Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme de GRISY-LES-PLATRES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE
EXPOSÉ DES MOTIFS

Pièce n°1

P.L.U. APPROUVÉ LE: 9 décembre 2008
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE: 20 juin 2018

Établi par :

Commune de Grisy-les-Plâtres
et
S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme
SIMON + GENIN
6 rue du Perche - 75003 PARIS

SOMMAIRE

pages

I - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION 3

I - 1 Modifications du règlement 3

I -2 Réactualisation des annexes du règlement 10

I - 3 Modifications du plan de zonage 11

I - 4 Création d'une Orientation d'aménagement et de Programmation sur la zone UI 14

II – JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION 17

III – COMPATIBILITÉ AVEC LES SCHÉMAS DIRECTEURS 17

IV - INCIDENCE SUR LES SUPERFICIES DE ZONES 17

V – MODIFICATIONS APRÈS NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET MISE À DISPOSITION DU PUBLIC 18

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I - EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme de GRISY-LES-PLATRES a été approuvé le 9 Décembre 2008.
En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.), la commune de GRISY-LES-PLATRES a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur afin :

- d'ajuster certains aspects du règlement et de ses annexes aux évolutions législatives récentes, notamment aux dispositions de la loi ALUR,
- de rectifier quelques préconisations règlementaires qui s'avèrent mal adaptées,
- de réactualiser les annexes du règlement pour prendre en compte les évolutions du Code de l'urbanisme: suppression du COS, surface de plancher...
- de diminuer la zone UEP située entre le CD n°64 et le CR n°21 au profit d'une zone d'activités UI à créer d'une superficie de 0,85 ha; ceci permettra l'implantation d'entreprises pour dynamiser l'emploi; le terrain est propriété de la commune.
- de réglementer la zone UI,
- d'établir une orientation d'aménagement et de programmation sur la future zone d'activités,
- de modifier le plan de zonage (création de zone UI et ajout d'un élément du paysage identifié).

Ces évolutions du dossier de PLU ne concernent que des ajustements mineurs qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

I-1 MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Dispositions générales : compléments apportés aux articles du règlement de toutes les zones

En vertu des articles L151-21 et L151-40 du Code de l'Urbanisme (loi n°2010-788 du 12/07/2010), le règlement peut notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères en matière de performances énergétiques et environnementales renforcées (article 14) et en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques des critères de qualité renforcée (article 15). Afin de favoriser ces dispositifs, une section 3 consacrée aux « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques » est créée pour chacune des zones du PLU ; elle intègre ces deux articles 14 et 15.

Remplacement de la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) par la « surface de plancher »

La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.
Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012.
Les notions de « S.H.O.N. » et de « S.H.O.B. » ont ainsi été remplacées dans le règlement de chaque zone et dans les Annexes du règlement par la notion de « surface de plancher ».

Suppression du « coefficient d'occupation des sols (COS) »

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS).

En conséquence le COS maximal applicable :

- à la zone UA (0,60),
- à la zone UH (0,20), secteur UHa (0,40)

est supprimé.
Cette mention s'applique à l'article 14 de toutes les zones du règlement.

Afin de maintenir un développement maitrisé et harmonieux du tissu urbain et ne pas aggraver les problèmes de stationnement existant, la Municipalité a souhaité compléter cette mesure en règlementant :

- la largeur des accès et des voies desservant les terrains constructibles en zone UH,
- l'emprise au sol des constructions en zone UA et UH,
- le pourcentage de terrain à maintenir en **pleine terre en zones UA et UH pour permettre la rétention des eaux pluviales à la parcelle et favoriser le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain,**

La superficie restante sera maintenue pour l'emprise au sol des constructions et les places de stationnement correspondant aux besoins des constructions à aménager à l'intérieur de la propriété.

- la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

En zone UA, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60%** de la superficie totale du terrain ; la surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **20%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

En zone UH, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la superficie totale du terrain, et la superficie maintenue en pleine terre en représentera au moins **40%.**

Modifications des dispositions règlementaires

En zone UA et UH:

- réactualisation des articles 2, 3,11 et 13 relatifs aux éléments du patrimoine identifiés et aux sentes à protéger : les articles L123.1-6* et 7° sont remplacés par les articles L151- 19, L 151-23 et L151-38 du Code de l'urbanisme.

- suppression de l'article 5 concernant les caractéristiques de surface minimum de terrain supprimées par la loi ALUR.

- ajout à l'article 6 et 7 d'une disposition concernant les lots issus de division foncière précisant que les prescriptions de l'article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.
En zone UA, à l'article 6, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques (suppression des voies privées) ou en continuité des bâtiments existants voisins afin de respecter la composition urbaine du centre ancien.

- ajout à l'article 9 d'une disposition pour emprise au sol maximale des constructions limitée à 60% de la superficie de terrain en UA et de 40% de la superficie de terrain en UH.

- précision à l'article 13 sur le pourcentage de la surface de terrain à maintenir en pleine terre (20% en UA et 40% en UH) pour permettre la rétention des eaux pluviales à la parcelle et favoriser le maintien de la nature et de la biodiversité en milieu urbain,

- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.

- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone UH :
- ajout à l'article 3 d'une disposition sur les accès et les voies desservant les terrains constructibles qui devront présenter respectivement une largeur minimum de 3,50 m et de 3,50 m pour assurer la commodité et la sécurité de circulation ainsi que le désenclavement des parcelles en retrait de la voie publique.

- à l'article 8, ajout d'une disposition concernant les lots issus de division foncière précisant que les prescriptions de l'article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer. La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres afin de préserver un tissu aéré en cœur d'ilot bâti et maintenir la qualité du cadre de vie et des paysages,

En zone A :
- réactualisation des articles 2, 3,11 et 13 relatifs aux éléments du patrimoine identifiés et aux sentes à protéger : les articles L123.1-6* et 7° sont remplacés par les articles L151- 19, L 151-23 et L151-38 du Code de l'urbanisme.

- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.

- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

En zone N :
- suppression de la notion de COS (ancien article 14) conformément à la loi ALUR.

- remplacement de la section 3 « possibilité maximale d'occupation des sols » par « performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques ».
- création des articles 14 « performances énergétiques / environnementales » et 15 « infrastructures / réseaux de communication électroniques ».

Objectifs de la commune:
La modification de ces articles du règlement permet une densification du tissu existant tout en favorisant :

- la sécurité et la commodité des accès aux terrains constructibles,

- la préservation d'un tissu aéré en cœur d'ilot bâti et le maintien de la qualité du cadre de vie et des paysages,

- la rétention des eaux de pluie à la parcelle lorsque la nature du terrain le permet,

- la préservation de la biodiversité et de la nature en secteur bâti.

Le pourcentage restant de terrain (20%) pourra être affecté au stationnement selon les préconisations figurant à l'article 12 et en « annexe stationnement » du règlement.

Principales dispositions règlementaires du PLU « avant »/« après » modification

Zone UA :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. UA 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local…font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application de l'article L 123.1-6° et -7° du Code de l'Urbanisme.	Art. UA 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local… font l'objet des protections prévues aux articles UA 3, UA 11 et UA 13, en application des articles L.151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme
Art. UA 6 Pas de prescription relative aux divisions foncières. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.	Art. UA 6 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en continuité des bâtiments existants voisins. Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si l'alignement des voies est matérialisé par des bâtiments ou des clôtures
Art. UA 7 Pas de prescription relative aux divisions foncières	Art. UA 7 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.
Art. UA 9 Aucune prescription	Art. UA 9 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.
Art. UA 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.	Art. UA 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151-19 Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Compléments concernant les types de clôtures et les dispositifs d'occultation.
Art. UA 13 Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 50% du terrain situé dans la zone UA.	Art. UA 13 La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 20% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.
Art. UA 14 COS : Aucune prescription. Art. UA14 (performances énergétiques) et UA15 (réseaux de communication électroniques)	Supprimé Ajoutés

Zone UEP :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. UEP 6 Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 4 mètres des voies publiques existantes ou à créer.	Art. UEP 6 Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

Zone UH :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. UH 2 Eléments paysagers à protéger : Les sentes identifiées comme sentes piétonnes… font l'objet d'une protection prévue à l'article UH -3, en application de l'article L 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.	Art. UH 2 Eléments paysagers à protéger : Les sentes identifiées comme sentes piétonnes… font l'objet d'une protection prévue à l'article UH-3, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
Art. UH 3 Accès : pas de prescription de largeur Voirie : pas de prescription de largeur	Art. UH 3 Les terrains devront disposer d'un accès d'une largeur minimum de 3,50 m. Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies à créer doit être au minimum de 3,50 mètres d'emprise.
Art. UH 6 Pas de prescription relative aux divisions foncières. La façade avant des constructions principales devra être implantée dans une bande comprise entre 6 et 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes.	Art. UH 6 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.
Art. UH 7 Pas de prescription relative aux divisions foncières	Art. UH 7 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé.
Art. UH 8 Pas de prescription relative aux divisions foncières ni à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Art. UH 8 Pour les lots issus de divisions foncières, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé. La distance entre deux constructions principales non contiguës et situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.
Art. UH 9 Aucune prescription	Art. UH 9 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

Art. UH 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.	Art. UH 11 Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L151-19 Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments. Compléments concernant les types de clôtures et les dispositifs d'occultation.
Art. UH 13 Les espaces perméables doivent couvrir au minimum 50% du terrain situé dans la zone UH. Les éléments remarquables du paysage… devront être préservés et mis en valeur en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.	Art. UH 13 La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 40% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Les éléments du paysage identifiés … devront être préservés et mis en valeur en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
Art. UH 14 COS : Aucune prescription. Art. UH 14 (performances énergétiques) et UH 15 (réseaux de communication électroniques)	Supprimé Ajoutés

Zone A :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. A 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés… font l'objet des protections prévues aux articles A3, A11 et A 13, en application des articles L 123-1. 6 et 7° du Code de l'Urbanisme.	Art. A 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés … font l'objet des protections prévues aux articles A3, A11 et A 13, en application des articles L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme
Art. A 4 Eau potable	Eau potable : il est précisé : lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires.
Art. A 14 COS : Aucune prescription. Art. A 14 (performances énergétiques) et A 15 (réseaux de communication électroniques)	Supprimé Ajoutés

Zone N :

Avant modification simplifiée	Après modification simplifiée
Art. N 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés… font l'objet des protections prévues aux articles N3, N11 et N 13, en application des articles L 123-1. 6 et 7° du Code de l'Urbanisme.	Art. N 2 : Eléments paysagers à protéger : les éléments du patrimoine local, identifiés … font l'objet des protections prévues aux articles N3, N11 et N 13, en application des articles L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme
Art. N 14 COS : Aucune prescription. Art. N 14 (performances énergétiques) et N 15 (réseaux de communication électroniques)	Supprimé Ajoutés

Création de la zone d'activités UI dans le règlement

L'objectif de la modification simplifiée porte par ailleurs sur la création d'une zone d'activités sur un terrain communal, dans le cadre d'une orientation d'aménagement maitrisée afin de favoriser la création d'emplois sur la commune et dynamiser la vie du village.

Vocation de la zone UI : zone d'activités réservée aux établissements scientifiques et techniques, aux activités artisanales et de services, aux équipements d'intérêt général.

- article 2 : il est spécifié que l'urbanisation de la zone UI devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui lui est applicable.
Complémentairement aux locaux d'activités sont autorisées sous conditions :
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement indispensables à la surveillance ou au gardiennage des établissements existants ou autorisés, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m^2.
- les entrepôts d'une surface de plancher maximale de 200 m^2 liés aux activités autorisées,
- les commerces d'une surface de plancher maximale de 100 m^2 liés aux activités autorisées,

- article 3 : Les accès et la voirie de la zone UI devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à ce secteur.

- articles 6 et 7 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation applicable à la zone.

- article 9 : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie de l'unité foncière.

- article 10 : Afin d'assurer la bonne intégration des bâtiments dans le site la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- article 13 : La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins 15% de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.

I - 2 REACTUALISATION DES « ANNEXES « DU REGLEMENT

Annexe I : Définitions

Réactualisation des prescriptions concernant les espaces boisés classés
Définitions complétées concernant les notions « d'abris de jardin, d'annexes et d'emprise au sol ».
Réactualisation de la définition du « lotissement »
Définitions complétées concernant les notions « d'accès, d'espaces verts libres en pleine terre et de clôture».
Suppression des notions de « superficie du terrain déterminant les droits à construire »
Modification du croquis d'implantation forme et volume des constructions.
Intégration de croquis sur les types d'implantation des constructions : ordre continu, ordre semi-continu.
« Modification, extension, surélévation de bâtiment » : remplacement de la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) par la « surface de plancher.
Définition de « l'acrotère » chapitre « Hauteur des constructions ».
Suppression de la définition du « Coefficient d'occupation du sol », et de la « surface de plancher hors œuvre nette ».
Remplacement par la définition de la « Surface de Plancher ».
Suppression de la définition de la ZAC.

Annexe II : Rappel des articles du CU qui restent applicables complémentairement aux dispositions du PLU :

Ajout de l'article L111.15 du CU.

Annexe III – Stationnement :

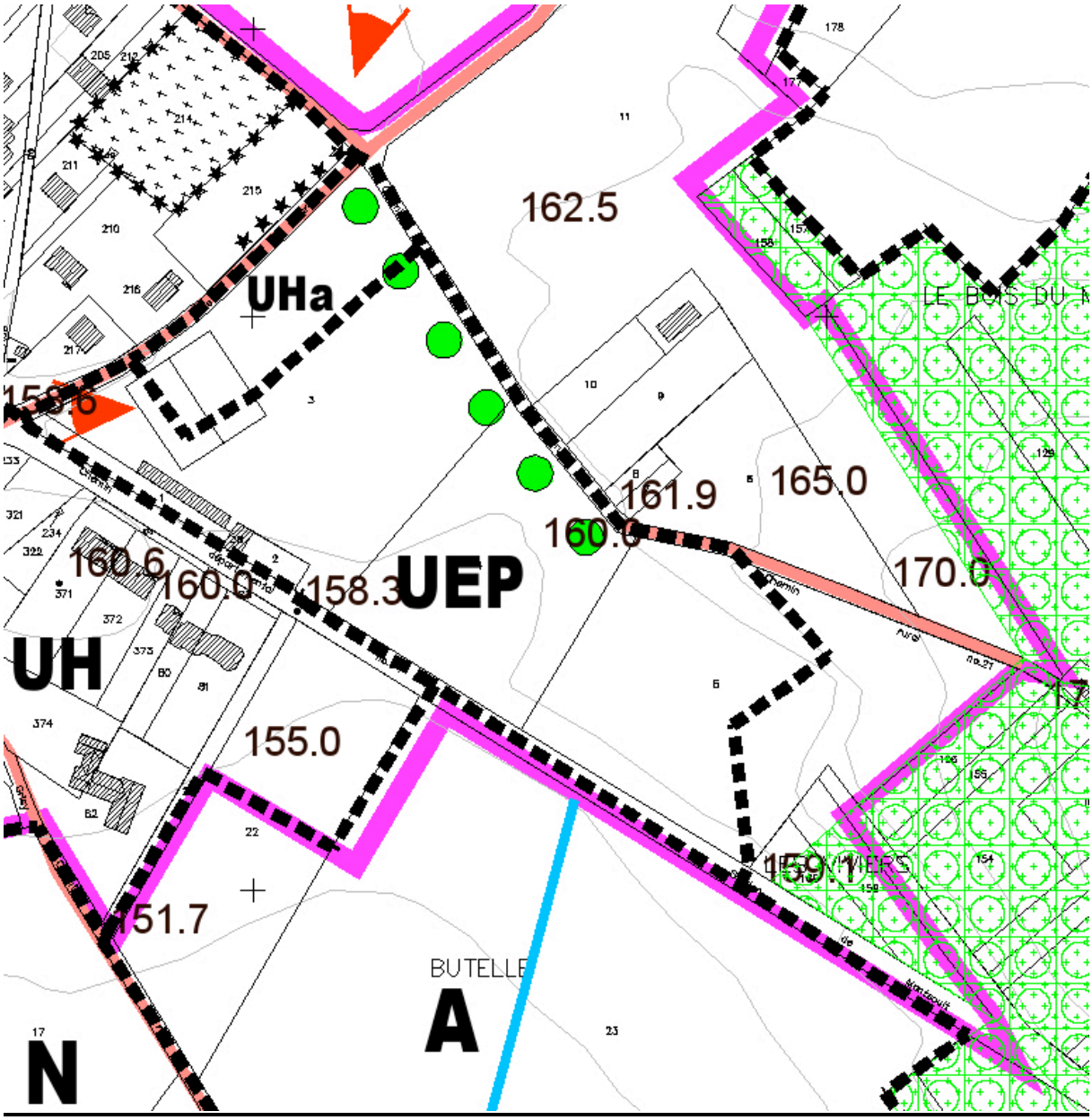
Pour les logements : nouveau mode de calcul en fonction de la surface de plancher construite en remplacement du nombre de logements.

Remplacement des surfaces exprimées en SHON (surfaces hors-œuvre nette) et SHOB (surfaces hors-œuvre brute), supprimées par décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, par la « surface de plancher »

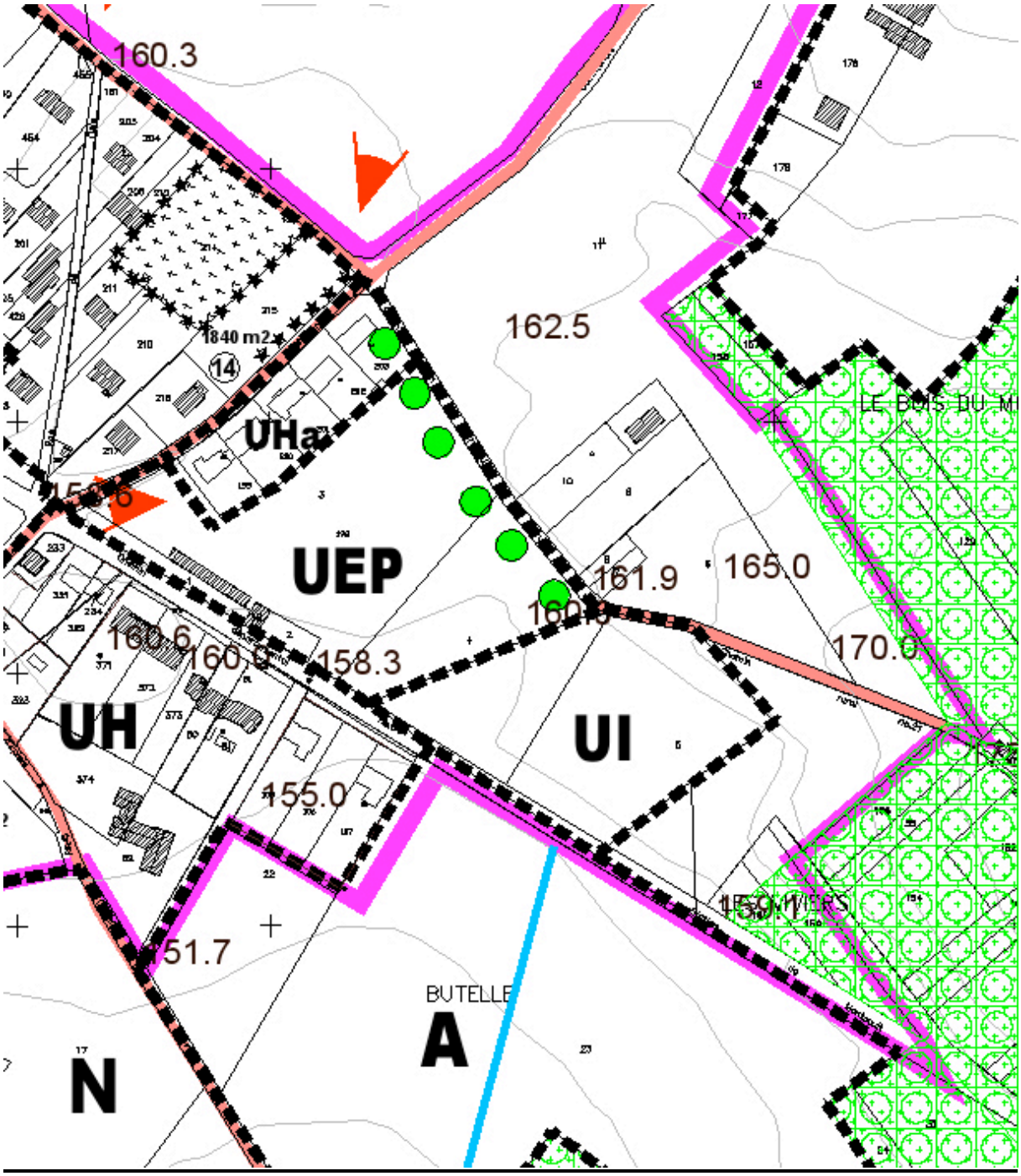
I - 3 MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage est modifié par la création de la zone UI et la diminution de la zone UEP située en bordure de la RD 64. La surface actuelle de la zone UEP est d'environ 2,27 ha.
La zone UI projetée est de 0,87 ha
Pour être en conformité avec le S.D.R.I.F. qui institue une lisière de 50 m inconstructible aux abords de massif boisé de plus de 100 ha, la zone urbaine est diminuée de 0,10 ha au profit de la zone N. Ainsi la zone UEP est réduite de 0,97 ha et présente une surface de 1,30 ha dans le projet de modification simplifiée.

Zonage UEP avant modification simplifiée



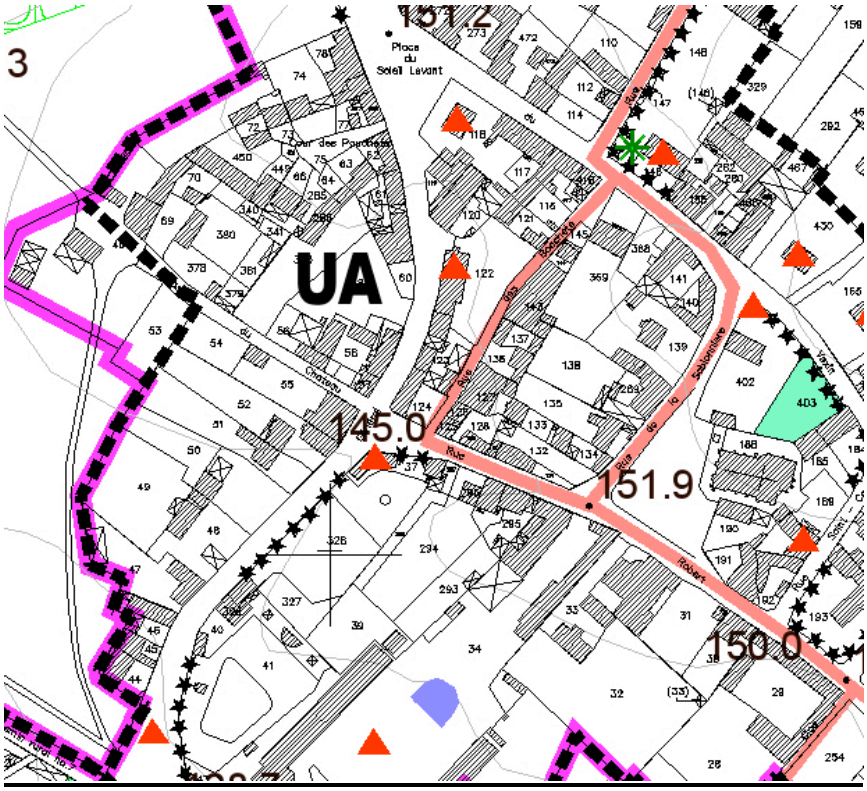
Zonage UEP – UI après modification simplifiée



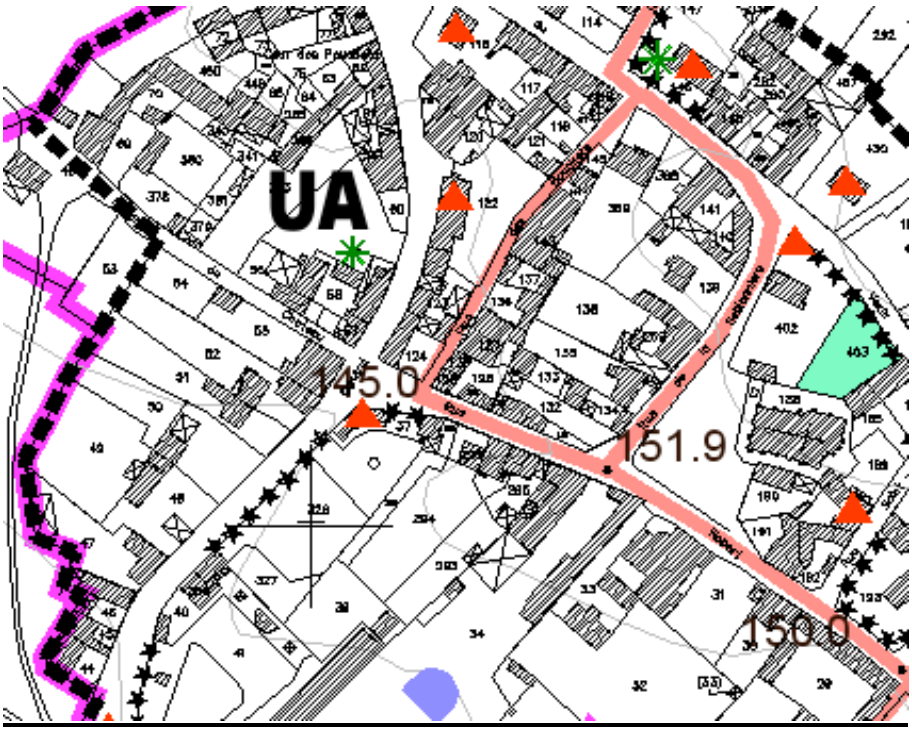
La commune souhaite également ajouter un élément du paysage identifié à préserver:

- érable remarquable situé 4 impasse du Château en zone UA.

Zonage UA avant modification simplifiée



Zonage UA après modification simplifiée
Ajout d'un élément du paysage identifié à préserver(Érable)



I - 4 – CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE UI

Le PLU approuvé le 09/12/2008 comprend une OAP sur une Ferme, 10 rue du Général de Gaulle
Afin de **maitriser le développement de la zone UI,** la commune souhaite créer une seconde Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) qui s'appliquera sur l'ensemble de la zone UI et devra être respectée dans l'esprit par les futurs aménageurs

L'objectif de l'OAP est de définir des **principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble** homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, les liaisons avec les quartiers environnants, les plantations… sur l'ensemble du secteur à aménager.

L'opération devra être réalisée **dans le cadre d'un aménagement global**, tel que défini par les principes d'aménagement et de programmation et le schéma d'aménagement de l' OAP.

Un volet paysager devra obligatoirement accompagner le projet d'aménagement.

Le Schéma de principes d'aménagement figure :

- **les principes de desserte**: L'accès principal se fera au droit de l'accès actuel (sud-ouest de la zone) depuis la RD 64. L'aménagement de cette entrée et sortie du terrain sera étudié avec les services du Conseil Départemental en charge des routes départementales.

- **Une voirie de desserte** longeant la limite entre zone UEP et zone UI (sur le tracé du chemin existant). L'accès sera réalisé de façon à ce que les poids lourds puissent manœuvrer à l'intérieur du site et éviter tout débouché accidentogène sur la RD 64.

- **Une possibilité d'accès secondaire** par le chemin rural n°21 dit du Moulin, bordé en partie nord-ouest par des plantations d'alignement identifiées à préserver.

- **la zone d'implantation préférentielle du bâti** : elle se situera au nord et au centre de la plateforme, en bordure de la Sente du Moulin en tenant compte de la topographie des lieux et de l'impact des constructions dans le site environnant : plateforme surélevée avec talutage marqué en partie sud-ouest de la zone longeant la RD 64.

- **un espace naturel libre paysagé avec possibilité de stationnement** en partie sud-ouest de la zone **afin de préserver un axe-perspective remarquable nord-ouest/sud-ouest vers le grand paysage** (site classé) et atténuer l'impact du bâti dans le site environnant.

- la **hauteur des constructions** principales sera limitée à **5 m** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse par rapport au **sol fini.**

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **65% de la superficie de l'unité foncière**.

Programmation
L'urbanisation pourra se réaliser en **une ou plusieurs tranches opérationnelles.**

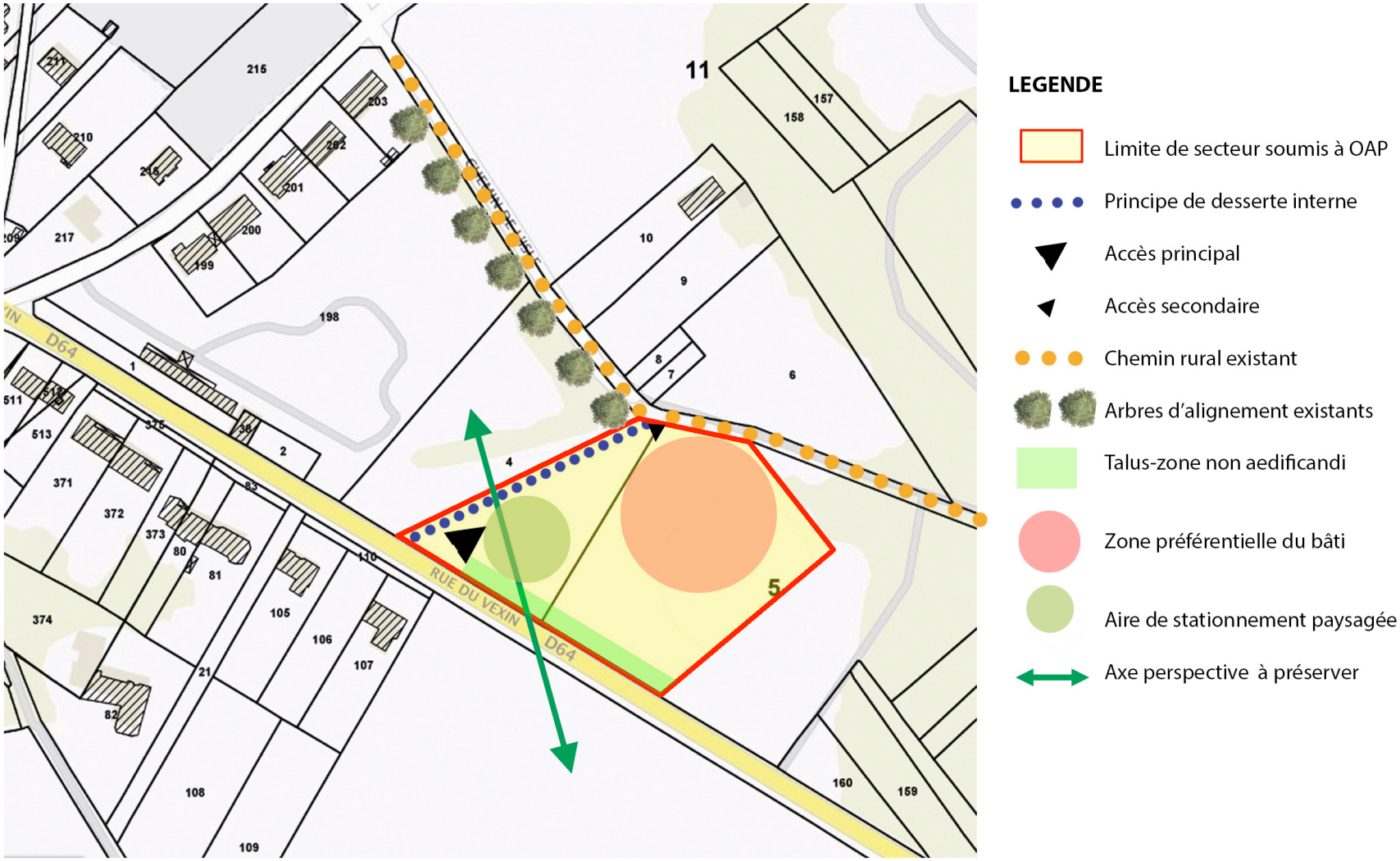


Zone UI – entrée principale sud-ouest



Zone UI – Plateforme et cheminement existants – vue perspective est-ouest

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Schéma de principe d'aménagement - Zone UI



II - JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'article L. 153-45 du code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) prévoit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme lorsque le projet ne rentre pas dans le champ de la modification générale définie à l'article L 153-41 notamment si elle n'a pas pour effet :
1° soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2 soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code (plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat) et si celle-ci a pour objet de rectifier une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée est donc possible, puisque son objet respecte les conditions énoncées ci-dessus.

III - COMPATIBILITÉ AVEC LES SCHÉMAS DIRECTEURS

Le projet de modification n'apporte aucun changement par rapport aux vocations des zones urbaines et naturelles et reste donc compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île de France (S.D.R.I.F.) approuvé le 27 décembre 2013 et de la charte et le plan de référence du Parc naturel régional du Vexin français révisés, adoptés par décret le 30 juillet 2008,

IV – INCIDENCES SUR LA SUPERFICIE DES ZONES

Modification des superficies :

Secteur UEP avant modification:	2,27 ha
Secteur UEP après modification:	**1,30 ha**
Secteur UI avant modification:	0,00 ha
Secteur UI après modification:	**0,87 ha**
Secteur N avant modification:	247 ha 57
Secteur N après modification:	**247 ha 67**

V – MODIFICATION APRÈS NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Pour tenir compte des observations formulées par les Personnes Publiques associées :

Mail de l'Etat en date du 6 mars 2018

L'Etat observe qu'il manque la légende de la zone UI sur le plan de zonage.
La commune tient compte de cette observation et la légende des plans de zonage est complétée.

Courrier de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise en date du 5 mars 2018

Avis favorable

Courrier du Parc Naturel Régional du Vexin Français en date du 30 mars 2018

Le PNR-Vf demande que l'OAP précise la nature et la constitution des clôtures afin d'assurer, en entrée de ville, une transition de qualité entre zone urbanisée et espace naturel.
Cette mesure devra être inscrite dans le règlement à l'article 11 de la zone UI.
Il est également suggéré d'autres modifications dans la rédaction du règlement qui pourront faire l'objet de modifications ultérieures du PLU.
Ces observations sont prises en compte et les documents sont complétés.

Courrier de la Chambre d'Agriculture de la région Ile de France en date du 27 mars 2018

La CA suggère que le règlement de la zone A précise que le SDRIF prévoit une dérogation pour les bâtiments agricoles à l'interdiction de dérogation de cinquante mètres des massifs boisés de plus de 100 ha.
Cette observation est prise en compte et l'article A2 « protections, risques et nuisances » du règlement de la zone A est complété, conformément au SDRIF, afin d'autoriser la réfection et de l'extension limitée des constructions existantes, des installations et aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion forestière, des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de sylviculture ou forestières.
Concernant les réseaux, il est acquis qu'il n'y a pas d'obligation de raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement lorsque la nature des constructions ne le nécessite pas.

Courrier du Conseil Départemental du Val d'Oise en date du 9 mai 2018

La direction des Territoires et de l'Habitat demande à préciser l'accès prévu sur la RD dans l'OAP afin qu'il ne soit pas accidentogène lors de manœuvre de poids lourds.
Elle signale également un oubli concernant l'implantation d'installations classées (ICPE) à l'article 2 du règlement.
La commune tient compte de ces deux observations et les documents sont complétés en conséquence.

