

Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Gasny **Annexe**

Conformément aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme, la commune de Gasny a transmis le 22/04/2025 à l'agglomération son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal le 15/04/2025.

Seine Normandie Agglomération donne un avis sur les projets de révision des documents d'urbanisme communaux, en tant que personne publique associée, au titre de sa qualité d'EPCI, de porteur du SCoT et d'organisme compétent en matière d'organisation des transports urbains. De plus, une analyse est réalisée au titre de ses autres compétences.

A ce titre, les remarques annexées à la présente décision peuvent être formulées concernant le projet de PLU de la commune de Gasny.

1- Au titre de la compétence SCoT

Rappel du contexte :

La commune de Gasny est couverte par le périmètre du SCOT de la CAPE approuvé le 17 octobre 2011, modifié le 13 janvier 2014 et le 13 décembre 2016. Ainsi, le PLU de Gasny doit être compatible avec le SCoT de la CAPE, actuellement en vigueur.

Seine Normandie Agglomération (SNA) a prescrit, le 28 septembre 2017, la révision du SCoT de la CAPE.

Afin de prendre en compte le périmètre étendu de l'agglomération, SNA a décidé que la prescription de la révision du SCoT de la CAPE emporte prescription de l'élaboration du SCoT SNA à l'échelle intercommunale. Cette décision a été actée par délibération en date du 14 novembre 2019.

Les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT de SNA ont été débattues lors du Conseil Communautaire du 8 juillet 2021. L'arrêt du projet de SCoT est intervenu le 27 mars 2025 par délibération, en conseil communautaire. Ce document est actuellement en phase réglementaire, avec l'ouverture de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). Il convient de tenir compte des orientations et des objectifs portés par ce document qui remplacera le SCoT de la CAPE à partir de son approbation.

SCoT CAPE, Le Document d'Orientations Générales

Le Document d'Orientations Générales (DOG) traduit les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ses règles s'imposent et doivent être compatibles avec les documents d'urbanisme locaux, notamment les PLU.

Le DOG joue un rôle essentiel de levier pour la mise en œuvre du SCoT CAPE sur le territoire, se concentrant sur les projets à l'échelle intercommunale. Les orientations formulées sont soit des « prescriptions » ayant une valeur obligatoire, soit des « recommandations » qui relèvent de la prise en compte.

Ce document est structuré en 9 chapitres, organisés selon les grands objectifs du PADD :

1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés
2. Les grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles et forestiers
3. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs
4. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger

5. Les objectifs relatifs à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de ville
6. Les objectifs relatifs à la préservation des ressources et à la prévention des risques
7. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux
8. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques
9. Les grands projets d'équipements et de services nécessaires à la mise en œuvre du schéma

Gasny est identifié comme l'un des trois principaux pôles urbains sur le territoire de l'ex-CAPE, la commune est considérée comme une centralité secondaire.

Ces trois pôles structurent le fonctionnement du territoire et concentrent les entreprises, les équipements, les commerces et les services.

L'un des objectifs est de retrouver un dynamisme démographique dans ces villes-centres et de proposer un habitat diversifié. Le SCoT CAPE impose un objectif moyen en logements locatifs aidés de 7 logements par an.

Pour le pôle de Gasny, l'objectif de densité minimale nette pour les zones à urbaniser est fixé à 20 logements/hectare, autorisant également une emprise au sol maximale supérieure ou égale à 50%. Concernant les hameaux, Le Mesnil Milon et St Eustache peuvent faire l'objet de densification et les Soranges est soumis à une densification limitée, dans le but d'éviter le mitage en milieu rural. La commune souhaite favoriser un habitat diversifié par l'accueil de jeunes couples et par des logements adaptés aux seniors mais il n'est pas fait mention de logements locatifs aidés.

Gasny possède une offre commerciale de proximité. Le SCoT CAPE incite à conforter et à développer les commerces et services de proximité. Les friches industrielles existantes et à venir doivent être requalifiés et valorisés, notamment les sites « Steel » et « Netto » à Gasny qui sont ciblés pour des opérations de renouvellement urbain.

L'objectif est également de conforter et de développer les commerces et services de proximité dans le pôle de Gasny.

Le SCoT CAPE évoque la possibilité de mettre en place une ligne structurante complémentaire aux bus départementaux vers Pacy-sur-Eure, permettant l'accessibilité à la zone d'activités du Normandie Parc.

Concernant le développement touristique, Gasny est intégré dans le projet de réalisation de la Voie Verte Gasny-Ste Geneviève lès Gasny-Giverny-Vernon qui fait partie d'un réseau visant à compléter l'offre de chemins de randonnées pédestres et cyclables.

