéaire du hameau du Mesnil Milon venant réduire la coupure d'urbanisation avec le hameau du Grillon. D'une manière générale, les coupures d'urbanisation sont bénéfiques à la qualité du cadre de vie et à la circulation des espèces animales et végétales, par leur rôle de corridor reliant entre eux les milieux naturels et agricoles.



Mon appréciation

Je prends acte de la réponse municipale.

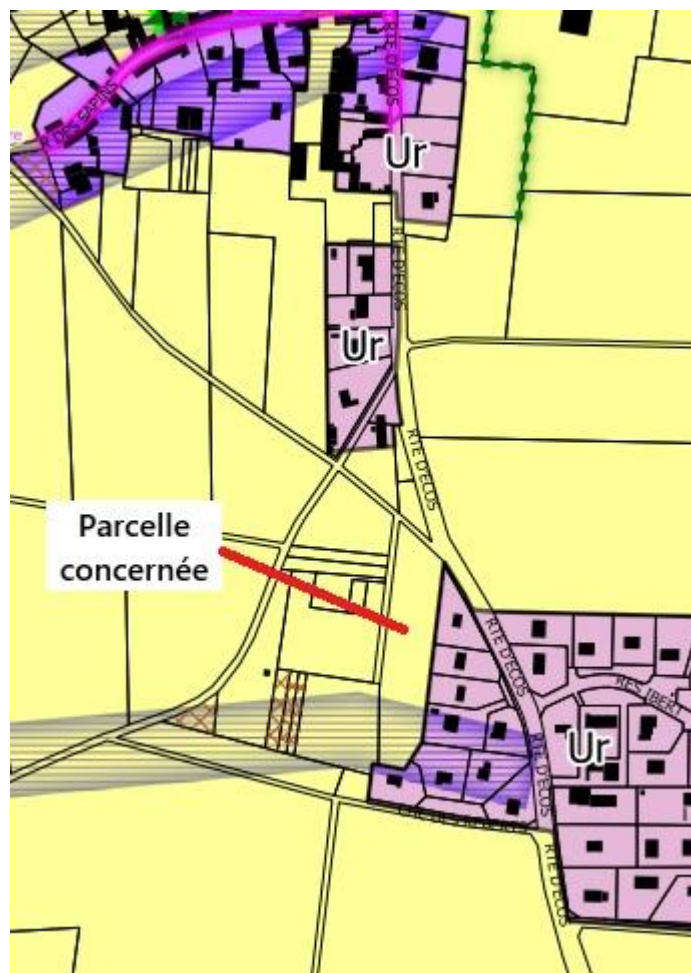
En effet, la réglementation actuelle vise à densifier les centres-bourgs afin d'éviter l'étalement urbain sur des zones agricoles même si celles-ci sont d'accès compliqué au regard du volume des engins agricoles.

=====

JAMES Sylvain, demeurant 3 rue des sapins à Gasny.

Je suis héritier de la parcelle section F1 parcelle 110 au Mesnil Milon. Actuellement cette parcelle est classée zone agricole non exploitée par un agriculteur. Je souhaiterais que celle-ci soit placée en zone urbanisable car je souhaiterais y construire une maison sachant que cette parcelle est située en limite de zones déjà construite.

(observation écrite n° 12 au registre d'enquête)



Plan pour servir à la compréhension

Réponse de la mairie de Gasny

Le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Une enveloppe maximale de consommation foncière mutualisée « Gasny + Vexin-sur-Epte » de 3,4 hectares a été fixée par le SCOT, et est déjà dépassée au regard des projets inscrits dans le PLU de Gasny et de Vexin-sur-Epte. En conséquence :

- Gasny n'est pas en capacité d'étendre davantage ses surfaces constructibles (1,71 ha d'extensions) ;
- Un effort de réduction des surfaces constructibles est attendu de la part de Vexin-sur-Epte, qui capte une trop grande partie de l'enveloppe mutualisée.

Face à un cadre si contraint (capacité maximale de 1,7 ha en extension pour l'habitat), la commune a dû faire des choix. Le développement urbain a naturellement été priorisé autour du centre-ville, afin que les futurs habitants puissent profiter des atouts commerciaux et services de Gasny. Ce type de développement urbain autour du centre-ville optimise le foncier mobilisé, limite l'étalement urbain, tout en offrant les meilleures conditions d'accueil aux futurs habitants (accès aux commerces et services).

Ce choix de prioriser le développement urbain sur le centre-ville et de ne pas étendre les hameaux a été fait en cohérence avec le SCOT.

