



A Gasny, le 15 octobre 2025

Réponses aux observations recueillies au cours de l'enquête publique sur la révision du PLU

En bleu : les observations du public

En noir : les réponses de la commune n'appelant pas d'évolution du dossier

En rouge : les réponses de la commune appelant une ou plusieurs évolutions des pièces opposables (plan de zonage, règlement ou OAP)

En orange : les réponses de la commune appelant une ou plusieurs évolutions des pièces non opposables du dossier (rapport justificatif, annexes, etc.)

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



Observations relatives aux orientations d'aménagement et de programmation

HOLUBEIK Jean-Marc

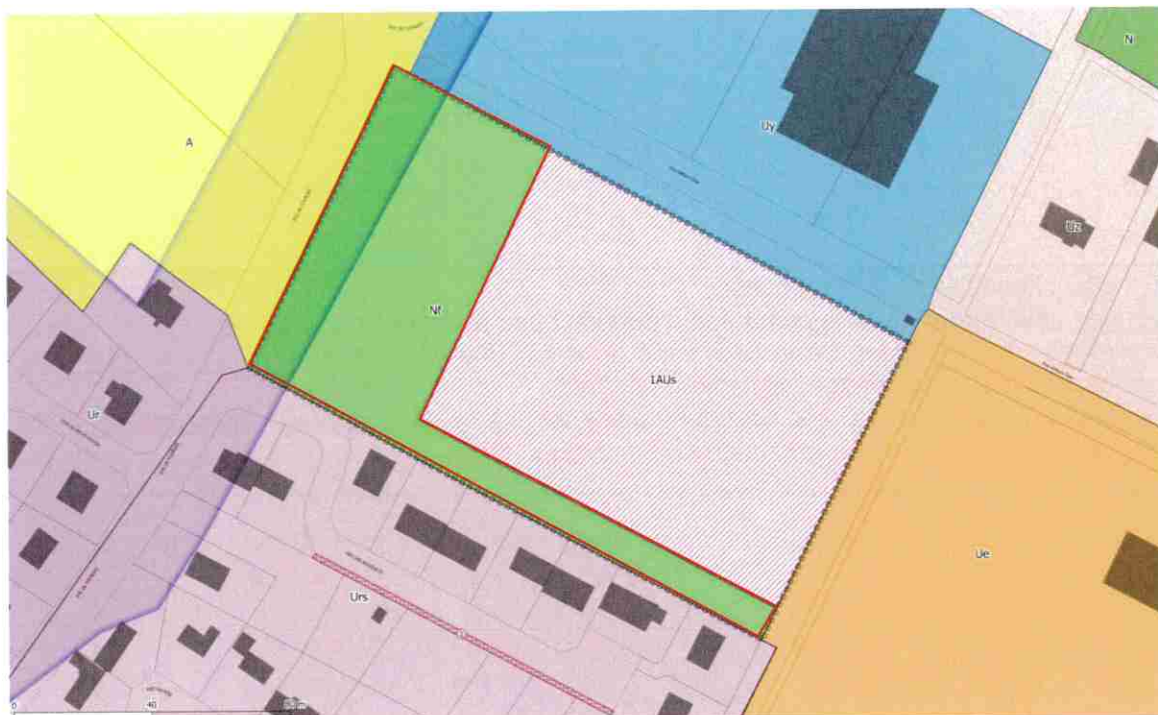
D'après le schéma d'implantation de la zone 1AUs situé entre la route de Fourges et la rue William Dian, il est prévu une zone Nf attenante de 6135 m² le long de la route de Fourges. Ne serait-il pas envisageable de déplacer cette zone et la placer le long de la résidence les Bouquets ? ce qui permettrait de limiter la proximité du voisinage.

Réponse : 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.





DELARUE Thierry

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 2ème accès rue de la Terrière.

Réponse : 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 (16 032 m²).

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 ...

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.

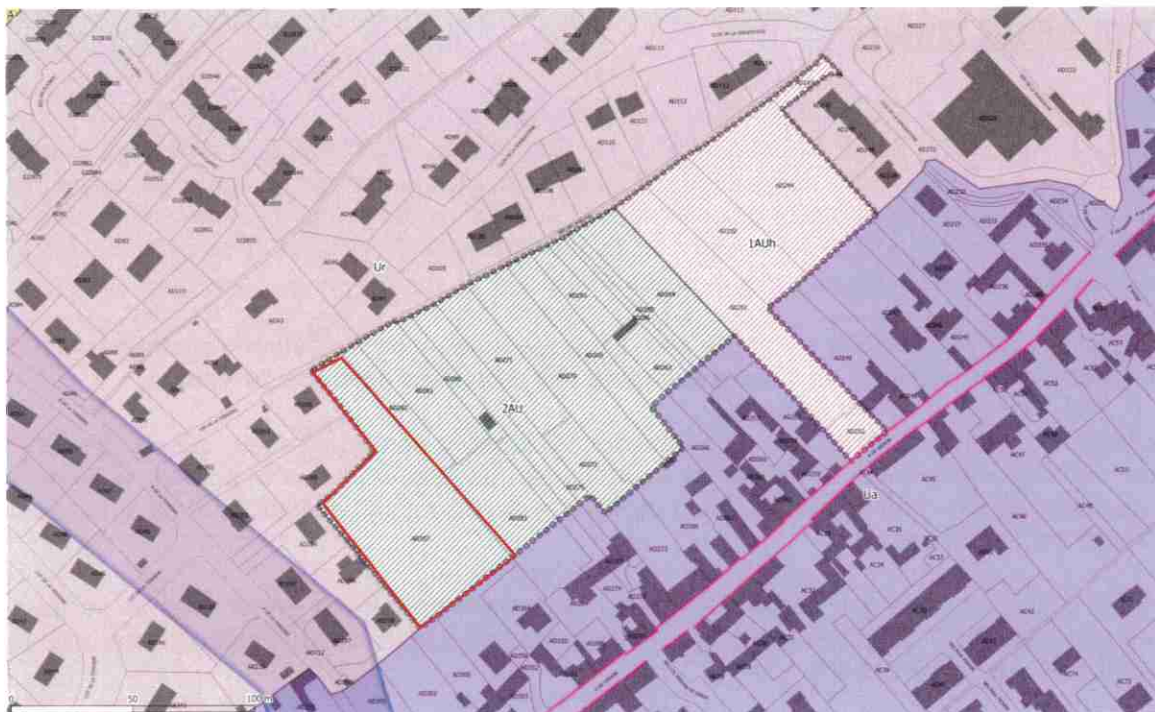


Photo Google Street View avril 2023

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



GUINNESS Franck

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.