Le SCoT accorde une grande importance à la préservation de la biodiversité, des milieux naturels, du patrimoine et des paysages, y compris à la Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SCoT CAPE dispose d'une carte identifiant le potentiel urbanisable communal maximal (en ha) à horizon 2025 : 13,5 hectares sont autorisés sur la commune de Gasny. Ce chiffre est à considérer avec beaucoup de prudence depuis l'application de la loi Climat et Résilience qui limite considérablement l'étalement urbain et tend vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Dans le PLU de Gasny, la commune affirme sa volonté d'être un pôle urbain attractif et dynamique, elle vise à se conforter comme pôle d'emplois locaux. Elle fixe un objectif chiffré de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles à 3 hectares en 10 ans (2025-2035), et affiche une densité moyenne de 20 logements /hectare. Le PLU de Gasny identifie le besoin d'adapter l'offre de logements à différentes catégories de population comme les jeunes couples et les personnes âgées. Il cherche également à réinvestir les friches Netto et Comeco, ainsi qu'à mobiliser les dents creuses dans une optique de renouvellement urbain.

Sur le volet commercial, le PLU de Gasny prévoit de densifier les zones d'activités existantes et une extension de la zone de Toisy. Par ailleurs, Gasny souhaite dynamiser le commerce de proximité et protéger les linéaires commerciaux stratégiques.

Sur le plan mobilité, le PLU facilite les déplacements doux avec le projet d'extension de voie verte. D'un point de vue environnemental, la commune s'attache à la valorisation et au développement des espaces paysagers, à la protection des sites classés et des zones humides, notamment dans la vallée de l'Epte.

En conclusion, il y a une forte prise en compte des orientations du SCoT CAPE. Le PLU de Gasny s'accorde avec les dispositions du SCoT, ce qui permet d'affirmer leur compatibilité.

SCoT SNA, Le Projet d'Aménagement Stratégique et le Document d'Orientations et d'Objectifs

Le SCoT de SNA est en cours d'élaboration, les orientations du PAS ont été débattues lors du Conseil Communautaire du 8 juillet 2021. Les documents du SCoT de SNA sont compatibles avec la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui doit également être prise en compte dans les documents d'urbanisme communaux. Le SCoT de SNA a été arrêté par délibération en date du 27 mars 2025.

La commune de Gasny est un pôle secondaire identifiée dans le SCoT de SNA. Il appartient à l'espace **de vie du Plateau du Vexin** qui regroupe 5 communes.

Le SCoT de SNA s'attache à la préservation et la valorisation des vallées et de ses fonds de vallées par les falaises de craie, les zones humides et les milieux aquatiques qui constituent le patrimoine paysager de notre territoire.

La commune de Gasny se concentre sur la protection des espaces naturels et des paysages de grande qualité (sites classés de la vallée de l'Epte, site Natura 2000, zones humides) et les massifs forestiers. Il vise à préserver et à développer la trame verte et bleue (réservoirs, corridors), et intègre des actions en faveur de la transition écologique à travers l'OAP thématique (gestion de l'eau, biodiversité urbaine, renaturation).

De plus, le SCoT indique que *la politique des voies vertes doit se poursuivre pour rendre accessible l'ensemble des sites emblématiques du territoire, en particulier les massifs forestiers et les vallées. L'objectif est de permettre aux habitants de s'approprier ces sites et de développer l'offre écotouristique du territoire.*

En cohérence avec le SCoT, le PLU de Gasny souhaite prolonger la voie verte existante et créer des liaisons douces.

Le nouveau PLU de Gasny affirme une ambition claire de sauvegarde et de valorisation de son identité fondamentale. Cette volonté se traduit notamment par une préservation et une protection renforcée du cœur du territoire. C'est un document ambitieux et de qualité, marquant la volonté de s'investir vers un développement durable et résilient de son territoire. Il prévoit une protection forte des espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec le SCoT de SNA. En effet, il porte une attention particulière à préserver et améliorer les continuités écologiques, à se réapproprier l'enveloppe urbaine par la requalification des friches, le renouvellement des secteurs urbanisés dans le but d'offrir un meilleur cadre de vie à ses habitants.

Le PLU de Gasny porte un intérêt à la qualité architecturale et patrimoniale. Les grandes perspectives paysagères et les entrées de village sont prises en compte ainsi que les franges urbaines.

L'enjeu environnemental est bien pris en compte au travers de la protection des zones remarquables d'intérêt écologique, de la biodiversité (corridors écologiques, zones humides) et de la ressource en eau ainsi que des risques naturels. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Epte aval s'impose au PLU de Gasny, la commune envisage

notamment d'aménager des ouvrages pour lutter contre les inondations afin de réduire la vulnérabilité du territoire.

Le SCoT SNA identifie *Vexin-sur-Epte et Gasny* comme des **pôles ruraux** qui organisent leur complémentarité permettant de fixer et capter les **dynamiques résidentielles et économiques** du « plateau du Vexin ».

Le PAS affiche l'objectif ambitieux de **diminution forte du rythme d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des vingt prochaines années** :

- en divisant par deux le rythme d'augmentation des espaces urbains, au cours de la première décennie (2026/2036)
- en poursuivant la maîtrise de l'artificialisation au cours de la seconde décennie pour tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette.

Il est indiqué qu'en « *matière de développement résidentiel, une grande partie des besoins sera satisfaite par la **mobilisation du foncier existant : optimisation, densification, renouvellement.*** » Dans les cas d'extensions pour le développement résidentiel, l'objectif est de prioriser sur les pôles urbains.