Ajoutons qu'une partie du terrain est concerné par un axe de ruissellement identifié par le PPRI.



Mon appréciation

Je prends acte de la réponse municipale.

En effet, la réglementation actuelle vise à densifier les centres-bourgs afin d'éviter l'étalement urbain sur des zones agricoles même si celles-ci sont d'accès compliqué au regard du volume des engins agricoles.

=====

LAMARRE Jean, demeurant 3 rue des Sapins à Gasny

M. LAMARRE est passé à la permanence du 13 septembre 2025 pour prendre connaissance du dossier et appuyer les demandes formulées par JAMES Maryline et JAMES Sylvain, membres de sa famille.
(Observation écrite n° 14 au registre d'enquête)

Réponse de la mairie de Gasny

Cf. supra

Mon appréciation

Les réponses ont déjà été apportées.

=====

MANTOIS Lysiane, demeurant 33 cité les 3 champs à Les Pieux (50)

Mme MANTOIS a transmis le 15 septembre 2025, par courrier électronique, quatre messages concernant des demandes de classement de terrains qu'elle possède commune de Gasny dont les extraits sont joints ci-dessous :

« Je souhaite aujourd'hui vous faire part de ma demande concernant le terrain situé en zone cadastrale :

- J 0136 Terre LES ABBESSES pour une superficie de 0ha17a55ca qui se trouve actuellement en zone AU1 (zone à urbaniser) pour lequel il est construit en face de ce terrain depuis un certain nombres d'années.

Récemment, une nouvelle maison a été construite à quelques pas de mon terrain alors que j'avais entendu parler que rien ne pourrait plus se construire dans les alentours, ce qui me donne bon espoir de voir enfin mon terrain devenir également constructible.

J'ai prêté mon terrain durant de nombreuses années, au propriétaire d'un cheval en attendant que le nouveau PLU soit étudié (depuis il n'est plus). Depuis de nombreuses années se trouve donc un abris de bus sur dalle béton qui lui a servi d'abris et qui peut être, si l'on y met une porte, faire office, dores et déjà, de petit studio.

Ce terrain bénéficie de la proximité des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, desserte par la voirie, ce qui le rend apte à accueillir une urbanisation individuelle sans contrainte technique majeure.

--> Je vous serai reconnaissante de bien vouloir étudier et accéder à ma demande de voir ce terrain passer de zone à urbaniser en TERRAIN CONSTRUCTIBLE maintenant, s'il vous plaît.

La Mairie avait gardé ce terrain en zone à urbaniser afin d'étudier le projet d'une déviation. Depuis, ce projet a été abandonné. Mes parents avaient acheté ce terrain il y a 50 ans pour que je puisse y construire ma maison. Je suis âgée de 80 ans maintenant. Il est très important pour moi, en mémoire de mes parents, que ce terrain soit rendu constructible maintenant. Ils ont attendu cela toute leur vie, et j'ai pris le relai en attendant de voir ce jour arriver... J'ai bon espoir, maintenant que le nouveau PLU est en cours d'étude par vos soins, de voir mon vœu se réaliser de mon vivant. »

« J'attire votre attention sur le fait que je possède les terrains avec mon fils Yaël LE GOFF, héritier à 50%. La procédure à suivre pour que vous puissiez étudier mes demandes sont elles différentes ou mes demandes peuvent-elles être prises en compte dès à présent ? Mon fils est bien entendu d'accord pour faire passer nos terrains de zone agricole ou à urbaniser en zone de loisir ou constructible.

Je viens de vous adresser par mail (service urbanisme de Gasny) à votre intention, une demande à part pour le terrain des ABBESSES qui me tient à coeur (afin de le faire passer de zone à urbaniser en zone constructible). En fonction de la décision prise, au cas où ma demande ne soit pas acceptée, merci de bien vouloir étudier, dans un second temps, le passage du terrain des ABBESSES (parcelle J0136) en terrain de loisir.

Monsieur De Sainte Maresville, je profite de l'étude du nouveau PLU pour vous adresser une nouvelle demande concernant mes autres terrains :

- F 0070 terre LES SORANGES 0ha27a10ca --> qui se trouve à 98% en terre agricole, je demande son passage en terrain de loisir.

- J 0183 terres LE MALASSIS 1a80ca --> qui se trouve en zone agricole, je demande son passage en terrain de loisir.

- B 0170 Taillis SUR LES BIQUETRIES 10a69ca --> demande son passage en terre agricole, de loisir ou constructible. »

« Je possède des terrains avec MON FILS. Nous souhaitons demander une modification de zonage. Devons-nous le faire l'un et l'autre ou ma seule demande est suffisante ?