Réponse : 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.

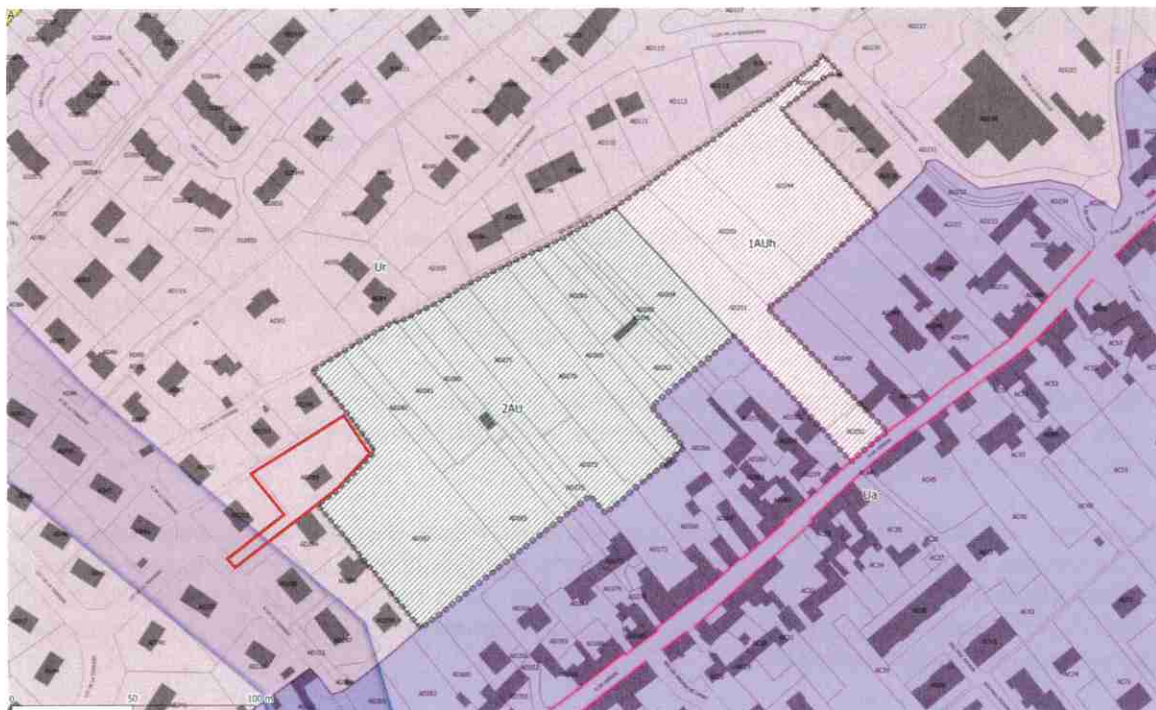


Photo Google Street View avril 2023

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



HAUGAZEAU Alain et Caroline

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 à 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.

Réponse : 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.

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.

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h



Réponse : 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 (16 032 m²).

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 ...



Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



Observations relatives au changement de zonage

DESJARDINS Joel

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.

Réponse : 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 :

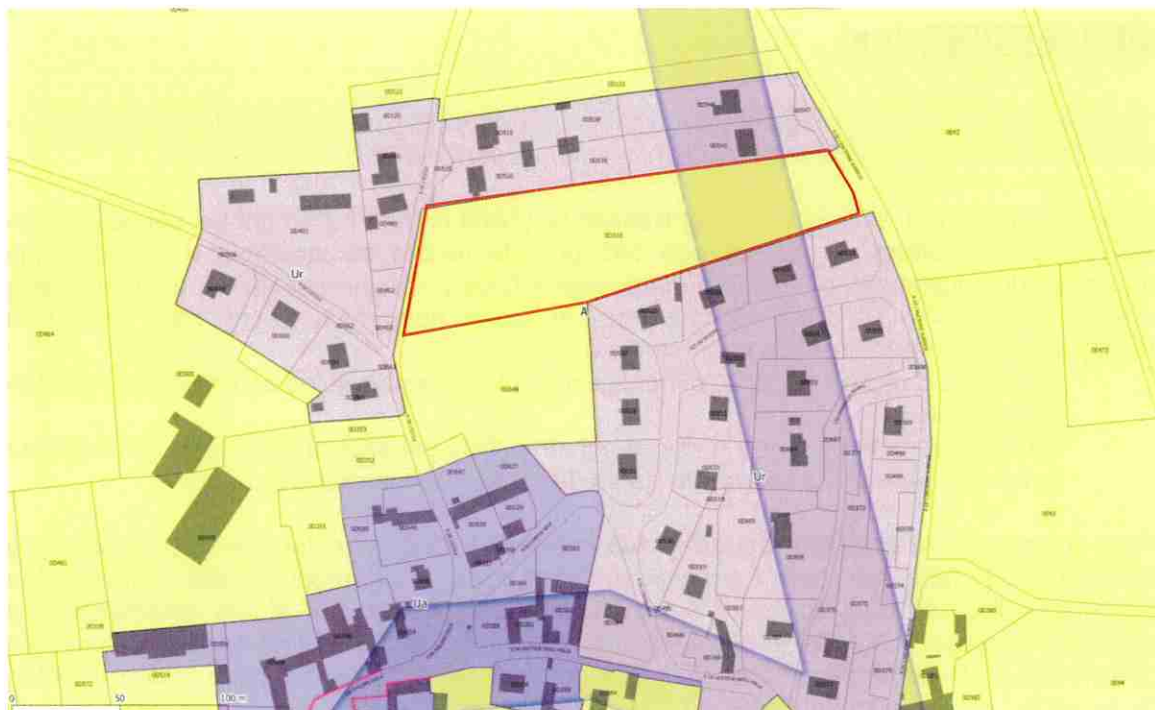
- Gasny n'est pas en capacité d'étendre davantage ses surfaces constructibles (1,71 ha d'extensions) ;
- Un effort de réduction des surfaces constructibles est attendu de la part de Vexin-sur-Epte, qui capte une trop grande partie de l'enveloppe mutualisée.

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 serviciels 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 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).



GASNY



Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



GAOUDI Gwénola

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
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 ».