Le SCoT de SNA fixe des limites d'extension pour l'urbanisation hors des enveloppes urbaines existantes. Il vise à mobiliser prioritairement les capacités urbaines existantes et fixe des objectifs de densité pour les projets en extension. Ainsi, il a prévu une **territorialisation de l'objectif ZAN** à l'échelle de chaque bassin de vie de son territoire à laquelle le PLU devra être compatible. Le DOO du SCoT SNA prévoit une surface maximale en extension de 3,4 ha pour l'habitat et de 4,4 ha pour le développement économique sur le pôle Gasny/Vexin-sur-Epte, pour la période 2026-2035. Équitablement, Gasny pourrait prétendre à une extension de 1,7 ha pour l'habitat et 2,2 ha pour le développement économique.

La révision du PLU de Gasny a été réalisée en étroite collaboration avec les équipes de SNA. Le service aménagement a été régulièrement associé lors des ateliers de travail et cette initiative a été grandement appréciée.

La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) de 2011 à 2020 de la commune de Gasny est de 8 ha dont 4,3 ha en extension de l'urbanisation.

Le PLU de Gasny annonce le choix d'une croissance douce avec la création d'environ 100 logements d'ici à 2035, soit 10 logements par an.

En souhaitant maintenir un développement raisonné dans son enveloppe urbaine, la commune de Gasny souhaite s'emparer des friches en centralité et miser sur les dents creuses et les grands terrains divisibles au centre bourg et dans les hameaux. Ainsi, la commune estime qu'environ 70% des logements peuvent être construits en renouvellement urbain. Cette estimation est en adéquation avec les orientations du SCoT de SNA qui incite à réaliser la majeure partie des nouveaux logements dans les espaces urbains existants, soit 50% des nouveaux logements pour les pôles secondaires.

La commune de Gasny prévoit une consommation foncière maximale en extension de 3 hectares dont 2 ha est consacré à l'habitat et 1 ha pour l'extension de la zone d'activités de Toisy. Elle réduit son développement en extension par rapport au document d'urbanisme initial et fixe une densité moyenne de 20 logements par hectare pour les nouvelles opérations en extension. Cette initiative est appréciée et entre pleinement dans l'objectif du SCoT en matière de densification et de sobriété foncière.

Le SCoT de SNA prévoit 130 logements pour le pôle rural de Gasny/Vexin-sur-Epte sur la période 2026-2035, soit environ 65 logements pour Gasny, ce qui revient à 7 nouveaux logements par an jusqu'en 2035. Les prévisions du PLU de Gasny semblent plus ambitieux que celles du SCoT SNA. La friche « Comeco » est fléchée pour la construction de nouveaux logements. De plus, les secteurs en extension d'habitat sont prévus sur la zone de « la rue de Vernon » et celle de « la route des Fourges ». Afin de permettre un développement structuré de la commune, SNA propose la mise en place d'un **phasage par tranches entre ces zones.**

Gasny est un petit pôle urbain qui s'affirme par sa fonction de relais d'emploi, son tissu économique diversifié, et son statut de lauréate du programme "Petites villes de demain".

Le SCoT de SNA précise que le bourg de Gasny constitue un point d'appui privilégié, et plus particulièrement la zone de Toisy, très prisée pour le développement des activités artisanales et commerciales de proximité avec l'Île de France, stratégiquement et économiquement bien placée. Le site de Toisy constitue donc un potentiel économique à renforcer.

Le PLU de Gasny prévoit bien le développement de la zone d'activités de Toisy et souhaite cadrer les projets avec la mise en place d'une OAP. La commune porte une attention particulière à maintenir les commerces de proximité en centre-ville, elle prévoit de protéger ce secteur par la mise en place d'un linéaire commercial.

Rapport de présentation :

Dans le diagnostic territorial, en page 10, il convient de préciser que le SCoT de SNA a été arrêté par délibération en date du 27 mars 2025. 

Dans le chapitre II.2.2. *Seine Normandie Agglomération (SNA)* (tome 1) en page 16, il convient de mettre à jour certaines données :

- Le SCoT de SNA organise le territoire autour de 4 pôles de centralité : Vernon/St Marcel/La chapelle Longueville, Les Andelys, Vexin-sur-Epte/Gasny et Pacy-sur-Eure/Ménilles
- Il y a une distinction à faire entre le projet de territoire et le contrat de territoire. Il serait plus pertinent d'évoquer le projet de territoire qui est un document cadre adopté en mars 2017 par SNA, et qui définit une vision globale et stratégique en élaborant des politiques publiques adaptées aux besoins du territoire. Le contrat de territoire, quant à lui, est un outil opérationnel qui établit des fiches actions en lien avec des projets structurants du projet de territoire. Ces actions bénéficient de subvention de la part de la région et du Département.