Nous sommes le 15 septembre et nous avons seulement 3 jours pour faire notre demande et être certains qu'elles seront prises en compte. J'ai dores et déjà adressé à Monsieur De Sainte Maresville mes demandes mais comme je ne suis pas certaine qu'il me réponde dans les temps, j'ai besoin de VOTRE REPONSE aujourd'hui »

« Je souhaite conserver la parcelle AE135 (La Couture Sainte Geneviève) pour une superficie de 106m2 à Gasny en terrain constructible. »

(Observations écrites transmises par courrier informatique, annexée au registre d'enquête publique)

Réponse de la mairie de Gasny



Photo Google Street View avril 2023

Le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Une enveloppe maximale de consommation foncière mutualisée « Gasny + Vexin-sur-Epte » de 3,4 hectares a été fixée par le SCOT, et est déjà dépassée au regard des projets inscrits dans le PLU de Gasny et de Vexin-sur-Epte. En conséquence :

- Gasny n'est pas en capacité d'étendre davantage ses surfaces constructibles (1,71 ha d'extensions) ;
- Un effort de réduction des surfaces constructibles est attendu de la part de Vexin-sur-Epte, qui capte une trop grande partie de l'enveloppe mutualisée.

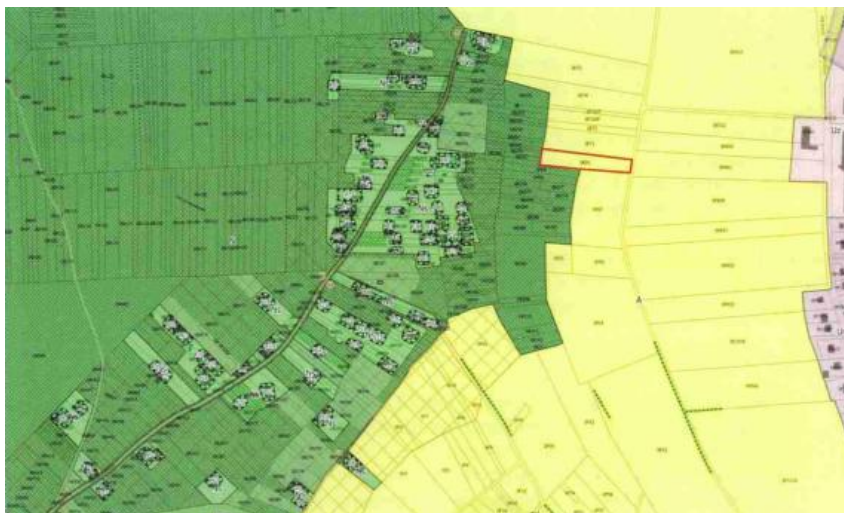
Face à un cadre si contraint (capacité maximale de 1,7 ha en extension pour l'habitat), la commune a dû faire des choix. Ce sont les zones 1AUh de la rue de Vernon et la zone 1AUs de la route de Fourges qui ont été choisies, car elles présentaient davantage d'atouts.

En effet, la parcelle J136 est :

- Eloignée du centre-ville (1,1 km), en étant reliée au reste de la zone urbaine par des voies inondables, donc potentiellement dangereuses en cas d'orage important ;
- Desservie par la sente des Abesses, voie légère enherbée avec deux bandes de roulement en dur. D'après les plans fournis par les concessionnaires réseau, il n'y a ni réseau d'eau potable, ni d'électricité, ni d'assainissement sous la sente des Abesses. La viabilisation de cette voie pourrait évidemment être envisagée, mais avec un coût difficilement supportable au regard du nombre de logements.

En l'état, la voirie et les réseaux ne desservent pas la parcelle J136 et sa viabilisation n'est pas réalisable dans des conditions financièrement et techniquement acceptables. Elle ne peut donc pas être

classée en zone urbaine.



Les élus ont choisi de mener une opération de régularisation du quartier de cabanisation des Bruyères. Il s'agit d'une régularisation destinée à acter de l'état actuel de l'occupation des sols, régulariser des constructions présentes pour les faire rentrer dans le droit « commun » des logements ganytois, permettre au quartier et ses habitants de devenir un quartier comme les autres et arrêter son étalement.

Ce dernier point est essentiel. L'engagement de la ville, de SNA et de la préfecture dans la régularisation doit servir de point d'arrêt définitif aux processus de cabanisation qui a progressivement mité l'espace.

La construction aux Bruyères doit cesser, car ce quartier est loin du centre-ville et ne peut en aucun cas être considéré comme un lieu adapté au développement urbain de la ville.