Réponse : 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

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr

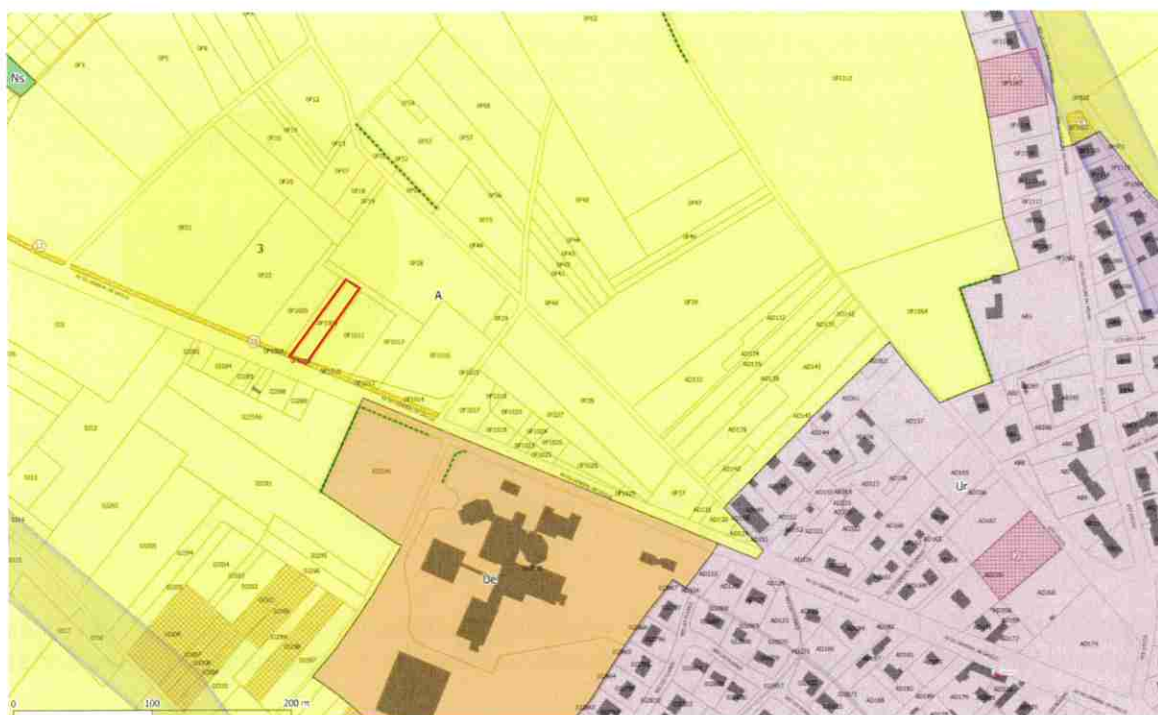


- strictement nécessaires à l'activité agricole ou forestière et évitent ainsi la dispersion de l'habitat dans les espaces non urbanisés.

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.



Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY
Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



NOYON Jocelyne

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 fil 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 refuse la constructibilité de sa parcelle.

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



Réponse (parcelle 119) : La constructibilité de cette parcelle ne doit pas être appréhendée au regard des lois, décisions et « dire » 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 forestiers (ENAF). Il coûte beaucoup plus cher en infrastructures (routes, réseaux d'eau, électricité...) que les opérations en compacité urbaine.

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



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 (bâtis 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 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 serviciels 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 :

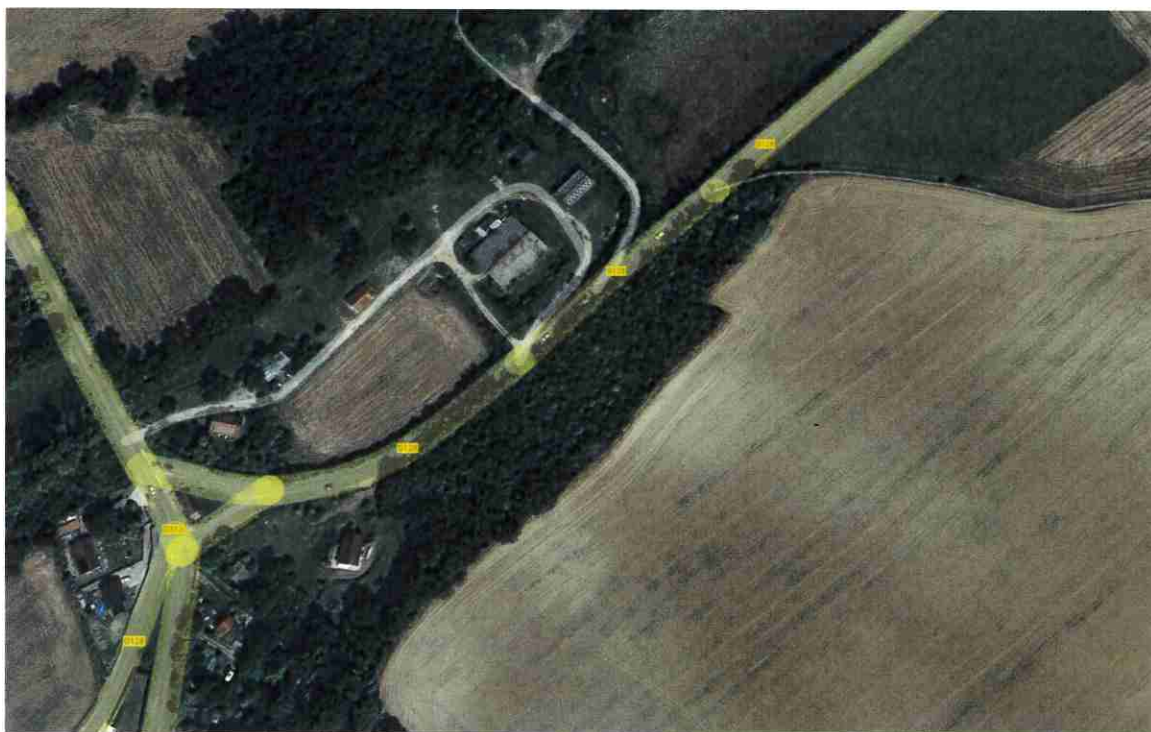


Photo Google Satellite août 2025



Photo Google Street View juin 2023

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



Enfin, il est important d'ajouter que parcelle donne sur la 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 de ce 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 ».



BOUTIGNON Michel

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.