Pour information, le nouveau contrat de territoire a été adopté par SNA en 2024 et signé en janvier 2025 par tous les partenaires. Il s'articule autour de 5 axes prioritaires :

- Grands projets d'aménagement durable et mobilités douces
- Revitalisation des bourgs centres / création de commerces de proximité
- Développement touristique et culturel du territoire
- Accès aux équipements sportifs du territoire
- Accès aux soins

En page 23, le PLU indique « *A noter : cette situation pourrait évoluer selon le calendrier de mise au point du SCOT de SNA, dont les études sont en cours (au stade de la rédaction du DOO).* ». Il convient de mettre à jour les informations. 

En page 25, Le PLU indique « *Aussi, le projet vise la préservation de la ressource sol en divisant par deux le rythme d'augmentation des espaces urbains, au cours de la première décennie (2023-2033), et en poursuivant la maîtrise de l'artificialisation au cours de la seconde décennie pour tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette.* ». La première décennie a été ajustée sur 2026-2036. 

Il est précisé en page 26, que les études du SCoT sont en cours (au stade de la rédaction Document d'Orientations et d'Objectifs). Il convient de mettre à jour l'information. 

Dans le chapitre II.3.2.3. Plan Climat Energie Territorial de la CAPE, il est indiqué : « *Seine Normandie Agglomération s'est engagée dans la mise en place d'un Plan Climat Air Energie*

Territorial (PCAET), qui succèdera au Plan Climat Energie Territorial de la CAPE. Son adoption est prévue en 2019. »

Il convient de mettre les informations à jour : Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été adopté lors du conseil communautaire du 17 décembre 2020 avec un programme d'actions sur 2020-2025. Actuellement, il fait l'objet d'un bilan afin de réaliser un état des lieux sur l'avancement des actions et des objectifs fixés dans ce document.



Dans la partie sur le rapport environnemental, en page 161, il convient de reprendre les informations du paragraphe suivant qui sont inexactes : « *Le SCOT est une synthèse des préoccupations du développement durable, d'urbanisme et du cadre de vie. C'est la traduction du projet de territoire, un document de planification stratégique porté par le syndicat mixte regroupant les communautés de communes pour une gestion pérenne.* »



Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Objectif n°4 - Dégager une offre résidentielle d'environ 10 logements par an

Le scénario retenu pour une croissance démographique de l'ordre de 0,05% par an correspond à environ 100 nouveaux logements sur 10 ans. Cela contribue fortement à l'objectif de 130 nouveaux logements pour le pôle Gasny/Vexin-sur-Epte dans le SCoT de SNA. L'objectif du PLU de Gasny est très ambitieux par rapport à l'estimation de nouveaux logements dans le SCoT.

Objectif n°11 - Prévoir des extensions résidentielles en cohésion forte avec la trame urbaine existante

Le PLU de Gasny prévoit plusieurs secteurs pour la construction de nouveaux logements (friche Comeco, rue de Vernon, Route de Fourges, Friche Netto). Etant donné le caractère ambitieux de l'offre résidentielle, il serait intéressant d'envisager un phasage afin d'identifier les zones prioritaires à investir.

Par ailleurs, les éléments suivants peuvent être améliorés dans la rédaction des OAP et du règlement afin de faciliter l'instruction des futures demandes d'urbanisme :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

D'une manière générale, les OAP constituent des outils essentiels dans le cadre des projets d'aménagement urbain, elles expriment de façon qualitative et durable les ambitions et la stratégie de la collectivité. Cela permet de réfléchir à un projet d'aménagement en cohérence avec le milieu environnant.

Toutefois, il est important de souligner que l'étude de projets ne doit pas être une simple validation de la conformité des éléments strictement énumérés dans les OAP, mais qu'ils soient bien compatibles avec leurs objectifs généraux. Ainsi, la compatibilité avec les orientations fixées par les OAP doit primer sur la conformité stricte à celles-ci.

Autrement dit, un projet peut s'écarter de certains détails spécifiques des OAP tout en restant en adéquation avec les grandes lignes directrices et les objectifs stratégiques qu'elles poursuivent. Cette approche permet une plus grande flexibilité tout en assurant que les projets respectent les principes fondateurs des OAP, garantissant ainsi un aménagement cohérent (L.151 -6 du CU).

OAP n°2 – Route des Fourges (p9-p10)

La commune a prévu une zone naturelle « forêt urbaine » Nf qui permet d'intégrer une qualité paysagère et d'être en adéquation avec les objectifs de consommation foncière du SCoT SNA. Cette démarche est grandement appréciée.

OAP n°5 – La friche Comeco (p20-p21)

Dans l'OAP 5, la stratégie d'aménagement durable en lien avec la trame verte et bleue (TVB) ne transparait pas.

Il conviendra d'intégrer des directives sur l'aspect paysager dans l'OAP 2 sectorielle afin d'apporter une dimension environnementale dans ce projet.



Zonage :

Plusieurs couleurs, notamment les différentes teintes de bleu, se ressemblent beaucoup. Cela rend la lecture et la compréhension de la carte plus difficile, en particulier pour les personnes qui ne connaissent pas bien le sujet.

Il serait donc préférable d'utiliser des couleurs plus contrastées afin de mieux distinguer chaque zone. La carte serait plus claire et accessible pour tous les lecteurs.