Le mitage foncier, qui consiste à construire des maisons ou des bâtiments de façon dispersée dans les espaces naturels ou agricole, au lieu de les regrouper dans les zones déjà urbanisées, est rigoureusement proscrit.

En effet, le mitage foncier, qui a malheureusement pu avoir lieu par le passé, fragmente les paysages et les espaces naturels (formation d'écarts d'urbanisation au milieu des espaces naturels ou agricoles) et coûte cher en réseaux.

Plusieurs articles du Code de l'Urbanisme s'opposent au mitage :

- Article L101-2 du Code de l'urbanisme, qui impose notamment la lutte contre l'étalement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles ;
- Articles L151-4 et L151-5, qui obligent à justifier les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le PLU ;
- Articles L151-11 à L151-13 relatif au zonage des espaces agricoles et naturels, qui en encadrent strictement la constructibilité, limitent les constructions nouvelles à celles strictement nécessaires à l'activité agricole ou forestière et évitent ainsi la dispersion de l'habitat dans les espaces non urbanisés.

Ajoutons que :

- La loi Climat et Résilience (2021) a introduit le principe du zéro artificialisation nette (ZAN), qui renforce la lutte contre le mitage ;
- Le SCOT, avec lequel le PLU doit être compatible, interdit le mitage.

Le classement en terrain de loisir s'apparente à du mitage et est donc impossible à mettre en œuvre dans le PLU. De plus, cela conduirait à amorcer une nouvelle occupation des sols qui pourrait progressivement devenir un « nouveau Soranges ». Cela n'est évidemment pas acceptable.



Cf. supra





Photo Google Street View juin 2023



Ce terrain a été réservé dans le but de créer un espace vert pour agrémenter la qualité de l'urbanisation en limite avec la vallée naturelle.

Cela permettra de créer une séparation avec la voie de contournement sud du bourg (D5), dans le prolongement des haies arborescentes et arbustives situées en amont. Cet aménagement aura également pour avantage de marquer une coupure plus franche avec la station d'épuration située en vis-à-vis.

Par ailleurs, il se prête mal à l'accueil d'une construction, en raison de sa proximité avec la rocade de contournement sud du bourg (D5) et de la station d'épuration, sources de nuisances. Il est desservi par une voie étroite qui dessert déjà la résidence de la Prairie, et qui présente un profil et des rayons de giration mal adaptés à l'arrivée des services de secours et du ramassage des OM.

Mon appréciation

Je prends acte des réponses de la municipalité.

Comme il est rappelé réglementairement, le mitage n'est pas accepté dans les nouveaux documents d'urbanisme. Les demandes formulées ne sont par conséquent pas recevable.

Pour ce qui concerne la parcelle AE135 d'une superficie de 106 m² en zone constructible, il est concevable qu'une construction ne peut y avoir sa place et les arguments de la municipalité sont recevable. Cependant, il reste à définir le devenir de cette parcelle pour la propriétaire. La question qui peut se poser est : Que peut-elle en faire ?

La municipalité devra à un moment pouvoir répondre à cette question.

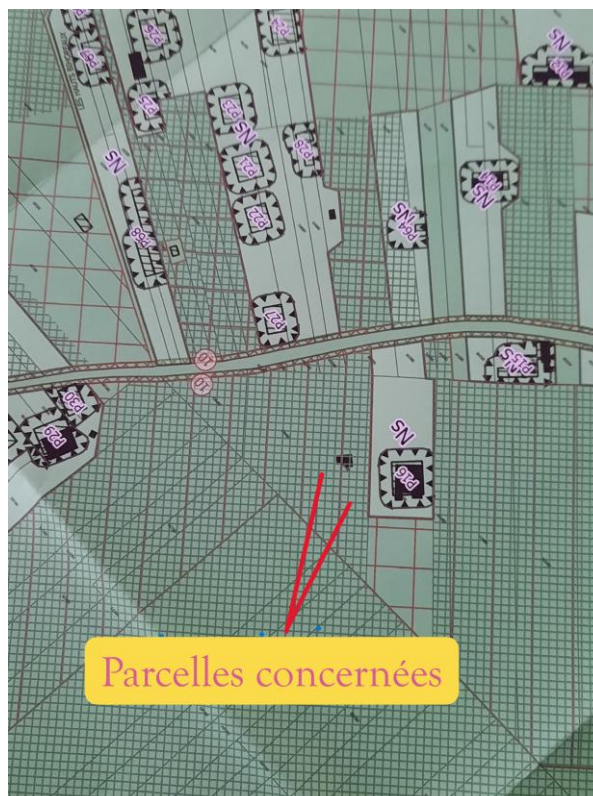
=====

BESSON MOREAU Jacques, 5 chemin des Soranges à Gasny

M. BESSON MOREAU est propriétaire des parcelles B0334 et B0480 aux Hauts Bihoreaux aux Soranges depuis mars 2025. Sur ces parcelles il y a un bâtiment de 34 m² avec eau et électricité. Sur le plan, la zone a été mise en zone boisée protégée alors qu'elle devrait être en zone Ns quartier des Soranges.