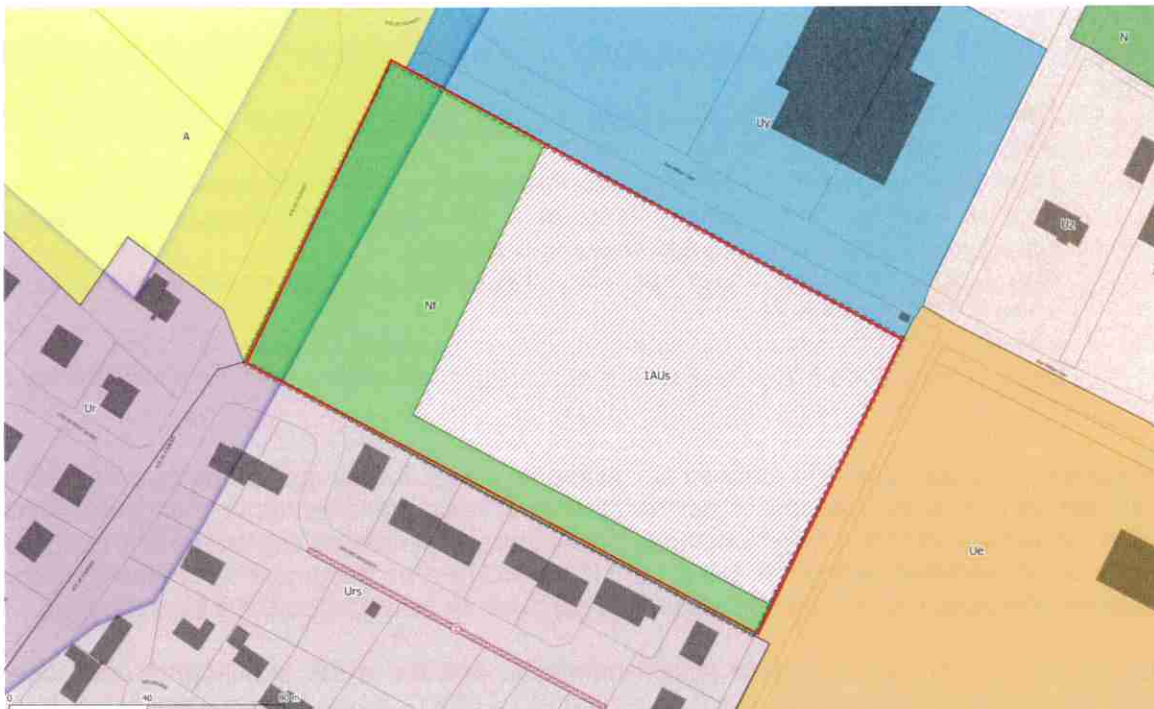
Réponse : En préambule à la réponse aux différents points, il est important de rappeler que la révision du PLU a été réalisée en concertation avec les partenaires de la collectivité (agglo SNA, préfecture, DDTM, UDAP, chambre d'agriculture, chambre de commerce et d'industrie, etc.), en compatibilité 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.

À titre de comparaison, l'ancien PLU avait classé 49,4 hectares en zones 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 1AUs : La zone 1AUs 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 1AUs constitue une opération d'intérêt majeur dans la mesure où elle apporte une réponse concrète et rapide aux besoins démographiques de la commune.



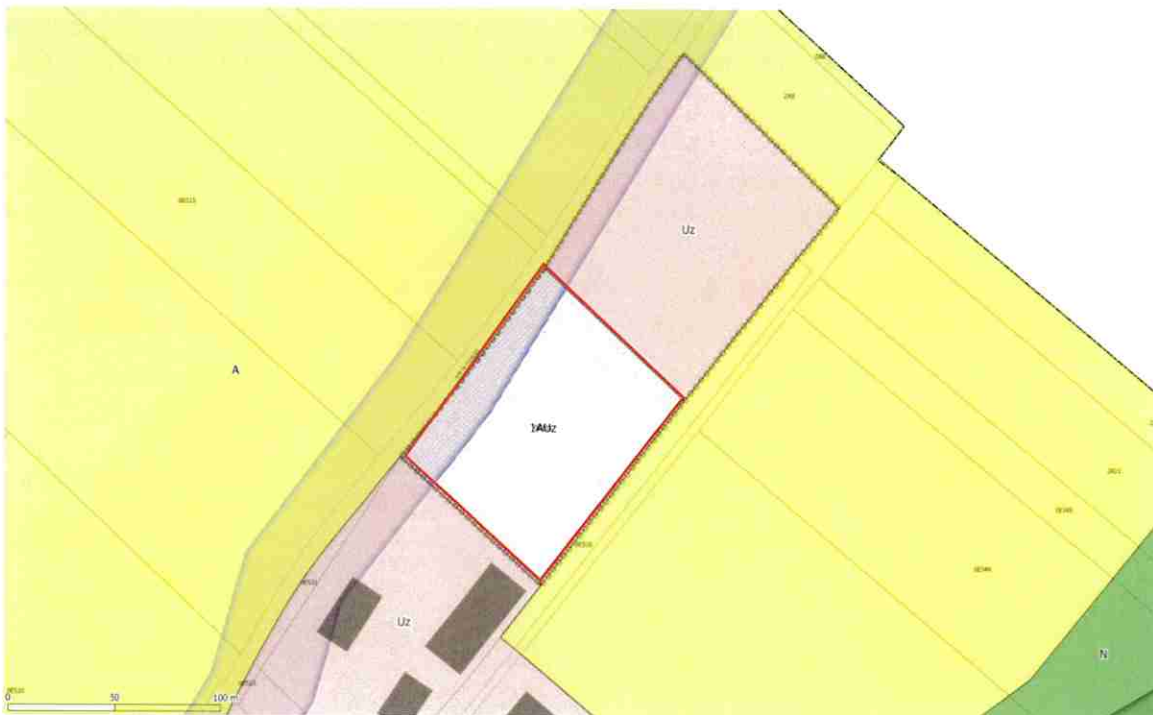
Zone 1AUz : La zone 1AUz est située dans le prolongement de la récente extension de la ZA de Toisy, qui a été entièrement commercialisée, preuve de son attractivité.

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 1AUz (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 1AUz 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 (9 798 m²).

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 remobilisation 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.

