

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

Rapport de présentation

Rapporteur :

La commune de Gasny a transmis le 22/04/2025 à l'agglomération son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal le 15/04/2025.

Au titre de la compétence SCoT

La commune de Gasny est couverte par le périmètre du SCOT de la CAPE, le PLU doit y être compatible. Seine Normandie Agglomération (SNA) a prescrit, le 28 septembre 2017, la révision du SCoT de la CAPE et l'approbation du SCoT à l'échelle de SNA. Ce dernier a été arrêté le 27 mars 2025, en conseil communautaire. 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

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

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.

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

Dans le PLU de Gasny, la commune affirme sa volonté d'être un pôle urbain attractif et dynamique, elle vise à se renforcer en tant que pôle d'emplois locaux. Il prévoit de densifier les zones d'activités existantes et une extension de la zone de Toisy. Gasny souhaite dynamiser le commerce de proximité et protège les linéaires commerciaux stratégiques.

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'Orientation et d'Objectifs

Le PLU de Gasny 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. 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 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 qui ont été régulièrement associées lors des ateliers de travail, cette initiative a été grandement appréciée.

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 50% des nouveaux dans les espaces urbains existants 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 s'inscrit pleinement dans les objectifs du SCoT en matière de densification et de sobriété foncière.

Concernant la production de nouveaux logements, les prévisions du PLU de Gasny semblent plus ambitieuses que celles du SCoT SNA. 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.



Le SCoT de SNA précise que 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.

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 révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gasny apparaît clairement compatible avec les orientations et les objectifs du SCoT de SNA, tant sur le plan environnemental que sur celui de la gestion de l'urbanisation.

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. Des objectifs ont été territorialisés par commune. Ainsi, ceux identifiés pour Gasny sont les suivants :

- Créer 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).

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.

Le PLU de Gasny s'inscrit pleinement dans ce nouveau contexte de sobriété foncière et de "densification" douce, de développement sur les secteurs déjà artificialisés. En outre, le PADD permet de retranscrire le nécessaire équilibre entre le caractère rural et les zones urbanisées de la commune, l'utilisation économe des espaces naturels à

préserver, et la diversité fonctionnelle d'un secteur. Cette démarche permet d'assurer sa compatibilité avec les orientations du PLH et la Loi Climat et Résilience, ainsi que le SCoT de SNA.

Il est à noter qu'au titre des autres compétences de l'agglomération des recommandations ont été émises, dont certaines sont reprises ci-dessous, qui devront être prises en compte par la commune.

Au titre de la compétence développement durable :

Le PLU de Gasny présente une très bonne approche en termes de continuités écologiques et biodiversité, avec la volonté d'une véritable Trame Verte et Bleue (TVB). Par ailleurs, il serait intéressant de développer des mesures en relation avec la trame noire, toute aussi importante pour la faune que pour la santé humaine. De plus, il serait opportun de mentionner les 11 zones ZAENR arrêtées par la commune.

Au titre de la compétence GEMAPI/GIEI :

La commune est concernée par de forts enjeux d'inondation par débordement de cours d'eau, par ruissellement et par remontées de nappes. L'atlas du PLU de Gasny reprend correctement les cartes PPRI et remontées de nappes. Afin de prendre en compte ce risque le plus en amont possible, il est important de préciser que la gestion des eaux pluviales doit être réalisée à l'échelle de la parcelle.

Les axes de ruissellement et les zonages du PPRI Epte-Aval doivent être intégrés dans les OAP. Il serait pertinent d'ajouter un paragraphe sur la protection des haies dans le règlement écrit.

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. Le projet d'aire de service pour camping-cars pourrait être pris en compte dans les documents du PLU de Gasny.

Au titre de la compétence mobilité et déplacement durable

Le PLU prend bien en compte les orientations de mobilité durable de l'agglomération notamment en termes de cheminement et mode actif. La commune souhaite développer les liaisons piétonnes et prolonger la voie verte existante. Dans les projets sectoriels, l'accessibilité des PMR doit être intégrée au même titre que les piétons et les vélos.

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.

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 devra s'inscrire dans une démarche portée exclusivement par un acteur privé.

Il est proposé aux membres du bureau communautaire de donner un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gasny assorti de recommandations émises en annexe à la présente décision.