Règlement :

Zone urbaine – secteurs Ua, Ue, Ur et Urs, Uy, Uz ET Urz

- Article U2.1.2. Implantation et gabarit autorisé dans le secteur « centre-ville » (p22) : la partie U2.1.2.1. Implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie publique indique que « *Hors des linéaires bâtis repérés sur le « plan des implantations et des gabarits », les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de respecter la condition suivante : toute nouvelle construction doit être implantée selon un recul calculé par rapport à la façade de la construction existante située sur le versant opposé de la voirie, au minimum équivalent à celui de la hauteur* de la nouvelle construction* ».

Cette règle risque d'être difficile à appliquer dans le cadre de l'instruction de dossiers si ces derniers ne contiennent pas suffisamment d'éléments. En effet, le service IDS n'est pas autorisé, d'un point de vue réglementaire, à demander certains documents. Or, ces pièces sont nécessaires pour vérifier le respect du recul minimal.



- Article U2.2.3. Volumétrie générale et forme des toitures (p26) : « *Les habitations présenteront une volumétrie générale simple et/ou à angles droits* ».

Il est important de mentionner explicitement sur l'image les formes interdites en rouge et les formes autorisées en vert.



« *Dans le secteur Ua : Les toitures des constructions à usage d'habitation ou abritant une activité seront de type traditionnel, c'est-à-dire avec au moins deux pans, de pente supérieure à 40°, avec des débords de toitures supérieurs à 25cm sur toutes les faces de la construction (sauf façades implantées en limite séparative). Le long des linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, la limite avec la rue sera de préférence marquée par le mur gouttereau* ».

Une définition du mur gouttereau est nécessaire dans le lexique.



Article U2.4.1. Clôtures sur l'emprise publique dispose que sont interdits (p33) : « *Les matériaux d'aspect médiocre : plastique, PVC, plaques béton, fibrociment, trompe-l'œil, etc. ; La pose de doublages occultants de type films, canisses, etc. ; Les clôtures grises ou noires* ».

Il est nécessaire d'apporter plus de précision concernant les clôtures grises ou noires.



« Les portails implantés sur la voie publique ou privé de desserte doivent respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur est limitée à 120% de la hauteur de la clôture ;
- Le portail présentera un aspect simple, opaque ou ajouré (...) ; »

Des précisions sont attendues sur le mode de calcul des 120% pour que le service instructeur comprenne bien. Une illustration est nécessaire pour le lecteur.

2- Au titre du Programme Local de l'Habitat :

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Seine Normandie Agglomération a été adopté lors du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019. Cinq orientations ont été retenues :

- mobiliser prioritairement l'existant pour le développement et la diversification de l'offre d'habitat ;
- inscrire les objectifs du PLH dans un projet de développement durable de l'habitat à plus long terme ;
- diversifier l'offre proposée sur le territoire pour répondre à la diversité des besoins en logements, en s'appuyant sur le parc existant et l'offre nouvelle ;
- améliorer les équilibres socio-territoriaux et la mixité dans l'occupation du parc de logements aux différentes échelles ;
- mieux répondre aux besoins spécifiques de certains publics.

Des objectifs ont également été territorialisés, à l'échelle de chaque commune. Pour la commune de Gasny, les objectifs sont les suivants :

- **100 logements sur 6 ans** (soit 15 logements en moyenne /an) ;
- **Dont 40 logements locatifs aidés** (pour anticiper un éventuel assujettissement à l'article 55 de la loi SRU).

Dans le PLH, les orientations associées à la commune de Gasny permettent également de guider cette production de nouveaux logements :

- Répondre à la demande croissante en logements, notamment des jeunes ;
- Accompagner la rénovation énergétique des logements ;
- Pour participer à la valorisation du territoire, encourager l'élaboration d'une charte de qualité architecturale pour les nouvelles constructions ;
- Régulariser les constructions de la zone des Soranges ;
- Porter l'écoquartier en centre-bourg comme un projet d'ensemble (habitat, urbanisme, mobilité...) ;
- Limiter l'extension de l'urbanisation et préserver les terres agricoles.

Concernant la rénovation énergétique du parc de logements existants anciens, la commune pourra s'appuyer sur les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat proposés par SNA (OPAH et dispositifs à venir s'y substituant).

Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été proposées pour ce nouveau PLU.

Les OAP ayant une vocation résidentielle montrent bien la volonté de la commune d'utiliser les outils de maîtrise du foncier afin d'optimiser la ressource disponible, densifier certains secteurs de manière acceptable pour les riverains, et valoriser le patrimoine et l'histoire des sites.



La commune ne dépasse pas les seuils de population d'application du dispositif (3 500 habitants) elle n'est donc pas soumise à l'intégration d'une part obligatoire de mixité sociale et/ou générationnelle au sein de ses OAP. Toutefois, dans une perspective d'anticipation, elle devra proposer quelques logements locatifs aidés pour contribuer à l'atteinte de cet objectif collectif sur les nouveaux logements attendus.

Le service habitat sera ravi d'accompagner la commune dans la programmation des futurs logements pour qu'ils répondent au mieux aux différents besoins de la population.