Il demande que cet oubli soit corrigé.

(observation écrite n° 18 au registre d'enquête publique)



(élément du plan pour l'aide à la compréhension)

Réponse de la mairie de Gasny

Sur les deux parcelles B334 et B480, seule la B334 est concernée par le bâtiment. La B480 est donc entièrement boisée.

M. BESSON MOREAU indique la présence d'un petit bâtiment, effectivement présent sur le cadastre, mais invisible sur la photographie aérienne.

La police municipale est allée constater le 10 octobre 2025 l'existence d'une cabane ancienne d'environ 25 m², avec des équipements vétustes mais témoins d'une occupation à titre d'habitat.

Cette construction sera bien intégrée au projet de régularisation des Bruyères, avec l'agrandissement du STECAL Ns déjà créé chez le voisin, la création d'un nouveau polygone d'implantation autour de la cabane et la suppression de la trame EBC entre la cabane et la route.



Mon appréciation

L'acceptation de l'agrandissement du STECAL Ns ne va-t-il pas à l'encontre de la volonté municipale de modération voire de recul de la surface de ce STECAL ?

L'état de vétusté de la cabane et de ses équipements ne pourrait-il pas être un motif de refus de l'agrandissement de la zone Ns afin de rendre l'espace à la zone naturelle ?

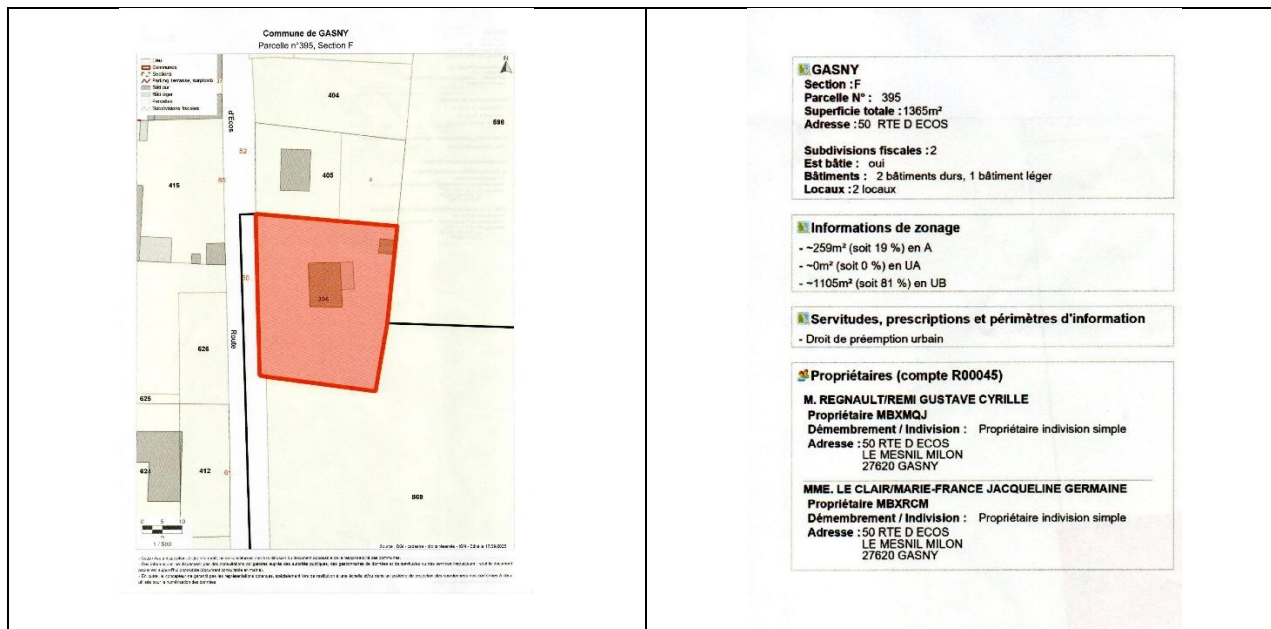
Je suis opposé au classement de la surface en zone Ns.