Pour tenir compte des observations formulées lors de la mise à disposition du public :

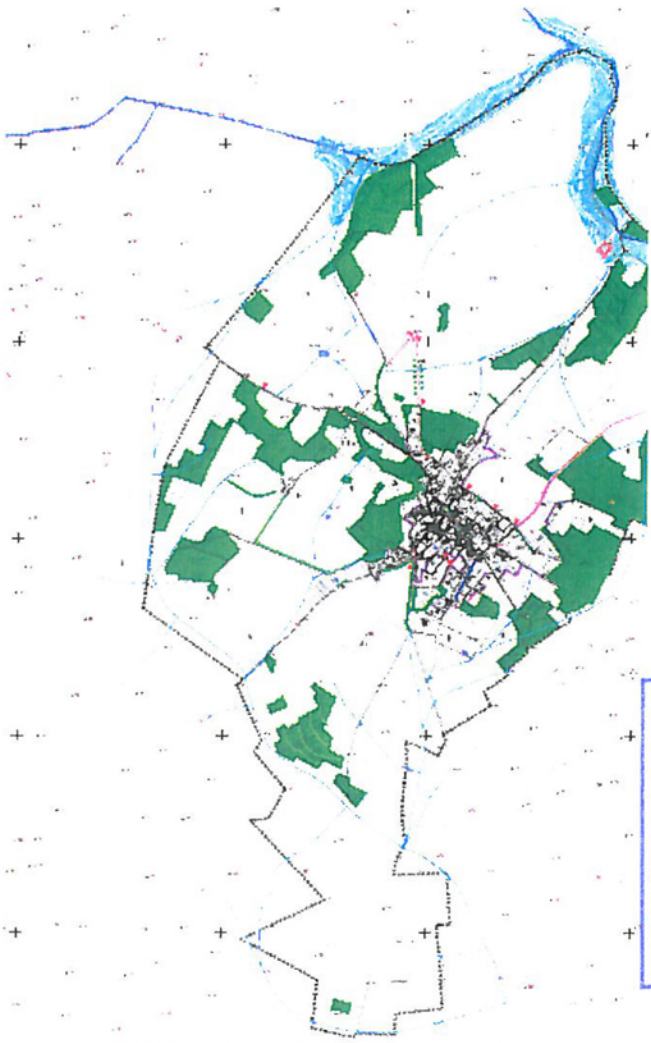
Aucune observation n'a été formulée par le public.

Département du Val d'Oise

Commune de GRISY-LES-PLATRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1: Rapport de présentation



SOUS-PRÉFET DE PONTOISE
22 DEC. 2008
ARRIVÉE

Elaboration du PLU-document approuvé le : 9 Décembre 2008

IngESPACES
DDEA95 – SATO/SDU
Cité Descartes 1, rue Albert Einstein Champs-sur-Marne 77 447 Marne la vallée Cedex 2

MAIRIE de GRISY-LES-PLATRES Val d'Oise 95640
Vu pour être annexé
à la délibération du : - 9 DEC 2008
Le Maire,

SOMMAIRE

Préambule : présentation de la commune de Grisy-les-Plâtres **5**

1. DIAGNOSTIC ÉTABLI AU REGARD DES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES..... **6**

1.1 LES COMPOSANTES SOCIO-ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE 6

1.1.1 La population 6
- a) Tendances récentes et contexte local
- b) Perspectives d'évolution
- c) Structure démographique

1.1.2 Le parc immobilier et son évolution..... 13
- a) Evolution de la composition du parc
- b) Le statut d'occupation
- c) Taille des résidences principales

1.1.3 Le contexte économique de Grisy-les-Plâtres 16
- a) La population active – répartition des emplois
- b) L'activité économique dans la commune
- c) L'activité de loisirs et le tourisme

1.1.4 Le degré d'équipement de la commune 21

1.1.5 Bilan du POS et perspectives de développement.....25

1.2 LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES 27

1.2.1 Les principes généraux de la législation nationale.....27
1.2.2 Mise en œuvre de la loi ENL.....28
1.2.3 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France 28
1.2.4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France.....31
1.2.5 La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français 32
1.2.6 La charte paysagère communale (valeur informative)..... 37
1.2.7 La communauté de communes du Val de Viosne.....39

1.3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ÉTABLI AU REGARD DES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES 41

2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT..... **45**

2.1 LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU SITE 45

2.1.1 La topographie 45
2.1.2 L'hydrographie..... 45
2.1.3 La géologie et l'hydrogéologie..... 47
2.1.4 La climatologie.....51
2.1.5 La qualité de l'air..... 52

2.2 LES COMPOSANTES NATURELLES ET PAYSAGERES DU SITE 55

2.2.1 Contexte géographique 55

2.2.2 Les entités paysagères de Grisy-les-Plâtres ……..59
2.2.3 Les perspectives visuelles …… 62
2.2.4 Site inscrit et site classé…… …… 62
2.2.6 Les risques naturels …… 63

2.3 LES COMPOSANTES URBAINES DU SITE 74

2.3.1 Histoire et évolution urbaine……74
a) Un peu d'Histoire
b) Évolution urbaine

2.3.2 Morphologie urbaine et architecture ……. 79
a) Morphologie urbaine
b) Le parcellaire
c) Les clôtures

2.3.3 Les éléments remarquables……83
2.3.4 Les liaisons douces ……87
2.3.5 Les voies de communication et les déplacements……..88
a) Le réseau routier
b) Les transports collectifs

2.3.6 Les entrées de ville……89

2.4 LES RÉSEAUX ET LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE 91

2.4.1 L'eau potable……...91
2.4.2 Les eaux usées et pluviales……...91
2.4.3 L'élimination des déchets…… 93
2.4.4 Les servitudes d'utilité publique……93

2.5 LES NUISANCES ET LES RISQUES TECHNOLOGIQUES EVENTUELS 94

2.5.1 Risque de transport de matières dangereuses……...94

2.6 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT : ENJEUX ET BESOINS 98

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LA DELIMITATION DES ZONES……..**101**

3.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 101

3.1.1 Objectifs poursuivis par le PADD……..101
3.1.2 Explication des choix retenus pour établir le PADD……...102

3.2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

3.2.1 Justifications du zonage……..…107
3.2.2 Justifications des dispositions réglementaires……...110
3.2.3 Superficie des zones……118

3.3. LA VOCATION ET LA DELIMITATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 119

4. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....**120**

4.1. LE MILIEU PHYSIQUE 120

4.1.1 Hydraulique.....120
4.1.2. Assainissement des eaux pluviales.....122
4.1.3 Assainissement des eaux usées.....122
4.1.4 Risques naturels.....122

LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE 124

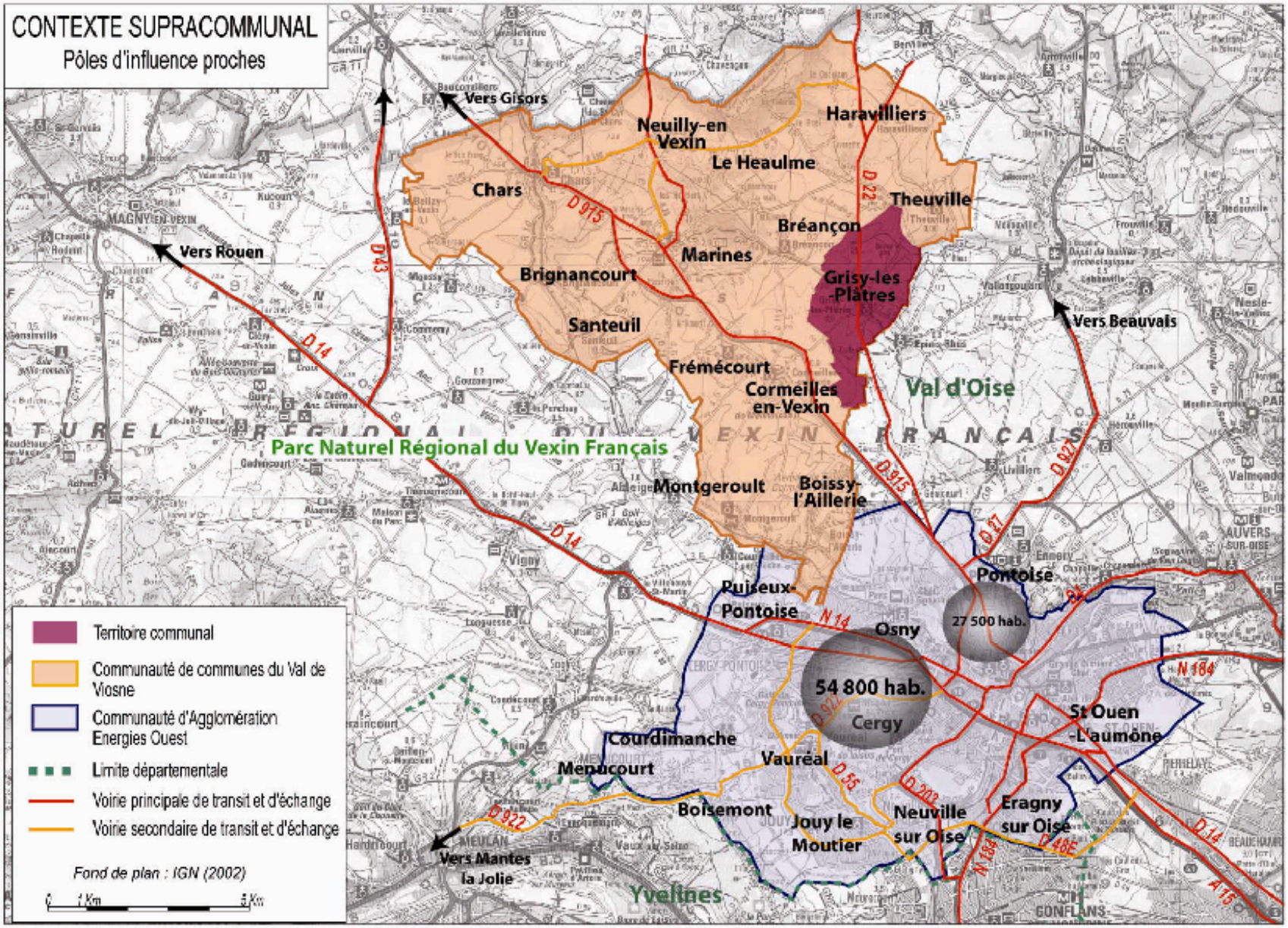
L'ESPACE AGRICOLE 128

LE PATRIMOINE ET L'ARCHITECTURE 128

4.5. LES VOIES DE COMMUNICATION 130

Carte de localisation de Grisy-les-Plâtres




CONTEXTE SUPRACOMMUNAL
Pôles d'influence proches
Vers Gisors
Vers Rouen
Vers Beauvais
Vers Mantes la Jolie
Neuilly-en Vexin
Haravilliers
Le Heaulme
Chars
Theuville
Bréançon
Marines
Brignancourt
Grisy-les -Plâtres
Santeuil
Frémécourt
Cormeilles en-Vexin
Val d'Oise
Parc Naturel Régional du Vexin Français
Montgeroult
Boissy-l'Aillerie
Pontoise
Puiseux-Pontoise
Osny
27 500 hab.
54 800 hab.
Cergy
St Ouen -L'aumône
Courdimanche
Vauréal
Menucourt
Boisemont
Jouy le Moutier
Neuville sur Oise
Eragny sur Oise
Yvelines
D 915
D 22
D 43
D 14
D 927
D 27
N 14
N 184
D 922
D 55
D 203
D 48E
A 15
Territoire communal
Communauté de communes du Val de Viosne
Communauté d'Agglomération Energies Ouest
Limite départementale
Voirie principale de transit et d'échange
Voirie secondaire de transit et d'échange
Fond de plan : IGN (2002)
0 1 Km 5 Km

PRÉAMBULE

Commune du Centre-Ouest du département du Val d'Oise, Grisy-les-Plâtres (715 ha) se situe à 47 kilomètres au Nord-Ouest de Paris et à 13 km au Nord-Ouest de Pontoise, chef-lieu du département. Elle fait partie du canton de Marines et a appartient au Parc Naturel Régional du Vexin français.

« Ce charmant village du Vexin français s'adosse au versant ensoleillé de la butte du Moulin dont le sommet boisé culminant à 185 m le protège des vents froids du nord et de l'est. Il domine de vastes plateaux occupés par l'agriculture céréalière, betteravière et fourragère typique du bassin parisien. Si le village n'est traversé par aucun cours d'eau, de nombreuses sources sillonnent les coteaux. L'évolution de la démographie (452 en 1790, 587 en 2006) montre que Grisy-les-Plâtres a su conserver son caractère villageois, préserver son cadre naturel et son environnement rural. Ce sont les importantes carrières de gypse qui donnèrent au village le surnom de Grisaye (village gris), qui devint en 1870 Grisy-les-Plâtres ». *(texte adapté de la "Petite histoire de Grisy" éditée par l'Association pour la Protection du Site de Grisy-les-Plâtres).*

Les communes limitrophes à Grisy-les-Plâtres sont :

- Au Nord : Theuville (59 habitants)
- Au Sud : Cormeilles-En-Vexin (861 habitants)
- A l'Ouest : Bréancon (332 habitants)
- A l'Est : Epiais-Rhus(629 habitants)

N.B : chiffre du recensement de la population de 1999



Les principales liaisons routières sont assurées d'Ouest en Est par la route départementale 64 puis du Nord au Sud par la départementale 22 qui rejoint la D 915 en direction de Pontoise.

Grisy-les-Plâtres fait partie du Parc Naturel Régional du Vexin Français, qui regroupe 94 communes du Val d'Oise et des Yvelines, sur un total de 66 000 ha. Le projet du parc se fonde principalement sur la préservation d'un environnement particulièrement riche, qui comprend zones humides, coteaux de la Seine, bois et forêts…

La commune dispose d'un cadre de vie de qualité grâce notamment à son patrimoine. Le Plan Local d'Urbanisme s'attachera à maintenir un équilibre entre développement urbain et préservation de la qualité environnementale.

ci-dessus, photographie de l'église Saint-Caprais

1. DIAGNOSTIC ÉTABLI AU REGARD DES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES

1.1 LES COMPOSANTES SOCIO-ÉCONOMIQUES DE LA COMMUNE

1.1.1 La population

a) Tendances récentes et contexte local

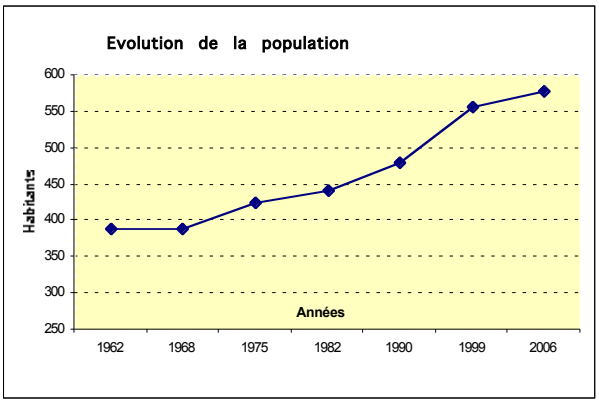
➢ ***Evolution de la population***

Avec 556 habitants au recensement de 1999, la commune de Grisy-les-Plâtres représente environ 4,87% de la population du canton de Marines. La densité démographique, de 78 habitants au kilomètre carré, est relativement proche de la densité nationale (108 hbts/km2) mais est très inférieure à la moyenne départementale (887 hbts/km2, rapport de plus de 1 à 10).

Evolution de la population de Grisy-les-Plâtres

(recensements INSEE - Population sans double compte)

Années	Hbts	Variation de pop.	Taux d'accroiss. annuel
1962	389		
1968	390	1	0,04%
1975	425	35	1,24%
1982	442	17	0,56%
1990	481	39	1,06%
1999	556	75	1,62%
2006	587	31	0,78%

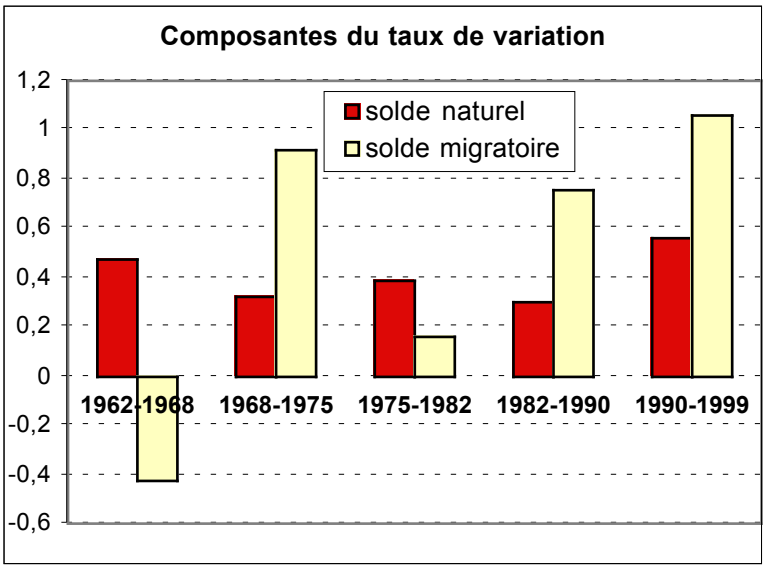


➢ ***Les facteurs d'évolution***

Part des soldes naturels et migratoires dans la variation de population de Grisy-les-Plâtres

(recensements INSEE) - Soldes naturels et migratoires

Evolution démographique					
	1962-1968	**1968-1975**	**1975-1982**	**1982-1990**	**1990-1999**
Naissances	43	40	46	53	64
Décès	32	31	34	42	38
Solde naturel	11	9	12	11	26
Solde migratoire	-10	26	5	28	49
Variation abs pop	1	35	17	39	75
Taux démographiques (moyennes annuelles)					
	1962-1968	**1968-1975**	**1975-1982**	**1982-1990**	**1990-1999**
Taux de natalité ‰	18,4	14,2	15,1	14,4	13,8
Taux de mortalité ‰	13,7	11	11,2	11,4	8,2
Taux var annuel (%)	0,04	1,24	0,56	1,06	1,62
dont :					
dû au solde nat (%)	0,47	0,32	0,39	0,3	0,56
dû au solde mig (%)	-0,43	0,92	0,16	0,76	1,06



De 1962 à 1968, la population de Grisy-les-Plâtres reste stable **(+1 habitant)**

Cette stabilité est due à un solde migratoire négatif (-10 habitants) que le solde naturel parvient tout juste à compenser (+11).

Entre 1968 et 1975, la population communale augmente (+35 habitants)

Cette augmentation est due en grande partie à un solde migratoire positif (+0,92%) couplé à un solde naturel également positif (+0,32%).

Entre 1975 et 1982 l'augmentation de population est plus modérée (+17 habitants), en raison d'une forte baisse du solde migratoire (+5 habitants sur la période).

Entre 1982 et 1990, on observe une reprise du dynamisme démographique (+ 39 habitants)

Le nombre d'habitants passe de 442 à 481 (taux annuel moyen de +1,06 %), ceci en raison d'un solde migratoire en hausse (+ 28 habitants, +0,76%). Le solde naturel contribue également à cette augmentation de manière plus modérée (+0,3%).

De 1990 à 1999, la hausse de la population se poursuit de manière plus soutenue (+ 75 habitants)

La population passe de 481 habitants en 1990 à 556 en 1999 (taux d'accroissement annuel de +1,62 %). Le solde migratoire est toujours en majorité responsable de cette augmentation démographique (+1,06 % par an sur la période, contre +0,76% par an entre 1982 et 1990). L'arrivée importante de population, notamment de jeunes ménages, sur la période précédente et sur cette période sont à l'origine d'une augmentation du solde naturel (+0,56%).

Sur l'intervalle 1999-2006, l'augmentation de population reste plus modérée (+31 habitants)

➢ *Eléments de comparaison*

Evolution de la population *des communes de la Communauté de communes du Val de Viosne, du canton, de la CA Cergy-Pontoise Energies Ouest, du PNR, de l'arrondissement et du département (source : recensements INSEE)*

	1982	1990	1999	tx var ann 82/90	tx var ann 90/99	nb hab suppl 90/99
Grisy-les-Plâtres	442	481	556	**1,06**	**1,62**	**75**
Marines	2145	2494	2926	**1,90**	**1,79**	**432**
Chars	1328	1519	1718	**1,69**	**1,38**	**199**
Boissy-l'Aillerie	1238	1659	1665	**3,73**	**0,04**	**6**
Cormeilles-en-Vexin	762	803	861	**0,66**	**0,78**	**58**
Santeuil	442	562	578	**3,05**	**0,31**	**16**
Montgeroult	**297**	**347**	**412**	**1,96**	**1,93**	**65**
Frémécourt	292	396	464	**3,88**	**1,78**	**68**
Haravilliers	347	414	459	**2,23**	**1,15**	**45**
Bréançon	256	311	332	**2,46**	**0,73**	**21**
Neuilly-en-Vexin	178	183	210	**0,35**	**1,54**	**27**
Brignancourt	172	189	205	**1,19**	**0,91**	**16**
Le Heaulme	126	187	187	**5,06**	**0,00**	**0**
Theuville	54	55	59	**0,23**	**0,78**	**4**
Comunauté de communes du Val de Viosne	12365	13985	15686	**1,55**	**1,28**	**1701**
Canton de Marines	8506	9856	11402	**1,86**	**1,63**	**1546**
PNR du Vexin Français	N.R	N.R	72423*	**N.R**	**1,06****	**N.R**
CA Cergy-Pontoise Energies Ouest	102967	159166	178656	**5,60**	**1,29**	**19490**
Arrdt de Pontoise	349815	434521	467888	**2,75**	**0,83**	**33367**
Département du Val d'Oise	462254	513818	541054	**1,33**	**0,58**	**27236**

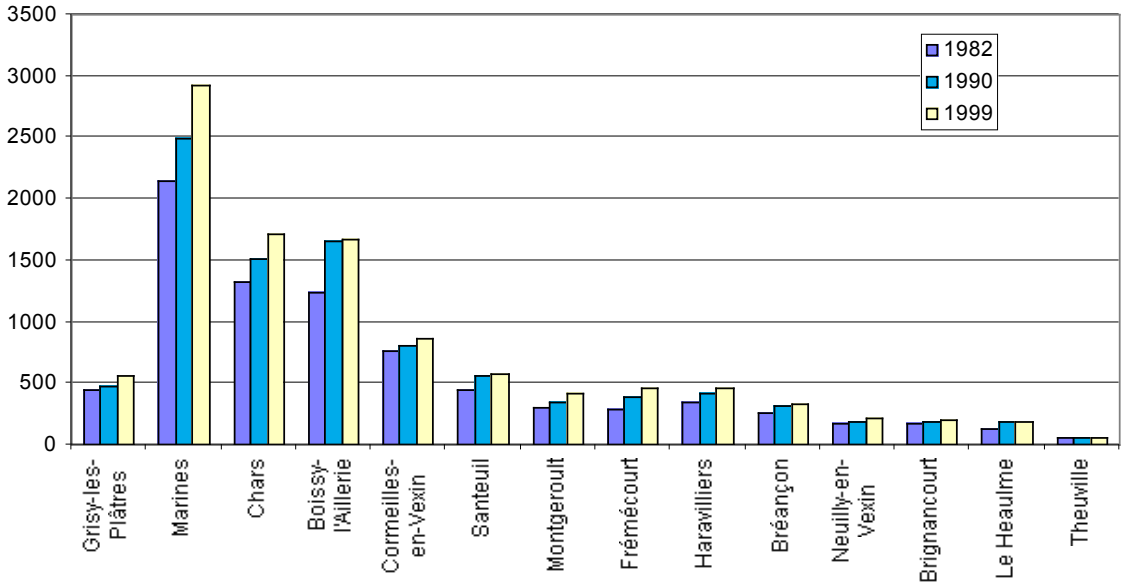
** Population des 90 communes intégralement comprises dans le parc*

*** : contribution de l'IAURIF à l'évaluation territoriale du PNR du Vexin français. Janvier 2004*

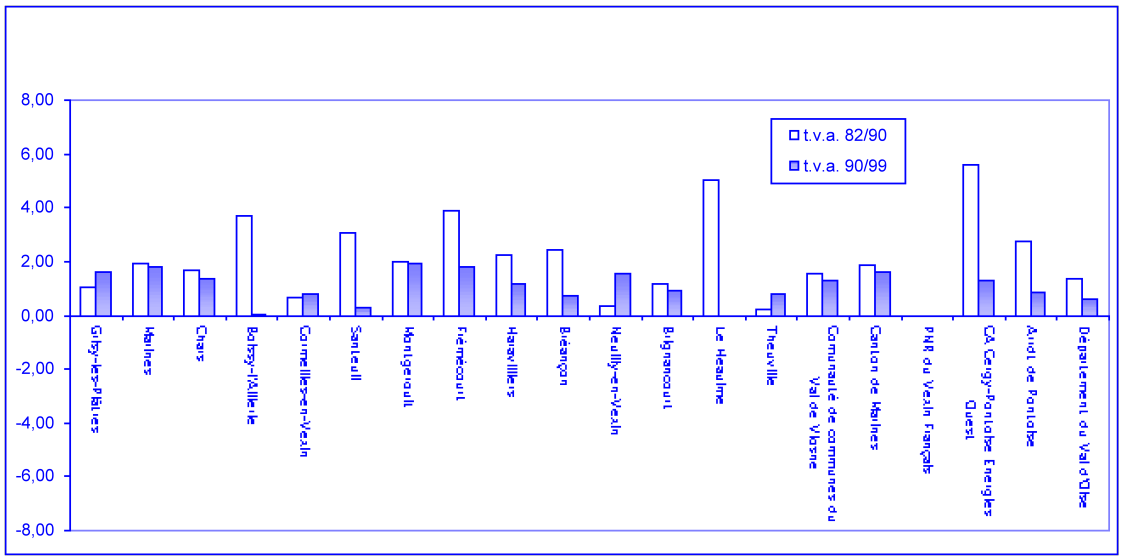
Entre 1982 et 1999, tous les référents (communes de la Communauté de communes du Val de Viosne, canton de Marines, PNR, CA Cergy-Pontoise Energies Ouest, arrondissement et département) connaissent un accroissement de population, à l'exception des communes du Heaulme et de Boissy-l'Aillerie qui connaissent entre 1990 et 1999 une stabilité de démographique (respectivement +6 et +0 habiatnst). On constate un dynamisme démographique beaucoup plus important sur la période 1982-1990 (très marqué pour les communes de Frémécourt, Boissy-l'Aillerie, Santeuil, Le Heaulme et pour la CA Cergy-Pontoise Energies Ouest) que sur la période 1990-1999 où les augmentations sont plus modérées.

A Grisy-les-Plâtres, la situation démographique apparaît comme relativement stable. Entre 1982 et 1999, la population augmente de 39 habitants. Entre 1990 et 1999, l'augmentation se poursuit (+75 habitants). Le taux de variation annuel enregistré sur la commune (+1,62%) est supérieur à celui des référents : CC du Val de Viosne (+1,28%), PNR (+1,06%), département (+0,58%).

Comparaison de la population des communes de la Communauté de communes du Val de Viosne



Taux de variation annuelle (T.V.A) de la population sur les périodes 82-90 et 90-99



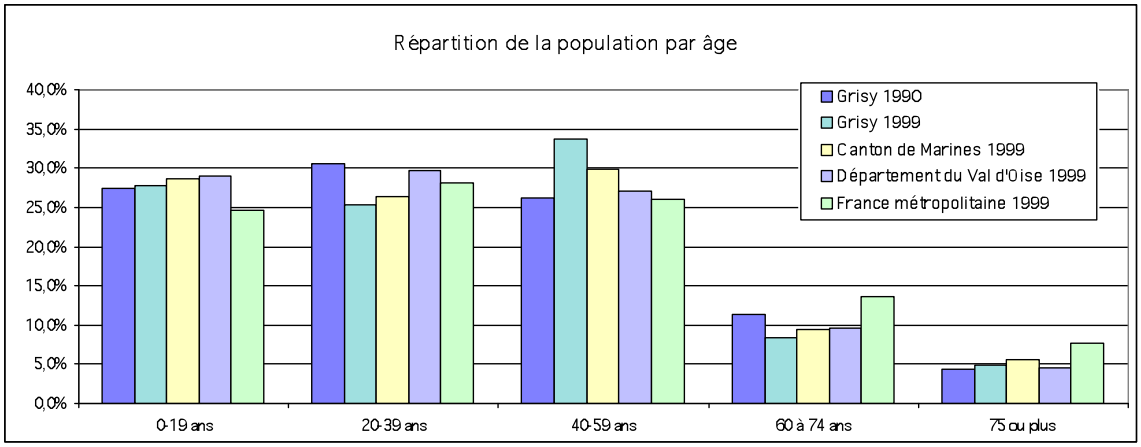
b) Perspectives d'évolution

L'évolution de la population communale restera modérée car la Municipalité souhaite préserver le caractère rural de la commune. De plus, l'appartenance au Parc naturel régional du Vexin, l'existence d'un site classé sur le territoire communal, la configuration topographique et la présence de carrières souterraines sous le village contraignent et limitent fortement les possibilités d'extension.

c) Structure démographique

source : recensements INSEE - Population totale

	Grisy-les-Pâtres		Grisy-les-Pâtres		Canton de Marines	Département du Val d'Oise	France métropolitaine
	1990	*1999*	*1990 - %*	*1999 - %*	*1999 - %*	*1999 - %*	*1999 - %*
0-19 ans	132	154	27,4%	27,7%	28,7%	29,1%	24,6%
20-39 ans	147	141	30,6%	25,4%	26,4%	29,7%	28,1%
40-59 ans	126	187	26,2%	33,6%	29,8%	27,1%	26,0%
60 à 74 ans	55	47	11,4%	8,5%	9,5%	9,7%	13,6%
75 ou plus	21	27	4,4%	4,9%	5,7%	4,5%	7,7%
Total	481	556	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%



En 1999, la population de Grisy-les-Plâtres présente une structure par âge plus ou moins similaire à celles du canton et du département. Néanmoins, on observe chez les habitants de Grisy-les-Plâtres une sous représentation de la classe des 20-39 ans (25,4%) par rapport aux taux cantonal (26,4%) et départemental (29,7%). La classe des 40-59 ans est, pour sa part, légèrement sur représentée dans la commune (33,6%) comparativement aux moyennes cantonale (29,8%) et départementale (27,1%).

Depuis 1990, la proportion de personnes de moins de 40 ans a baissé notablement (58% en 1990, contre 53,1% en 1999) au profit de celle des plus de 40 ans. La classe des 40-59 ans connaît quant à elle une augmentation significative.

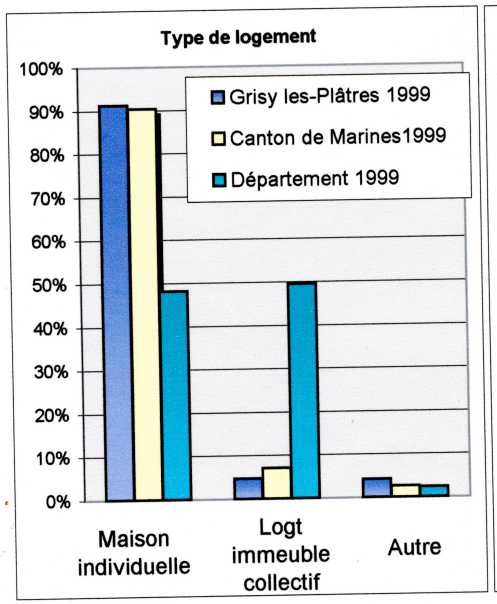
Parallèlement, l'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) a augmenté : il est passé de 1,73 en 1990 à 2,06 en 1999 et reste supérieur à l'indice départemental (2,05) et à l'indice national (1,15).

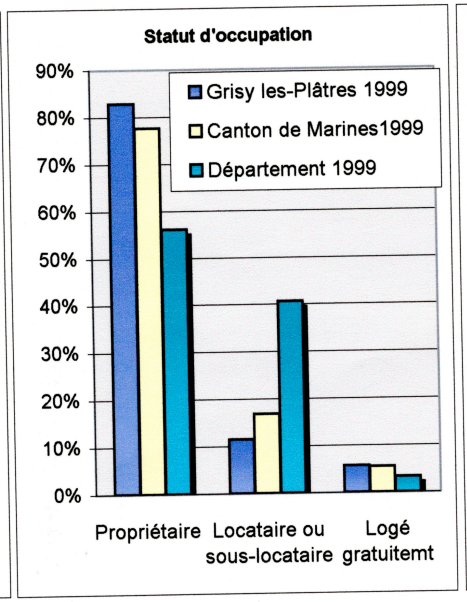
Synthèse : données démographiques

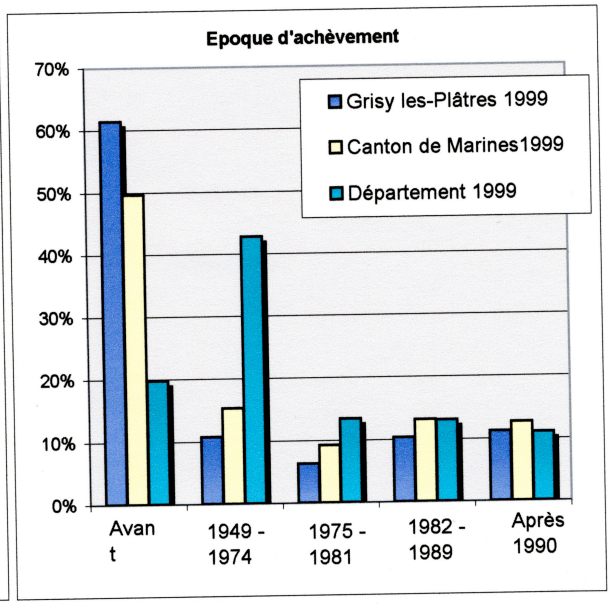
- ***Une dynamique démographique depuis 1968 avec des taux de variation annuels marqués entre :***
  - ***1968 et 1975 (+1,24%, + 35 habitants)***
  - ***1982 et 1990 (+1,06%, +39 habitants)***
  - ***1990 et 1999 (+1,62%, +75 habitants)***
- ***Une croissance plus limitée entre 1999 et 2006 (+0,78%)***
- ***Une population relativement jeune avec cependant une sous-représentation de la classe des 20-39 ans.***

Le PLU tiendra compte de ces éléments pour définir des choix stratégiques à réaliser en matière de développement, permettant de répondre aux besoins exprimés tout en restant compatible avec les potentialités d'extension limitées de la commune.

	TOTAL	RESIDENCES PRINCIPALES							Logements occasionnels et résidences secondaires	Logements vacants	ENSEMBLE DES LOGEMENTS				
		Total	Type de logement			Statut d'occupation					Epoque d'achèvement				
			Maison individuelle ferme	Logement immeuble collectif	Autre	Propriétaire	Locataire ou sous-locataire	Logé gratuite-ment			Avant 1949	1949 1974	1975 1981	1982 1989	1990 ou après
Grisy-les-Plâtres 1990	201	159	154	0	5	129	9	21	15	27	137	24	15	25	/
		100%	96,9%	0,0%	3,1%	81,1%	5,7%	13,2%	7,5%	13,4%	68,2%	11,9%	7,5%	12,4%	/
Grisy les-Plâtres 1999	223	192	175	9	8	159	22	11	12	19	137	24	14	23	25
		100%	91,1%	4,7%	4,2%	82,8%	11,5%	5,7%	5,4%	8,5%	61,4%	10,8%	6,3%	10,3%	11,2%
anton de Marines199	4340	3879	3503	274	102	3011	654	214	251	210	2154	666	401	571	548
		100%	90,3%	7,1%	2,6%	77,6%	16,9%	5,5%	5,8%	4,8%	49,6%	15,3%	9,2%	13,2%	12,6%
Département 1999	428 188	394 690	190 065	195 154	9 471	221 436	160 304	12 950	6 583	26 915	84 782	183 161	57 355	55 800	47 090
		100%	48,2%	49,4%	2,4%	56,1%	40,6%	3,3%	1,5%	6,3%	19,8%	42,8%	13,4%	13,0%	11,0%







1.1.2 Le parc immobilier et son évolution

a) La composition du parc

- ***Evolution de la composition du parc***

(Source : recensements INSEE)

En 1999, le parc était composé de 223 logements répartis en 192 résidences principales (86%), 12 résidences secondaires (5,4%) et 19 logements vacants (8,5%).