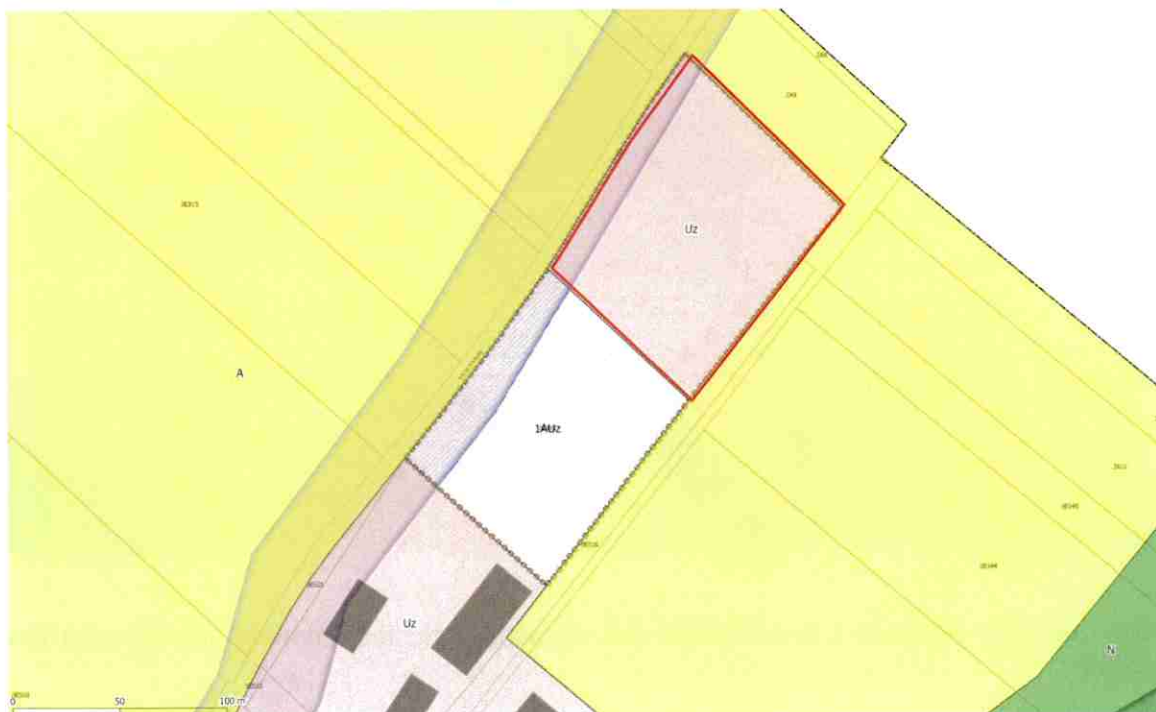
Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



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 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. 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.

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



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 voie 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 la 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 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 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.



Mme et M. LAMOURET

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.

Réponse : 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.





VASS Christian

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.

Réponse : Voir la réponse apportée à M. BOUTIGNON Michel.



JAMES Maryline

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.

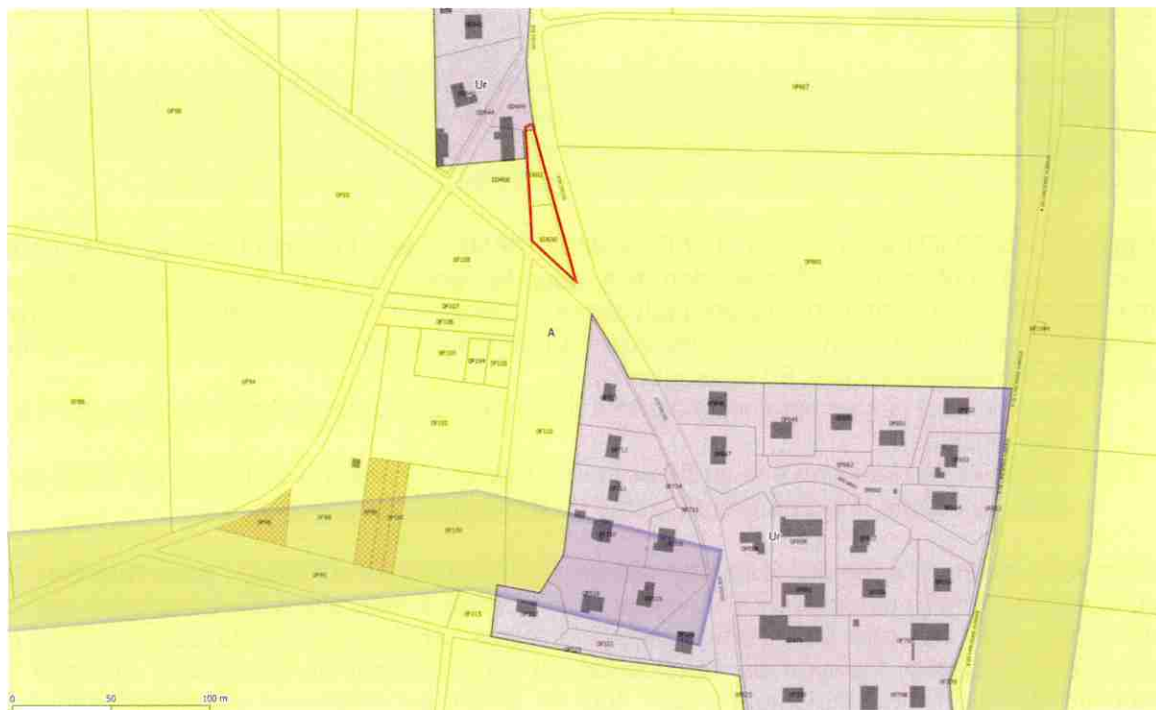
Réponse : Le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Une enveloppe maximale de consommation foncière mutualisée « Gasny + Vexin-sur-Epte » de 3,4 hectares a été fixée par le SCOT, et est déjà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



Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY
Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



JAMES Sylvain

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.