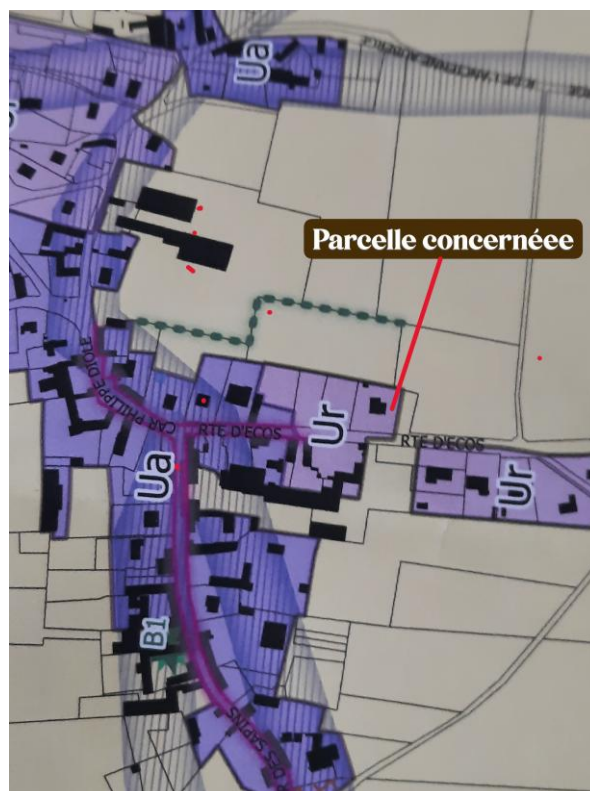
=====

REGNAULT Rémi, 50 route d'Ecos à Gasny

Il est propriétaire de la parcelle 395 au Mesnil Milon. Lorsqu'il a acheté le terrain était constructible sur sa totalité. Aujourd'hui sur le projet de PLU, il a constaté qu'une partie du terrain a été classé en zone agricole. Il souhaite que l'erreur soit corrigée. Il souligne que l'ensemble du terrain où est sa maison, est clos depuis qu'il l'a acheté.

(Observation écrite n° 19 au registre d'enquête, à laquelle est jointe un document cadastral)





(élément du plan pour aider à la compréhension)

Réponse de la mairie de Gasny

Effectivement, le tracé peut être corrigé pour intégrer toute la parcelle F395 en zone urbaine. Il n'y a pas de risque d'étalement urbain dans la mesure où l'occupation de la parcelle est déjà importante, avec l'allée d'accès au sud.



Mon appréciation

La représentation graphique d'une seule et même parcelle en deux classements différents s'apparente plutôt à une erreur qui peut être corrigée sans nuire à l'économie du projet. Je suis favorable à la correction au plan de zonage.

=====

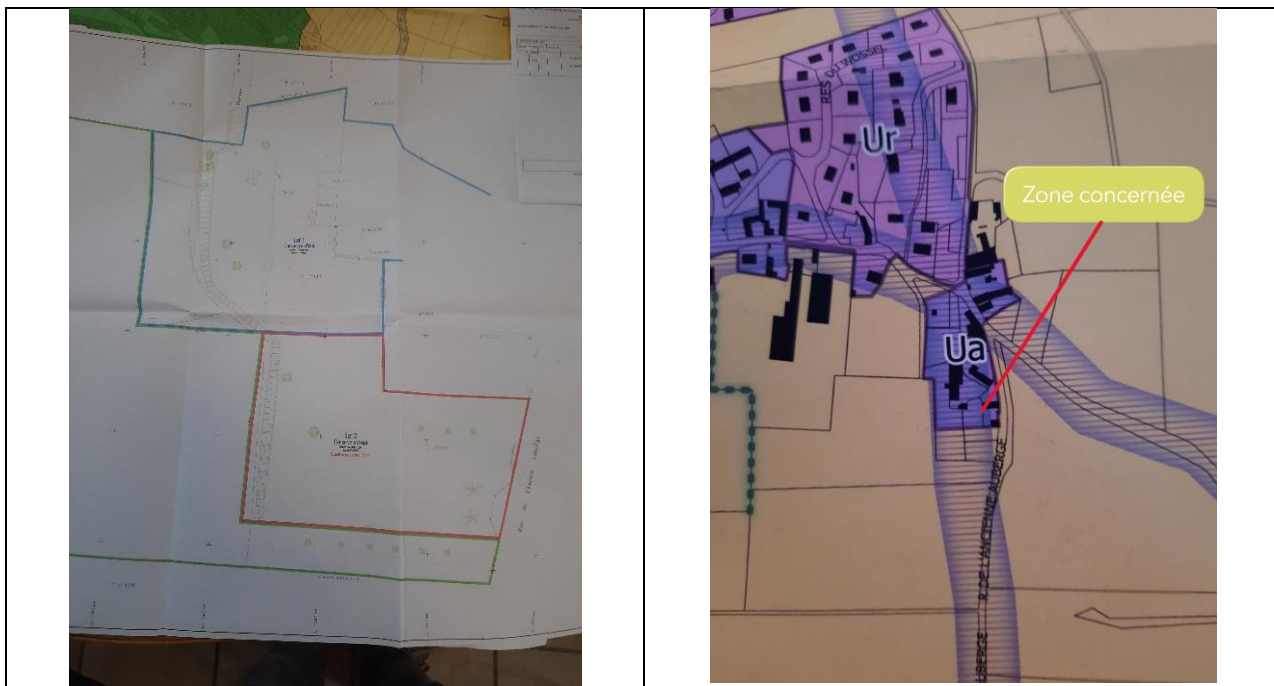
DEJONGHE Pascal et Isabelle, 13 rue de l'ancienne auberge à Gasny