Taille des ménages

Années	**1968**	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2006**
Nb de RP	118	137	146	159	192	210
Nbre d'habitants	390	425	442	481	556	587
Nbre pers/ménage	**3,31**	**3,10**	**3,03**	**3,03**	**2,90**	**2,80**

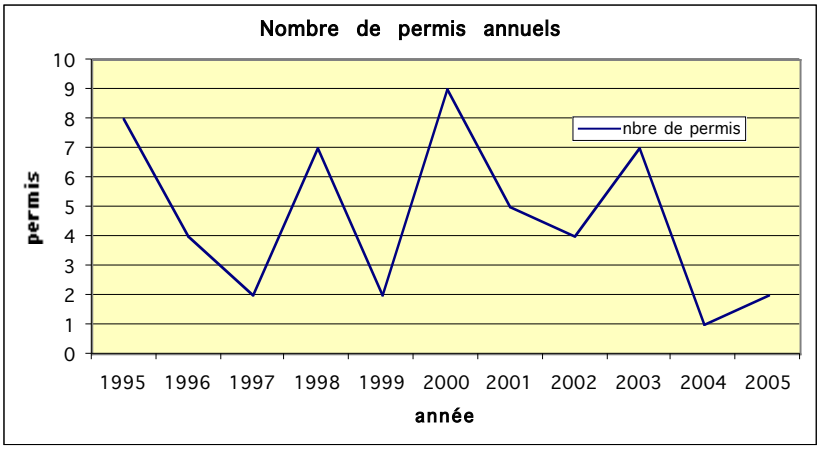
Entre 1968 et 2006, le nombre de résidences principales est passé de 118 à 210, soit une hausse d'environ 80% (+92 logements). Parallèlement, la population augmentait de 188 habitants (+48%) . Sur cette période, le nombre de personnes par ménage connaît une diminution, passant de 3,31 personnes en 1968 à 2,75 en 2006. Il reste cependant supérieur à la moyenne nationale (2,4 personnes par ménage en 1999).

On peut raisonnablement penser que ce nombre de personne par ménage passera de 2,80 à 2,6 dans les années à venir, une quinzaine de logements supplémentaires sur la commune n'apporteront donc pas de population supplémentaire, mais permettront le desserrement des ménages à 2,6.

- ***Un nombre de logements en progression régulière***

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
8	4	2	7	2	9	5	4	7	1	2

Source Mairie de Grisy-les-Plâtres, PC donnant lieu à de nouvelles habitations



Le nombre de logements sur la commune n'a cessé d'augmenter passant de 118 en 1968 à 210 en 2006, avec un rythme de construction fluctuant selon les années. Avec 51 constructions réalisées entre 1995 et 2006, la moyenne est de 4/5 logements par an.

- ***Evolution du parc de résidences secondaires et du taux de vacance***

La part des résidences secondaires diminue entre 1990 et 1999, passant de 7,5% à 5,4%. Il en est de même pour les logements vacants qui passent de 13,4% du parc à 8,5%. La diminution conjuguée du parc de résidences secondaires et du taux de vacance depuis les années 1990 sont des indicateurs de la pression foncière qui s'exerce sur le territoire. Cependant, le taux de vacance de 8,5%, toujours important, traduit peut-être une inadéquation entre la demande et l'offre (inadaptation du parc de logements à la demande).

- ***Ancienneté des logements***

Le parc immobilier de Grisy-les-Plâtres est ancien : la majorité des logements ont été construits avant 1949, cela représente 61,4% des logements contre 20 % environ pour le département et 49,6% pour le canton. 10,8% des logements ont été achevés entre 1949 et 1974, seulement 6,3% entre 1975 et 1981, et 10,3% entre 1982 et 1989. On observe également une part non négligeable de logements récents achevés en 1990 ou après (11,2% des logements). Depuis 1999, le rythme de construction se poursuit avec une moyenne d'environ 4 logements annuels.

b) Le statut d'occupation

Plus de 91 % des résidences principales sont des maisons individuelles contre 48,2 % pour l'ensemble du département. On compte par ailleurs 82,8 % de propriétaires dans la commune, taux très largement supérieur à celui du département (56 %) et du canton (près de 77,6 %).

Le nombre de locataires a tout de même augmenté entre 1990 et 1999, passant de 5,7 % à 11,5 % en 1999. (40,6 % pour le département en 1999, 16,9 % pour le canton). Ces dernières données reflètent une spécificité communale particulière en matière de statut d'occupation des logements.

Il est à noter que la commune dispose de 3 logements sociaux.

c) Taille des résidences principales

Le parc de résidences principales se compose majoritairement de grands logements (84 % des logements comportent au moins 4 pièces), au détriment des petits logements, sous représentés (4 % de 1 et 2 pièces). Les premiers ont par ailleurs vu leur nombre augmenter (+ 34 logements de 4 pièces et plus entre 1990 et 1999), tandis que le nombre de petits logements diminuait sur la même période.

Evolution de la taille des résidences principales à Grisy-les-Plâtres
(Source : recensements INSEE)

	1990		1999	
	Nombre	**%**	**Nombre**	**%**
1 pièce	1	1%	2	1%
2 pièces	8	5%	5	3%
3 pièces	22	14%	23	12%
4 pièces	54	34%	57	30%
5 pièces et +	74	47%	105	55%
Total	159	100%	192	100%
< 4 pièces		19%		16%
> 4 pièces		81%		84%

Synthèse : le parc de logements à Grisy-les-Plâtres

- ***236 logements au total sur la commune en 2006, dont 210 résidences principales (88,9 %) et 22 logements vacants, résidences secondaires ou logements occasionnels.***
- ***2,8 personnes par ménage en 2006. On peut raisonnablement penser que ce nombre de personne par ménage passera de 2,8 à 2,6 dans les années à venir, une quinzaine de logements supplémentaires sur la commune n'apporteront donc pas de population supplémentaire, mais permettront le desserrement des ménages à 2,6.***
- ***Un rythme de construction d'environ 4 logements par an depuis 1995.***
- ***La part des résidences secondaires diminue entre 1990 et 1999, passant de 7,5% à 5,4%. Il en est de même pour les logements vacants qui passent de 13,4% du parc à 8,5%. La diminution conjuguée du parc de résidences secondaires et du taux de vacance depuis les années 1990 sont des indicateurs de la pression foncière qui s'exerce sur le territoire.***
- ***Cependant, le taux de vacance de 8,5%, toujours important, traduit peut-être une inadéquation entre la demande et l'offre (inadaptation du parc de logements à la demande).***
- ***Un parc immobilier assez ancien : 61,4 % des logements ont été construits avant la dernière guerre (20 % environ pour le département, 50 % pour le canton).***
- ***Une très forte prédominance de propriétaires (82,8 %) et de maisons individuelles (91,1 %), seulement 3 logements sociaux sur la commune.***
- ***Un taux de logements locatifs peu élevé (11,5 % en 1999), largement inférieur aux taux départemental et cantonal (respectivement 40,6 % et 16,9 %).***
- ***Un parc composé majoritairement de grands logements (84 % des logements comportent au moins 4 pièces contre 4% des logements de une à deux pièces).***

1.1.3 Le contexte économique de Grisy-les-Plâtres

a) La population active - répartition des emplois

- ***Taux de population active et évolution***

Population active par âge (Grisy-les-Plâtres)
(Source : recensements INSEE)

	1982	*1990*	*1999*
Population totale communale	442	481	556
Population totale active	205	240	272
dont			
20-39 ans	106	121	112
40-59 ans	78	105	159
60 ans ou plus	15	11	0
Taux d'activité	46,38%	49,90%	48,92%
Nombre de chômeurs	16	13	13
Taux de chômage	7,80%	5,42%	4,78%

Population active (Canton de Marines)
(Source : recensements INSEE)

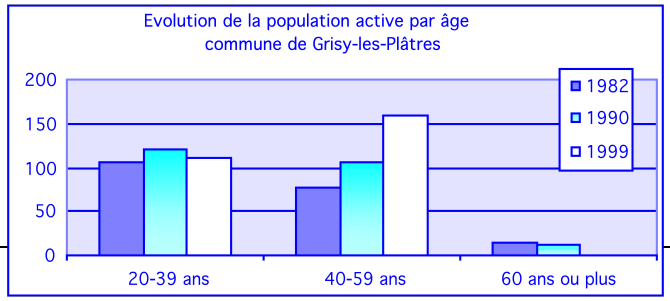
	1982	*1990*	*1999*
Population totale cantonale	8506	9856	11402
Population totale active	3956	4772	5670
Taux d'activité	46,51%	48,42%	49,73%
Taux de chômage	2,72%	2,34%	3,82%
Nombre de chômeurs	231	231	435

A la lecture de ces tableaux, on constate que la population active n'a cessé d'augmenter (de manière régulière) entre 1982 et 1999. Cette évolution est parallèle à la variation de population sur ces périodes.

Au niveau communal, le taux d'activité (pourcentage de personnes actives dans la population totale) augmente durant la période 1982-1990 (passant de 46,8% à 49,9%) mais diminue légèrement entre 1990 et 1999.

A l'image de Grisy, le taux d'activité est également en hausse dans le canton de Marines entre 1982 et 1990 ; il continue cependant à augmenter entre 1990 et 1999.

On dénombre 22 chômeurs sur la commune en 2007.



En considérant la structure de la population active, on constate que le nombre d'actifs appartenant à la classe des 20-39 ans diminue entre 1990 et 1999. Parallèlement, le nombre d'actifs appartenant à la classe d'âge des 40-59 ans est en augmentation : ceci traduit un vieillissement de la population en âge de travailler sur le territoire communal. Ces données vont de pair avec les constats fait sur la structure démographique de la population : une population communale relativement jeune avec cependant une sous-représentation de la classe des 20-39 ans.

b) L'activité économique dans la commune

Le petit bassin d'emploi présent sur le territoire communal comprend des emplois de nature variée. Parmi les activités proposées, on dénombre notamment 2 agences immobilières, un camping et une discothèque.







Photos ci-dessus, de gauche à droite : agence immobilière, camping et discothèque

➢ L'activité agricole

L'espace agricole occupe une grande part du territoire, de part et d'autre de la butte, c'est la faiblesse des pentes qui lui a permis de conquérir les boisements, cependant, seules 2 fermes restent en activité sur l'ensemble du territoire communal. On recense également une exploitation horticole.




L'activité agricole à Grisy-les-Plâtres

Données agricoles communales (source : Porter à la Connaissance)

La surface agricole utilisée sur la commune est de 444 ha sur 715 ha (environ 62%). 7 exploitants cultivent sur la commune, dont 4 ont leur siège d'exploitations sur la commune, 2 d'entre elles ont une SAU moyenne de 100 ha et plus (sur la commune de Grisy-les-Plâtres).

• **A noter** : présence d'une exploitation horticole assez importante

• **Cheptel** : pas d'élevage bovin ou ovin mais 2 exploitations sont orientées « cheval » (pension et élevage)…

• Selon les déclarations PAC 2005, le territoire communal est couvert par environ 57% de la surface agricole utile en céréales.

• 2 exploitations céréalières sont engagées dans un C.T.E (contrat territorial) « grandes cultures » (dernière année d'engagement en 2006). De plus, vu la relative importance des surfaces en prairie sur la commune, il se pourrait que certains exploitants soient engagés (ou s'engageront) dans le « programme prairie » proposé par le PNR qui est une M.A.E (mesure agro environnementale) de 5 ans pendant laquelle l'exploitant s'engage à conserver et entretenir ses prairies (données précises non connues car instruction non terminée).

Le schéma départemental des structures agricoles du Val d'Oise, arrêté préfectoral du 19 mars 2001, permet de n'autoriser dans le règlement du PLU que les constructions nécessaires à la gestion des exploitations définies dans ce schéma.

➢ Commerçants et artisans

L'activité commerciale et artisanale de Grisy-les-Plâtres est très dynamique, on y recense notamment des activités atypiques telles que 2 agences immobilières et 1 discothèque. Les autres activités présentes sur le territoire communal sont plus classiques, on compte 1 boulangerie, 1 restaurant, 1 terrain de camping, 1 menuiserie, 1 pépinière, 1 entreprise de plomberie, 1 verrier etc…





De gauche à droite : restaurant et boulangerie

• Un petit bassin d'emploi présent sur la commune.

• L'espace agricole occupe une grande part du territoire (seulement 2 fermes en activité sur la commune).

• Plusieurs activités atypiques présentes sur le territoire communal : 2 agences immobilières et 1 discothèque.

c) L'activité de loisirs et le tourisme

Pour les activités de détente et de loisirs, la commune de Grisy-les-Plâtres dispose d'une salle polyvalente (en attendant le projet de la nouvelle salle polyvalente), d'une aire multi-sports comprenant : 2 terrains de football et 2 courts de tennis. Pour ce qui concerne les équipements socio-culturels, la commune possède une médiathèque : ***GRIS'LIT CLIC*** (qui se trouve dans les locaux de la mairie depuis le 1er janvier 2006), un foyer rural qui propose diverses activités sportives telles que de la gymnastique pour adultes et enfants, du modern jazz, du yoga, du kung fu du V.T.T ainsi que des activités de loisirs comme de l'art floral, des cours d'anglais ou des « ateliers théâtre ».

D'autre part, la commune met à disposition pour les parents un Relais d'Assistante Maternelle (RAM).
La commune est également le lieu de diverses manifestations qui se déroulent tout au long de l'année : repas des anciens, marché aux fleurs, brocante, feu d'artifice, fête communale… La salle municipale permet d'accueillir une partie de ces manifestations. Le journal local « INFOS'GRISY » paraît tous les trimestres et permet de tenir la population informée sur les évènements proposés.

Grisy-les-Plâtres possède différents atouts pour le développement d'un tourisme vert. Elle dispose d'un patrimoine local intéressant (église Saint-Caprais classée aux monuments historiques, lavoir, croix, calvaire, château, pigeonnier, ferme remarquable etc…) et d'un environnement de qualité (boisements, vues remarquables etc…). Plusieurs circuits de promenade traversent Grisy-les-Plâtres et permettent aux randonneurs d'apprécier quelques facettes du village. De plus, la commune appartient au Parc Naturel Régional du Vexin français et son bourg présente un charme particulier avec ses nombreux murs en pierre et ses maisons remarquables. Par ailleurs, un camping ***« les Maurois »*** est présent sur le territoire communal, ce qui permet de renforcer l'attractivité du village en matière de tourisme vert.

- ***Une offre de pratiques sportives, de loisirs et de manifestations diversifiée.***

- ***Un cadre de qualité et l'appartenance au Parc Naturel Régional du Vexin Français : des atouts pour le développement d'un tourisme vert.***

















Photos ci-dessus, éléments remarquables de Grisy-les-Plâtres

1.1.4 Le degré d'équipement de la commune

La commune de Grisy-les-Plâtres dispose d'un niveau d'équipement en rapport avec sa taille. Ses équipements sont énumérés ci-dessous.

➢ **Equipements administratifs et cultuels**

- Mairie
- Eglise Saint-Caprais
- Bureau de poste




La Mairie et l'église Saint-Caprais

➢ **Equipements culturels, sportifs et de loisirs**

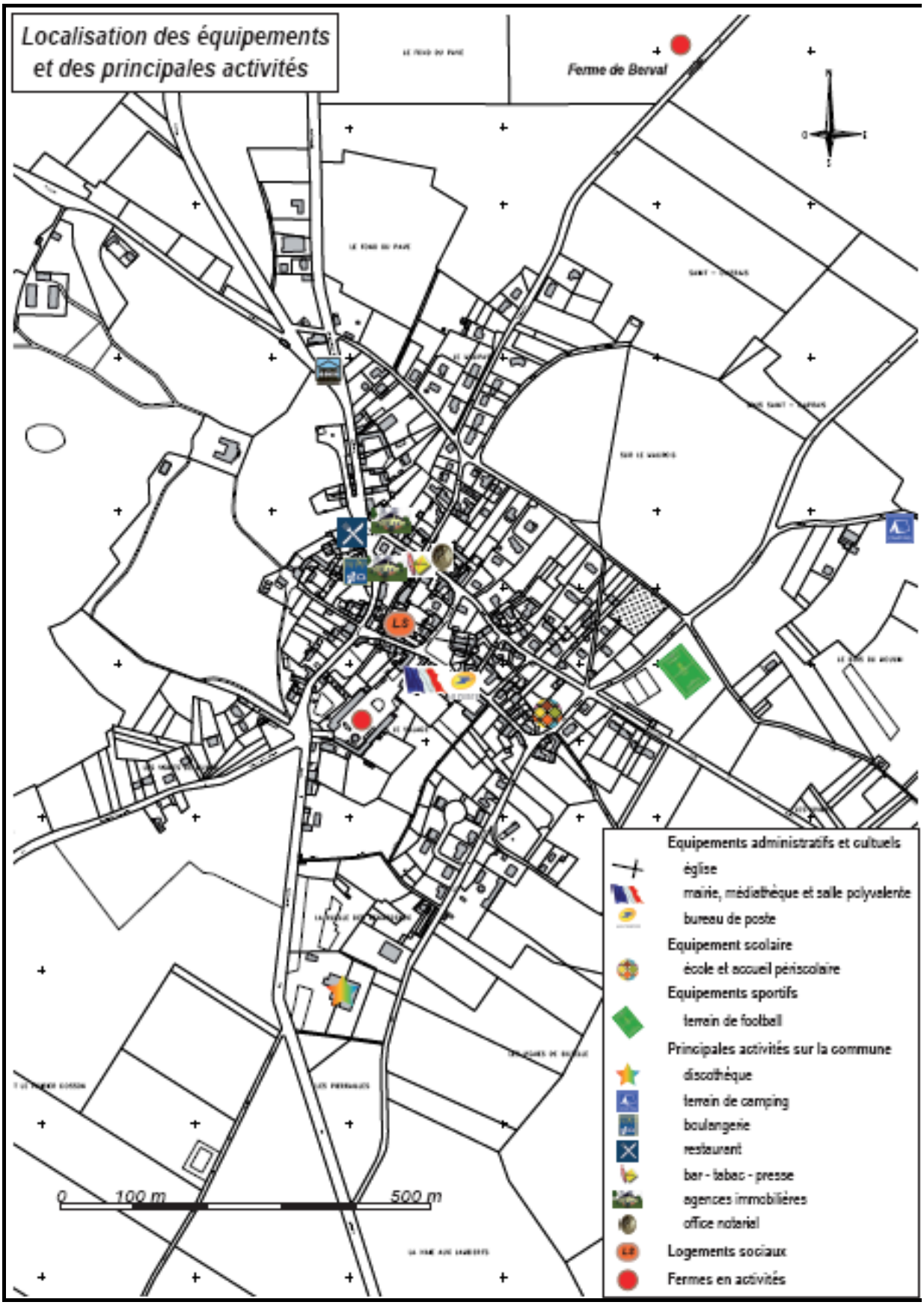
- Salle polyvalente (en mairie)
- Aire multi-sport (terrains de tennis et de football)
- Médiathèque (en mairie)




Terrains de football et de tennis

➢ ***Equipements scolaires***

La commune de Grisy-les-Plâtres dispose d'une école primaire qui accueille 90 élèves pour l'année scolaire 2006/2007, répartis sur 4 classes.


Localisation des équipements et des principales activités
Ferme de Berval
0
100 m
500 m
Equipements administratifs et cultuels
église
mairie, médiathèque et salle polyvalente
bureau de poste
Equipement scolaire
école et accueil périscolaire
Equipements sportifs
terrain de football
Principales activités sur la commune
discothèque
terrain de camping
boulangerie
restaurant
bar - tabac - presse
agences immobilières
office notariat
Logements sociaux
Fermes en activités

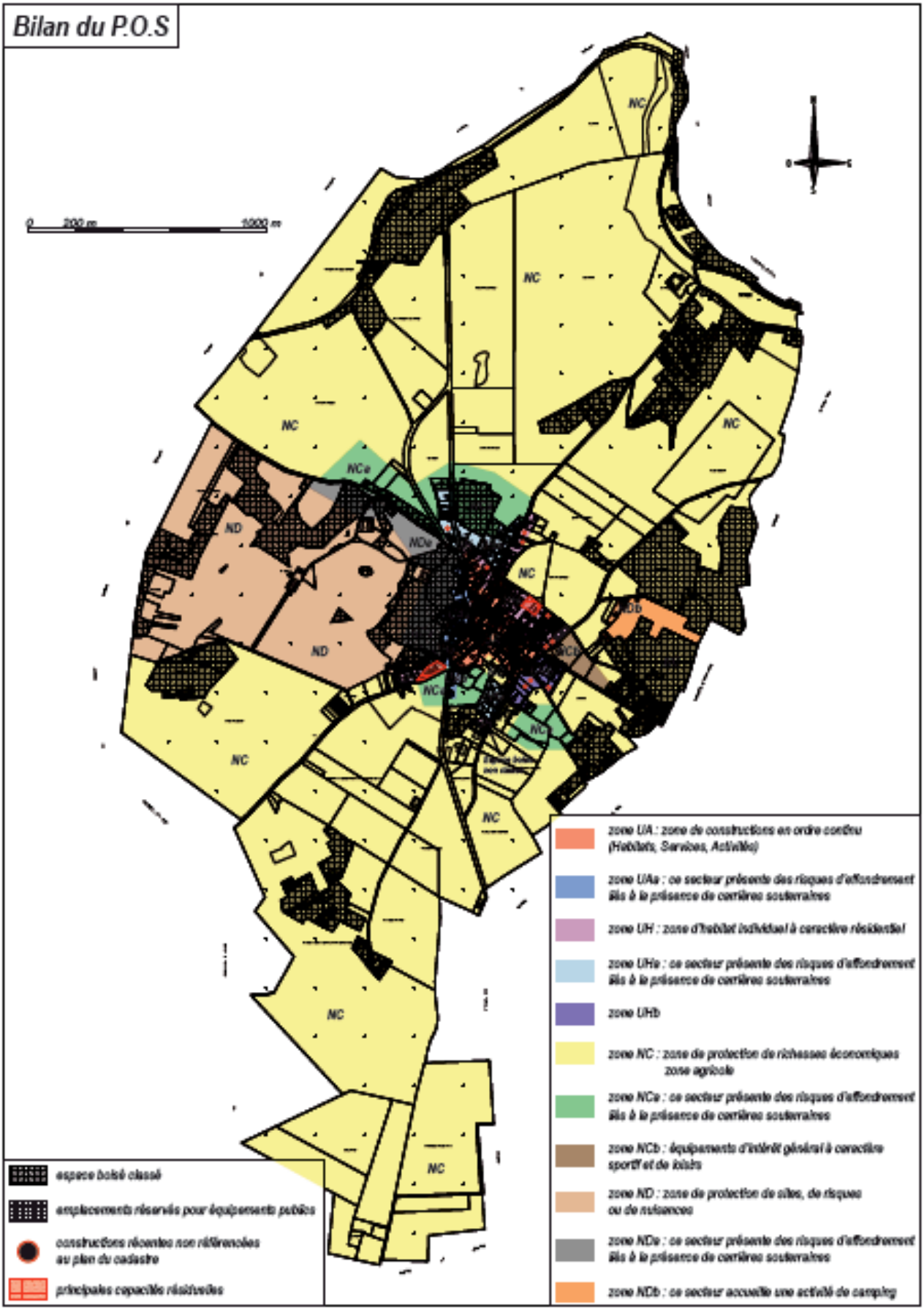
On note une légère augmentation de l'effectif de l'école par rapport aux deux années précédentes (2004/2005 : 82 élèves, 2005/2006 : 88 élèves).

- Les élèves du secondaire sont rattachés aux collèges de Marines et Pontoise.
- Le second cycle général et technologique est accueilli dans la ville de Pontoise.

• Un degré d'équipements satisfaisant, approprié à la taille de la commune.

• Des équipements scolaires suffisants et permettant d'envisager une légère croissance de population.

• L'agrandissement de l'école et la construction d'une salle polyvalente figurent parmi les projets de la municipalité.


Bilan du P.O.S
0 200 m 1000 m
NC
NCa
ND
NDa
NDb
espace boisé classé
emplacements réservés pour équipements publics
constructions récentes non référencées au plan du cadastre
principales capacités résiduelles
zone UA : zone de constructions en ordre continu (Habitats, Services, Activités)
zone UAa : ce secteur présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines
zone UH : zone d'habitat individuel à caractère résidentiel
zone UHa : ce secteur présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines
zone UHb
zone NC : zone de protection de richesses économiques zone agricole
zone NCa : ce secteur présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines
zone NCb : équipements d'intérêt général à caractère sportif et de loisirs
zone ND : zone de protection de sites, de risques ou de nuisances
zone NDa : ce secteur présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines
zone NDb : ce secteur accueille une activité de camping

1.1.5 Bilan du POS et capacités résiduelles

La carte « Bilan du POS et principales capacités résiduelles » représente le zonage du POS approuvé. Elle permet de situer de manière schématique les capacités résiduelles existantes dans le tissu urbain.

- **Bilan du POS**

Il s'agit du POS approuvé le 21 novembre 1985, modifié le 16 février 1996 et le 14 décembre 1996.

Les zones urbaines (zones U) correspondent à l'ensemble des terrains constructibles du tissu. Telles qu'elles ont été définies dans le POS approuvé, elles se déclinent de la manière suivante :

- **zone UA** : zone de construction en ordre continu (habitat, services, activités). Elle comprend le secteur UAa.
- **zone UH** : zone d'habitat individuel à caractère résidentiel. Elle comprend les secteurs UHa et UHb

Les zones naturelles ou non équipées (zones N) sont les suivantes :

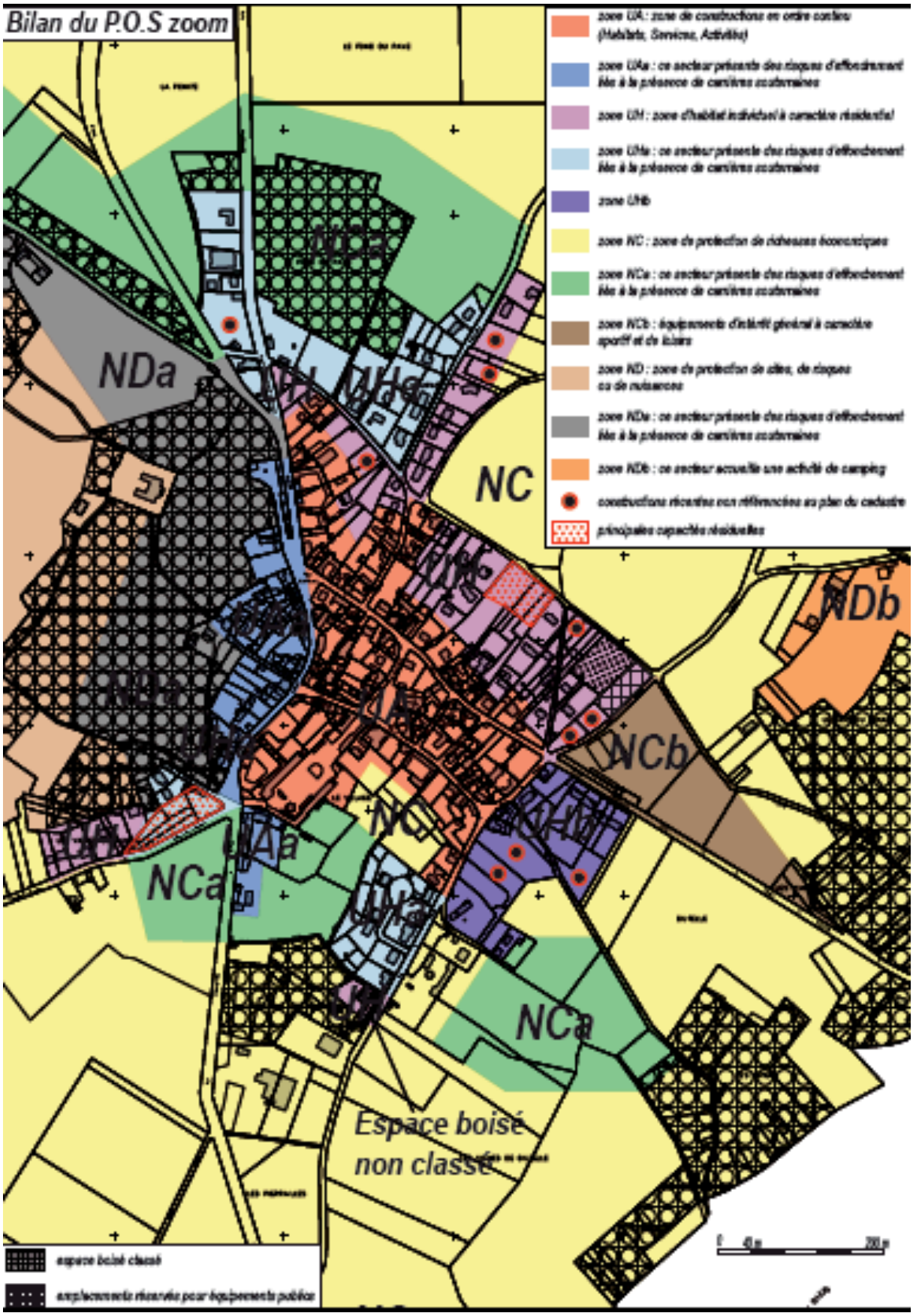
- **zone NC** : zone comprenant des terrains non équipés à réserver par le plan d'occupation des sols pour l'exploitation agricole et l'élevage. Elle comprend les secteurs NCa et NCb.
- **zone ND** : zone de protection de sites, de risques ou de nuisances. Elle comprend les secteurs NDa, NDb.

Chaque zones urbaines ou naturelles comprend un secteur « a » qui présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. (ex : UAa, NDa etc…)

- **Capacités résiduelles**

Aujourd'hui, les capacités résiduelles sont très faibles 4/5 constructions sont réalisables dans le tissu existant.

Les capacités résiduelles sont très faibles, une extension modérée de la zone urbaine sera nécessaire pour répondre aux besoins de diversification de l'habitat et de mixité de la population.


Bilan du P.O.S zoom
zone UA : zone de constructions en ordre continu (Habitats, Services, Activités)
zone UAa : ce secteur présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines
zone UH : zone d'habitat individuel à caractère résidentiel
zone UHa : ce secteur présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines
zone UHb
zone NC : zone de protection de richesses économiques
zone NCa : ce secteur présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines
zone NCb : équipements d'intérêt général à caractère sportif et de loisirs
zone ND : zone de protection de sites, de risques ou de nuisances
zone NDa : ce secteur présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines
zone NDb : ce secteur accueille une activité de camping
constructions récentes non référencées au plan du cadastre
principales capacités résiduelles
NDa
NC
NDb
NCb
UAa
NCa
Espace boisé non classé
espace boisé classé
emplacements réservés pour équipements publics

1.2 LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES

1.2.1 Les principes généraux de la législation nationale

Selon l'article L 110 du Code de l'Urbanisme, « afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidentes dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. doit mettre en oeuvre le projet d'aménagement et de développement durable en compatibilité avec les principes de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Qu'est- ce que le développement durable?

Conformément à l'article L 110-II du nouveau code de l'environnement :
« L'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »

La Loi S.R.U. a défini à l'article L 121-1 les objectifs du développement durable pour le P.L.U. :
Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme
Le P.L.U. détermine les conditions permettant d'assurer :
« L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

1.2.2 Mise en œuvre de la loi portant Engagement National pour le Logement

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement rend les documents d'urbanisme plus opérationnels et plus favorables à la construction de logements grâce à une série de mesures.
Certaines de des dispositions peuvent être introduite dans le PLU :
Un échéancier des nouvelles zones à urbaniser peut désormais être intégré au PLU ;
Des secteurs du PLU peuvent être réservés à la construction d'un pourcentage minimum de logements sociaux ou intermédiaires dans toute nouvelle opération de logements.

1.2.3 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France

Présentation

Le PLU de Grisy-les-Plâtres doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret en Conseil d'État le 26 Avril 1994.
Le SDRIF s'appuie sur le principe d'une organisation polycentrique de la région, déjà amorcée dans le document de 1965 avec la création des villes nouvelles (P.A.D.O.G. ou Plan d'Aménagement Directeur et d'Organisation Générale, document de planification préalable au SDAURIF de 1976), qui constitue un moyen d'assurer une croissance économe en espace et seule à même d'assurer un bon équilibre entre habitat et emploi en réduisant les dysfonctionnements en matière de transport.

Le S.D.R.I.F. de 1994 est bâti sur trois idées fortes :

1- La préservation de l'environnement est une priorité :

- de nombreuses coupures vertes sont ainsi créées ou accentuées,
- l'intégrité des espaces boisés est affirmée et le classement en "forêt de protection" des massifs les plus exposés (FONTAINEBLEAU, RAMBOUILLET, SENART) est poursuivi,
- en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m de la lisière des bois de plus de 100 ha est proscrite,
- la politique des parcs naturels régionaux sera développée, etc...

2- Le développement économique repose sur la croissance de :

- cinq centres d'envergure européenne (PARIS, LA DÉFENSE, ROISSY, MARNE-LA-VALLÉE et MASSY/SACLAY/ORLY),
- cinq pôles de redéveloppement économique et urbain en proche couronne (LA PLAINE-SAINT-DENIS, LE BOURGET, GENNEVILLIERS, le site RENAULT à BILLANCOURT et le secteur SEINE AMONT/AVAL),
- les villes nouvelles,
- les trois pôles régionaux (MELUN, MEAUX et MANTES),
- les villes trait d'union.

3- Le réseau de transport est bâti sur des projets structurants, dont les plus importants sont :

- une liaison T.G.V. entre LA DÉFENSE et ROISSY,
- de grands projets de transports collectifs (EOLE, ORBITALE, METEOR),

- des autoroutes et voies rapides à péage (prioritairement pour achever l'A 86),

- bouclage de la Francilienne,
- des voies souterraines : MUSE (Hauts-de-Seine) et ICARE (Paris).

Ces trois orientations se traduisent par de nouvelles perspectives en terme de croissance urbaine pour chacun des départements. Le S.D.R.I.F. entend surtout maîtriser la croissance de la population francilienne et rééquilibrer ses territoires.

Ainsi, à l'horizon 2015, l'Ile-de-france devrait compter 11,8 millions d'habitants et 5,8 millions d'emplois. Pour absorber cette croissance, 43 500 hectares ont été ouverts à une urbanisation possible, selon des règles précises. Ce qui équivaut à un rythme annuel moyen de 1750 hectares, inférieur à celui observé avant les années 90 (2 500 hectares).

Les objectifs de croissance sont fixés au niveau de chacun des départements.
L'essentiel de la croissance démographique se concentre sur les départements de la grande couronne, alors que PARIS et les Hauts-de-Seine prédominent en matière d'emploi.

LES PERSPECTIVES D 'EVOLUTION POUR L'ILE-DE-FRANCE

	Evolution de la population (1)	Construction de logements (2)	Taux d'emploi en 2015 (3)	Construction de bureaux (4)
PARIS	0	10,30	1,59	3,75
HAUTS-DE-SEINE	+ 2 800	13,70	1,14	4,50
SEINE-SAINT-DENIS	+ 2 000	12,75	0,81	3,75
VAL-DE-MARNE	+ 2 400	12,20	0,86	3,50
ESSONNE	+ 9 800	16,75	0,81	3,00
VAL-D'OISE	+ **7 600**	**14,25**	**0,80**	**2,75**
YVELINES	+ 7 000	15,25	0,80	3,00
SEINE-ET-MARNE	+ 14 000	21,00	0,81	4,25
TOTAL	+ 45 600	116,20		28,50

(1) : croissance annuelle entre 1990 et 2015 ; (2) : surface de logements susceptibles d'être construits entre 1990 et 2015 (en million de m²) ; (3) : nombre d'emplois par rapport aux actifs résidant dans ce département ; (4) : surface de bureaux susceptibles d'être construits entre 1990 et 2015 (en million de m²).