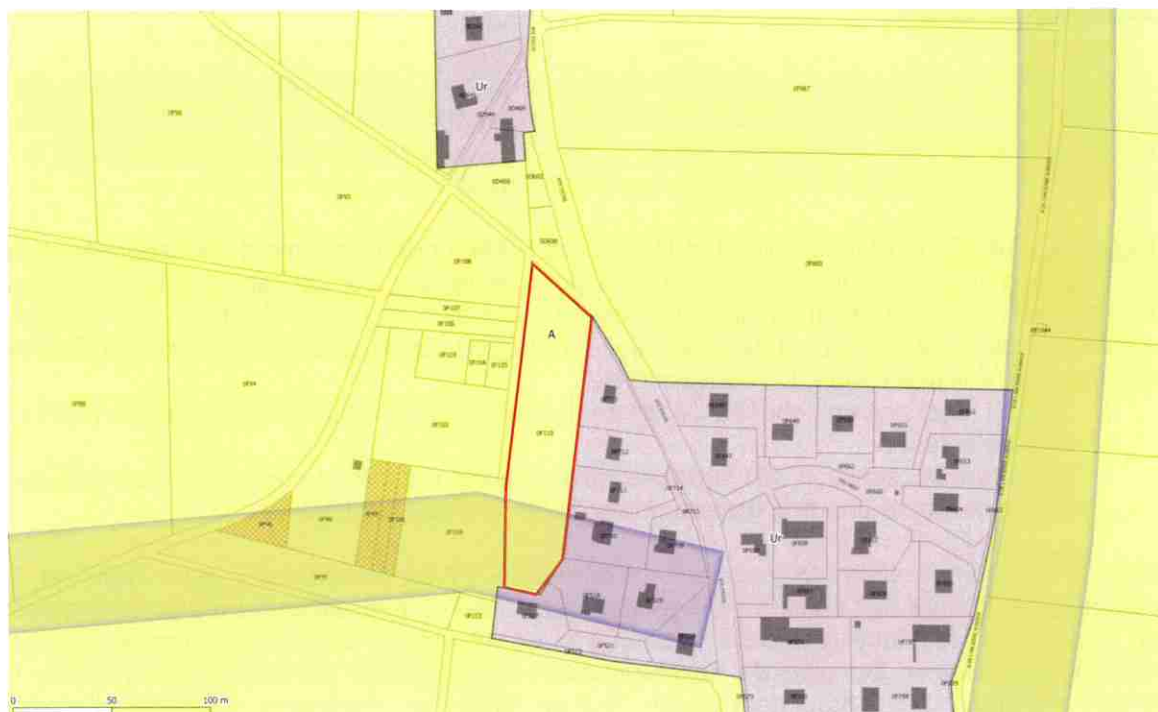
Réponse : Le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Une enveloppe maximale de consommation foncière mutualisée « Gasny + Vexin-sur-Epte » de 3,4 hectares a été fixée par le SCOT, et est déjà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



LAMARRE Jean

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.

Réponse : Cf. supra.

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY
Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



MANTOIS Lysiane

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, doré 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 cœur (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.

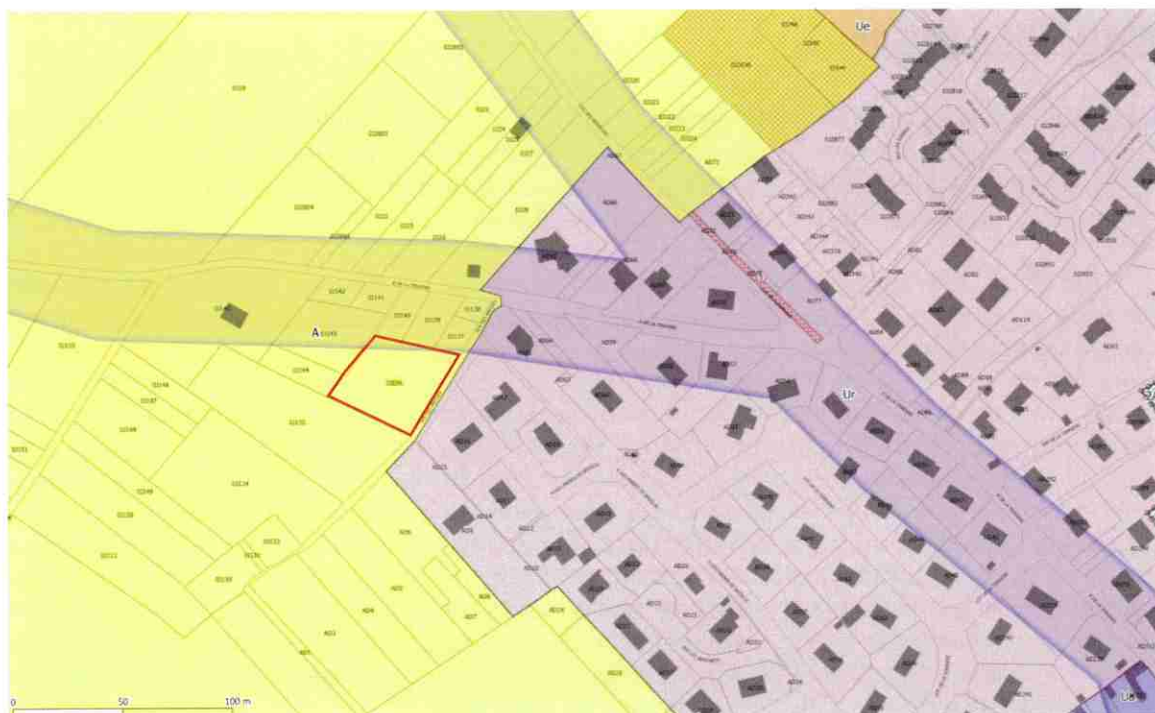


Photo Google Street View avril 2023

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



Réponse : 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. 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.

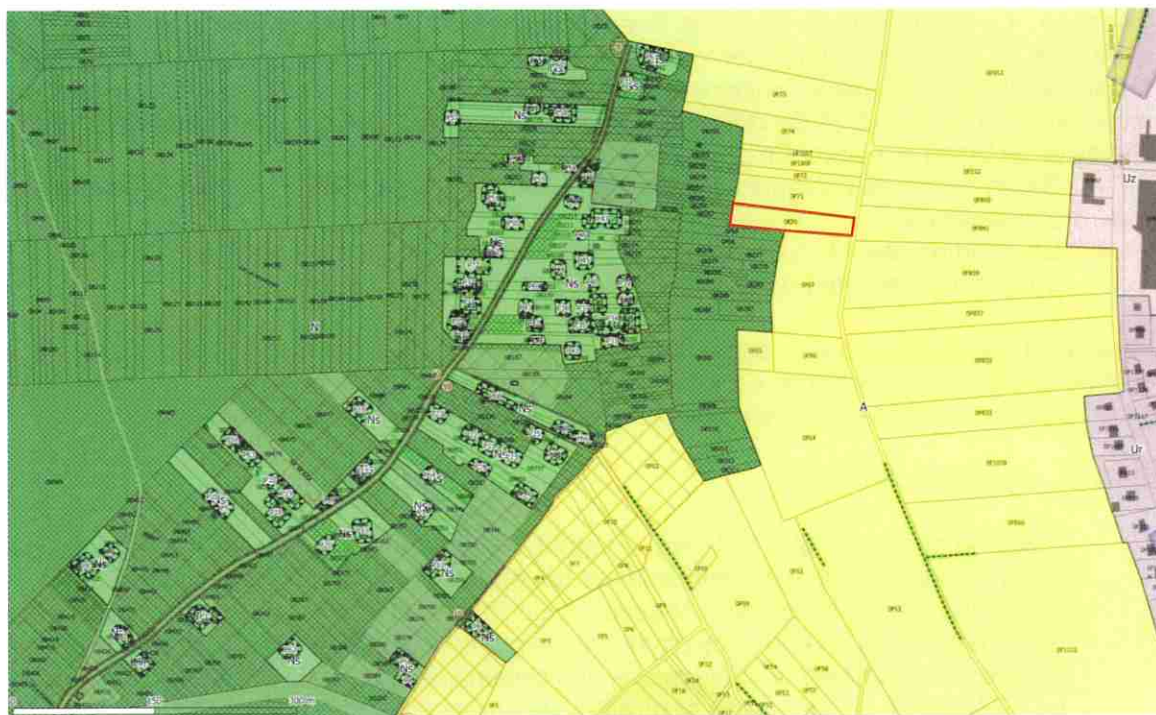
En effet, la parcelle J136 est :

- 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.