Le couple a une requête qu'il exprime comme suit :

« Nous sommes propriétaires des parcelles 588UA (notre habitation) D0670, D0671 et D0672

(anciennement D387 et D0449). Nous souhaitons passer notre jardin en UA car prenant de l'âge et puis handicapée, nous voudrions une maison de plain-pied (notre logement actuel est à l'étage – ancienne grange). A noter que l'ancienne parcelle D0449 est partiellement constructible. Notre jardin concerne donc les parcelles D0670, D0671 et D0672.

(observation écrite n° 21 au registre d'enquête publique)



(documents pour l'aide à la compréhension)

Réponse de la mairie de Gasny



Le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Une enveloppe maximale de consommation foncière mutualisée « Gasny + Vexin-sur-Epte » de 3,4 hectares a été fixée par le SCOT, et est déjà dépassée au regard des projets inscrits dans le PLU de Gasny et de Vexin-sur-Epte. En conséquence :

- Gasny n'est pas en capacité d'étendre davantage ses surfaces constructibles (1,71 ha d'extensions) ;
- Un effort de réduction des surfaces constructibles est attendu de la part de Vexin-sur-Epte, qui capte une trop grande partie de l'enveloppe mutualisée.

Face à un cadre si contraint (capacité maximale de 1,7 ha en extension pour l'habitat), la commune a dû faire des choix. Le développement urbain a naturellement été priorisé autour du centre-ville, afin que les futurs habitants puissent profiter des atouts commerciaux et services de Gasny. Ce type de développement urbain autour du centre-ville optimise le foncier mobilisé, limite l'étalement urbain, tout en offrant les meilleures conditions d'accueil aux futurs habitants (accès aux commerces et services). Ce choix de prioriser le développement urbain sur le centre-ville et de ne pas étendre les hameaux a été fait en cohérence avec le SCOT.

Il n'est donc pas possible d'étendre la zone urbaine aux parcelles D670 et D672. Par contre, l'intégration de l'ensemble de la parcelle D388 à la zone urbaine est envisageable (c'est-à-dire jusqu'au trait pointillé dessiné sur le plan précédent), car cela concernerait l'allée d'accès à une maison existante ; son ajout en zone urbaine ne constituerait donc pas de l'étalement urbain.

Mon appréciation

Je prends acte de la réponse de la municipalité.

Je suis favorable à la proposition faite qui ne remet pas en cause l'économie du projet.

=====

OBSERVATION RELATIVE AU REGLEMENT

JOURDAIN Mathieu, propriétaire à Gasny, demeurant Boulogne-Billancourt.

Il est propriétaire de la parcelle cadastrée 0188 – sente des bornes à Gasny. Il précise et demande :

Contraintes du PLU et problématique d'implantation

La parcelle concernée mesure 16 mètres de large sur 100 mètres de long. Or, les règles actuelles du PLU imposent :

- Une retraite de 3 mètres par rapport aux limites privatives,
- Une retraite de 5 mètres par rapport aux voies publiques,
- Une limitation en hauteur,

Ces contraintes réduisent la largeur constructible à environ 8 mètres, ce qui impose une maison très étroite et allongée, peu adaptée à une vie familiale confortable.

Particularité de la sente des Bornes

La parcelle est longée par la sente des Bornes, un sentier de moins d'un mètre de large, non entretenu par la commune, mais que je nettoie régulièrement. Ce sentier ne présente pas les caractéristiques d'une voie publique au sens strict il est de plus obstrué rue de l'industrie par des voitures se garant sur cette même entrée.