Le cadre du Val d'Oise et du secteur du Vexin

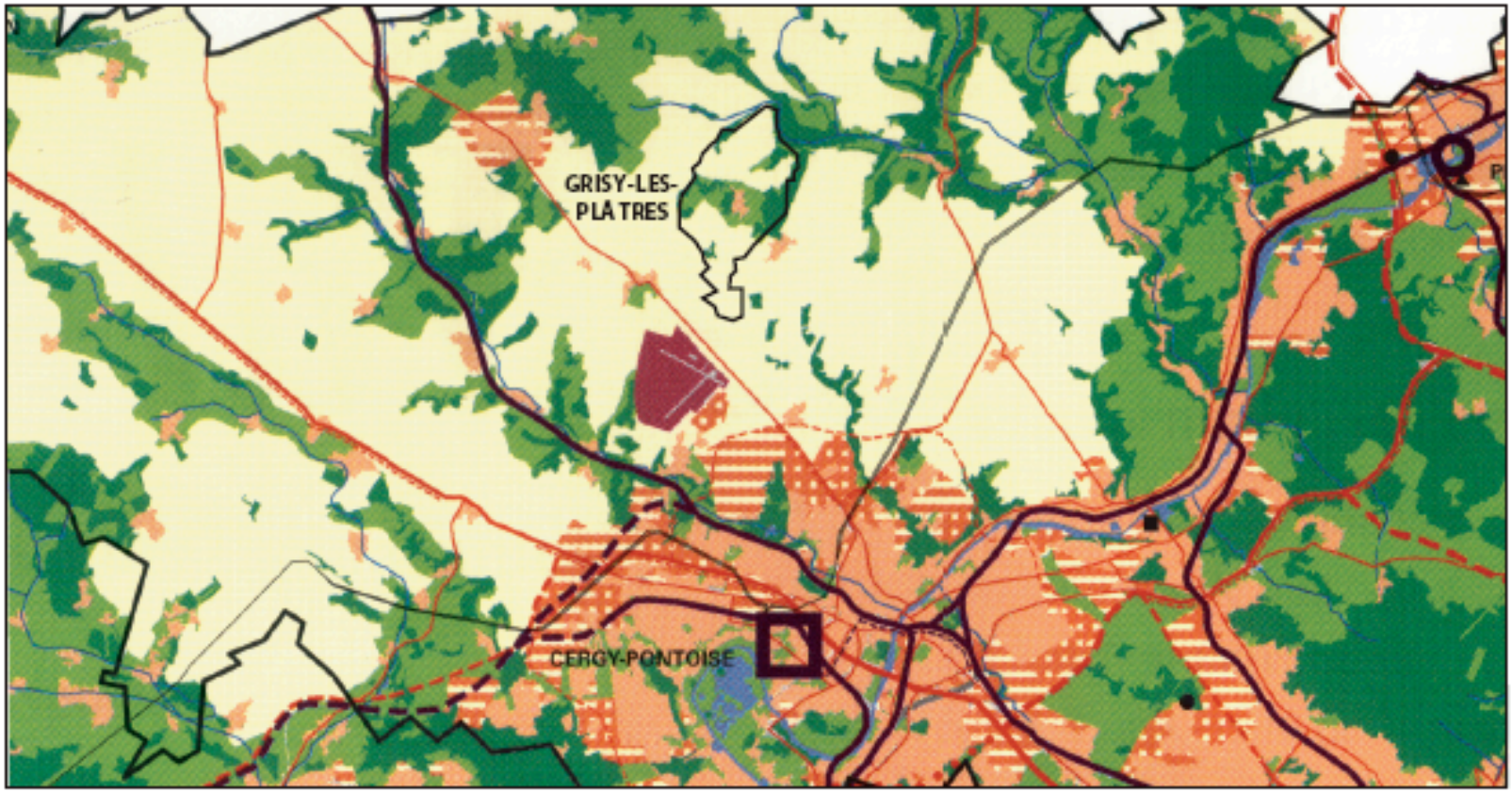
Le Val d'Oise

Le S.D.R.I.F. préconise la concentration de la croissance démographique francilienne dans les départements de la grande couronne. Dans cette perspective, le Val d'Oise devrait accueillir 190 000 habitants et 130 000 emplois d'ici 2015.

Pour ce faire, il convient de promouvoir les trois grands pôles complémentaires que sont Cergy-Pontoise, l'Est du Val d'Oise et le secteur d'Argenteuil. En outre, il s'agit de désenclaver la vallée de Montmorency et d'associer au développement les villes et bourgs ruraux (notamment Magny-en-Vexin).
Le schéma directeur s'attache également à renforcer la protection et la valorisation du patrimoine naturel, en particulier les espaces ruraux du Vexin et de la plaine de France, ainsi que les massifs forestiers (Montmorrency, Carnelle et l'Isle-Adam).

Schéma Directeur d'Ile-de-France

Destination générale des sols



Le parc naturel régional du Vexin, (dont la création était envisagée par le schéma) doit s'inscrire dans un double objectif :

- une volonté de préservation de l'espace agricole, du patrimoine écologique, faunistique, floristique et des richesses historiques ;
- une mise en valeur du potentiel touristique et un développement économique bien maîtrisé favorisant le renforcement de pôles locaux : Magny-en-Vexin, Marines, Vigny et Chars.

Dans cet espace d'une grande valeur agricole et qui correspond à une entité historique et géographique forte, **le parc naturel régional doit permettre d'éviter une consommation excessive et désordonnée de l'espace.**

En ce qui concerne l'habitat, les nouveaux quartiers doivent être créés de préférence autour des gares et centres d'équipements et de services. Ils doivent offrir une diversité de logements, sociaux et privés, locatifs et en accession.

Grisy-les-Plâtres dans le S.D.R.I.F.

Le respect du S.D.R.I.F., qui préconise un développement modéré des bourgs ruraux dans le respect de l'environnement, suppose une recherche d'économie dans la consommation d'espace et la valorisation des espaces internes pour la production de logements.

Il s'agit également de répondre aux besoins de décohabitation des jeunes en favorisant la production de logements locatifs de petite taille, ainsi que des petits programmes de logements sociaux.

Le SDRIF est actuellement en cours de révision. Le projet vient d'être arrêté, son approbation est prévue pour le premier semestre 2008.

1.2.4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF)

Le PDU de la Région Ile-de-France a été approuvé par l'arrêté interpréfectoral du 15 décembre 2000. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Les orientations du PDU visent trois objectifs majeurs :

- La diminution du trafic automobile,
- Le développement des transports collectifs,
- Le développement des moyens de déplacement économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et de la marche.

Mais aussi :

- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie afin de rendre plus efficace son usage, notamment en l'affectant aux différents modes de transport et en favorisant la mise en œuvre d'actions d'information sur la circulation,

- L'organisation du stationnement sur le domaine public, sur la voirie et souterrain,
- Le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement,
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage pour le transport de leur personnel.

Pour diminuer le trafic automobile, il est notamment indispensable d'améliorer les conditions de circulation des modes alternatifs à la voiture.

Plusieurs points particuliers du PLU peuvent concourir à la mise en oeuvre du PDUIF :

- intégrer progressivement un volet déplacements lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, à l'initiative des communes ou des groupements de communes,
- mettre d'avantage en cohérence la localisation des projets d'aménagements (industriel, tertiaire, commercial ou résidentiel) avec leurs dessertes,
- systématiser une procédure de type « étude d'impact » pour les grands projets publics,
- élaborer un plan de gestion des déplacements avant toute implantation d'un pôle générateur de trafic,
- définir des normes de stationnement en matière de logements,
- identifier les circulations douces à favoriser et pouvant susciter éventuellement l'instauration d'emplacements réservés, ou justifier le réaménagement de voiries existantes,
- identifier, en tant que de besoin, d'éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la circulation des bus et de leur desserte.

Grisy-les-plâtres dans le PDUIF

La déclinaison du PDUIF implique en Ile de France la conduite de projets partenariaux pour lesquels des financements spécifiques ont été inscrits au XIIième plan Etat-Région. Il s'agit des plans locaux de déplacement, des contrats de pôles et des contrats d'axes.

La commune de Grisy-les-Plâtres n'appartient à aucun groupement intercommunal ayant la compétence déplacements qui pourrait initier la mise en place d'un comité local chargé d'élaborer un PLD sur la base des orientations régionales du PDUIF.

Il n'existe donc pas de documents déclinant les objectifs du PDUIF à l'échelle locale.

1.2.5 La charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français

L'appartenance de la commune au Parc Naturel Régional du Vexin Français implique une prise en compte particulièrement attentive du patrimoine écologique, architectural, urbain et paysager sur cette zone, en référence à la charte adoptée le 30 juillet 2008.

En effet, le parc, qui regroupe 94 communes du Val d'Oise et des Yvelines, sur un total de 66 000 ha, a principalement fondé son projet sur la préservation d'un environnement particulièrement riche, qui comprend zones humides, coteaux de la Seine, bois et forêts…

Les communes du Parc ayant adopté la charte se sont engagées :
- à ne pas connaître de développement urbain en dehors des zones urbaines ou urbanisables retenues dans le plan de référence du parc, afin de ne pas compromettre la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire,
- à transcrire dans leurs documents d'urbanisme les orientations et mesures prévues pour chaque zone définie dans le plan de référence du parc.

Les principes d'aménagement ci-dessous doivent donc être respectés :
- sauvegarder et enrichir les espaces naturels,
- réhabiliter, réutiliser le patrimoine bâti, restaurer, mettre en valeur le patrimoine culturel,
- maintenir et développer l'agriculture dans le respect de l'environnement,
- encourager un développement économique local actif, créateur d'emplois,
- inciter le développement d'un tourisme vert et culturel maîtrisé.

Le plan de référence du PNR a par ailleurs identifié comme remarquables un certain nombre d'éléments du territoire communal et un soin particulier sera apporté aux aménagements réalisés dans les sites inclus dans les « zones naturelles d'intérêt paysager » ; La totalité de la commune est d'ailleurs classée en « zone naturelle d'intérêt paysager primordial ».

Le bourg est considéré comme « bourg ou village de caractère ». Il en découle des précautions particulières pour la réalisation de nouvelles constructions ou pour la rénovation du bâti existant.

<u>Grisy-les-Plâtres dans le plan de référence du Parc naturel Régional du Vexin Français</u>

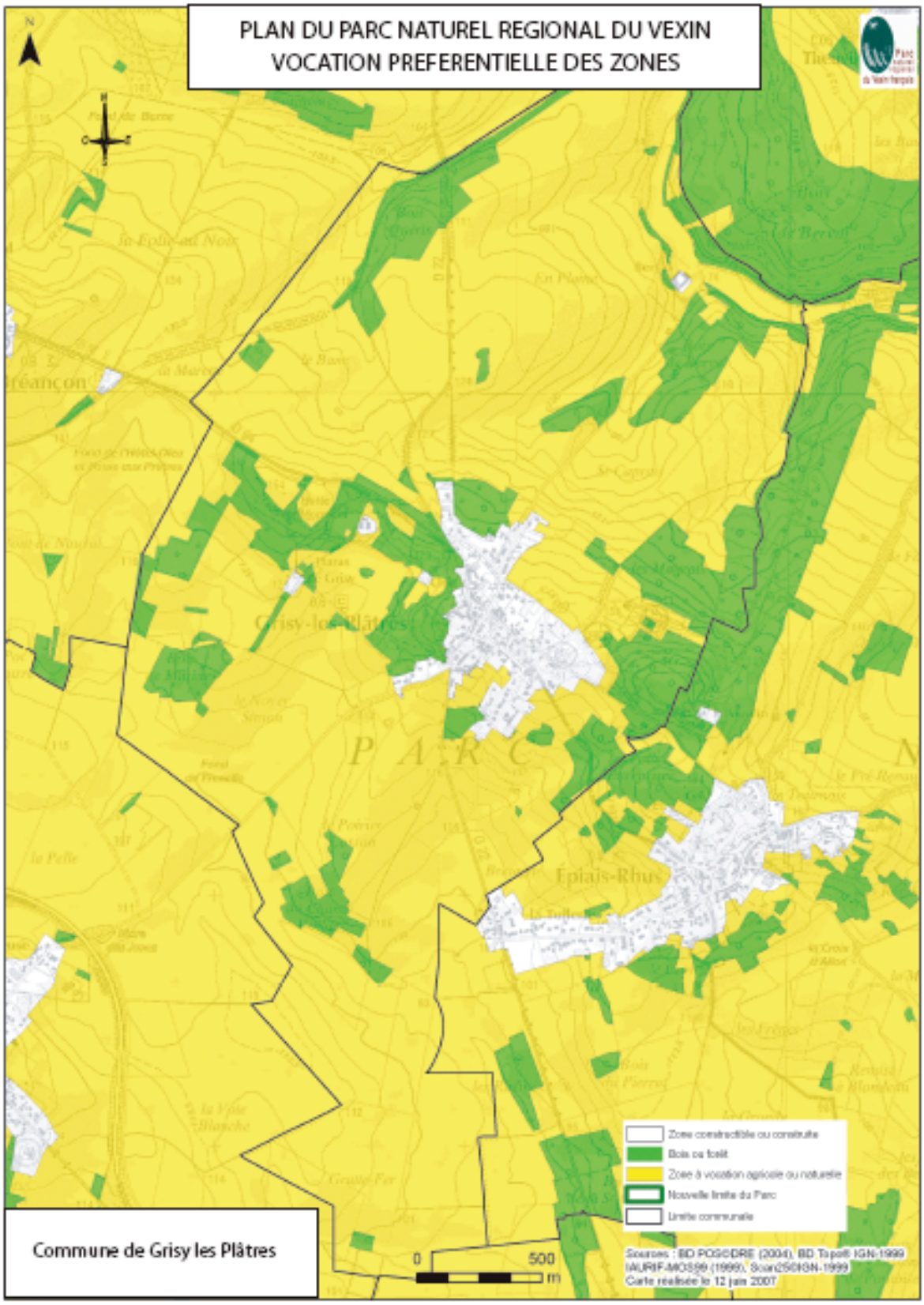
Le territoire communal est essentiellement inscrit en espace agricole et en espace boisé, ce qui implique de préserver ces vocations.

Un soin particulier doit être apporté à la préservation du milieu naturel. La totalité de la commune est classée en « zone naturelle d'intérêt paysager primordial ».

La charte du PNR délimite une zone d'extension possible de la zone urbaine.

En terme de logement, la charte fixe pour Grisy-les-Plâtres entre 3 et 5 le nombre optimal de logements à construire par an. Le zonage du PLU doit être compatible avec les différentes vocations préférentielles des zones définies dans la charte (zones agricoles, zones à vocation forestière et zone d'extension de la zone urbaine).

La nouvelle charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français a été adoptée le 30 juillet 2008.


PLAN DU PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN
VOCATION PREFERENTIELLE DES ZONES
Commune de Grisy les Plâtres
0
500
m
Zone constructible ou construite
Bois ou forêt
Zone à vocation agricole ou naturelle
Nouvelle limite du Parc
Limite communale

LES ENJEUX DU PATRIMOINE NATUREL DANS LE PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANCAIS

Parc naturel régional du Vexin français



Légende

Périmètre d'étude 2005

Connexion écologique d'intérêt régional menacée

Ordre de priorité

Site d'intérêt écologique prioritaire

Site d'intérêt écologique important

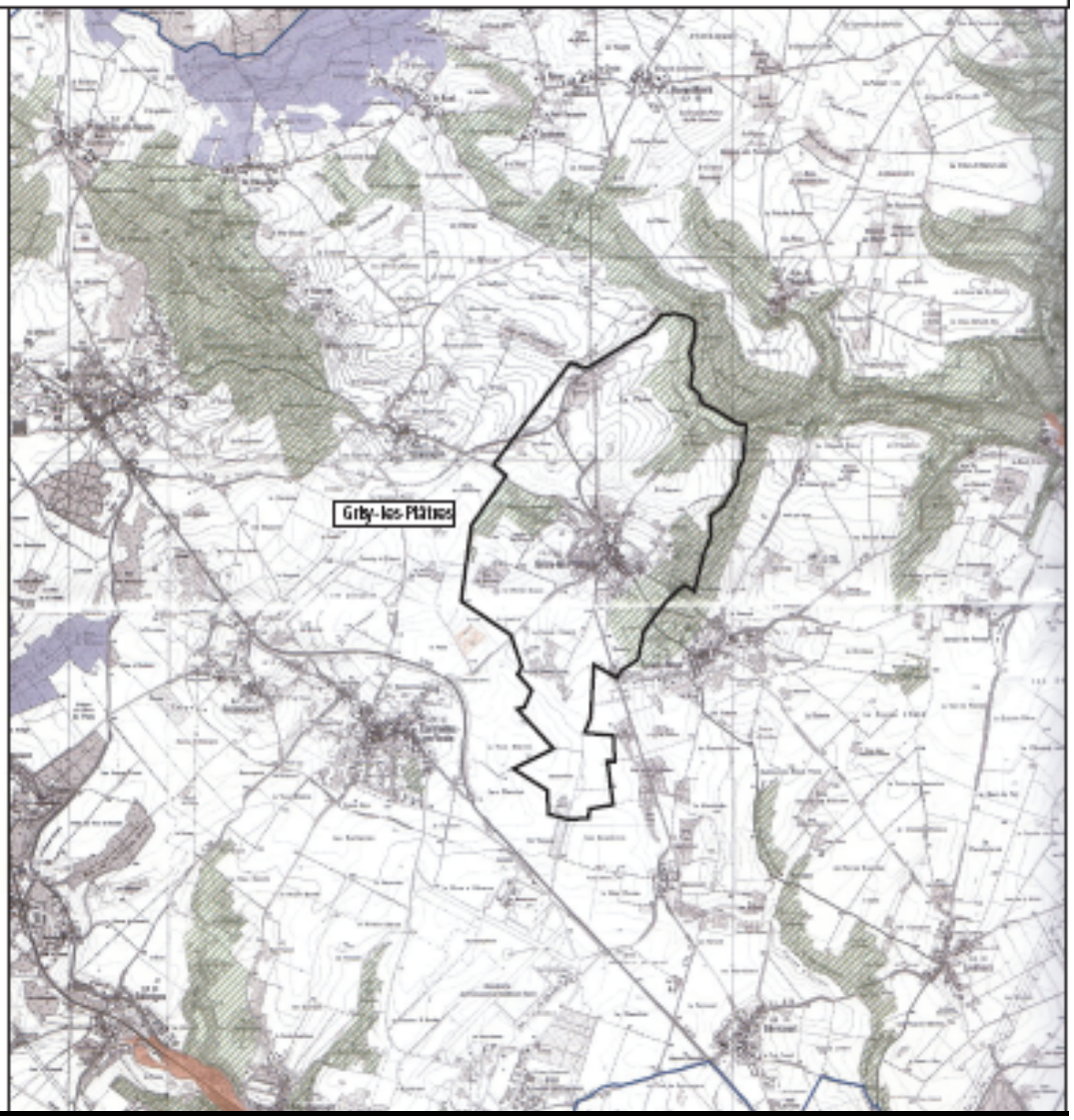
Site d'intérêt potentiel

Zone à réaménager

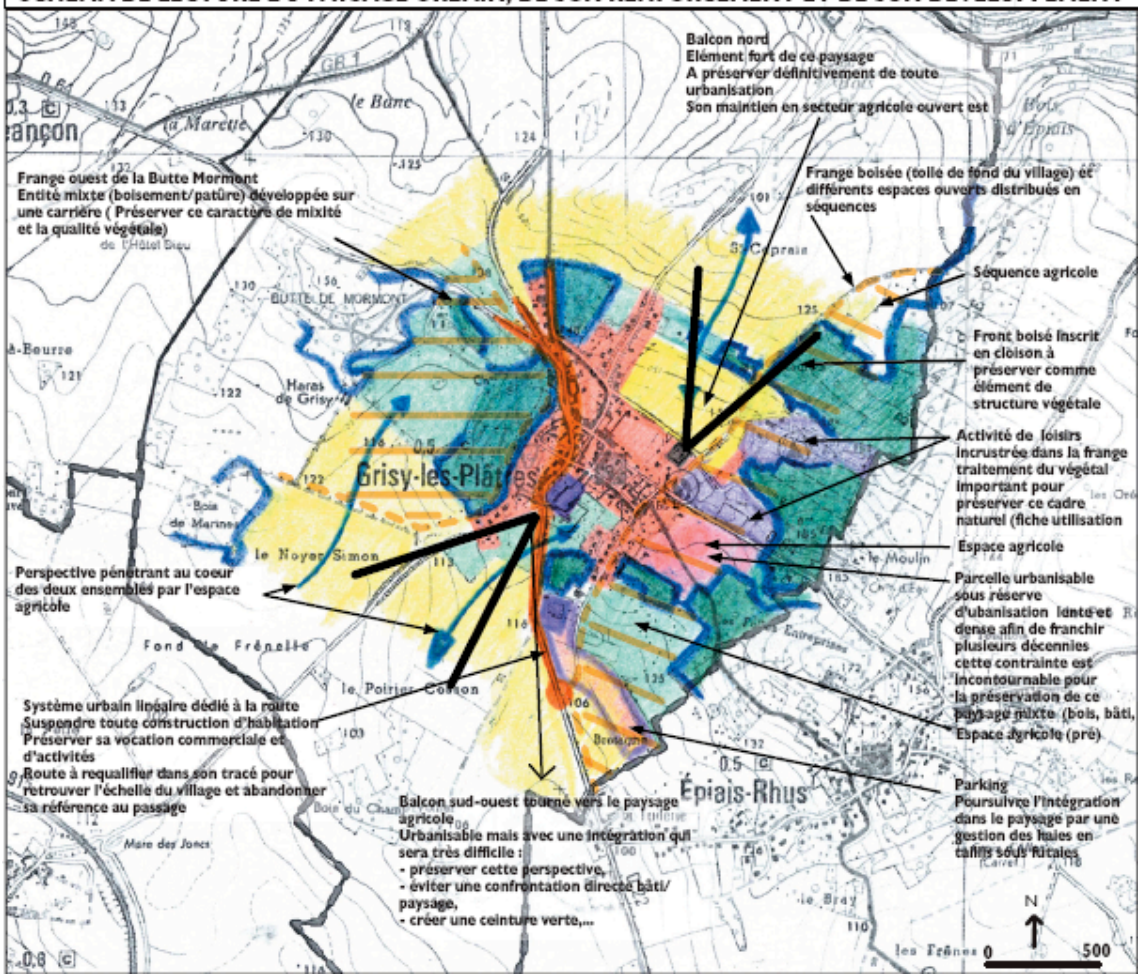
Carrière exploitée ou autorisée

Source : PNR du Vexin Français.

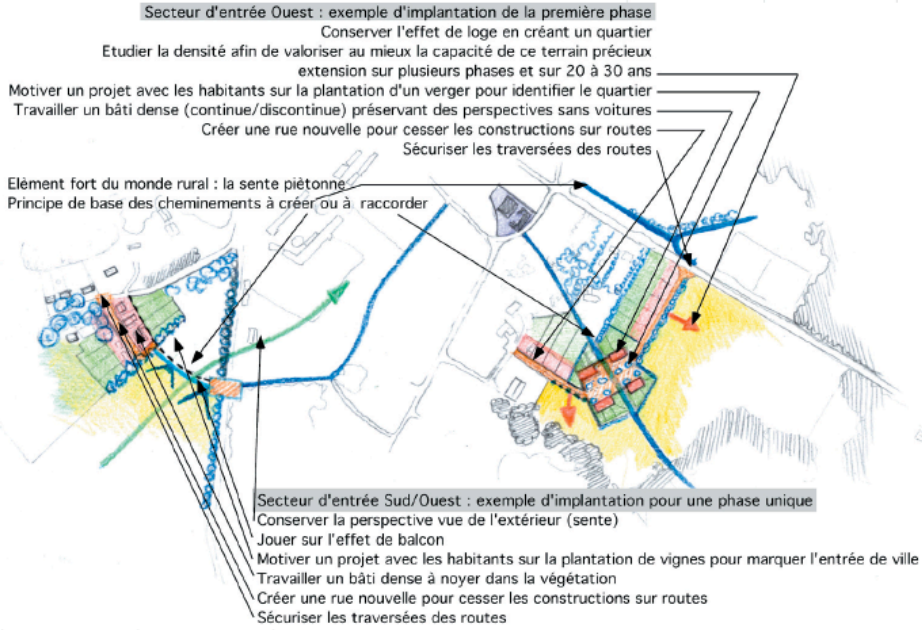
0 800 m 2 Km



SCHEMA DE LECTURE DU PAYSAGE URBAIN, DE SON RENFORCEMENT ET DE SON DEVELOPPEMENT



PROJETS D'EXTENSION



GROUPE GEOVISION - 12 rue de Villevert - 60300 SENLIS - Tel : 03-44-53-82-60 - Fax : 03-44-53-82-55



1.2.6 La charte paysagère intercommunale (valeur informative)

La préservation et la diversification des paysages sont des objectifs majeurs pour le parc Naturel Régional du Vexin Français. « L'essentiel est de veiller à préserver les spécificités du Vexin et d'en développer les aspects positifs. Il faut éviter sa « rurbanisation », c'est-à-dire la banalisation et la perte d'identité des paysages ruraux consécutives à l'implantation des grandes infrastructures, aux extensions urbaines mal maîtrisées, au mitage des espaces naturels, au fractionnement et à l'aliénation des grands domaines. »

Pour atteindre cet objectif, le Parc élabore avec l'Etat, en concertation avec les communes, un plan Paysage, qui intègre une charte paysagère par commune, prioritairement dans les zones naturelles d'intérêt paysager et dans les bourgs et villages de caractère.

En 2002, les élus ont choisi le bureau d'études GROUPE GEOVISION pour mettre en oeuvre, de manière concertée, une charte paysagère pluricommunale, regroupant les communes de Grisy-les-Plâtres, Bréançon, Le Heaulme et Neuilly-en-Vexin.

Cette charte paysagère comprend un diagnostic analysant le paysage de la commune, qui évoque différents points : grand paysage, mode d'occupation de l'espace, typologie du tissu urbain... Elle intègre d'autre part un volet de recommandations pour la préservation de la qualité du paysage. Ces recommandations concernent les grands paysages, les entrées de village, l'espace bâti ainsi que le petit patrimoine communal.

N.B : les deux cartes sont issues de la charte paysagère pluricommunale éditée par GEOVISION (mars 2005)

Quelques réflexions à propos de l'agriculture

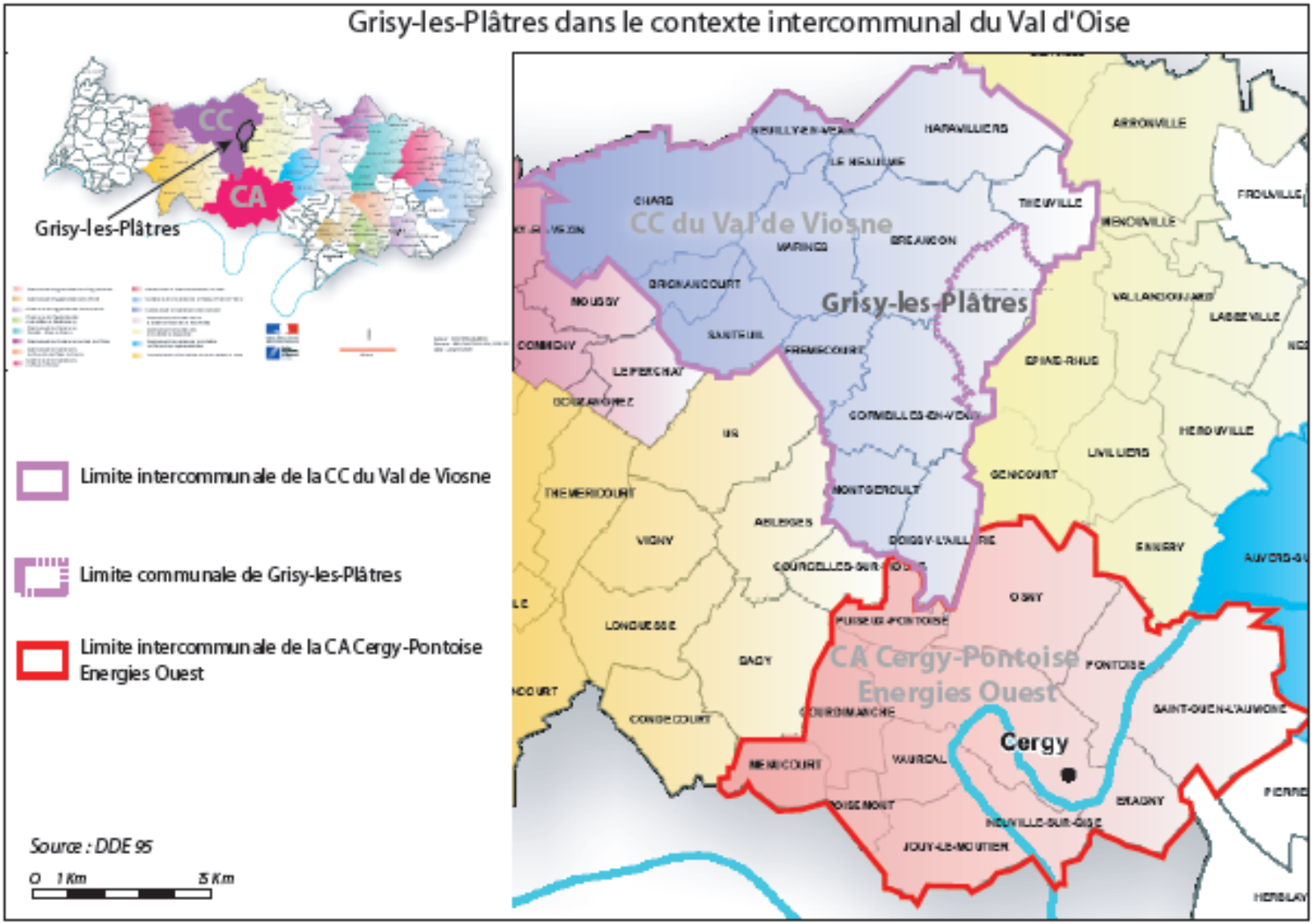
Points soulevés par les agriculteurs :

- *Evolution du bâti agricole :* Pour la plupart des agriculteurs installés dans les villages dans des corps de ferme anciens (d'une qualité architecturale forte), ils envisagent à long terme pour leur bâti une vocation autre qu'agricole : habitation, … Cela entraînerait une délocalisation, avec la possibilité de construire une installation adaptée à l'exploitation. Une réflexion s'engage alors sur l'impact de cette délocalisation : le mitage du paysage est à réfléchir : où, comment, dimensionnement ? Il semblerait que la surface minimale d'une nouvelle installation serait de 1 ha. Une réflexion serait possible sur 1 ou 2 cas concrets.

- *Stockage :* Un besoin de stockage (matériels, céréales, produits phytosanitaires, …) se fait sentir, de même qu'une certaine incompréhension des « rurbains » face à ce problème. Des aménagements seraient peut-être nécessaires.

- *Réseau viaire :* Il n'est pas adapté à l'exploitation agricole. La circulation des engins agricoles sur la route est un fléau pour les habitants et pose un problème pour les agriculteurs. Peut-il être amélioré par une facilité de stockage ?

Grisy-les-Plâtres dans le contexte intercommunal du Val d'Oise



- *Elevage :* A partir des années 60, la politique agricole commune (PAC) a entraîné une diminution de l'élevage. De plus, celui qui a arrêté l'élevage ne peut plus y revenir (manque d'un savoir-faire).

- *Gestion de l'eau :* Certains secteurs ont été enherbés afin d'éviter le ruissellement et l'érosion. Le réseau ne serait pas entretenu. Les agriculteurs sont prêts à faire des efforts (par exemple retailler les parcelles) mais si tout le monde s'y met, car actuellement, cela ne servirait à rien. L'érosion est également due au nombre croissant de surfaces imperméabilisées (toitures, bitume, …). La réflexion doit être menée de manière globale (par exemple par l'Agence de l'Eau). Une piste : le stockage de l'eau pluviale pourrait permettre l'arrosage des pelouses en été en milieu urbain. Sur Grisy-les-Plâtres, Bréançon et Le Heaulme, une étude a été réalisée.

N.B : Différents éléments de cette charte sont repris par la suite dans le diagnostic.

1.2.7 La communauté de communes du Val de Viosne

Définition d'une communauté de communes :

Créée par la loi du 6 février 1992 et renforcée par la loi du 12 juillet 1999, la communauté de communes est un établissement public de coopération intercommunale regroupant plusieurs communes, associées au sein d'un espace de solidarité, autour d'un projet commun de développement économique et d'aménagement de l'espace. Au-delà de ces deux compétences obligatoires, elle peut prendre une forme plus intégrée, en exerçant à la place des communes des compétences de voirie communautaire, de logement social et de collecte et traitement des déchets ménagers. C'est la formule la plus simple et la plus souple de la coopération intercommunale à fiscalité propre, pratiquée surtout en milieu rural.

Présentation de la CC du Val de Viosne:

La Communauté de Communes Val de Viosne (CCVV) est créée officiellement depuis le 1er janvier 2003. Initialement constituée de 14 communes (Berville, Bréançon, Brignancourt, Boissy l'Aillerie, Chars, Cormeilles en Vexin, Frémécourt, Grisy les Plâtres, Haravilliers, Le Heaulme, Marines, Neuilly en Vexin, Santeuil et Theuville), son périmètre a été modifié depuis avec le départ de la commune de Berville, qui s'est retirée au 1er janvier 2004 pour rejoindre la CC de la Vallée du Sausseron, et l'adhésion de la commune de Montgeroult conclue par arrêté préfectoral du 21 décembre 2004.

Les compétences de la CC du Val de Viosne :

Les compétences transférées à la CC du Val de Viosne par les communes membres se divisent en trois catégories :

- Les compétences obligatoires :
  - Aménagement de l'espace : études et réalisations de toutes opérations d'intérêt communautaire et concourant à l'aménagement de l'espace, acquisition et constitution de réserves foncières destinées aux activités et équipements communautaires, participations aux actions de développement et d'aménagement conduites notamment dans le cadre de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français

- Développement économique : extension de la zone d'activités intercommunale à Marines, études et actions visant à développer, promouvoir et organiser une offre touristique communautaire à l'échelle du territoire. Cette action pourra se faire dans le cadre d'un partenariat avec le PNR du Vexin Français et avec tous les acteurs et organismes habilités à intervenir dans ce champ de compétence.

- Les compétences optionnelles :

- Voiries d'intérêt communautaire : construction, aménagement et entretien de la voirie reconnue d'intérêt communautaire
- Equipements d'intérêt communautaire : construction, aménagement et gestion d'équipements culturels, sportifs et d'enseignement élémentaire et préélémentaire
- Protection et mise en valeur de l'environnement : élimination et/ou valorisation et collecte des déchets des ménages (la CC représentera les communes par substitution au sein du SMIRTOM du Vexin)
- Politique du logement et cadre de vie : études, réalisations, mises en œuvre et suivis d'actions en lien avec l'habitat (OPAH)

- Les compétences facultatives

- Petite enfance et périscolaire (action en faveur de l'accueil de la petite enfance)
- Prévention de la délinquance et sécurité publique

Les projets engagés par la CC du Val de Viosne :

Après plusieurs mois d'existence, la communauté de communes Val de Viosne entre désormais dans une phase de développement qui passe par la mise en oeuvre de projets à l'échelle intercommunale.

Le projet principal concerne la création d'un parc d'activités économiques intercommunal sur la commune de Marines, projet déclaré "d'intérêt communautaire".

Dans le cadre de la compétence de développement économique, le premier objectif recherché est de favoriser l'installation ou l'extension de petites et moyennes entreprises sur le territoire, synonyme de créations d'emploi locaux.

Le second objectif vise, quant à lui, à conforter la vocation qualitative du Val de Viosne et plus largement celle du Parc Naturel du Vexin Français en créant un parc d'activités économiques intercommunal qui réponde aux exigences de la charte du Parc Naturel Régional (limitation du "mitage" des espaces naturels pour préserver un cadre de vie agréable pour les habitants du Val de Viosne).

D'un point de vue financier enfin, ce projet devrait générer des ressources supplémentaires et indispensables pour la communauté de communes.

1.3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ÉTABLI AU REGARD DES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES

Il ressort de l'analyse socio-économique de Grisy-les-Plâtres les caractéristiques et les enjeux suivants.

Démographie :

- *En 2006, la commune compte 587 habitants (source RGP INSEE)*
- Une dynamique démographique depuis 1968 avec des taux de variation annuels marqués entre :
  - 1968 et 1975 (+1,24%, + 35 habitants)
  - 1982 et 1990 (+1,06%, +39 habitants)
  - 1990 et 1999 (+1,62%, +75 habitants)
- Une croissance plus limitée entre 1999 et 2006 (+0,78%)
- Une population relativement jeune avec cependant une sous-représentation de la classe des 20-39 ans.