3- Au titre de la compétence développement durable :

Sur la compétence développement durable, des observations ont été soulevées et pourraient être prises en compte pour améliorer la rédaction des documents.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Très bonne approche en termes de continuités écologiques et biodiversité, avec la volonté d'une véritable Trame Verte et Bleue. Cependant, il est dommage de ne pas évoquer par la même occasion la **trame noire**, toute aussi importante pour la faune que pour la santé humaine.

Objectif 7 : favoriser la rénovation énergétique des logements

La situation locale à Gasny n'est pas documentée, il n'y a pas de chiffre : le texte se limite à une présentation du contexte national. Aucun objectif spécifique au territoire n'est mentionné, et aucun projet ou début de réflexion concernant, par exemple, des réseaux de chaleur pour les bâtiments communaux n'est évoqué.

Il serait opportun de faire mention des ZAENR (11 zones arrêtées par la commune à ce jour : 1 éolien, 4 géothermies, 1 biomasse, 1 hydroélectricité, 4 photovoltaïques).

Orientations d'Aménagements et de Programmation :

Comme pour le PADD, il est dommage de ne pas avoir développé la trame noire. De plus, il n'y a pas de proposition de projets d'énergies renouvelables collectifs.

OAP n°3 - Zone d'activités de Toisy : le projet d'aménagement ne propose pas d'installation d'ombrières sur le projet n°3 « zone d'activités de Toisy » pour les parkings qui seront mutualisés.

OAP n°4 - Cœur de ville / base ludique : Dans le paragraphe des zones humides (p 17), il est indiqué « *les zones humides inventoriées par la DREAL seront globalement conservées – toutefois, une suppression ponctuelle et limitée, nécessaire à la réalisation du projet, peut être envisagée à condition de compenser à hauteur d'au moins 150% les zones humides détruites.* »

Il faudrait faire un rappel de la loi ERC (éviter-réduire-compenser).

Par ailleurs, il est impératif de prendre en compte qu'un milieu humide détruit ne peut être réhabilité de la même façon. Il y aura toujours une perte de biodiversité. Aussi, la fragilité de l'écosystème de ces milieux impose d'appliquer en premier lieu la mesure EVITER.

Sur le schéma de principe (p19), Il est envisagé des projets de base ludique et embarcadère en proximité immédiate de zones humides, de la rivière et d'espaces Natura 2000. Il n'est pas fait mention du classement Natura 2000. Il convient de le rajouter.

OAP relative à la protection et au développement de la trame verte et bleue : Point de vigilance sur le paragraphe « protéger les réservoirs de biodiversité » (p26) : il semble que la préservation des réservoirs de biodiversité soit reléguée au second plan, après le maintien des activités existantes. Il serait pertinent de préciser sur quels critères un réservoir de

biodiversité déjà en place pourrait être considéré comme un obstacle au développement d'une activité. Pour rappel, la loi impose le respect de la séquence ERC, qui accorde la priorité à l'évitement."

Dans le paragraphe concernant les milieux à préserver, il convient d'ajouter les haies. De plus, la carte (p27) ne présente pas de légende. Elle représente les actions envisagées mais ne représentent pas les impacts des projets prévus. Il serait intéressant de cartographier également les secteurs où les corridors écologiques seront impactés par les projets envisagés. Ajouter dans les projets à 10 ans d'établir une connexion entre les 2 parties de corridors précédemment évoqués.

Le document ne fait aucune référence à la trame noire ni à la gestion du parc d'éclairage public. Il serait pertinent d'intégrer des recommandations en ce sens, en particulier dans le cadre des aménagements prévus pour les nouveaux quartiers ou lors de la requalification d'espaces publics. Cela permettrait de mieux prendre en compte les enjeux de biodiversité nocturne et de sobriété énergétique.

Règlement :

Le document ne fait aucune référence à la trame noire ni à la gestion du parc d'éclairage public. Il serait pertinent d'intégrer des recommandations en ce sens, en particulier dans le cadre des aménagements prévus pour les nouveaux quartiers ou lors de la requalification d'espaces publics. Cela permettrait de mieux prendre en compte les enjeux de biodiversité nocturne et de sobriété énergétique.

Dans le chapitre AN1.1 Dispositions applicables aux secteurs A, Ae, Ap et N (p87), il est indiqué « *Sont toujours interdites les utilisations et occupations des sols : les unités de méthanisation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.* ». Cette précision permet d'écarter les projets portés par des acteurs industriels ou destinés au traitement de déchets extérieurs, notamment en provenance de la région parisienne. Elle contribue ainsi à garantir un ancrage local des projets.

4- Au titre de la compétence eau potable / assainissement collectif et non collectif

Rapport de présentation :

Dans le diagnostic territorial, en page 93, indiquez que : la production de la régie communautaire est assurée par la société STGS dans le cadre d'une prestation de service depuis janvier 2025.

Règlement :

Pour chaque zone, dans le paragraphe « *Raccordements obligatoires* », ajoutez que le compteur d'eau sera placé en limite du domaine privé/public pour toutes nouvelles constructions.