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.



Réponse : 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 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.

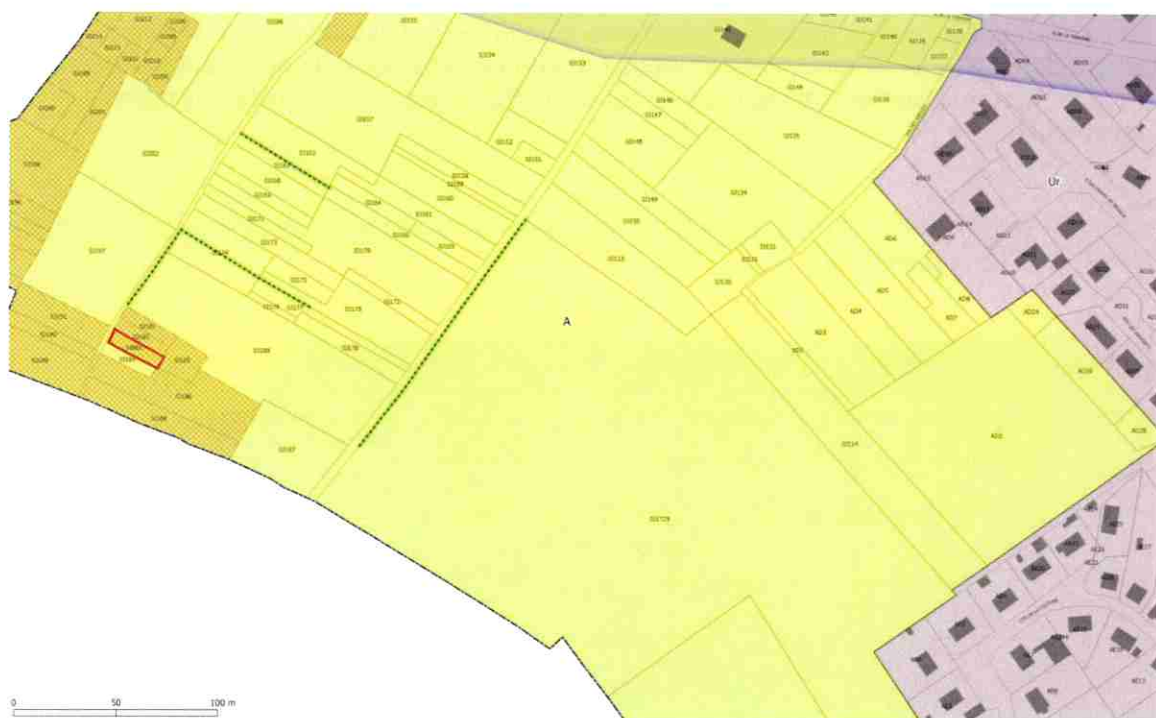
La construction aux Bruyères doit cesser, car ce quartier est loin du centre-ville et ne peut en aucun cas être considéré comme un lieu adapté au développement urbain de la ville.

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

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



Réponse : 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 pros crit.

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.

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

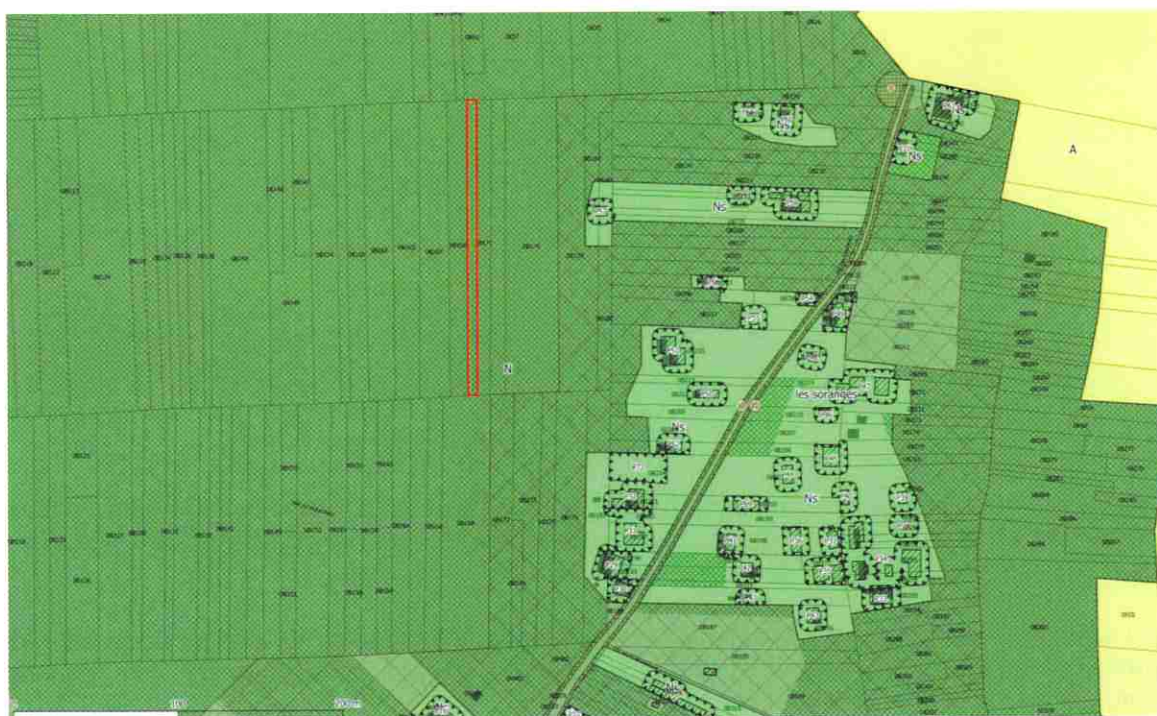
Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



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.