Habitat :

- 236 logements au total sur la commune en 2006, dont 210 résidences principales (88,9 %) et 22 logements vacants, résidences secondaires ou logements occasionnels.
- 2,8 personnes par ménage en 2006. On peut raisonnablement penser que ce nombre de personne par ménage passera de 2,8 à 2,6 dans les années à venir, une quinzaine de logements supplémentaires sur la commune n'apporteront donc pas de population supplémentaire, mais permettront le desserrement des ménages à 2,6.
- Un rythme de construction d'environ 4 logements par an depuis 1995.
- La part des résidences secondaires diminue entre 1990 et 1999, passant de 7,5% à 5,4%. Il en est de même pour les logements vacants qui passent de 13,4% du parc à 8,5%. La diminution conjuguée du parc de résidences secondaires et du taux de vacance depuis les années 1990 sont des indicateurs de la pression foncière qui s'exerce sur le territoire.
- Cependant, le taux de vacance de 8,5%, toujours important, traduit peut-être une inadéquation entre la demande et l'offre (inadaptation du parc de logements à la demande).
- Un parc immobilier assez ancien : 61,4 % des logements ont été construits avant la dernière guerre (20 % environ pour le département, 50 % pour le canton).
- Une très forte prédominance de propriétaires (82,8 %) et de maisons individuelles (91,1 %), seulement 3 logements sociaux sur la commune.
- Un taux de logements locatifs peu élevé (11,5 % en 1999), largement inférieur aux taux départemental et cantonal (respectivement 40,6 % et 16,9 %).
  Un parc composé majoritairement de grands logements (84 % des logements comportent au moins 4 pièces contre 4% des logements de une à deux pièces).

L'offre de logements actuelle sur la commune (qui privilégie les grands logements) risque de devenir un facteur déterminant dans l'évolution de la structure de la population. Une offre nouvelle de logements plus petits permettrait de limiter le vieillissement de la population (maintien des 20-35 ans sur place).

Economie :

- Un petit bassin d'emploi présent sur la commune.
- 22 chômeurs sur le territoire communal en 2007.
- L'espace agricole occupe une grande part du territoire.
- 2 exploitations agricoles présentes sur le territoire communal.
- Plusieurs activités atypiques présentes sur le territoire communal : 2 agences immobilières et 1 discothèque.
- La commune possède de nombreux atouts qui favorisent une activité de loisirs et de tourisme vert.

Equipements :

- Un degré d'équipements satisfaisant, approprié à la taille de la commune.
- Des équipements scolaires suffisants et permettant d'envisager une légère croissance de population (l'agrandissement de l'école est en projet).
- Projet d'une salle polyvalente
- Une offre commerciale comprenant : un bar, une boulangerie et une restaurant.

Capacités résiduelles :

Des capacités très réduites, une extension de la zone urbaine est donc nécessaire dans la cadre de la révision du PLU.

Documents supra communaux :

Sur le plan supra-communal, le document d'urbanisme de la commune de Grisy-les-Plâtres doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français. Aucun schéma de cohérence territoriale (SCOT) n'a été élaboré à ce jour.

Les principaux enjeux supra-communaux pour Grisy-les-Plâtres sont les suivants :

Dispositions du SDRIF

- Le respect du S.D.R.I.F., qui préconise un développement modéré des bourgs ruraux dans le respect de l'environnement, suppose une recherche d'économie dans la consommation d'espace et la valorisation des espaces internes pour la production de logements.

- Il s'agit également de répondre aux besoins de décohabitation des jeunes en favorisant la production de logements locatifs de petite taille, ainsi que des petits programmes de logements sociaux.
- La commune de Grisy-les-Plâtres est concernée par la directive sur les lisières des « forêts de protection » car quelques bois situés sur le territoire communal dépassent la superficie de 100 ha.

A noter le SDRIF est actuellement en cours de révision, l'approbation du projet est prévu pour le premier semestre 2008.

Dispositions du PDUIF

Les orientations du PDU visent trois objectifs majeurs :

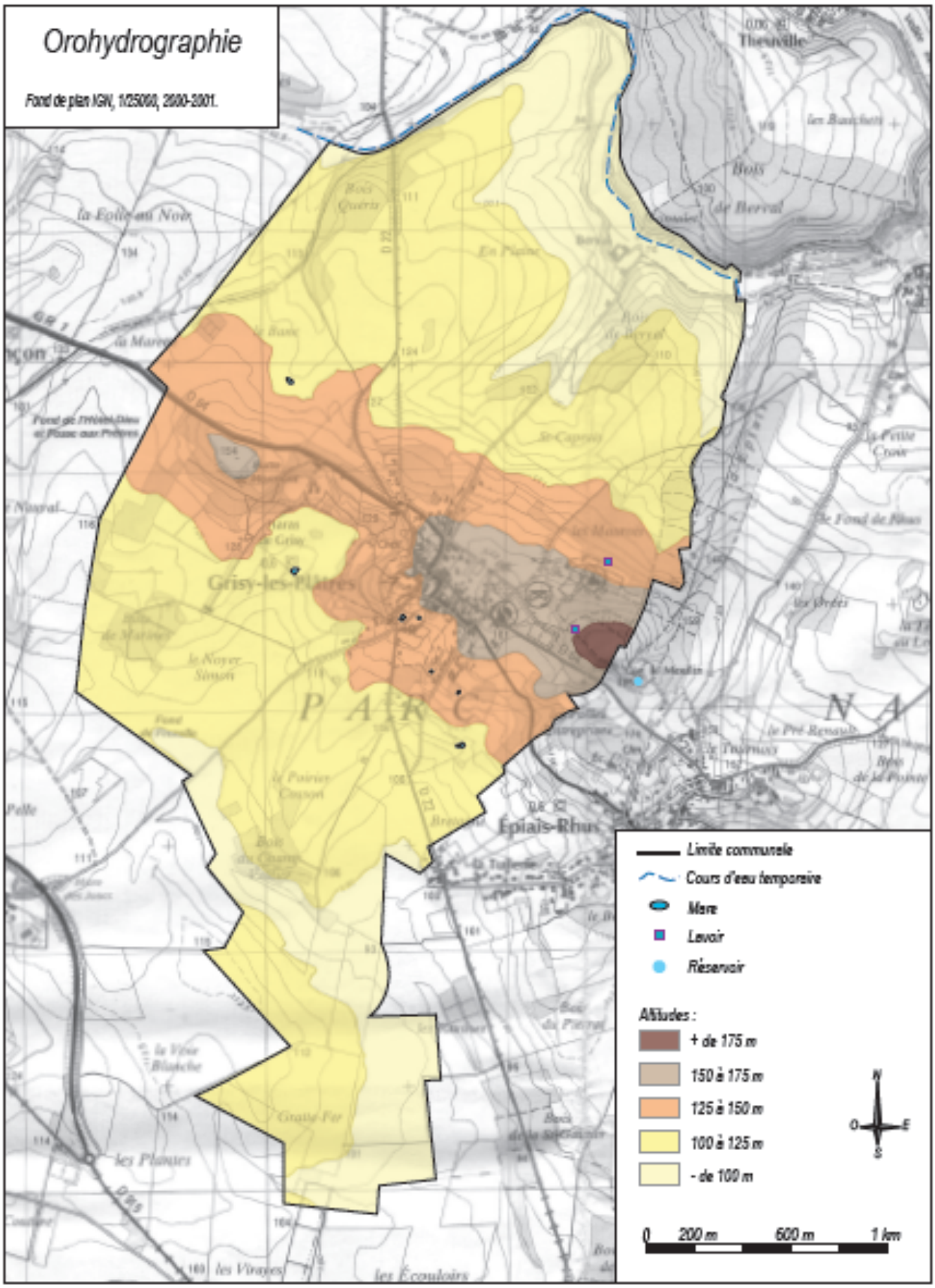
- La diminution du trafic automobile,
- Le développement des transports collectifs,
- Le développement des moyens de déplacement économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et de la marche.

Il n'existe pas de documents déclinant les objectifs du PDUIF à l'échelle locale.

Dispositions de la Charte du Parc Naturel du Vexin Français

- Le territoire communal est essentiellement inscrit en espace agricole et en espace boisé, ce qui implique de préserver ces vocations.
- La commune est classée en « zone naturelle d'intérêt paysager primordial ».
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation du milieu naturel.
- Une croissance optimale de 0,75 % logements par an est imposée sur le territoire communal.
- La commune doit par ailleurs prendre en compte les recommandations de la charte paysagère intercommunale élaborée en collaboration avec le PNR du Vexin Français.

Au regard du contexte socio-économique et des enjeux supra communaux, la commune de Grisy-les-Plâtres est soumise à la réalisation d'un développement tenant compte des besoins de sa population. Mais ce développement doit être modéré et envisagé au travers de ses composantes physiques et naturelles, de son cadre de vie, de son fonctionnement urbain et de son paysage.


Orohydrographie
Fond de plan IGN, 1/25000, 2000-2001.
Limite communale
Cours d'eau temporaire
Mare
Lavoir
Réservoir
Altitudes :
+ de 175 m
150 à 175 m
125 à 150 m
100 à 125 m
- de 100 m
N
O
E
S
0
200 m
600 m
1 km

2. ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU SITE

2.1.1 La topographie *(source : rapport de présentation du POS)*

La commune de Grisy-les-Plâtres est située aux confins Sud-Est du Vexin, sur une butte dominant les vastes plateaux occupés par l'agriculture céréalière, betteravière et fouragère, typique du Bassin Parisien.

Le village, légèrement Nord-Ouest / Sud-Est, occupe le flanc Sud d'une sorte d'éperon au relief moyennement accusé. La cote moyenne se situe à environ 150 mètres.

Le site est cassé brusquement vers l'Ouest par une pente plus accentuée atteignant par endroits plus de 20%, en majeure partie abondamment boisée, au milieu de laquelle on trouve un château abandonné.

Au Nord de Grisy, le paysage s'incline rapidement vers d'immenses espaces cultivés, ponctués de petits bois. Du reste, on trouve, très près des dernières maisons, une zone boisée importante qui forme une sorte de limite naturelle au village.





Plateaux agricoles occupés par l'agriculture

2.1.2 L'hydrographie

Il n'existe aucun cours d'eau sur le territoire communal : seules quelques mares sont répertoriées.

La commune révèle plusieurs axes d'écoulements temporaires supposés mais la position du village n'entraîne que peu de risques de coulée de boue. Cependant, une étude est en cours afin de déterminer avec précision les axes d'écoulements temporaires. (cf : le chapitre sur les risques naturels).

- ***Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)***

Présentation du SDAGE Seine-Normandie

S'appuyant sur la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le Comité de Bassin Seine-Normandie a approuvé le 20 septembre 1996, un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), à l'échelle de l'ensemble du bassin de la Seine, englobant tous les affluents de la Seine (**Oise**, Aisne, Marne, Aube, Yonne, Loing et Eure). Le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

Les dispositions du SDAGE du bassin Seine-Normandie doivent être prises en compte par le PLU[1]. Elles se déclinent notamment à travers des orientations à caractère général concourrant à l'objectif de gestion équilibrée demandée par la loi. Après avoir dressé l'état des lieux des milieux aquatiques et des vallées, des eaux superficielles et souterraines, le rapport identifie les périmètres des unités hydrographiques pertinents pour la mise en oeuvre concrète des orientations de cette gestion équilibrée dans les SAGE (Schémas d'aménagement et de gestion des eaux) et aborde les moyens organisationnels et financiers à mettre en place pour permettre cette gestion.

Problèmes locaux particuliers identifiés au SDAGE Seine-Normandie

Au sein de l'unité hydrographique « Oise Confluence » à laquelle appartient la Ville de Grisy, le chapitre 5 du SDAGE indique les problèmes locaux particuliers auxquels le SAGE devra apporter les solutions appropriées.

Problèmes locaux essentiels :

- gestion et protection de l'alimentation en eau potable
- inondations
- assainissement et ruissellement urbain
- limiter l'artificialisation des cours d'eau
- sites pollués

A ce jour, aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) n'a été mis en place sur cette unité hydrographique.

[1] Art. L.212-1 du Code de l'Environnement : « *Un ou des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux fixent pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, telle que prévue à l'article L. 211-1.*
Ils prennent en compte les principaux programmes arrêtés par les collectivités publiques et définissent de manière générale et harmonisée les objectifs de quantité et de qualité des eaux ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre. Ils délimitent le périmètre des sous-bassins correspondant à une unité hydrographique.
Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec leurs dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas directeurs*. »*

2.1.3 La géologie

Données géologiques

La commune est localisée dans un secteur géologique caractérisé par une grande diversité de formations géologiques sédimentaires. La consultation des cartes géologiques du Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM) permet de voir l'étendue des formations géologiques. Les formations géologiques qui occupent la majeure partie du territoire étudié sont essentiellement issues du Tertiaire. Il s'agit souvent d'alternances de sables et d'argiles et parfois des niveaux calcaires et marneux sont présents. Cet ensemble repose sur la craie sous-jacente qui affleure au fond des vallées et dans les rives de la Seine. Une succession de plusieurs plis s'allonge le long de la Seine selon une direction Nord-Ouest / Sud-Est. Des failles sont observées dans le secteur selon la même direction des plis.

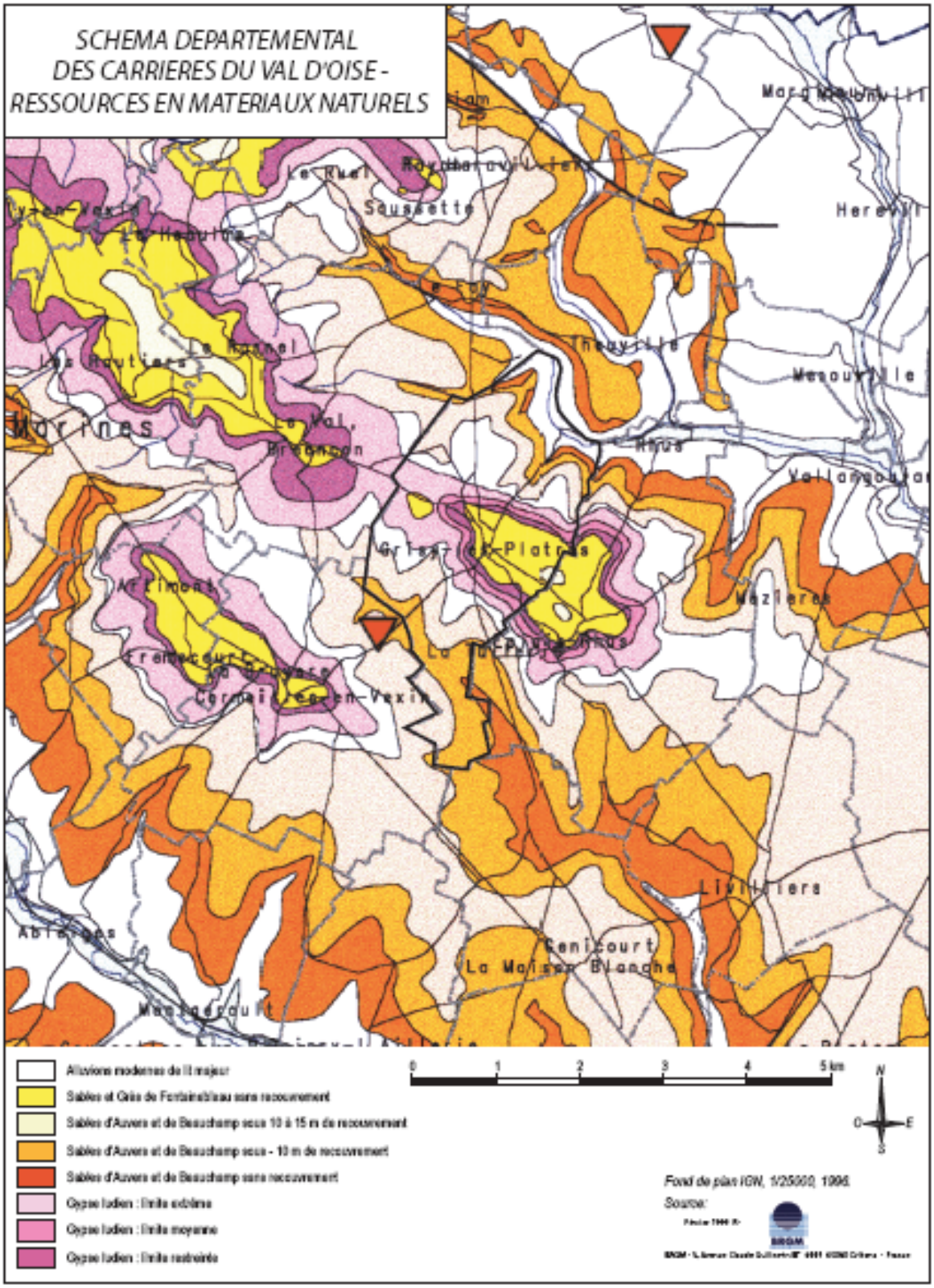
Eaux pluviales (source : GEOVISION)

La configuration actuelle du secteur met en évidence la présence de problèmes d'inondation liés essentiellement aux pluies diluviennes dans des zones dépourvues de cours d'eau. Ces pluies diluviennes inondent les terrains agricoles et créent des ravines selon les directions de plus forte pente. Les talwegs secs et cultivés deviennent des ravines actives pendant les périodes pluvieuses. L'observation des différents villages situés en butte montre une accentuation des écoulements des eaux pluviales et une accumulation des eaux vers l'extérieur à savoir vers les terrains agricoles. Les villages situés dans les vallées subissent violemment les effets des pluies diluviennes. Les plateaux agricoles qui constituent des bassins versants très actifs s'écoulent naturellement vers ces « villages vallées » où plusieurs routes situées souvent sous le terrain naturel constituent des canaux hydrauliques hélas très efficaces. Le ruissellement des eaux pluviales se produit quand le sol est gorgé d'eau et / ou imperméable. Un sol fin argileux, limoneux ou même sableux facilite le ruissellement car la granulométrie, très fine, ne permet pas la création d'une forte porosité facilitant l'infiltration des eaux dans le sous-sol. Un sol peut facilement être saturé d'eau après une pluie prolongée, mais avec une nappe perchée (sables ou marnes etc.) les écoulements engendrés peuvent se prolonger pendant longtemps. Une pluie suivante peut être dévastatrice sur les sols fins désagrégés tels que les sols agricoles travaillés.

Le schéma départemental des carrières du Val d'Oise, approuvé par arrêté préfectoral du 25 avril 2000, définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

La cartographie des schémas classe les gisements en deux niveaux de contraintes :

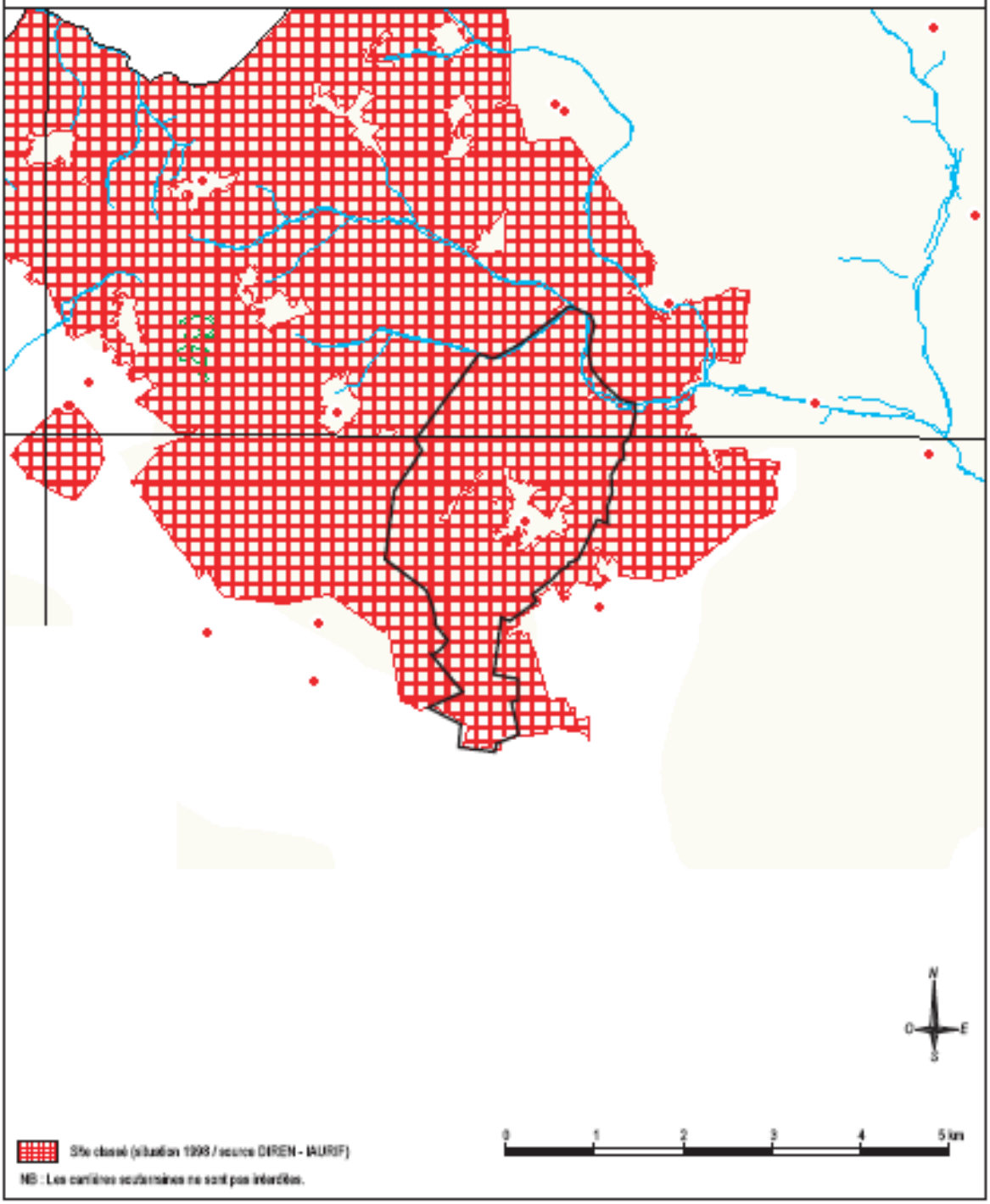
- Gisements de matériaux facilement exploitables : exploitation sans contraintes particulières autres que celles découlant de la réglementation en vigueur relative aux exploitations de carrières ;


SCHEMA DEPARTEMENTAL
DES CARRIERES DU VAL D'OISE -
RESSOURCES EN MATERIAUX NATURELS
Le Ruel
Saussette
Le Foy
Theuville
Les Routiers
Le Rossel
Marines
Le Val
Brancon
Rhus
Vallangoujard
Grisy-les-Platres
Artimont
Mezieres
Frémecourt
La Gruyere
Cormeilles-en-Vexin
Livilliers
Ableiges
Genicourt
La Maison Blanche
Montgeroult
Alluvions modernes de lit majeur
Sables et Grès de Fontainebleau sans recouvrement
Sables d'Auvers et de Beauchamp sous 10 à 15 m de recouvrement
Sables d'Auvers et de Beauchamp sous - 10 m de recouvrement
Sables d'Auvers et de Beauchamp sans recouvrement
Gypse ludien : limite extrême
Gypse ludien : limite moyenne
Gypse ludien : limite restreinte
0
1
2
3
4
5 km
N
O
E
S
Fond de plan IGN, 1/25000, 1996.
Source:

SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES DU VAL D'OISE

CONTRAINTES DE 1ÈRE CATÉGORIE

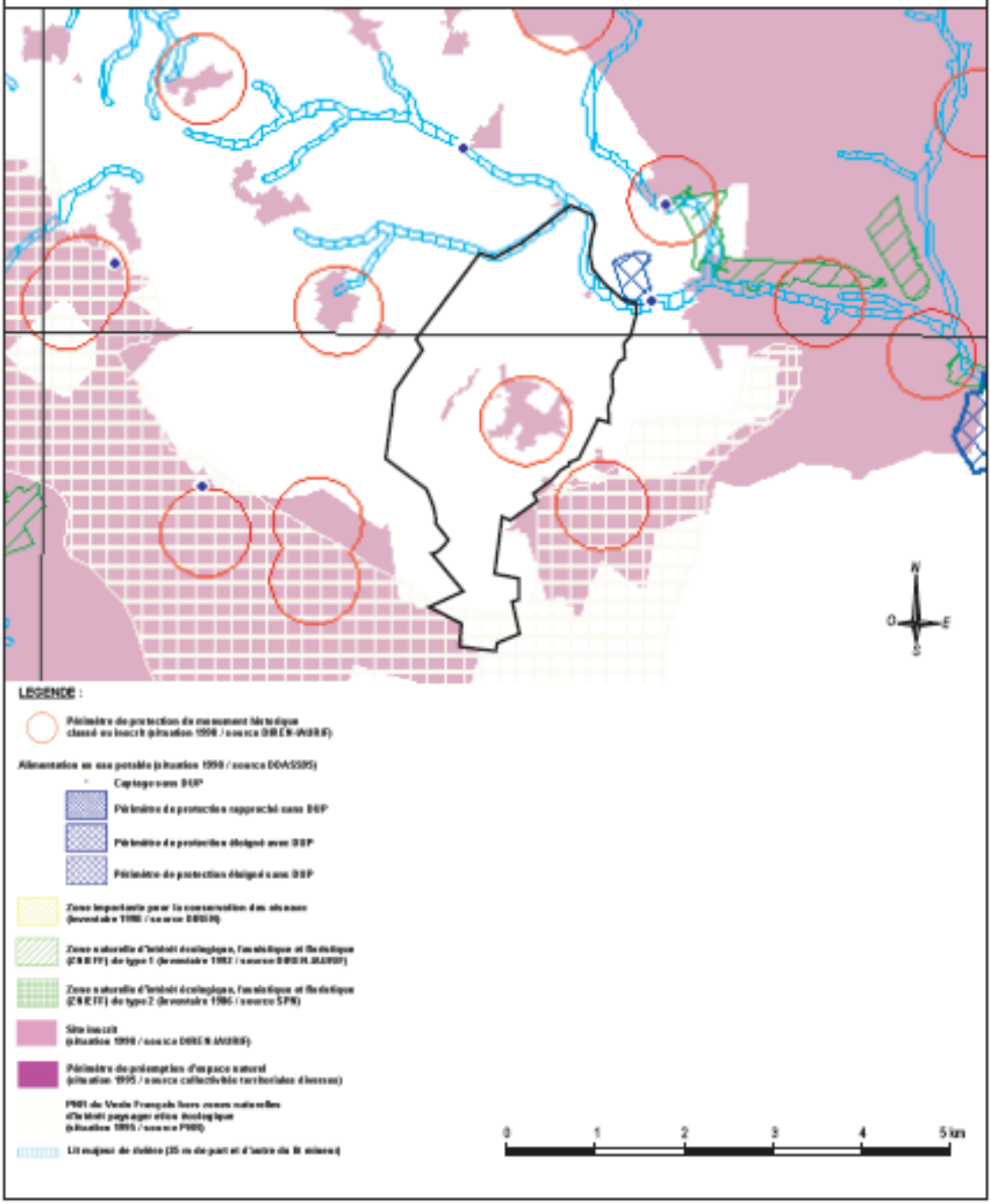
Espaces bénéficiant d'une protection juridique forte au titre de l'environnement interdisant l'exploitation des carrières à ciel ouvert



SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES DU VAL D'OISE

CONTRAINTES DE 2EME CATÉGORIE

Espaces bénéficiant d'une protection ou d'une délimitation au titre de l'environnement n'interdisant pas l'exploitation des carrières à ciel ouvert



- Gisements de matériaux exploitables : exploitation possible, mais soumise à des contraintes de protection de l'environnement : zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF), site inscrit, périmètre de préemption d'espaces naturels sensibles, périmètres éloignés de captage…Les carrières sont possibles sous réserve de la fourniture d'études précisant comment ces contraintes sont prises en compte.

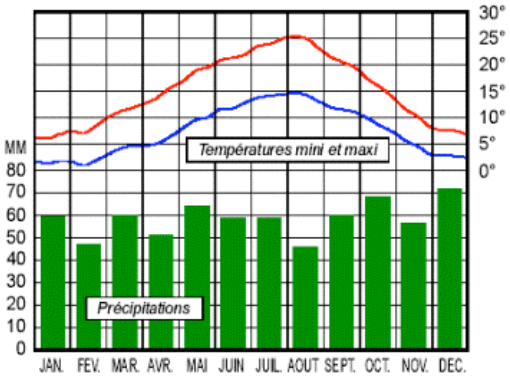
2.1.4 La climatologie

Le secteur climatique de la Région Ile-de-France, dans lequel s'inscrit Grisy-les-Plâtres, est d'influence océanique, avec une légère tendance continentale due à la faiblesse des précipitations et aux températures minima absolues de –15°C.
La tendance est orageuse en été et humide au printemps et à l'automne. Les vents dominants sont orientés ouest et surtout sud-ouest, vents humides soufflant à des vitesses élevées et apportant des dépressions originaires de l'océan.

Les précipitations sont assez bien réparties sur tous les mois de l'année, avec une possibilité de sécheresse pendant les mois de mai, juin et juillet. Toutefois, en été, de violents orages peuvent générer de brusques apports d'eau. Les gelées sont réparties d'octobre à mai dont 80 % de décembre à mars ; la grêle tombe entre les mois de mars et de mai.

LE CLIMAT DU VAL D'OISE

Moyennes de températures et de précipitations à Roissy



sur la période 1971/2000

Quelques records depuis 1946

Température la plus basse	-20,1 °C
Jour le plus froid	17/01/1985
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	39,6 °C
Jour le plus chaud	28/07/1946
Année la plus chaude	1999
Hauteur maximale de pluie en 24h	140 mm
Jour le plus pluvieux	31/05/1992
Année la plus sèche	1953
Année la plus pluvieuse	2000

Sur les 30 dernières années, la température moyenne annuelle est de 11°C. En moyenne, il gèle (sous abri) 48 jours par an (avec 6 jours sans dégel).
Le nombre moyen de jours où la température dépasse 25°C est de 40, dont 8 au-delà de 30°C.
La présence de brouillard (visibilité inférieure à 1 km) est constatée en moyenne 41,3 fois par an.

Source : site internet de Météo France

2.1.5 La qualité de l'air

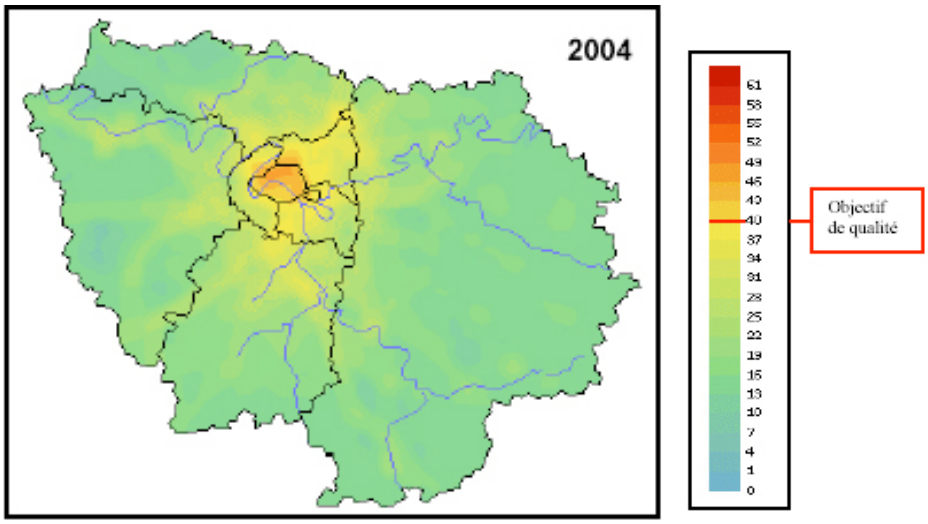
Les activités anthropiques libèrent dans l'atmosphère des substances émises par des sources fixes et mobiles : activités industrielles, domestiques et agricoles, transport routier. Ces substances sont appelées **"polluants primaires"**. Certains de ces composés chimiques subissent des transformations notamment sous l'action du soleil conduisant à la formation de **"polluants secondaires"**. Les composés émis dans l'atmosphère par les différentes activités génératrices sont très nombreux ; les principaux composés polluants sont les suivants.

Le **dioxyde de soufre (SO_2)** provient majoritairement de l'utilisation de combustibles fossiles (soufre du combustible) dans les installations fixes de combustion (production d'électricité thermique, résidentiel tertiaire).
Les **particules** proviennent en majorité du transport routier (véhicules diesel) et des installations fixes de combustion.
Les **oxydes d'azote (NOx)** proviennent en majorité du transport routier mais aussi des installations fixes de combustion.
Les **composés organiques volatils (COV)** proviennent majoritairement du transport routier et des industries pétrochimiques (usage de solvants). L'attention se porte aujourd'hui sur le benzène (C6H6) émis dans l'atmosphère et provenant à 80% de l'automobile (évaporation ou gaz d'échappement).
Le **monoxyde de carbone (CO)** provient majoritairement du transport routier mais aussi minoritairement des installations fixes de combustion.
Le **gaz carbonique (CO_2)** provient majoritairement du transport routier. Il contribue à l'accroissement de l'effet de serre.
Les **métaux lourds (Pb, As, Ni, Hg, Cd, ...)** proviennent des activités industrielles (sidérurgie, usines d'incinération d'ordures ménagères) mais aussi du transport routier pour le plomb particulaire (diesel).
Les **hydrocarbures** sont rejetés dans l'air par évaporation ou sous forme d'imbrûlés dont une part non négligeable en hydrocarbures aromatiques polycycliques (**HAP**). En milieu urbain, l'automobile est la principale source de ces substances.
L'**ozone (O_3)** est un polluant particulier dans le sens où il n'est pas directement émis par les activités anthropiques. Il est le produit de réactions photochimiques dans l'air à partir de polluants précurseurs (monoxyde de carbone, oxydes d'azotes, composés organiques volatils, ...) émis principalement par le trafic automobile dans les grandes agglomérations.

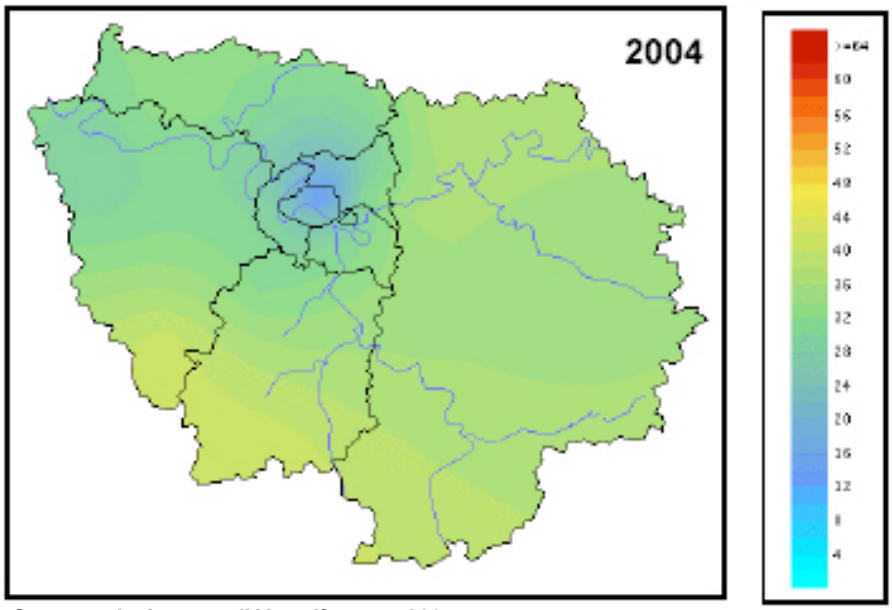
La qualité de l'air à Grisy-les-Plâtres

En application de la loi sur l'air et l'utilisation de l'énergie (loi 96-1236 du 30 décembre 1996) et du décret d'application 98-362 du 6 mai 1998 relatifs aux plans régionaux pour la qualité de l'air, un Plan Régional pour la qualité de l'Air (P.R.Q.A) en Ile-de-France, élaboré par la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'environnement (D.R.I.R.E.) d'Ile-de-France, a été approuvé par le préfet de la région d'Ile-de-France le 31 mai 2000. Le P.R.Q.A. d'Ile-de-France vise à bâtir une politique pour améliorer à moyen terme la qualité de l'air à Paris et dans sa région. Les données qui suivent proviennent de AIRPARIF, association chargée de la surveillance de la qualité de l'air.