Je sollicite donc que cette sente soit considérée comme une limite séparative et non comme une voie publique, ce qui permettrait de ramener la distance d'implantation à 3 mètres au lieu de 5, et ainsi augmenter la largeur utile de la construction de 2 mètres.

Conclusion

Cette demande vise à permettre une construction cohérente avec les dimensions de la parcelle, sans nuire à l'environnement ni à l'esthétique de la commune.

M. JOURDAIN a joint à sa requête les visuels et documents suivants :

Plans de situation



Entrée de la sente Rue de Vernon



Entrée de la sente rue de l'industrie

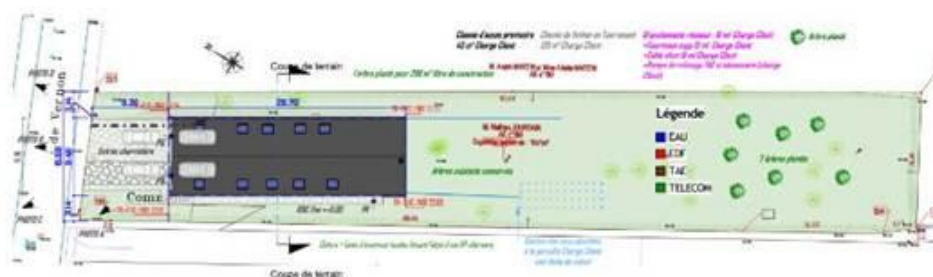




Sente des bornes



Permis refusé le 23 décembre 2023



(Observation écrite transmise par courrier informatique, annexée au registre d'enquête publique)

Réponse de la mairie de Gasny



Les dispositions mentionnées par M. JOURDAIN sont celles de l'ancien PLU. Dans le nouveau document, la parcelle est en secteur d'implantation et de gabarit « bourg », où il n'y a pas de prescription spéciale pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

De plus, au regard du contexte évoqué ici (recul par rapport à une petite sente), et que l'on peut retrouver ailleurs, les élus sont favorables à faire évoluer les règles de recul applicables par rapport aux voies et emprises publiques.

Par exemple, dans le secteur d'implantation et de gabarit « bourg », la règle pourra être reformulée de la manière suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées selon le retrait minimal de

- 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation des véhicules motorisés ;
- 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques. »

La maison peut donc potentiellement être édifiée sur une limite séparative et à 3m de la sente des Bornes, soit une largeur disponible de 13m.

Mon appréciation

Je prends acte de la réponse apportée par la municipalité.

=====

OBSERVATION CONCERNANT DES PREOCCUPATIONS DIVERSES OU DE SIMPLES RENSEIGNEMENTS

M. et Mme CUNIS, 2 chemin des hauts Buhoreaux à Gasny

Le couple s'est présenté aux permanences du 25 septembre et du 13 septembre 2025. Il est venu s'enquérir des conséquences du dossier sur leur propriété. Bien que voulant soumettre un courrier dans un premier temps, le couple s'est ravisé.

(inscriptions n° 1 et n° 17 au registre d'enquête)

Réponse de la mairie

Cette demande n'appelle pas de réponse particulière de la part de la mairie.

Mon appréciation

Le couple a été renseigné par mes soins lors de ses deux passages en mairie à l'occasion des permanences, levant une partie de leurs inquiétudes.

=====

LEBEL Alain demeurant 69 bis rue de Vernon à Gasny

L'intéressé s'est présenté afin de connaître les dispositions réglementaires concernant les reculs de constructions par rapport aux limites de voisinage et aux limites avec la voirie.

(inscription du passage, n° 3 au registre)

Réponse de la mairie de Gasny

Cette demande n'appelle pas de réponse particulière de la part de la mairie.

Mon appréciation

M. LEBEL a été renseigné lors de son passage à la première permanence. La réponse apportée se trouve à l'article U2.1.3.1 et à l'article U2.1.4.2 du règlement écrit au projet de PLU.

=====

LA REFERENCE, agence immobilière à Gasny

Le gérant de l'agence immobilière a effectué un passage lors de la permanence du 26 septembre 2025. Son intérêt était porté sur le quartier des Soranges à Gasny.

Il n'a laissé aucune observation.

(inscription du passage n° 20 au registre d'enquête)

Réponse de la mairie de Gasny

Cette demande n'appelle pas de réponse particulière de la part de la mairie.

Mon appréciation

L'intéressé a été renseigné par mes soins sur l'objectif n° 15 de l'orientation 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

=====

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