Pour chaque zone, dans le paragraphe « *Assainissement des eaux usées* », ajoutez que le branchement eaux usées sera réalisé en limite de propriété sur domaine public pour toutes nouvelles constructions.

Annexes :

Le plan du réseau d'eau potable est bien joint en annexe. Il convient d'intégrer le règlement de service de l'eau potable.

Sur le plan du réseau d'assainissement, il est conseillé d'ajouter les rues concernées par l'assainissement collectif pour les mettre en évidence dans les deux gestions du réseau, sur la commune.

De plus, il convient d'intégrer le règlement de service de l'assainissement collectif et du non collectif.

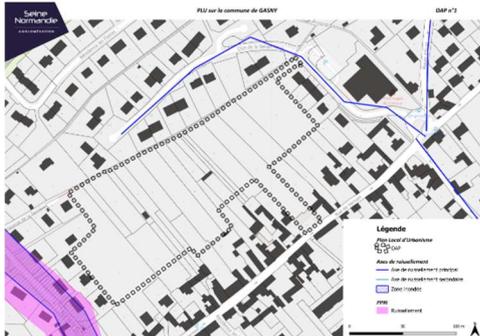
5- Au titre de la compétence GEMAPI / GIEI:

Les remarques suivantes peuvent être formulées au titre de la Gestion Intégrée de l'Eau et des Inondations (GIEI) :

Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

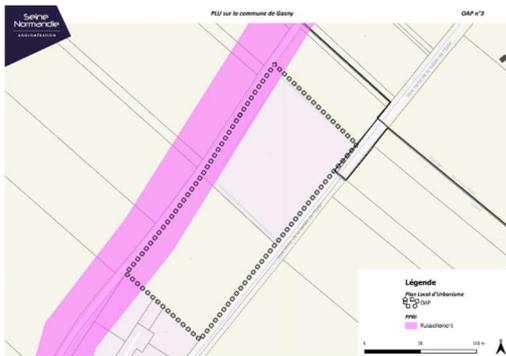
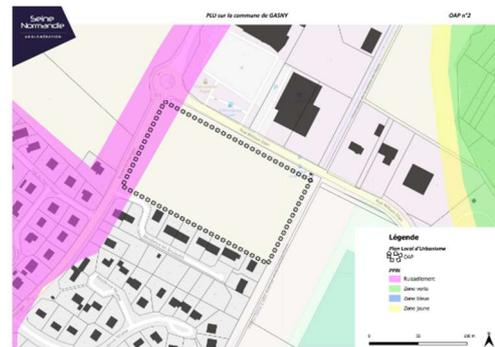
Dans « l'axe 2 - Offrir une grande qualité de vie quotidienne aux Gasnytois », il convient d'intégrer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales urbaines.

Orientations d'Aménagements et de Programmation :



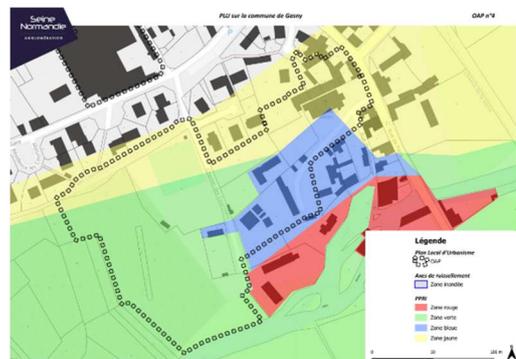
Pour l'OAP n°1, selon l'étude de la stratégie ruissellement menée par SNA, un axe de ruissellement est présent Clos de la Sergenterie.

Pour l'OAP n°2, une partie de la parcelle est concernée par un risque de ruissellement. Les prescriptions du PPRI Epte-Aval sont à prendre en compte pour le projet d'aménagement.



Pour l'OAP n°3, une partie de la parcelle est concernée par un risque de ruissellement. Les prescriptions du PPRI Epte-Aval sont à prendre en compte pour le projet d'aménagement.

Pour l'OAP n°4, ce projet est concerné par un aléa inondation par débordement de cours d'eau (expansion des crues), par un risque de remontée de nappes et un ruissellement inscrit au PPRI Epte-Aval. Les prescriptions du PPRI Epte-Aval sont à prendre en compte pour le projet d'aménagement.





Pour l'OAP n°5, selon l'étude de la stratégie ruissellement menée par SNA, une partie de la rue a connu une inondation. Cette problématique est à prendre en compte pour le projet de logements collectifs.

Règlement :

Concernant les aires de stationnement, il conviendra d'ajouter que "les stationnements devront être réalisés de manière à conserver au maximum la perméabilité du sol"

Pour chaque zone, dans le paragraphe « Clôtures », il convient d'ajouter qu'en zone inondable, les clôtures devront permettre le libre écoulement de l'eau".

De même, il est demandé d'ajouter un paragraphe sur la protection des haies.

Il convient également d'ajouter un paragraphe pour réglementer les constructions dans les zones de ruissellement (hors PPRI) avec une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe. Pour chaque zone, dans le paragraphe « Assainissement pluvial », il convient d'ajouter que : Les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle sans rejet en domaine public conformément au règlement de service de Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) de SNA. Cette gestion pourra être réalisée en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés et par le biais de technique permettant l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales.