Moyenne annuelle de dioxyde d'azote (NO_2) en Ile-de-France en 2004



Nombre de jours de dépassement de l'objectif de qualité en ozone (seuil de 110 µm/m³ sur 8 heures)



Source : site internet d'Airparif – mars 2005

Concernant la qualité de l'air, le bilan pour le département du Val d'Oise est plutôt favorable. Ce secteur est en effet moins pollué par le dioxyde d'azote que le cœur dense de l'agglomération parisienne et moins affecté par l'ozone que le Sud et l'Est de la région parisienne.

On peut également étudier l'exposition potentielle des habitants au dioxyde d'azote et à l'ozone, valeurs représentatives de l'ambiance de fond ; elle n'est que potentielle car l'exposition réelle des personnes dépend de leur mobilité et de la qualité de l'air propre aux différents lieux qu'ils fréquentent. Les cartes montrent que Grisy-les-Plâtres est concernée par des niveaux inférieurs à l'objectif de qualité de 40 µg/m3 en ce qui concerne le dioxyde d'azote et se situe à 35 jours en moyenne de dépassement de l'objectif de qualité en ozone.

Synthèse des composantes physiques du site

Topographie

- ***La commune de Grisy-les-Plâtres est située sur une butte dominant des plateaux agricoles.***
- ***La cote moyenne se situe à environ 150 m.***

Hydrographie

- ***Absence de cours d'eau sur le territoire communal.***
- ***La commune révèle plusieurs axes d'écoulements temporaires supposés.***

Géologie

- ***Les formations géologiques qui occupent la majeure partie du territoire étudié sont essentiellement issues du Tertiaire.***
- ***alternances de sables et d'argiles et parfois des niveaux calcaires et marneux sont présents.***
- ***Le PLU doit être compatible avec le schéma départemental du Val d'Oise.***

Hydrogéologie

- ***La configuration actuelle du secteur met en évidence la présence de problèmes d'inondation liés essentiellement aux pluies diluviennes dans des zones dépourvues de cours d'eau*** ***(cf : chapitre sur les risques).***

Climatologie et qualité de l'air

- ***Un climat d'influence océanique avec une légère tendance continentale.***
- ***Une qualité de l'air relativement bonne.***

2.2 LES COMPOSANTES NATURELLES ET PAYSAGERES DU SITE

Les données de ce chapitre sont issues de la charte paysagère intercommunale de Grisy-les-Plâtres. *(Groupe GEOVISION 2005).*

2.2.1 Contexte géographique

Cadre général du Parc Naturel Régional du Vexin Français

A l'échelle du grand paysage, le Parc naturel régional du Vexin français est bordé au Sud par la vallée de la Seine et ses coteaux de craie blanche, les villes de Meulan et de Mantes-la-Jolie, et à l'Est par la vallée de l'Oise et les villes de Pontoise et l'Isle Adam. Nous rappellerons ici les grandes caractéristiques de cette portion de vallée de Seine car les relations qui existent entre ces deux grands ensembles sont étroites :

- les vallées de l'Oise et plus encore de la Seine sont devenues de véritables voies d'échanges entre la Région Parisienne et la Manche depuis le développement industriel du XIXème siècle. Elles sont véritablement marquées par cet essor : autoroutes, routes, voies ferrées, mais aussi usines, carrières, et bien sûr urbanisation forte. C'est un paysage particulièrement perturbé et déséquilibré. La nature n'y est pas toujours désirée et souvent mal comprise (plantations inadaptées, malmenées, ...). Cet amalgame urbain et industriel, fortement concentré, contraste d'une manière saisissante avec l'imposante masse verte des reliefs jouxtant la Seine en particulier ceux du Vexin et de la faible densité de la population qui les caractérise.

- le plateau agricole du Vexin s'étend quelques kilomètres plus au Nord- Ouest. Le paysage y est beaucoup plus ouvert, la vue peut s'y perdre. Le relief y est doux et seules les vallées orientées Nord-Ouest / Sud-Est (vallées de la Viosne, de l'Aubette, du Montcient, ...) viennent rompre cette planéité, à la fois par leur encaissement prononcé et par leur végétation essentiellement arborée. Ce plateau est traversé dans le même sens par des voies importantes distribuant à partir de la région parisienne, la Normandie et la Manche. Ces grands axes connaissent une fréquentation importante et sont de ce fait l'objet d'investissement important de la part de l'état pour leur sécurisation et la protection des villages traversés (contournement, isolement du réseau, etc.)

Cadre particulier du territoire de la charte intercommunale

Les entités paysagères

Ces communes possèdent un grand territoire agricole conquis de longue date sur le versant nord d'une butte. Disséminés le long d'une ligne de crête, il présente toutefois des différences notoires du fait de sa topographie et de son sous-sol (voir chapitre géologie). Quatre entités paysagères sont recensées sur la pluricommunalité :

- l'espace agricole. Malgré une inégalité de l'aire territoriale, il occupe une grande part de l'ensemble.

Il est ponctué de quelques boisements plus ou moins importants du fait d'accident géologique, mais peu d'arbre isolé ou de haie ne se démarquent. Sont localisées dans cet espace les cultures céréalières et de

betteraves. Cette surface, ondulante sur versants, laisse glisser le regard qui s'attache aux grands boisements limitrophes (buttes et vallées). Les cultures créent une mosaïque, un ensemble de damier perceptible. Quelques friches (jachères) existent, généralement en bordure de cet espace ou en fond de vallées. Sur ces cultures sont souvent recensés des problèmes de gestion des eaux (ravinement, engorgement, …).

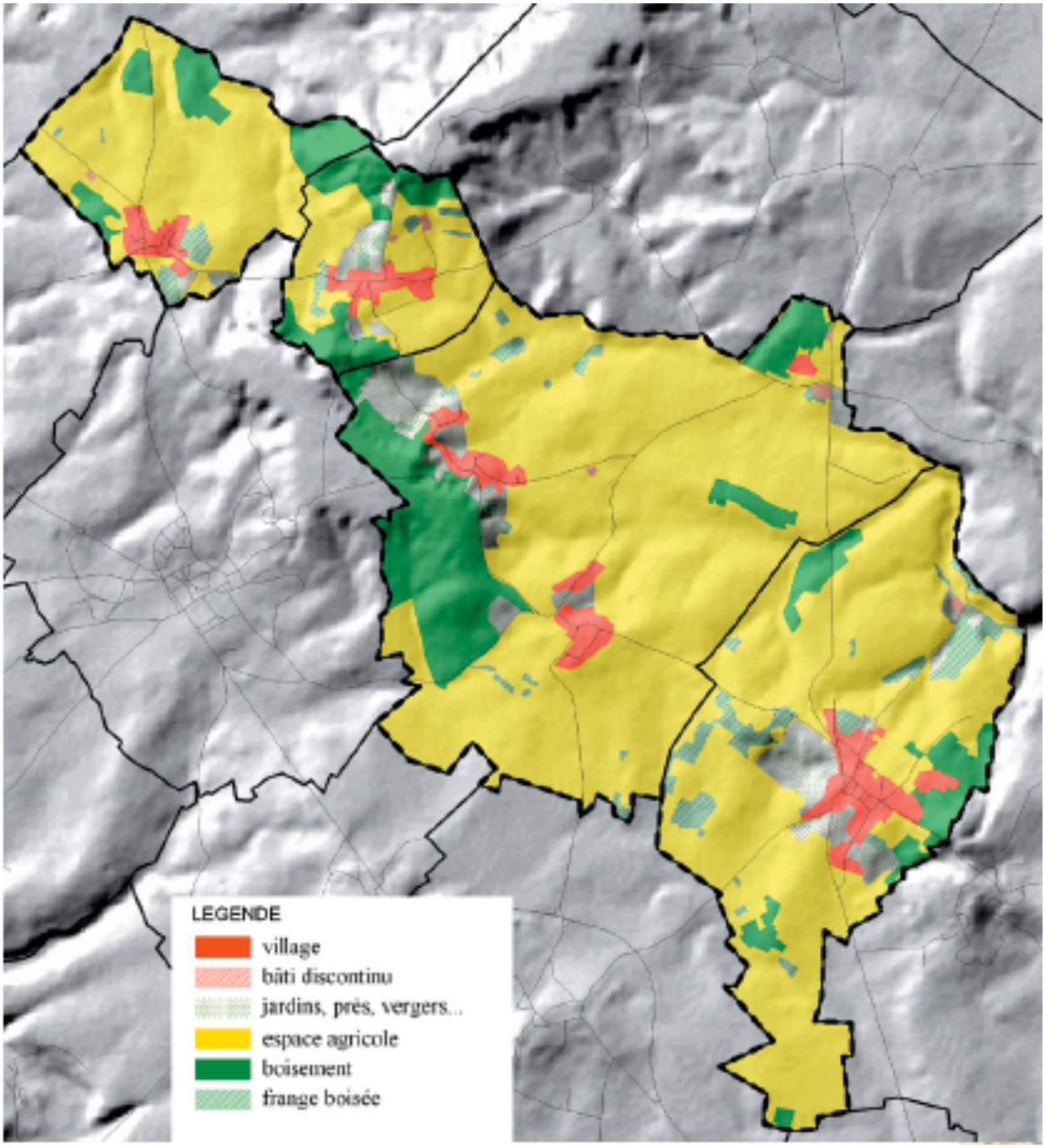
- l'espace boisé. Composé de boisements massifs et de quelques bois qui ponctuent l'espace agricole, son impact majeur est dû à son implantation sur les buttes ou en fond de vallée. Cet ensemble crée une homogénéité, en contraste avec l'espace agricole en damier situé dans les vallées. On notera tout de même la présence d'importantes franges soit en marge des massifs du Caillouet, soit en marge des villages, comme à Grisy-les-Plâtres, Le Heaulme et le Rosnel (Bréançon). Elles participent à renforcer la présence de l'arbre dans ce paysage, par la fermeture de perspective (diversification des points de vue) et la création de cloisonnement (diversification des espaces). On pourrait penser qu'elles marquent le flux entre l'entité bois et l'entité agricole. En fait, elles doivent leur existence à la flexibilité des deux entités suivantes. Le rapport entre les entités n'est donc pas un duel, mais bien entre elles quatre.

- les zones de pâtures, vergers, jardins et prairies. A l'exception des parcs, c'est essentiellement une entité de production agricole pérenne. Ce sont des espaces plus ou moins arborés avec un statut fragile selon leur appartenance à l'agriculture (élevage, verger) ou urbain (potager, mais aussi les grands jardins, parcs). Généralement, ils sont en marge, inscrits dans une frange soit bâtie, soit boisée, soit agricole. D'un point de vue topographique, ils sont localisés sur les pentes les plus abruptes des buttes et dans quelques fonds de vallée. En parlant de jardin, nous pensons au jardin potager, séparé de l'habitat, mais pas du village. Cette entité marque ce paysage par une identification à l'espace rural forte au sens du patrimoine agricole et social traditionnel du jardinage et de la bassecour. On sent sa fragilité face à la conquête par le bois et l'urbain.

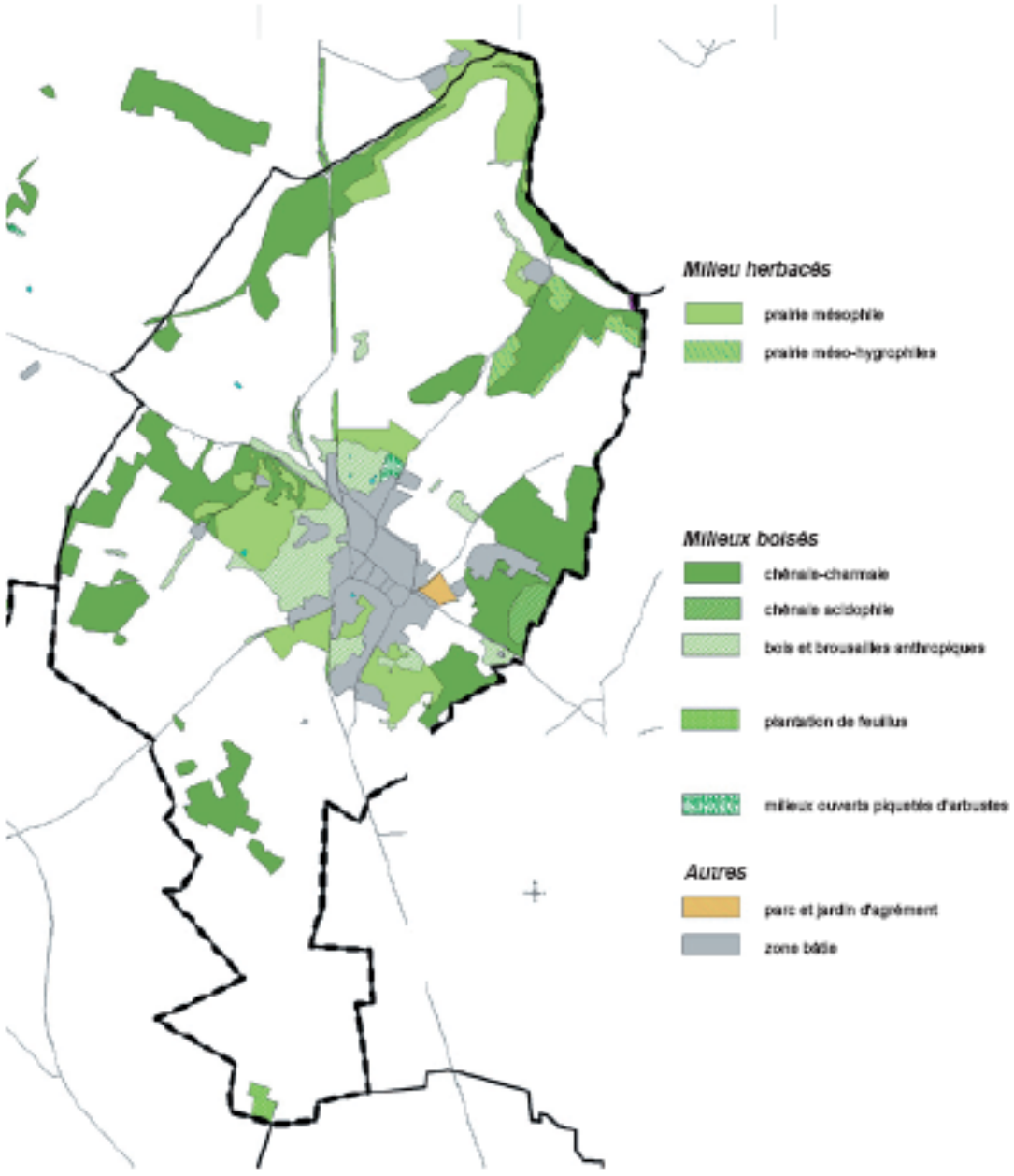
- les espaces bâtis. Ils comprennent les villages proprement dit, mais également les hameaux et les fermes isolées. L'implantation du bâti suit l'orientation générale du bassin versant regardant au Nord et de ses vallées, c'est-à-dire un axe Nord-Ouest / Sud-Est. Ils se répartissent sous la forme d'un chapelet le long de la ligne de crête. Les villages et les hameaux se situent sur les buttes, à leur sommet (Bréançon, Grisy-les-Plâtres) ou sur leurs versants (Le Rosnel, Le Fay), parfois sur un col (Le Heaulme, Neuilly-en-Vexin). Quant aux fermes isolées, elles sont, le plus souvent, en fond de vallée.

Carte des entités paysagères intercommunales

Source : charte paysagère intercommunale, GEOVISION 2005



Carte paysage



Source : GEOVISION
Charte paysagère pluricommunale (mars 2005)

2.2.2 Entités paysagères et patrimoine végétal

A l'échelle de la commune, on recense 4 entités paysagères :

L'espace agricole

Il occupe une grande part du territoire, de part et d'autre de la butte. La faiblesse des pentes lui a permis de conquérir les boisements qui en général caractérisent ces buttes témoins. Son parcellaire laisse apparaître des surfaces importantes (lieu-dit le Banc) mais conserve un morcellement et une organisation traduisant une relative difficulté à gérer les eaux sur un certain contrefort (lieu-dit la Plaine, le Noyer Simon, au Nord du Poirier Cosson).





Plateaux agricoles de part et d'autre de la butte

Les zones de pâtures, vergers, jardins et prairies

Ces espaces plus ou moins arborés se localisent entre les deux buttes (le Haras de Grisy), au cœur du bourg sur d'anciennes carrières et autour de la ferme de Berval. On le voit, nous sommes en présence de trois sous-entités différentes.

- le domaine du château et du Haras de Grisy.

- la ferme de Berval appartient au domaine de fond de vallée. Les prés occupaient davantage cet espace aujourd'hui drainé et utilisé pour agrandir l'espace agricole.





Ci-dessus : la ferme de Berval

- les pâtures du bourg. Calé entre la ferme, le centre bourg et la rue menant à cormeilles-en-Vexin, cadré par des murs en pierre, sauvegardé par les carrières, cet espace est un point fort du paysage rural. Il représente un témoignage de l'organisation traditionnelle. Véritable lisière, il concentrait autour du village, au limite de l'habitat, les animaux et les légumes, les fruits. Distribuées par des sentes souvent étroites, ces parcelles de taille petite à moyenne formaient une entité spécialisée, souvent protégée (mur) et protectrice (micro-climat soit ombre en été, soit protection contre les vents...). L'habitant rurbain a souvent du mal à imaginer l'enjeu de ce territoire, lui qui a tout entassé autour de sa maison. Il faut comprendre que le système social traditionnel est articulé autour du groupe. Nous pouvons l'illustrer sans être trop caricatural en transposant de la façon suivante : la maison actuelle est le bourg ou la ferme de l'époque. Le jardin productif est autour du village et le bureau est dans les champs. Ce groupe vit dans un bâti concentré (voir bâti), proche de la place de l'église et des cafés, il ne se déplace que pour aller au jardin ou au champ, rarement au bourg-centre voisin et c'est tout. Ayant abandonné les animaux, ayant recentré ce jardin autour de la maison individuelle, on comprend la difficulté pour le groupe actuel de l'investir autrement que par l'extension urbaine.

L'espace boisé

Grisy-les-Plâtres ne possède pas de grand bois mais plusieurs petits qui ponctuent l'espace agricole (Bois Thierry, Bois de Berval, Bois du Champ Vollier, Bois de Marines,...). Toutefois ce fractionnement en dentelle est complété par les fronts importants et continus des massifs boisés du Bois d'Epiais, du bois de la Laire et du Bois d'en Haut. Les bois qui composent ce paysage doivent leur existence à une configuration géologique subtile qui nous permet de les associer en deux ensembles distincts pour qui veut entendre cette subtilité.





Espace boisé à l'arrière plan

- un premier ensemble forme un massif boisé de butte-témoin (butte de Mormont et de Grisy-Les-Plâtres jusqu'à Epiais-Rhus) présentant des traces d'acidité. La faiblesse des pentes l'ont obligé à partager son territoire avec l'espace agricole.

- un deuxième ensemble sera constitué par des bois de versants disséminés sur le territoire et souvent posés sur des sols graveleux différents des sols agricoles (Bois Thierry, Bois de Berval, Bois de Marines, Bois du Champ Vollier) et qui en limitent la surface.

Les espaces bâtis

Le village de Grisy-les-Plâtres proprement dit se situe au centre de la commune, sur le versant Est d'une butte truffée de carrières. On note l'absence de hameau ou de bâti isolé à l'exception de la ferme de Berval se localisant au Nord-Ouest du village, en contrebas, au niveau du ruisseau de la Laire. On notera aussi la présence au Nord-Est d'un camping au niveau de l'ancien lavoir. Trois systèmes se sont additionnés pour créer ce village. Un système basé sur le service, un autre lié au terroir agricole et un château avec son domaine.





Photos des espaces bâtis de Grisy-les-Plâtres

Située sur l'axe Versailles-Pontoise-Beauvais à 10 km de Pontoise et une trentaine de Versailles et Paris, une urbanisation linéaire composée de commerces et d'auberges formait un quartier indépendant. De nos jours, cet axe conserve cette dynamique de service à la mesure d'un village rural (restaurant, agences immobilières, discothèque, boulangerie...)

Le système rural s'est implanté à l'Est de ce premier quartier, la partie Ouest étant occupée par un château et son parc. Il s'organise lui aussi partiellement, sur un axe routier moins fréquenté (l'Isle-Adam/Marines) et sur une desserte locale où l'on trouve la mairie, la poste, l'école. Il est constitué d'un habitat traditionnel : un habitat ouvrier et des fermettes, quelques commerces, cafés (dont un fonctionne toujours) et artisanat. Enfin, toujours au Sud et sur la marge, faisant face à leur territoire, sont distribués deux grands corps de ferme (un seul est encore en exploitation). L'église implantée légèrement en marge de ces deux axes se loge au coeur d'un quartier en limite d'une très belle place bordée de tilleuls taillés en tête de chat. Sur cette base s'est ajoutée l'urbanisation récente sous la forme de lotissement et d'habitat individuel au Nord et au Sud-Ouest. Ce nouvel habitat contraste avec quelques ensembles anciens très abîmés à la limite de la ruine. La rue correspondante à la D.64 se caractérise par un ensemble construit représentatif de toutes les époques... D'après les données de l'IAURIF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France), l'espace urbain n'occupe que 6% du territoire : 3% construit, soit 24,36 ha en 1999, et 3% non construit (parcs, jardins, sport vacant), soit 19,80 ha en 1999. De 1994 à 1999, la densité d'habitants à l'espace urbain est passé de 24 à 23 habitants/ha (516 habitants an 1994 et 556 en 1999). Cette diminution de la densité est due à l'augmentation de l'espace urbain construit. L'espace urbain non construit prédomine dans l'espace urbain : 44,8% de l'espace urbain.

2.2.3 Les perspectives visuelles

La topographie du territoire communal engendre la présence de nombreuses perspectives visuelles intéressantes :

- Sur l'espace bâti depuis la D 22 *(vue externe)*
- Sur le plateau du Nord-Est depuis le village *(vue interne)*
- Sur le plateau du Sud-Ouest depuis le village (vue interne)

Les principales vues intéressantes existant sur le territoire communal sont identifiées sur la carte « Paysage ».





De gauche à droite : vue sur le plateau Nord-Est, vue depuis la D 22, vue sur le plateau Sud-Ouest

2.2.4 Site inscrit et site classé

Site inscrit

Comprise intégralement dans le périmètre du P.N.R., la commune est également incluse dans le site inscrit du Vexin Français par arrêté du 19 juin 1972. Le Vexin Français, d'une superficie totale de 43048 hectares, est caractérisé par la pluralité des unités paysagères allant de grands plateaux agricoles, de buttes boisées, de vallonnements pacagés, de vallées humides, de coteaux calcaires, de villages et de monuments historiques.

Les effets de l'inscription sont très limités dans la mesure où l'administration ne peut s'opposer à des travaux ou des opérations risquant de dégrader le site. L'inscription oblige les propriétaires à aviser l'administration quatre mois avant le début de tous travaux, autres que ceux d'exploitation courante. Toujours en site inscrit, les autorisations de travaux sont instruites localement par l'Architecte des Bâtiments de France. Son avis est indispensable mais n'est que consultatif, sauf s'il s'agit d'une démolition, auquel cas son avis s'impose à tous. Autant dire que le site inscrit est plus un mode de surveillance que de stricte conservation.

Site classé

Une partie de la commune se trouve en site classé, elle correspond au périmètre des « Buttes de Rosne ». (le site inscrit et le site classé figurent sur les cartes servitudes et enjeux).

2.2.6 Les risques naturels

Ce chapitre est constitué à partir des éléments du Porter à la connaissance complémentaire pour la révision du POS (juin 2007) et du Dossier Communal sur les Risques Majeurs de la commune de Grisy-les-Plâtres réalisé conjointement par la Préfecture du Val d'Oise et la mairie.

S'agissant des risques naturels, il convient de distinguer deux catégories de contraintes :

- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens,
- les contraintes de moindre importance dites « secondaires » qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts aux constructions.

Pour chacun de ces risques mentionnés ci-après sont indiquées les mesures appropriées en fonction du type de contrainte.

a) Les contraintes fortes

➢ **Le risque mouvement de terrain**

Le phénomène

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus plus ou moins lents d'érosion ou de dissolution provoqués par l'eau et/ou par l'action de l'homme.

La typologie des mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique (dégradations du relief et des sols dues à l'homme).

Dans le Val d'Oise, les risques sont dus aux effondrements et/ou affaissements de terrain directement liés à la ruine de cavités naturelles de dissolution ou de carrières souterraines artificielles mais aussi à l'éboulement de falaises rocheuses.

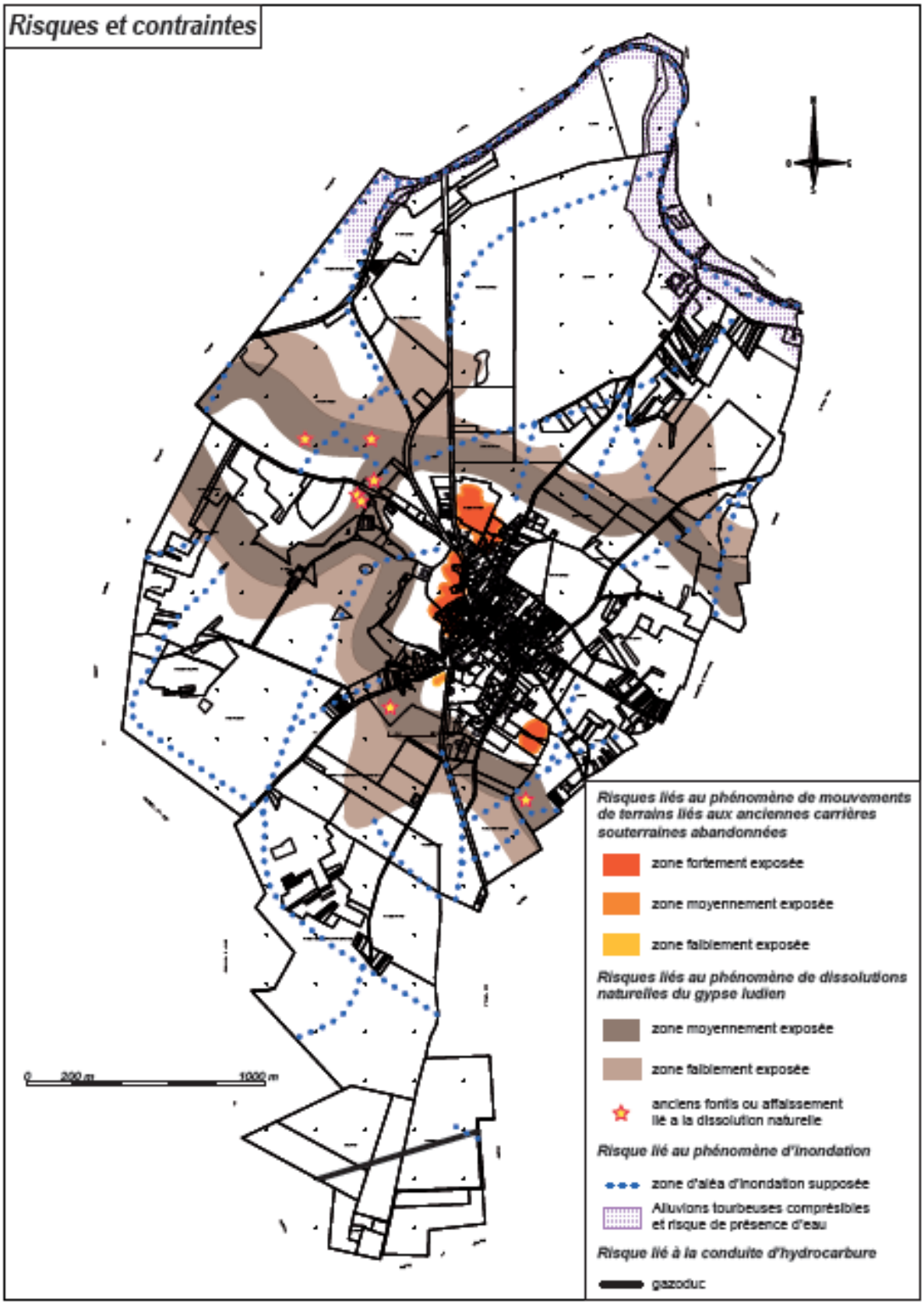
Le département du Val d'Oise présente trois types principaux de matériaux à risque : la craie, le calcaire grossier et le gypse.

Les risques de mouvements de terrain dans la commune

Il s'agit de risques de mouvements de terrain liés à la présence de gypse (dissolution naturelle) et de carrières abandonnées de gypse en milieu urbain et non urbain. Les principaux mouvements de terrain ayant intéressé la commune sont rappelés ci-après :

- 1996 : 4 place du soleil levant, formation d'un trou de 6 m de diamètre et profond de 10 m.
- 1980 : 19 rue du Général de Gaulle, formation d'un trou dans le jardin de 4 m de diamètre et 5 m de profondeur.

N.B : Ces trous ont été comblés par du gravier provenant d'anciennes carrières.


Risques et contraintes
0
200 m
1000 m
Risques liés au phénomène de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées
zone fortement exposée
zone moyennement exposée
zone faiblement exposée
Risques liés au phénomène de dissolutions naturelles du gypse ludien
zone moyennement exposée
zone faiblement exposée
anciens fontis ou affaissement lié a la dissolution naturelle
Risque lié au phénomène d'inondation
zone d'aléa d'inondation supposée
Alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau
Risque lié à la conduite d'hydrocarbure
gazoduc

Mesures prises par la commune

Pour faire face à ces risques mouvement de terrain, différentes mesures ont été prises à titre de prévention.

- **Des études et un repérage des zones exposées** ont été menés par les services de l'Etat (DRIRE, DDE) et l'Inspection Générale des Carrières. Un périmètre de danger a ainsi été défini par arrêté préfectoral le 8 avril 1987 (ex. article R111-3 du code de l'urbanisme) et une carte des risques de mouvements de terrain liés au gypse a été réalisée par la DDE en septembre 1993.
- **Des travaux de prévention** afin de mettre en sécurité les zones menacées. Etude de sols afin de définir les travaux nécessaires, comblement des vides, consolidation souterraines, fondations profondes, draînage.
- **La maîtrise de l'urbanisme** : des mesures restrictives ou une interdiction de construire dans les zones les plus exposées ont été signifiées par arrêté préfectoral, le 8 avril 1987, en fonction de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme. Ce R 111-3 vaut Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvement de terrain (P.P.R. mouvement de terrain) à compter du 11/10/95, conformément à l'article 40-6 de la loi n° 95-101 du 2/2/95 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi Barnier.
- **Une surveillance régulière** des sites (carrières) est effectuée par l'Inspection Générale des Carrières et la DRIRE.
- **L'information préventive** des populations sur les risques encourus et les mesures de sauvegarde pour les en protéger, est faite par le maire à partir du présent dossier transmis par le préfet.

NB : Un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées et aux dissolutions naturelles du gypse ludien a été approuvé le 27 juillet 2007.

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, institués en application de l'article R. 111-3 du Code de l'urbanisme, valent plan de prévention des risques. Ces PPR valent servitudes d'utilité publiques, conformément aux dispositions de l'article 40.4 de la loi n° 95-101 du 2/02/1995.

Des effondrements de terrains survenus sur la commune ont montré la nécessité de modifier les périmètres définis initialement dans le PPR. .

Un arrêté préfectoral prescrivant la mise en révision du PPR a été pris le 20 octobre 2005. Cette révision a porté sur l'ensemble des mouvements de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées ou à la dissolution naturelle du gypse. L'enquête publique s'est clôturée le 11 décembre 2006. Le plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) a été approuvé le 27 juillet 2007.

Le territoire de la commune de Grisy comporte un sous-sol gypseux situé partiellement sous le centre urbain. Ce matériau a fait l'objet d'excavations souterraines a but utilitaire : l'extraction du gypse pour fabriquer, après cuisson et broyage, du plâtre. Ces ouvrages souterrains peuvent être probablement datés des XVIII° et XIX° s. L'accès aux cavages anciens s'effectuait par des puits de service et par une descenderie renfermant un escalier.


Risques et contraintes zoom
Risques liés au phénomène de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées
zone fortement exposée
zone moyennement exposée
zone faiblement exposée
Risques liés au phénomène de dissolutions naturelles du gypse ludien
zone moyennement exposée
zone faiblement exposée
anciens fontis ou affaissement lié a la dissolution naturelle
Risque lié au phénomène d'inondation
zone d'aléa d'inondation supposée
LE FOND DU PARC
LE VILLAGE
0
40 m
200 m

Sur Grisy des effondrements de type fontis sont recensés aux droits des carrières dès 1873 mais aussi en 1940, 1970, 1977 et 2003.

Ce PPR prend en compte les risques de mouvements de terrain liés aux caractère évolutif des anciens ouvrages souterrains abandonnés creusés dans la première masse de gypse et des phénomènes de dissolution naturelle des assises gypseuses dans leur ensemble sur la commune. Il n'intègre donc pas la totalité des mouvements de terrain susceptibles d'affecter certains secteurs de la commune qui pourraient entre autre avoir pour origine :

- les problèmes de retrait de gonflement argileux et marneux liés à l'alternance de périodes de sécheresse et de périodes d'excédents pluviométriques, pouvant entraîner des mouvements de sols,
- les glissements de terrain sur les versants.

L'objet de ce PPR est de définir les zones pouvant être affectées par la présence d'anciens cavages et l'extension des assises gypseuses ainsi que les règles a appliquer en vue d'une occupation ou une utilisation des sols.
La carte jointe reprend les différents secteurs répertoriés dans le PPR.

➢ Le risque inondation

Le phénomène

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau et des courants variables. Les inondations sont en générale, occasionnées par :

- Des précipitations importantes, ne pouvant être absorbées par les sols gorgés d'eau ou trop imperméabilisés
- La fonte de neiges pouvant gonfler les rivières

On distingue schématiquement trois types d'inondations :

1. **les inondations de plaine**, dues à un débordement des cours d'eau ou à une remontée de la nappe phréatique
2. **le ruissellement en secteur urbain**, lors de pluies de très forte intensité (orages violents), les réseaux d'évacuation des eaux pluviales ne parviennent plus à collecter et à faire transiter les eaux recueillies sur les surfaces imperméabilisées (toitures, parkings, chaussées) ; sont principalement concernées les agglomérations à forte densité de population.
3. **les crues de type torrentiel**, ce phénomène se rencontre dans les zones à fort relief. Il est dû à une forte pente des cours d'eau, assurant un rapide transit de l'eau de pluie ou de fonte nivale. Outre le débit liquide, ce type d'inondation s'accompagne du transport de branches, voire d'arbres entiers et de matériaux solides en plus ou moins grande quantité.