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



Réponse : Cf. supra.

« 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 d'ores 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. »

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY
Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



Photo Google Street View juin 2023

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



Réponse : 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.

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY
Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr

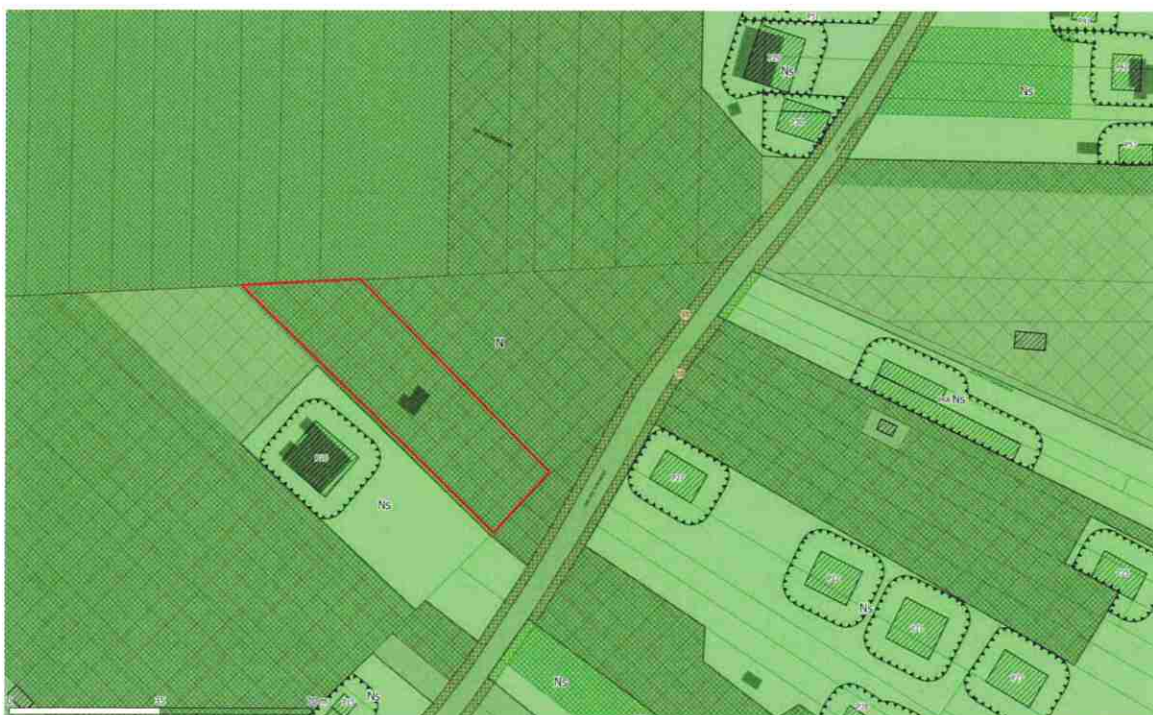


BESSON MOREAU Jacques

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.



Réponse : 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.

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



REGNAULT Rémi

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.



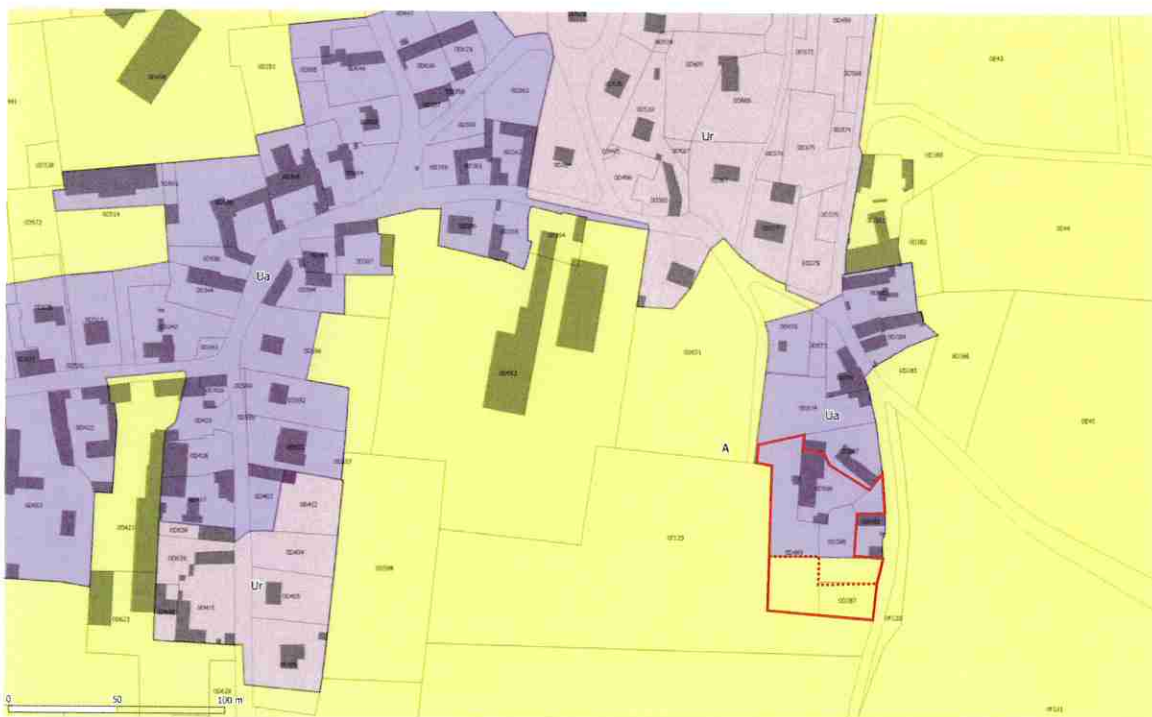
Réponse : Effectivement, le tracé peut être corrigé pour intégrer toute la parcelle F395 en zone urbaine. Il n'y a pas de risque d'étalement urbain dans la mesure où l'occupation de la parcelle est déjà importante, avec l'allée d'accès au sud.



DEJONGHE Pascal et Isabelle

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.



Réponse : 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 serviciels 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).

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



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.



JOURDAIN Mathieu

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.

Horaires d'ouvertures : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 - Samedi de 9h à 12h

Mairie de Gasny : 42 rue de Paris – CS 40500 - 27620 GASNY

Tél. 02 32 77 54 50 - Courriel : mairie@gasny.fr



Réponse : 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 un 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.



M. et Mme CUNIS

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.

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

LEBEL Alain

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.

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

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.

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



Pascal JOLLY
Maire