Annexes :

La carte représentant les axes de ruissellement recensés dans les études du service GIEI doit figurer dans le dossier, afin d'assurer une bonne prise en compte des écoulements naturels. Le règlement de service du GIEI constitue également un document de référence à intégrer dans l'annexe.

6- Au titre de la compétence collecte des déchets :

Règlement :

Le paragraphe « accès » fait bien mention "*du respect des règles pour le passage de la collecte des OM*", il convient d'ajouter les règles suivantes : dimension de voirie, marche arrière interdite, dimension placette de retournement, dimension camion de collecte. Ces règles sont à reprendre en fonction du règlement de collecte des déchets de SNA.

Pour chaque zone, il doit être mentionné que dans le cadre d'une impasse ou lotissement, ces derniers devront être aménagés pour que le véhicule des OM puisse faire demi-tour.

Annexes :

Il est nécessaire d'ajouter les deux documents suivants :

- Le règlement de collecte des déchets
- Le cahier des charges et recommandations techniques lors de la construction de voirie ou de lotissement.

7- Au titre de la compétence Tourisme

Le tourisme est abordé sous l'angle de la préservation des paysages et de l'environnement, ainsi que la valorisation des sentiers piétonniers, de véritables leviers pour renforcer l'attractivité du territoire.

L'intérêt touristique est confirmé par :

- le développement des aménagements pour les mobilités douces.

Pour information, la liaison entre la voie verte et la seine à vélo a été jalonnée par le département sous le nom de V2706. De plus, une étude flash a été menée dans le cadre de PVD sur le cyclotourisme à Gasny.

- l'aménagement d'un embarcadère pour les activités nautiques sur l'Epte ;

- la création de la base ludique ;

- la redynamisation du commerce de proximité pour fixer les touristes et les faire consommer sur place ;

- le développement des hébergements de tourisme individuel ou groupe ;

- la valorisation du patrimoine MH et de ses abords.

Par ailleurs, le projet de maillage de l'agglomération en aire de camping-car a ciblé une aire sur Gasny en zone Ue, pour la proximité avec Giverny où un grand nombre de camping-cars cherche un stationnement (axe touristique la Roche-Guyon – Giverny). Le PLU de Gasny n'en fait pas mention.

Une aire de service pour camping-cars est soumise à la réglementation d'un terrain de camping, elle peut être assimilée à un hébergement touristique. La zone Ue du PLU de Gasny n'autorise pas les terrains de camping, ni les aménagements liés aux hébergements touristiques. Si la commune est toujours favorable au projet, il convient de modifier le PLU afin de rendre possible ce projet.

8- Au titre de la compétence mobilité et déplacement durable

L'objectif est de promouvoir le déplacement actif sur la commune de Gasny en favorisant une offre de mobilité rationalisée, organisée et décarbonée. Il s'agit de développer la voie verte et les liaisons piétonnes / cycles sur le territoire.

Orientations d'Aménagements et de Programmation :

Pour les OAP n°2 - Route de Fourges, OAP n°3 - Zone d'activités de Toisy et OAP n°4 : Cœur de ville / base ludique, il est nécessaire de prendre en compte l'accessibilité des PMR dans la partie « accès et desserte viaire ».

Concernant l'OAP relative à la protection et au développement de la trame verte et bleue, en page 27 :

- Pour l'action 4, il faut bien penser à séparer les modes : pas de pistes cyclables sur les trottoirs qui engendre des conflits d'usages entre piétons et cyclistes. Cela ne favorise pas le vélo en mobilité du quotidien (la vitesse est restreinte). De plus, les pistes cyclables sur trottoir sont dangereuses pour les personnes en situation de handicap notamment les personnes déficientes visuelles ;

- Pour l'action 5, il faut bien prendre en compte l'accessibilité du trottoir avec un cheminement de 1m40 sans obstacles ;

- Pour les actions 6 et 7, Si la vocation de la piste cyclable est pour les mobilités du quotidien ou de loisirs : ne pas mettre la piste cyclable sur le trottoir qui favoriserait les conflits d'usages cyclistes / piétons (sauf voie verte).

9- Au titre de la compétence développement économique

La commune vise à redynamiser le commerce de proximité, notamment en protégeant les linéaires commerciaux identifiés, et à intégrer des activités de services dans les zones d'aménagement.

Le PLU prévoit de conforter Gasny comme pôle d'emplois locaux en programmant une extension de la zone d'activités de Toisy pour l'accueil d'activités industrielles ou artisanales. La construction d'un hôtel d'entreprises est envisagée afin d'offrir une structure attractive pour l'accueil des TPE/PME qui souhaitent s'installer sur le territoire de Gasny.

Il convient de souligner que le projet d'hôtel d'entreprises s'inscrit dans une démarche portée exclusivement par un acteur privé. La collectivité n'a pas vocation à intervenir dans un portage public du projet, Cette initiative relèvera uniquement du secteur privé.