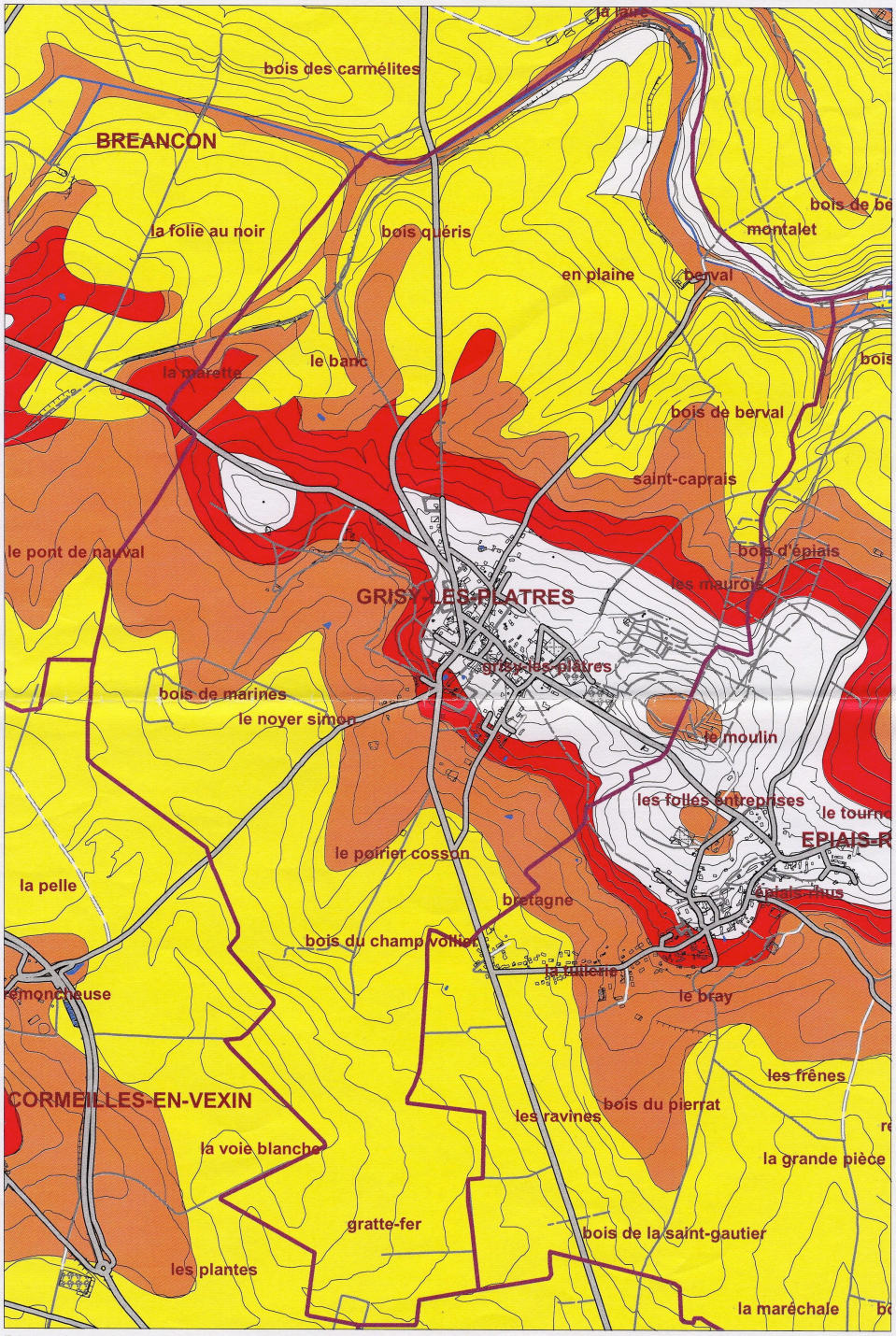
Les risques d'inondation dans la commune

En cas de fortes pluies (orages violents), la commune peut être concernée par des inondations pluviales avec ruissellement, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales. En 1974 (avant le remembrement communal), en mai 1997 et décembre 2000 (après le remembrement communal), la ferme de Berval a été concernée par ce type d'événement (un arrêté de catastrophe naturelle a été pris le 3 avril 2001). Les principaux axes ou rus concernés par ces inondations sont :

Plusieurs axes descendant de part et d'autre de la RD 64 depuis la Butte de Mormont et le bourg vers le Nord et vers le Sud :

- au nord de la RD 64, un axe avec plusieurs branches venant de la Butte de Mormont, le Banc, le Bois Thiery et rejoignant le ruisseau du Fond de borne ; deux axes rejoignant par ailleurs le ruisseau de la Laire au Nord de la commune : l'un à la butte Canot ; l'autre composé de plusieurs branches venant du bourg vers Saint-Caprais et le bois de Berval ; enfin un dernier axe les Marois.
- au Sud de la RD 64, 3 axes issus de la Butte de Mormont et du bourg descendant vers le fond de Frênelle par le Bois de Marines, le Poirier Simon et se dirigent vers le Bois du Champ Vollier.

Carte "retrait-gonflement des sols argileux" sur la commune de Grisy-Les-Plâtres



Echelle : 1/15 000

LEGENDE

- Limite communale
- Cours d'eau

Niveau de susceptibilité des sols :

- Fort
- Moyen
- Faible

SUA/BRG le 06 novembre 2006
Sources : BRGM 2004
BdTopo Pays® IGN

Mesures prises par la commune et mesures à prendre

Pour faire face aux inondations, diverses mesures ont été adoptées pour prévenir les risques ou en atténuer les conséquences. Les mesures de prévention concernent le plan de transmission de l'alerte météorologique par Météo-France.
Le maire est chargé d'assurer l'information préventive des populations sur les risques encourus et les mesures de sauvegarde prises pour les en protéger.
La maîtrise de l'urbanisme consiste à préserver les axes de ruissellement ou ravines de toute urbanisation dans les zones soumises au risque d'écoulement temporaire violent en cas d'orage ou de forte pluie.

Afin de diminuer le risque du ruissellement urbain, des études et travaux ont été réalisés : aménagement de buses et nettoyage et curage des fossés.

Dans le cadre d'une expertise relative aux inondations touchant la ferme de Berval, un expert a précisé des solutions globales d'aménagement à envisager :

- créer des champs d'expansion des crues en amont de la Laire
- créer une chaussée réservoir sur la route de Berval avec un bassin de rétention
- drainage sur la plaine de Berval.

Toujours dans le cadre de cette expertise, les services de l'Etat ont versé les éléments suivants au dossier :

- l'historique des inondations dans le secteur de Grisy-les-Plâtres montre que les inondations de la ferme de Berval ne sont pas causées par les opérations de remembrement.
- sur le plan des aménagements, compte tenu de l'implantation très défavorable de la ferme de Berval en fond de vallée, il est conseillé au propriétaire de se prémunir des inondations susceptibles de concerner le lit majeur par un endiguement périphérique de la ferme.
- recalibrer le ru de la Laire sur le tronçon situé entre la ferme de la Laire et la source de Berval afin d'évacuer sans débordement sur le secteur de la ferme de Berval les premières eaux de la phase de montée du débit de crue.

Ainsi, un programme de travaux sur des parcelles privées avec financement public a été établi. Le montage des dossiers de subvention, de la Déclaration d'Intention Générale et du dossier Loi sur l'eau va demander une année. Le démarrage des travaux est donc prévu fin 2009.
Ce programme consiste en 3 points :

- la plantation de haies au Nord de la commune afin de couper les talwegs secs pour retenir l'eau et permettre une infiltration maximum avant d'arriver sur la Laire.
- une intervention sur le lit de la Laire, avec un aménagement du cours d'eau pour remodeler le lit du rû et le déplacer.
- une intervention sur une ancienne carrière (nommée "gouffre" par la commune) où la Laire s'engouffre quand elle est en eau. Le gouffre doit être bouché afin d'éviter la pollution du captage de Berval.

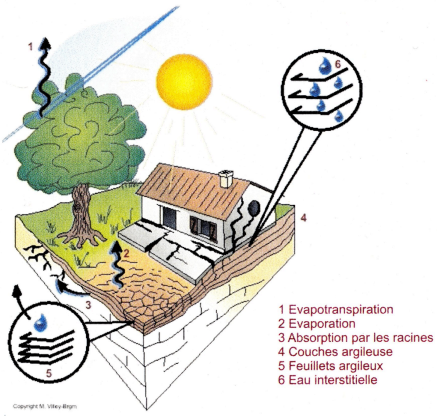
Parallèlement, d'autres actions vont être menées :

- projet de débroussaillage et aménagement des buses
- Mesures agro-environnementales avec un financement région pour aider les agriculteurs et les inciter à planter des bandes enherbées, à entretenir les fossés, à utiliser des mares comme zones tampons,...
- A Grisy, l'éleveur de chevaux implanté à Berval est partant pour souscrire à ce dispositif qui pourrait être mis en place dès septembre 2009.



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.
L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.
En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.
Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

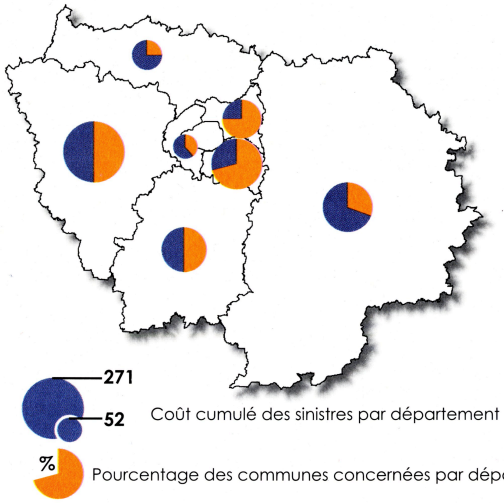
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



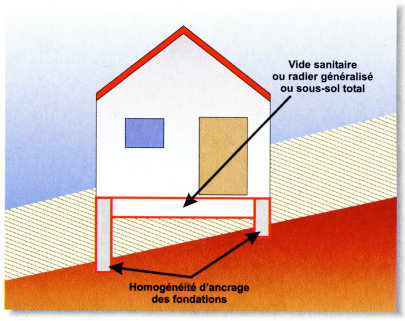
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT

Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

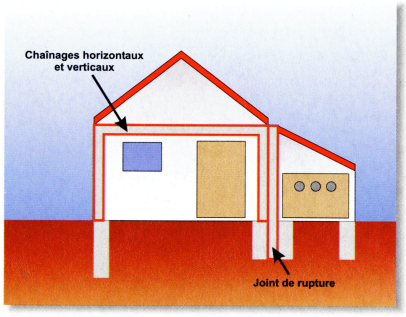
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

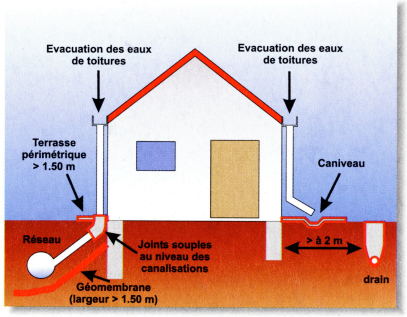
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Eviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

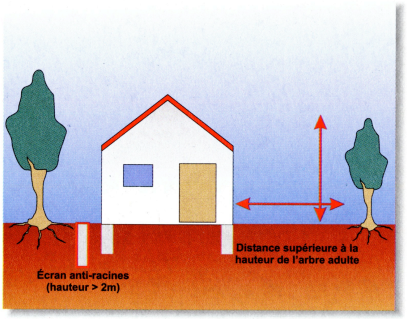
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Eviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

b) Les contraintes secondaires

➢ Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risques de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Une étude, pilotée par la direction départementale de l'équipement et de l'agriculture, a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Cette étude portant sur l'ensemble du département du Val d'Oise, détermine les zones susceptibles d'être concernées par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux en vue de l'élaboration d'un plan de prévention des risques (PPR).

➢ Terrains alluvionnaires compressibles

Le fond de la vallée comporte des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²). De plus une nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces secteurs les constructeurs seront invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.
La présence d'eau à faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains, tels que les sous-sols ou les assainissements individuels. Pour un fonctionnement correct, une installation d'assainissement autonome nécessite en effet une épaisseur suffisante de sol hors d'eau pour que les effluents puissent s'infiltrer. Dans un terrain saturé d'eau, l'épuration pourrait être incomplète et les effluents risqueraient d'imbiber la surface du sol entraînant des effets indésirables au plan hygiénique et sanitaire.

➢ Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, applicable depuis le 15 février 2001, le département du val d'Oise a été entièrement classé zone à risque d'exposition au plomb.
Le classement a pour conséquence l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à toute promesse et à tout contrat réalisant la vente d'immeubles d'habitation construits avant 1948, afin de permettre l'information des acquéreurs du risque lié à la présence de peinture au plomb dans leur habitation.

La parenthèse technique (texte ci-dessous, issu de la charte paysagère pluricommunale éditée par GEOVISION (2005)).
Le village de Grisy-les-Plâtres se localise également sur une butte sableuse qui n'atteint pas la hauteur de plateau de meulières comme les autres buttes témoins lié à l'action de l'érosion. Cette butte sépare la commune entre deux zones agricoles :

- de limons au Nord où l'occupation dominante de l'espace est mixte entre l'agriculture intensive et de nombreux pâturages et prairies de fauches situés principalement au niveau du village (Haras de Grisy) et des nombreuses vallées sèches encaissées (Fermes isolées de Berval et de la Laire)

- et de calcaires au Sud entièrement vouée à l'agriculture intensive. Pâturage en rupture et en fond de vallée sèche au Nord de Grisy-les-Plâtres Dans la partie Nord de la commune, des phénomènes d'érosion des terres agricoles ont été observés formant des cicatrices visibles même sur les photographies aériennes. Cette zone préférentielle d'écoulement des eaux suit la ligne de talweg d'une vallée sèche et rejoint le ruisseau de la Laire. Zone d'érosion dans une vallée sèche liée à l'absence de barrière contre le ruissellement Le point le plus bas de la pluricommunalité, à 71 mètres
N.G.F. (Nivellement Général de la France), se localise à l'extrême Nord-Est de la commune de Grisy-les-Plâtres.
Cette partie à topographie plane se caractérise par une zone humide dominée surtout par la Massette (Typha sp.) et l'Epilobe hérissé (Epilobium hirsutum). Cette vallée rejoint le ruisseau le Sausseron plus à l'Ouest au niveau de Vallangoujard. Zone humide dans le fond plat d'une vallée à l'extrême Nord-Est de Grisy-les-Plâtres.

Synthèse des composantes naturelles et paysagères du site

- ***Les milieux naturels et espaces agricoles occupent la grande majorité de la superficie communale.***
- ***Une position géographique charnière entre le plateau du Vexin Français au Nord et l'agglomération de Cergy-pontoise et la vallée de la Seine au Sud.***
- ***Un territoire qui se décline en 4 entités paysagères (espace agricole, espace boisé, espace de pâtures, vergers, jardins et prairies et espace bâti).***
- ***La topographie du territoire communal engendre de nombreuses perspectives visuelles qu'il convient de préserver.***
- ***Une partie de la commune se trouve en site classé, elle correspond au périmètre des « Buttes de Rosne ».***
- ***La commune fait intégralement partie du site inscrit « du Vexin Français ». Tout développement du bâti portera une attention particulière à l'insertion paysagère et au respect des formes traditionnelles de l'architecture Vexinoise.***
- ***Il existe des risques de mouvement de terrain, d'inondations et de retrait-gonflement des sols argileux. Toutefois, des mesures prises par la commune permettent de les minimiser. La commune dispose également de terrains alluvionnaires compressibles et est soumise au risque d'exposition au plomb.***
- ***NB : Un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées et aux dissolutions naturelles du gypse ludien a été approuvé le 27 juillet 2007.***

2.3 LES COMPOSANTES URBAINES DU SITE

2.3.1 Histoire et évolution urbaine

a) Un peu d'Histoire... *(source : charte paysagère pluricommunale, GEOVISION 2005)*

Zone de sensibilité archéologique (cf : carte jointe, source porter à la connaissance)

Différents sites archéologiques sont répertoriés sur la commune :

- Berval : hammeau dont l'origine est ancienne
- Le village dont l'origine remonte au Moyen-Age
- Au Sud-Ouest de « En Plaine » habitat Gaulois
- Au Nord du « Champ Vollier » : habitat Gallo-Romain
- Au dessus de la Laire : habitat Gallo-Romain
- Au Sud de « Le Fond de l'Hôtel Dieu » : probable habitat époque gauloise ou gallo-romaine

D'autre part sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du code du patrimoine) à savoir qu'il faut en déclarer la découverte en mairie et aux services régionales de l'archéologie.

Les dynamiques paysagères à l'échelle de la pluricommunalité

Plan Cassini (XVIIIe)



Source : Archives Départementales du Val d'Oise (ADVO)

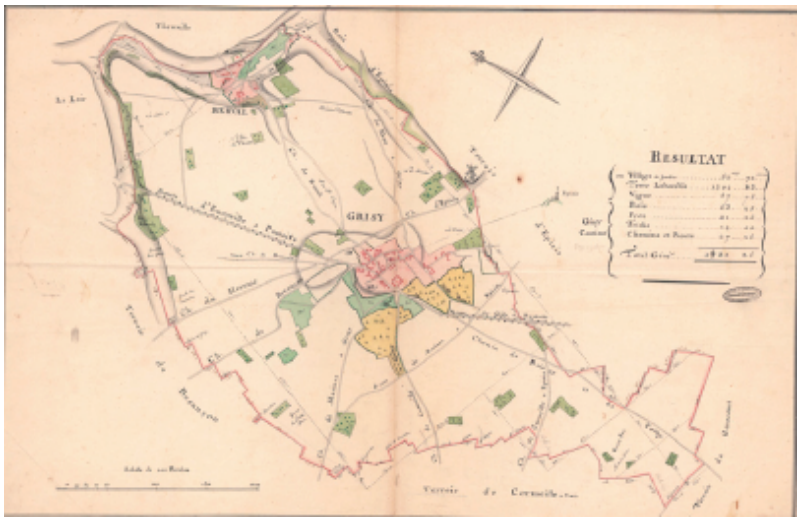
Plan d'Etat Major (XIXe)



Un paysage de chemins bordés d'arbres fruitiers … A l'échelle de la pluricommunalité, l'évolution du paysage, depuis la révolution, est surtout marquée par la disparition de nombreuses routes et chemins. A l'observation de la carte de l'intendance (XVIIIe) on remarquera que pour les anciens, la recherche du chemin le plus court pour relier les différentes communes était de mise. Il est possible de se rendre du Heaulme à Grisy-les-Plâtres ou de Cormeilles-en-Vexin à Le Fay sans passer par Bréançon ou Le Rosnel. On peut même parler de véritables déviations comme à Grisy-les-Plâtres. On peut comprendre qu'à une époque où les déplacements se pratiquaient surtout à pied le plus court chemin soit le meilleur ! Depuis, avec l'automobile et la mécanisation de l'agriculture, les choses se sont largement simplifiées et spécialisées (chemin agricole, chemin pédestre, route asphaltée,…). Ce que l'on remarque aussi c'est l'importance des plantations d'accompagnement le long de ces axes. La création d'ombrage est un objectif mais par seulement. Ces arbres existaient encore jusqu'à la moitié du XXème et ils apportaient la boisson nécessaire aux saisonniers pour les vendanges (pommier). L'agriculture moderne les a fait totalement disparaître.

L'évolution du bâti sur la pluricommunalité

La carte d'intendance et le cadastre napoléonien nous montrent peu d'évolution majeure. La structure des villages est inscrite dès l'origine. Les hameaux sont présents, certains étaient plus importants comme au Berval ou au Val. D'autres ont fini par former une petite conurbation (cas du Rosnel). Grisy-les-Plâtres et Bréançon ont quand même connu quelques modifications sensibles par une réorganisation d'axes de circulation. Dans le cas de Grisy-les- Plâtres la nouvelle rue vers Epiais est venu rompre l'enclavement du centre.



On remarque que la représentation de l'espace bâti pour Grisy-les-Plâtres intègre un espace plus large que le bâti lui-même. Il intègre un espace de production agricole pour les familles, à savoir le potager, des clos pour des bêtes… C'est l'équivalent de la maison actuelle et de son jardin mais à l'échelle de la communauté tout entière. Nos contemporains, plus individualistes, ont souvent du mal à imaginer cette organisation sociale communautaire. L'urbanisation et l'exiguïté des logements de l'époque poussent aux rencontres à l'extérieur, on se retrouve autour du lavoir, de l'abreuvoir, dans les débits de boissons, au potager, au champ, à l'église…Le logement ne sert finalement que pour dormir… bref tout l'inverse d'aujourd'hui. Ce système existe pour les autres communes mais dans une moindre mesure pour le potager à cause de la présence forte des vergers tout autour du village. Ce fait est remarquable sur le Heaulme et sur Bréançon, Neuilly-en-Vexin. (carte ci-dessus : plan d'intendance (fin XVIII°, source : Archives Départementales du Val d'Oise).

L'histoire de Grisy-les-Plâtres

Le surnom de ce village vient de ses carrières de gypse exploitées depuis le Haut Moyen-Age (VIIIe-XIe siècle).

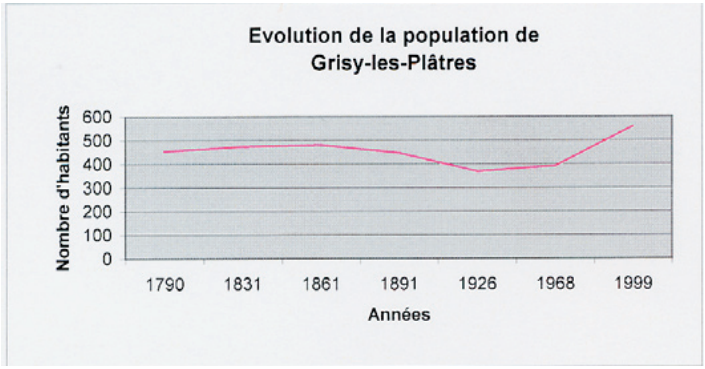
Le château a été édifié par un seigneur sur les flancs du plateau pour mieux dominer son territoire. En ruine, ce château fut reconstruit au même emplacement par le secrétaire du roi au XVIIIe siècle. Bien que perché sur une butte, la commune de Grisy-les-Plâtres semble avoir été connectée au réseau de communication, par la route royale (Paris-Gisors et Pontoise), par de nombreuses routes convergeants toutes sur le bourg.

b) Evolution urbaine *(source : charte paysagère pluricommunale, GEOVISION 2005)*

Jusqu'au début du XIXe siècle, le village s'organise de manière radioconcentrique autour de l'église fondée au XIIIe siècle. Au XIXe siècle et au début du XX e siècle, l'évolution du tissu urbain s'effectue d'abord par une densification autour du noyau originel. Jusqu'à aujourd'hui, l'urbanisation s'est fixée le long des axes de communication majeurs principalement en direction de Pontoise.

Les boisements ont été jusqu'à la fin du XIXe siècle éclatés sur de petites parcelles. Les défrichements contribuaient principalement à augmenter les surfaces agricoles et à alimenter les foyers en bois de chauffage. A partir de la Révolution Française, l'utilisation du charbon amène à réduire progressivement les défrichements.

Aujourd'hui, on constate un mouvement inverse avec une légère augmentation des surfaces boisées sur le territoire communal. Sur les hauteurs, à l'Est du village, on note la présence d'un moulin à vent dont l'édification est probablement antérieure au XVIIIe siècle. Il atteste donc la présence dans le passé de cultures céréalières.



Autour de ce village s'organise un système agricole structuré en anneaux. Les jardins potagers des villageois tissaient le premier anneau. Le Sud du bourg est occupé par des prés et des vignes sur de nombreuses parcelles organisées en lamelles de parquets. Ce système hérité de l'époque médiévale reste présent jusqu'au XIXe siècle.

Au XX e siècle, les vignes ont été remplacées par des friches, des cultures agricoles et par des habitations. On notera la présence de haies dans le paysage actuel. Elles font apparaître les anciennes limites de parcelles agricoles (principalement vouées à la viticulture) ainsi qu'une partie du réseau viaire. Ces haies contribuaient à réduire considérablement les effets du ruissellement puisque le dénivelé avoisine les 50 m. Ce réseau de haies transparaît aujourd'hui en filigrane dans le paysage.

C'est à partir du XX e siècle, qu'apparaît le toponyme complet de Grisy-les-Plâtres. Le gypse a été extrait sur le nord et le sud ouest du village comme l'attestent les nombreuses excavations du sol sur les cartes topographiques actuelles. ***(ci-dessous : le château de Grisy-les-Plâtres, page suivante : mosaïque de photos d'époque de Grisy-les-plâtres)***


Grisy-les-Plâtres. (S.-et-O.). No 3. — La Poste.


159. GRISY-les-PLATRES (S.-et-O.) — Le Château


4. Grisy-les-Plâtres (S.-et-O.) — La Route Neuve


293. GRISY-les-PLATRES (S.-et-O.) — Un Coin du Village


21 GRISY-LES-PLATRES (S.-et-O.). - Eglise (XIIIe siècle).


6 — Grisy-les-Plâtres (S.-et-O.) - Rue Butel
Collection Dallerd

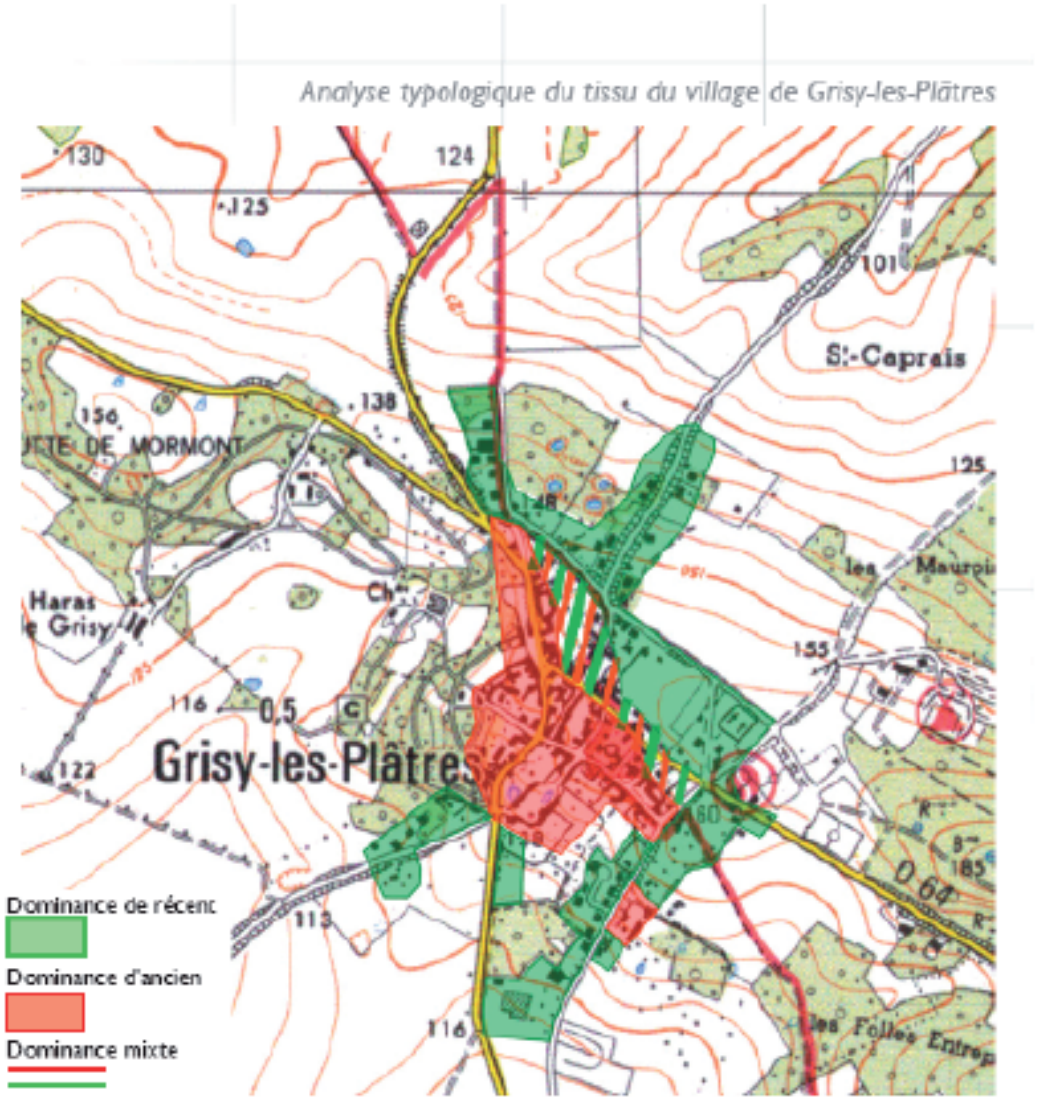

8 Grisy-les-Plâtres (S.-et-O.) — Route d'Epiais


CHARCUTERIE
SALLE de BAL VINS et Liqueurs
Grisy-les-Plâtres. (S.-et-O.). No 8. — Rue d'Epiais.
Edition Dallerd.


9. Grisy-les-Plâtres (S.-et-O.) — Place de la Mairie


GRISY-les-PLATRES. - La Place

Evolution de l'espace bâti

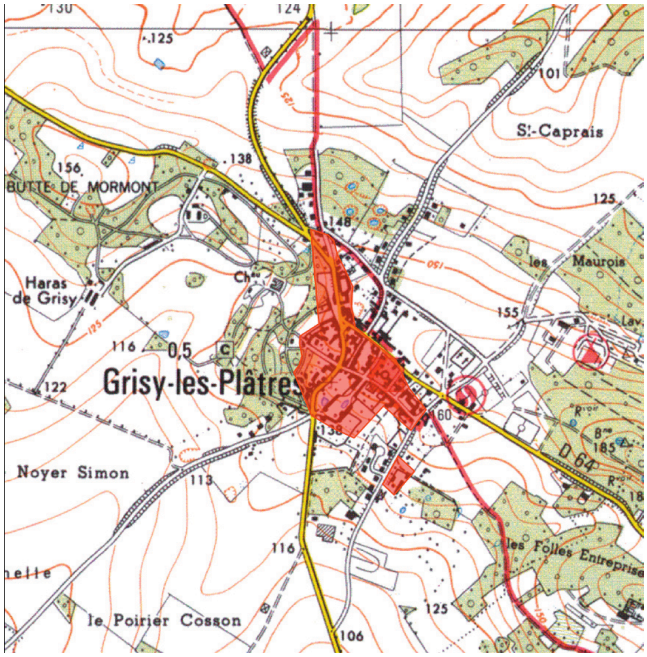


Source : GEOVISION
Charte paysagère pluricommunale (mars 2005)

2.3.2 Morphologie urbaine et architecture

a) Morphologie urbaine *(source : charte paysagère pluricommunale GEOVISION, 2005)*

Tissu à dominance de bâti ancien



Ce tissu se localise le long de la D.22 et autour de l'église (à l'Est de la D.22), sur le versant Est (regard vers l'Ouest) / Nord-Est.

Les bâtiments marquants du village se trouvent dans ce secteur : l'église, les corps de ferme remarquables avec pigeonnier, de même que les bâtiments administratifs : la mairie, la poste, l'école. La mairie a été construite en 1876, et porte en elle la mutation (sociale, économique) de cette commune. Nous assemblons dans ce secteur les deux périodes importantes. La première allant jusqu'à la fin du XVIIIème siècle et le XIXème siècle jusqu'en 1919.

Les maisons constituant cette zone sont pour la plupart des maisons R+1 (rez de- chaussée + 1 étage hors comble) mitoyennes, donnant sur la rue, avec des dépendances.
Elles sont en pierre pour la période la plus ancienne et parfois en meulière et ou en brique pour la période du XIXème.
Le bâti le plus ancien est étroitement lié à ces murs de pierre formés de moellons (remplissage) et de pierre taillée (structure et renforcement) recouvert d'enduit à la chaux (technique malheureusement perdue). De même on ne peut dissocier de la maison tout l'ensemble des dépendances (garage, hangar, appendice, grange) et des murs séparatifs. Concentré sur la rue cet ensemble impressionne tout visiteur par son unité, sa simplicité, sa cohérence avec le site, etc. Il peut apparaître pour d'autre assez lourd mais il ne faut pas oublier que le jardin traditionnel se situait à l'arrière, tout contre. Et on peut effectivement se rendre compte que le remplacement de ce jardin traditionnel par la nouvelle vague d'urbanisation ne crée une rupture définitive entre ce tissu ancien et l'espace rural en l'asséchant définitivement.
L'orientation générale reste idéale puisque le bâti n'offre que des angles aux points cardinaux, s'évitant ainsi les surchauffes et les coups de froids, chaque mur bénéficiant d'un ensoleillement tout au long de la journée même en hiver.

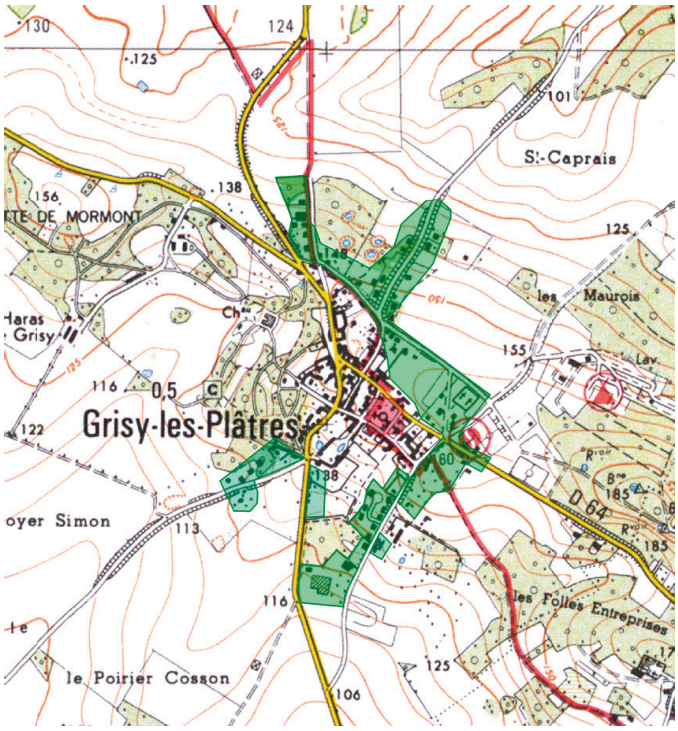
La forme plus récente est une première réponse à cette urbanisation de pierre. Elle se concentre surtout autour de l'église et se distingue pas ses matériaux différents, son implantation, l'apparition de son jardin de présentation visible au travers les murs cette fois-ci percée par des grilles de fer forgé.





De gauche à droite : rue du Général de Gaulle, impasse du château, rue Robert Machy

Tissu à dominance de bâti récent



Il se localise le long d'axes routiers de desserte locale de telle manière à couronner le tissu ancien sauf sur sa partie Ouest (château).

Ce secteur est caractérisé par le pavillonnaire individuel type quartier de ville. Il s'agit d'une maison R+C (rez-de-chaussée + combles aménagés), quelquefois avec sous-sol, en retrait par rapport à la rue, au coeur de la parcelle. Le plus souvent, une haie végétale (laurier cerise, thuyas) sépare la maison de la rue.

Au lotissement de Butel, chaque parcelle est également clôturée par une barrière cavalier béton.

Quelques maisons sont mitoyennes deux à deux, mais la plupart ne le sont pas. De nombreux styles sont présents sur ce site allant de la maison préfabriquée à la maison à ossature bois en passant par les murs en parpaing...





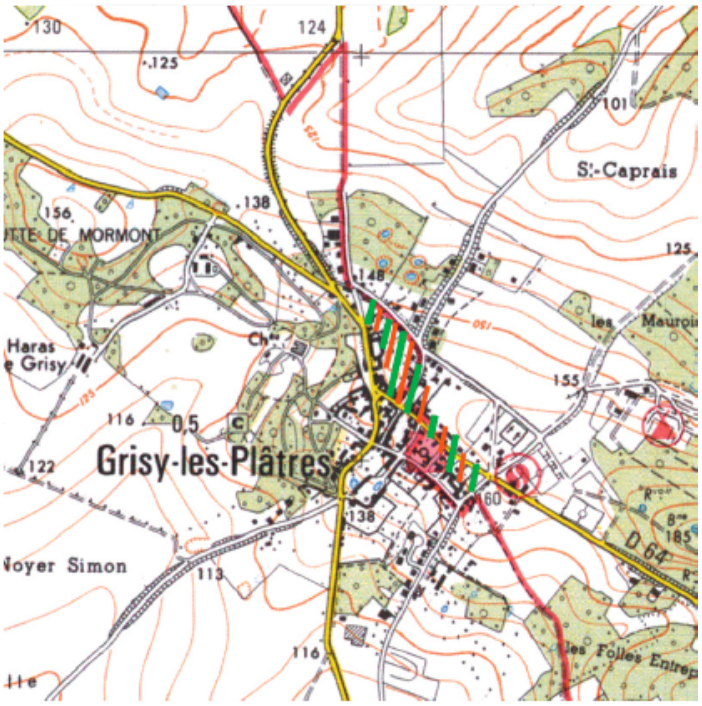
De gauche à droite : maison récente rue de Butel, lotissement du hameau de Butel





De gauche à droite : entrée sur Grisy-les-Plâtres par la D 64, rue de Butel , maisons le long de la sente du lavoir

Tissu mixte



Echelle : 1/10 000° - Source : carte IGN

C'est une frange comprise entre les deux tissus (au Nord-Est du tissu ancien).

Des maisons neuves ont été construites dans les espaces laissés libres par le bâti ancien. De ce fait, nous y rencontrons aussi bien des pavillons que des maisons du XIXe siècle.

La rue de Berval est particulière avec son ambiance de murs. Effectivement, des murs longent la rue peut-être des vestiges de ceux qui ceignaient le village au XIXe siècle? (ci-dessous photos : rue de Vexin et rue de Berval)

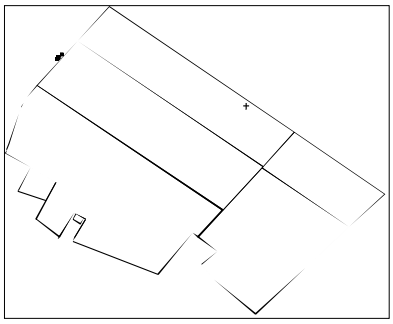
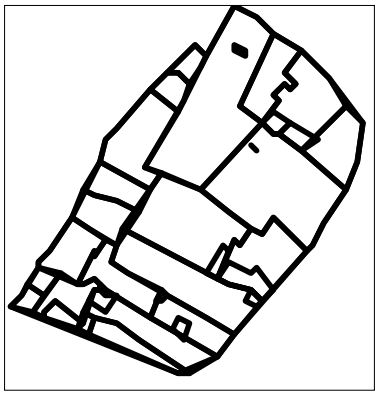
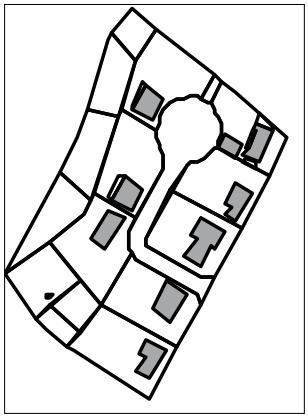
b)








b) Le parcellaire

- Sur certaine partie du territoire communal, on distingue un parcellaire issu de l'activité agricole, long et étroit (dessin de gauche)
- Dans la zone d'habitat ancien le parcellaire est assez irrégulier ; Les parcelles sont de taille importante (dessin du milieu)
- Dans les parties plus récentes, le parcellaire correspond à des découpages classiques de terrains destinés à recevoir des maisons individuelles. Ces terrains sont situés aux franges des limites commuanles (dessin de droite)

c) Les clôtures

Implantées le long des rues, les clôtures figurent parmi les éléments les plus perceptibles du paysage. Malheureusement, elles ne s'intègrent pas toujours de façon harmonieuse au milieu naturel ou bâti environnant. A Grisy-les-Plâtres trois types de clôtures dominent le paysage :

- **Les murs hauts,** constituent la part la plus importante des clôtures du village. Leur appartenance et leur état d'entretien sont très variables. Ils sont couronnés de ciment, de pierres ou parfois de tuiles. (photos ci-dessous)
- **Les clôtures mixtes,** sont composées d'un soubassement maçonné ou en pierre surplombé par une grille ou des végétaux.
- **Les clôtures végétales,** telles que les haies plus ou moins taillées sont présentes dans le village mais elles ne constituent qu'une minorité des clôtures de la commune.









Clôtures mixtes présentes dans le village

- ***Un habitat ancien traditionnel concentré dans le cœur du village.***
- ***Un habitat récent situé en limite de village.***
- ***Un tissu mixte : frange comprise entre les deux tissus.***

2.3.3 Les éléments remarquables

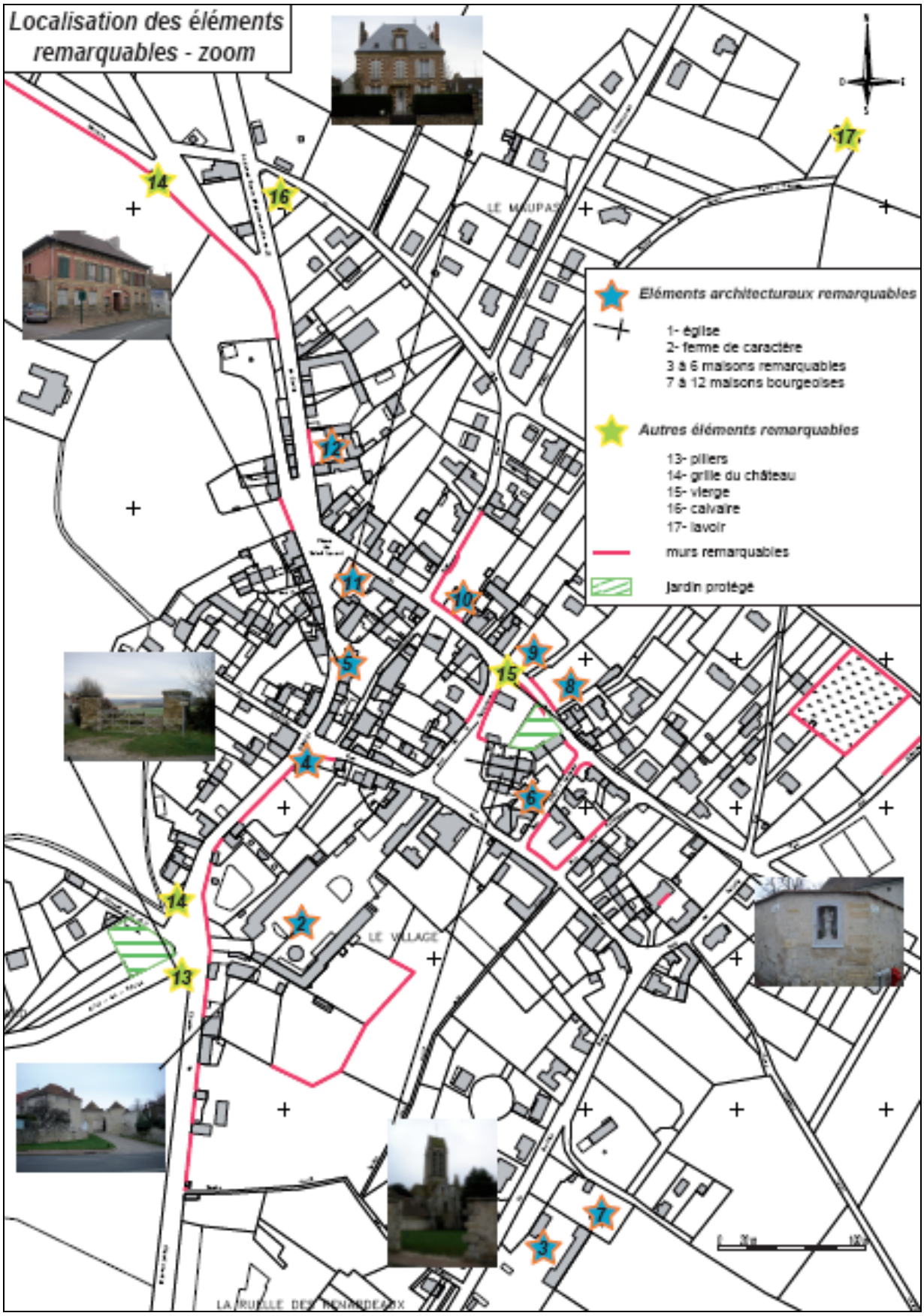
Plusieurs éléments remarquables protégés ou non au titre des Monuments Historiques font partie du patrimoine historique et architectural de la commune. Il s'agit des éléments suivants :

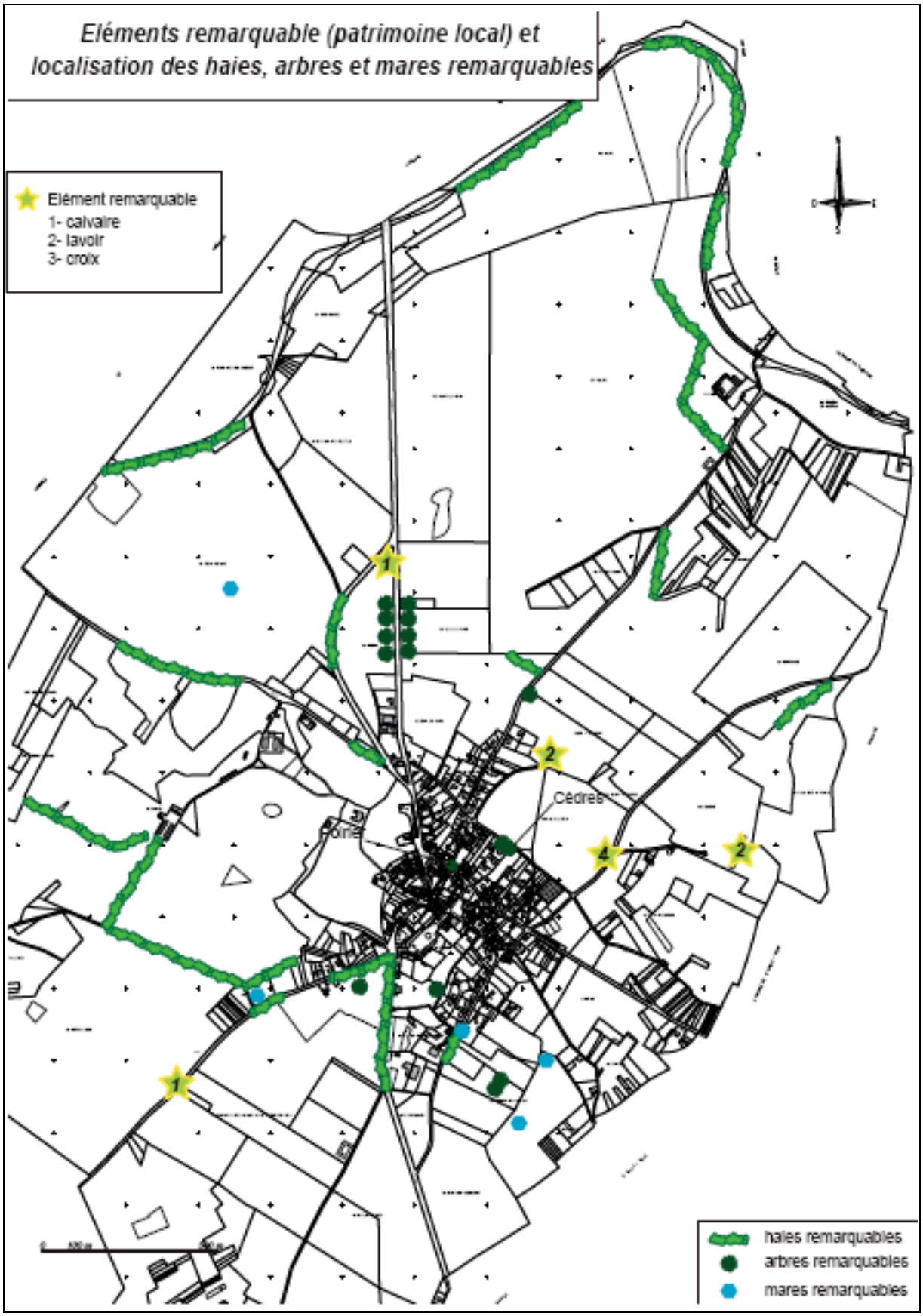
- **L'église St Caprais** (classée au titre des Monuments Historiques)
- **La ferme de caractère localisée au sud du village**
- **Plusieurs maisons remarquables situées dans le cœur du village**
- **Plusieurs maisons bourgeoises situées dans le cœur du village**
- **Piliers**
- **Grilles du château**
- **Vierge**
- **Calvaires**
- **Lavoirs**
- **Croix**

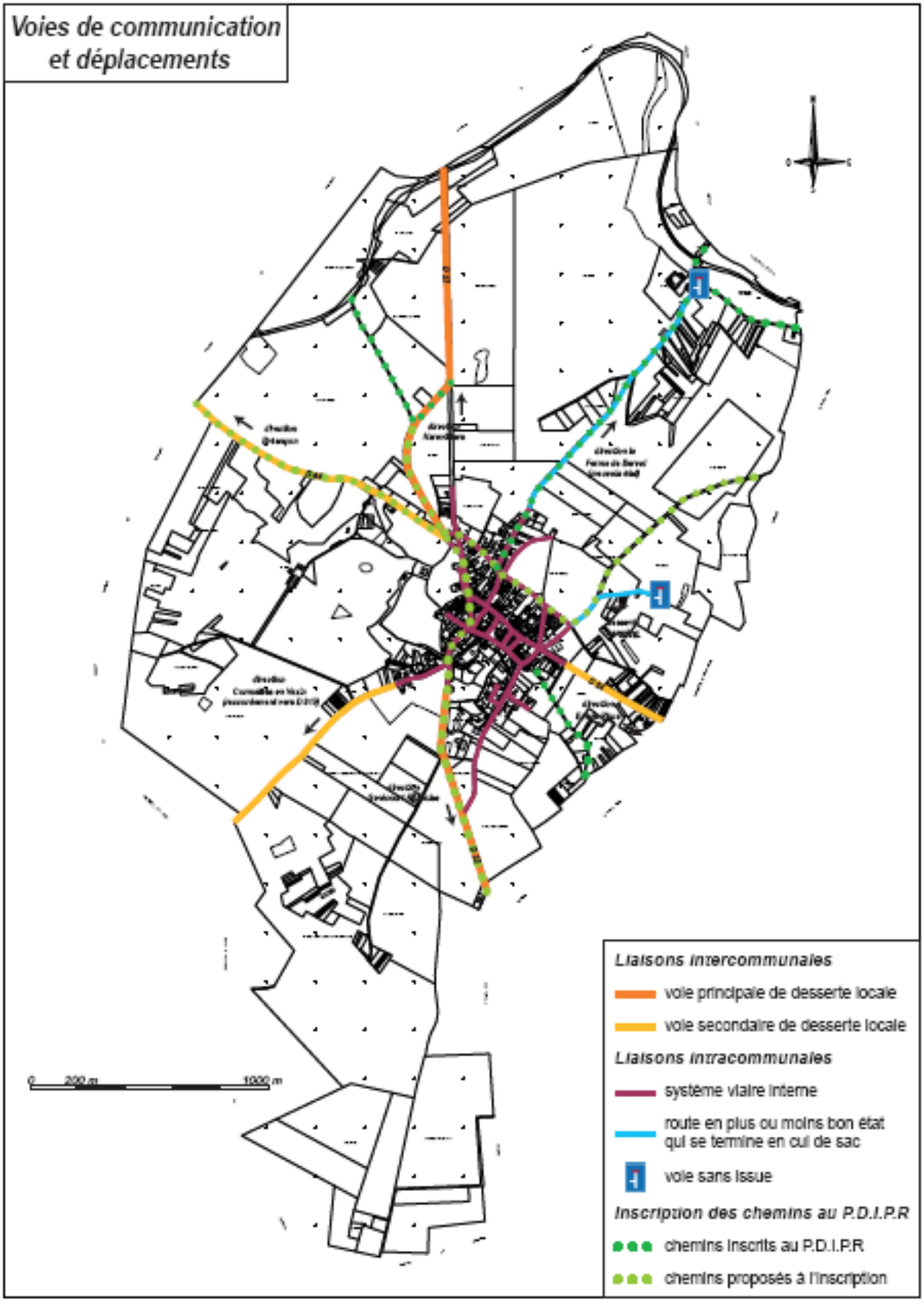
N.B : Tous les éléments énumérés ci-dessus sont localisés avec précision sur la carte « éléments remarquables » de la page suivante.

Il convient d'ajouter à cette liste les « éléments naturels à protéger » qui contribuent à la qualité paysagère du village. (ces « éléments naturels à protéger » figurent sur la carte « éléments remarquables »

La commune de Grisy-les-Plâtres possède quelques éléments patrimoniaux, architecturaux et naturels qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.


Localisation des éléments remarquables - zoom
Eléments architecturaux remarquables
1- église
2- ferme de caractère
3 à 6 maisons remarquables
7 à 12 maisons bourgeoises
Autres éléments remarquables
13- piliers
14- grille du château
15- vierge
16- calvaire
17- lavoir
murs remarquables
Jardin protégé
LE MAUPAS
LE VILLAGE
LA RUELLE DES BONNEDEAUX


Eléments remarquable (patrimoine local) et localisation des haies, arbres et mares remarquables
Elément remarquable
1- calvaire
2- lavoir
3- croix
Cèdres
haies remarquables
arbres remarquables
mares remarquables


Voies de communication et déplacements
Liaisons intercommunales
voie principale de desserte locale
voie secondaire de desserte locale
Liaisons intracommunales
système viaire interne
route en plus ou moins bon état qui se termine en cul de sac
voie sans issue
Inscription des chemins au P.D.I.P.R
chemins inscrits au P.D.I.P.R
chemins proposés à l'inscription
200 m
1000 m

2.3.4 Les liaisons douces

Sentes et cheminements piétons

Les sentes constituent un itinéraire de promenade privilégié, et permettent de relier différents points d'un village. Elles offrent aux piétons un parcours sécurisé et séparé de la circulation.



➢ **Les sentes** sont des passages étroits ménagés entre les parcelles, ou à l'arrière de celles-ci. Elles sont parfois contenues entre deux murs (bâtiments ou murs de clôture), entre un grillage, ou une barrière.

Malheureusement, le maillage actuel de Grisy-les-Plâtres n'offre pas d'itinéraires de promenade variés. La plupart des chemins, sont des chemins d'exploitation permettant uniquement de desservir le parcellaire.

Plan Départemental des Itinéraires et Promenades de Randonnée

Certains chemins communaux sont inscrits au **P**lan **D**épartemental des **I**tinéraires et **P**romenades de **R**andonnée (PDIPR) et d'autres ont été proposés. Ce document a été élaboré par le Conseil Général du Val d'Oise en 2004.

Les objectifs du PDIPR sont les suivants :

- Eviter la disparition du patrimoine culturel et historique que constituent les chemins en les préservant des emprises foncières et des appropriations injustifiées.
- Préserver la continuité des itinéraires et conserver un maillage cohérent de chemins permettant de relier les villages et les hameaux en dehors des routes goudronnées.
- Permettre l'accès aux paysages, revivifier certains villages, développer la connaissance en coordination avec les utilisateurs de l'espace naturel : ruraux, randonneurs, etc…
- Entretenir les chemins qui ne sont plus utilisés dans le cadre des activités normales de la commune, économiques, agricoles ou autres.

(source : C.G du Val d'Oise- réactualisation du PDIPR)

N.B : Les chemins communaux inscrits et proposés au PDIPR figurent sur la carte « voies de communication »

Le territoire communal est très bien couvert par les liaisons douces extérieures au centre du village mais le maillage intérieur demeure insuffisant.

2.3.5 Les voies de communication et les déplacements

a) Le réseau routier (source : charte paysagère pluricommunale, GEOVISION)

➢ **A l'échelle de la pluricommunalité**

Les infrastructures routières

Les villages les plus importants du Vexin sont distribués le long des axes principaux parallèles à l'orientation des vallées (R.D.915 et R.N.14) ou perpendiculaires à ces vallées, comme la R.D.43 ou la R.D.22. Ce maillage routier, qui se densifie chaque année par le biais de différents travaux (déviations, élargissements), renforce par effet de concentration l'isolement des autres villages situés en marge de ce réseau. La pluricommunalité est traversée par la R.D.64, axe secondaire de desserte locale, parallèle à la R.D.915. Le réseau local permet les raccordements aux axes plus importants tels que la R.D.915 et la R.D.22. Quelques routes en goudron de plus ou moins bon état se termine en cul de sac (desserte privée).

Les infrastructures ferroviaires

La pluricommunalité n'est traversée par aucun axe ferroviaire. Une ancienne voie de chemin de fer traversait les communes de Bréançon et de Grisy-les-Plâtres, par le col formé entre les buttes de Bréançon et celles de Grisy-les-Plâtres. L'ancienne gare est encore présente et est aujourd'hui habitée. Cette ligne désaffectée est utilisée pour la promenade et une portion est référencée au titre des chemins de grandes randonnées (GR1). Partiellement végétalisée elle joue le rôle des haies vives en accueillant une flore et une faune typiques. Il faut noter également que cette voie eu jadis (XIXème siècle) une importance économique. Elle a permis le développement de multiples industries en particulier briqueterie et tuilerie, distillerie... par un approvisionnement en charbon.

➢ **A l'échelle de Grisy-les-plâtres**

La route départementale 22 (Nord / Sud) constitue l'axe principal de Grisy-les-plâtres, elle permet de relier au Nord la commune d'Haravilliers et au Sud la commune de Genicourt-Pontoise. La route départementale 64 (Nord-Ouest / Sud-Est) permet quant à elle de joindre les communes de Bréançon au Nord-Ouest et Epiais-Rhus au Sud-Est. Grisy-les-Plâtres dispose également d'un système viaire interne permettant de desservir le cœur du village et de quelques routes en plus ou moins bon état se terminant en « cul de sac » ; C'est le cas notamment des routes rejoignant la ferme de Berval et le camping.

Isolement acoustique

Les documents d'urbanisme délimitent les zones et secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis aux conditions d'isolation acoustique aux abords des infrastructures de transports terrestres. L'arrêté préfectoral du 26 juin 2001 prescrit le classement de ces infrastructures. Sur Grisy-les-plâtres la route départementale 22 est classée en catégorie 4.

Cf : carte voies de communication

b) Les transports collectifs

Il existe une ligne régulière desservant la commune, appartenant au réseau « Bus Val d'Oise », sous l'autorité du Conseil Général du Val d'Oise.

Dans le sens **Neuilly-en-Vexin ➢ Grisy ➢ Cergy** (horaires du lundi au vendredi)

- Grisy-les-Plâtres (Place du Soleil Levant) : 6.15, 6.35, 7.00, 7.35, 8.35, 13.00, 15.25
- Grisy-les-Plâtres (Stade) : 6.16, 6.36, 7.01, 7.36, 8.36, 13.01, 15.26

Dans le sens **Cergy ➢ Grisy ➢ Neuilly-en-Vexin** (horaires du lundi au vendredi)

- Grisy-les-Plâtres (Stade) : 11.57, 13.11, 14.21, 16.39, 17.10, 18.09, 18.11, 18.40
- Grisy-les-plâtres (Place du Soleil Levant) : 6.30, 11.58, 13.12, 14.22, 16.40, 17.11, 18.10, 18.12, 18.41



Abris bus de Grisy-les-Plâtres

Synthèse des caractéristiques des voies de communication et des déplacements

• Une bonne desserte routière vers les principaux pôles via la D 22 et la D 64

• Les migrations pendulaires sont très importantes et pour ces déplacements la voiture particulière reste le mode de transport le plus utilisé, devant les transports en commun.

2.3.6 Les entrées de ville

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L. 111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation. Cette interdiction est toutefois levée dès lors qu'une réflexion sur l'aménagement de ces zones est opérée.

L'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L. 111-1-4 doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune de Grisy-les-plâtres n'est pas concernée par cette loi, ces axes routiers étant d'importance moindre. Toutefois, cela ne la dispense pas de porter une attention particulière aux entrées de village.

➢ ***Entrée de village depuis Genicourt***

Le paysage de l'arrivée sur Grisy-les-Plâtres est encadré à droite par la Discothèque du Grisy Apple's et sur la gauche on remarque une très belle vue sur les plateaux agricoles.




➢ ***Entrée de village depuis Haravilliers***

La vue est barrée à gauche par la présence d'un garage ayant un impact visuel important sur le paysage. A droite, la vue donne sur le mur en pierre de l'enceinte du château.

➢ ***Entrée de village depuis Rhus***

Le village apparaît par sa frange construite sur la gauche, à droite on aperçoit les deux terrains de football.




2.4 LES RÉSEAUX ET LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

2.4.1 L'eau potable

Exploitation

Le SIE DE LA SOURCE de BERVAL regroupe les communes de Epiais-Rhus et Grisy-les-Plâtres. L'ensemble de ces communes est concerné par la compétence Eau potable.

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société SOCIETE AUXILIAIRE DE GESTION DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT en vertu d'un contrat ayant pris effet le 1er janvier 1995. La durée du contrat est de 12 ans. Il prendra fin le 31 décembre 2006.

Desserte

Le SIE dessert 1192 habitants.

Provenance et protection du forage d'eau potable

Le prélèvement s'effectue à la source de Berval sur le territoire de Grisy-les-Plâtres. Cette source fait l'objet actuellement d'études hydrogéologiques et d'environnement préalables à la constitution du dossier de DUP pour le captage. L'hydrogéologue agrée a proposé des périmètres de protection intéressant la commune de Grisy-les-plâtres qui limiteront les possibilités de construction. Dans l'attente de projet définitif, il est du rôle du maire d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptibles de polluer cette réserve d'eau.

Qualité

Le bilan fourni en 2004 par la DDASS indique que l'eau du syndicat est de bonne qualité.

2.4.2 Les eaux usées et pluviales (source www.siarp.fr)

La commune de Grisy-les-Plâtres adhère au **S**yndicat **I**ntercommunal pour l'**A**ssainissement de la **R**égion **P**ontoise **(SIARP)** qui regroupe 10 autres communes : BOISSY-L'AILLERIE, CERGY, EPIAIS-RHUS, ERAGNY-SUR-OISE, GENICOURT, HEROUVILLE, LIVILLIERS, PONTOISE, OSNY et ST-OUEN-L'AUMONE.

Structure générale

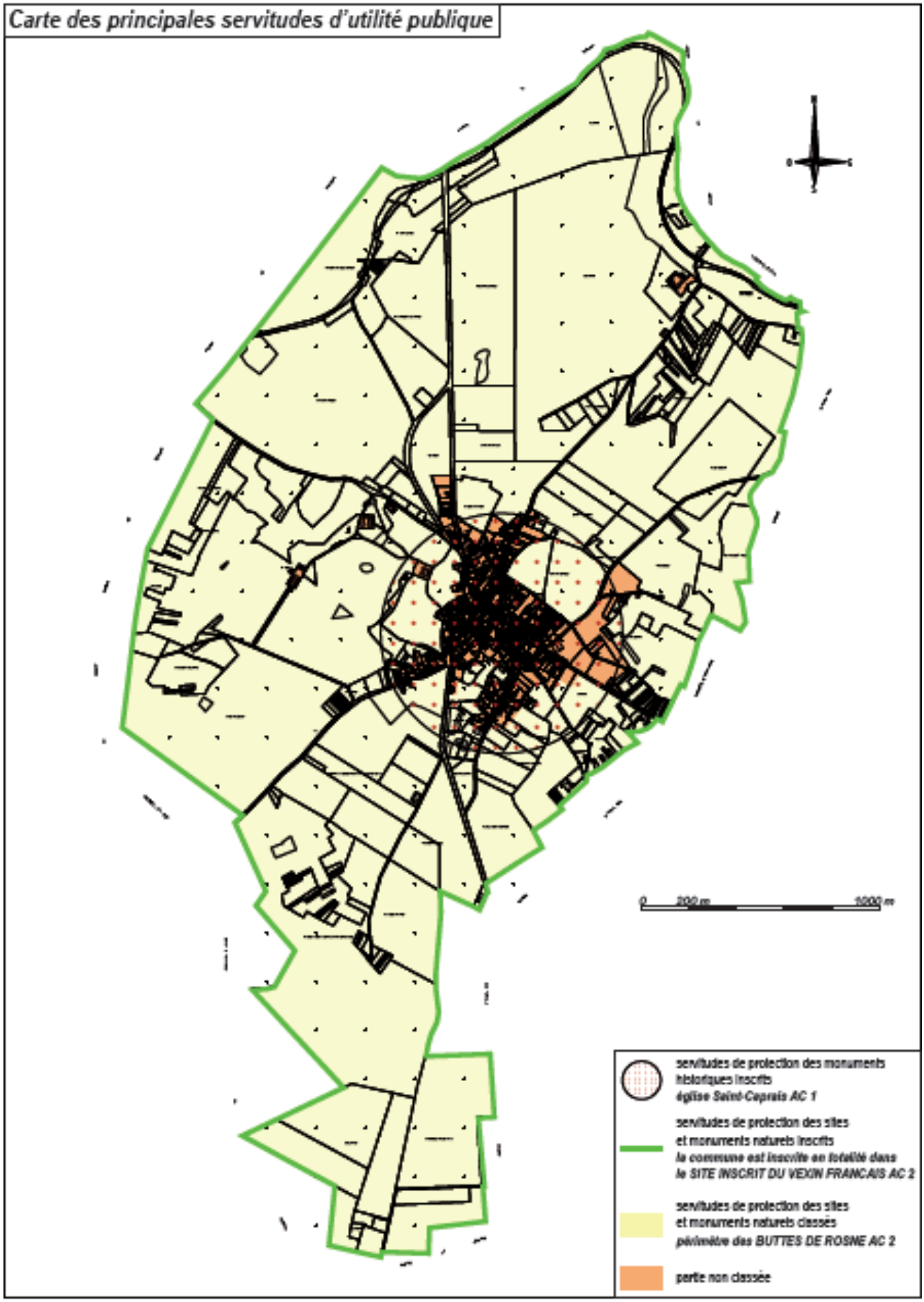
- réseau séparatif Eaux Usées vers STEP 200 000 EH à NEUVILLE-SUR-OISE
- environ 5 400 m de réseau gravitaire
- 2 postes de refoulement SIARP route de Cormeilles, rue de Berval
- 1 poste de refoulement communal rue du Bois Quéris
- taux de desserte 98 %
- réseau pluvial : 5 branches indépendantes suivant les écoulements naturels

Habitations non desservies par les réseaux

4 habitations ne sont pas raccordées.
En outre, 2 habitations dont 1 en rénovation derrière l'église ne sont pas encore raccordées.

CONCLUSION : **- commune assainie en quasi-totalité**
- 2 % des habitations non desservies par les réseaux *(4 / 223)*

Carte des principales servitudes d'utilité publique



2.4.3 L'élimination des déchets

Grisy-les-plâtres adhère au SMIRTOM (**S**yndicat **Mi**xte de **R**amassage et de **T**raitement des **O**rdures **M**énagères du Vexin). Le SMIRTOM (Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères) a été crée en 1953 pour le ramassage des ordures ménagères. Il regroupait alors 5 communes et portait le nom de SIROM (syndicat intercommunal de ramassage des ordures ménagères).

En 1998, le syndicat a étendu ses compétences au traitement des déchets ménagers et a pris le nom de SMIRTOM du Vexin. Actuellement, il regroupe 93 communes réparties dans le Val d'oiseet les Yvelines.

Chaque commune adhérente est représentée au niveau du comité syndical par 2 élus désignés par le conseil municipal.

Missions : Assurer la gestion des déchets ménagers des 90 000 habitants concernés en prenant en compte l'environnement et en réduisant au maximum les nuisances qui en découlent.

La collecte sélective a lieu deux fois par semaine. Les habitants disposent pour ce faire de trois bacs :

- **bac jaune** (bouteilles et flacons en plastique, briques alimentaires, cartons, aérosols et bidons, boites de conserve et de boisson, boites en acier)
- **bac bleu** (journaux, magazines)
- **bac vert** (verre)

La déchetterie de rattachement de la commune de Grisy-les-Plâtres est celle de Marines.

2.4.4 Les servitudes d'utilité publique

La commune de Grisy-les-Plâtres est affectée par les servitudes suivantes :

- AC1 Servitude de protection des monuments historiques :

- *Eglise Communale (CI.MH.) Grisy-les-Plâtres*

- AC2 Servitudes de protection des sites et des monuments naturels :

- *Ensemble du Vexin Français*
- *Buttes de Rosnes, de Marines, d'Epiais-Rhus*

- I1B Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-lines part la Société d'économie mixte des transports pétroliers par pipe-lines (TRAPIL)

- *Hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (pipelines Vigny – Roissy) Conduite n°1 – 508 mm*

- PM1 Document valant Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels

- *Zone de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées*

- T5 Servitudes aéronautiques de dégagements (aérodromes civils et militaires).

- *Aérodrome de PONTOISE-CORMEILLES-EN-Vexin*

T8 servitudes radioéléctriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage

- *CENTRE PONTOISE-CORMEILLES, Aérodrome (perturbations)*
- *CENTRE PONTOISE-CORMEILLES, Aérodrome (obstacles)*

2.5 LES NUISANCES ET LES RISQUES TECHNOLOGIQUES EVENTUELS

2.5.1 Risque de transport de matières dangereuses

Le dossier communal sur les risques majeurs, élaboré conjointement par la commune et la préfecture du Val d'Oise, a établi la présence d'un risque lié au transport de matières dangereuses sur la commune. Ce risque concerne le transport routier et autoroutier ainsi que le transport par canalisations interurbaines.

Le transport par canalisations interurbaines

Il est utilisé pour les transports sur grande distance des hydrocarbures (oléoducs). Grâce à une sécurité et une réglementation rigoureuse, aucun accident ou incident notable n'est survenu sur la commune.

Quelles sont les mesures prises dans la commune ?

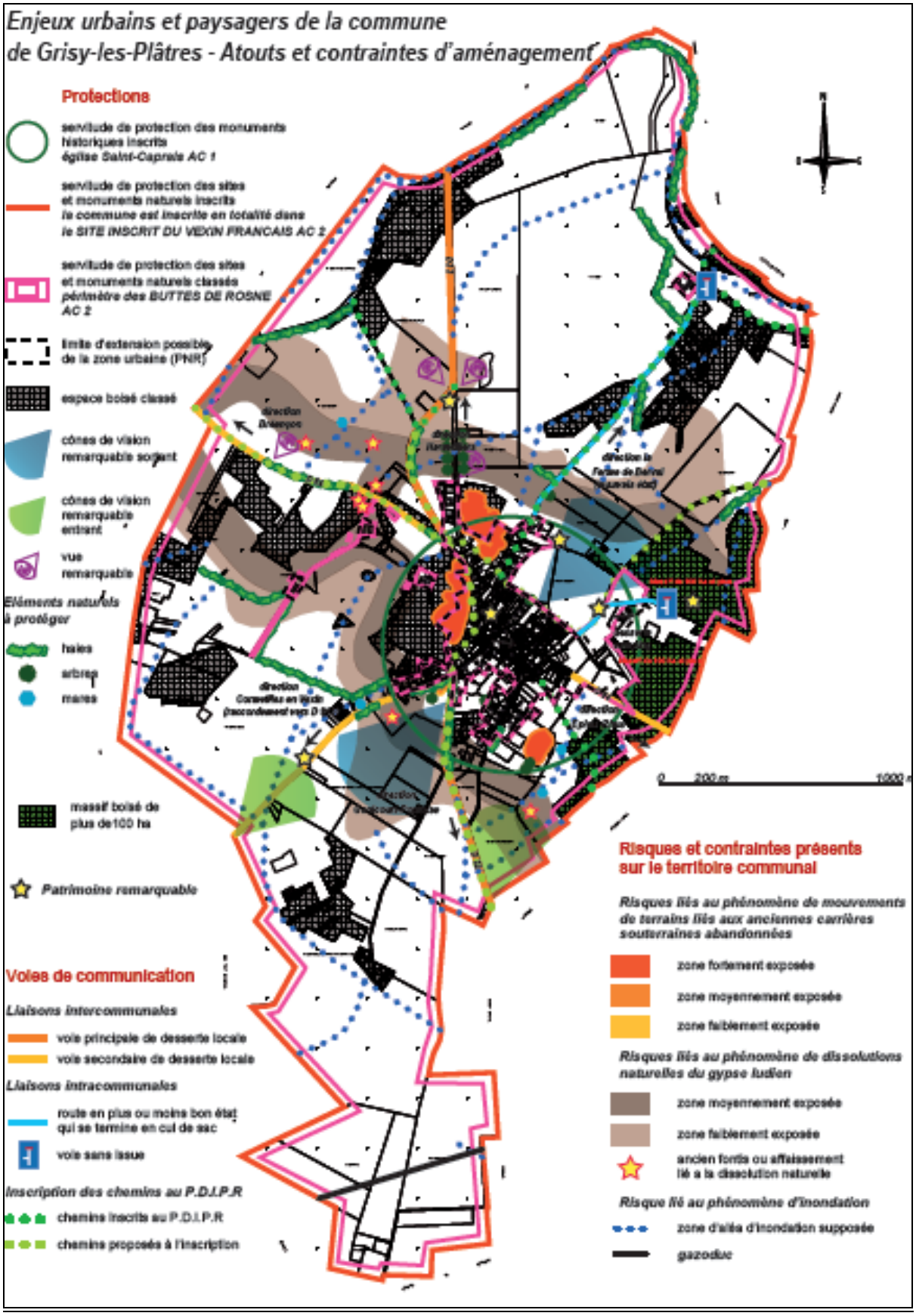
Le transport de matières dangereuses est assujetti à la réglementation « Accord Européen sur le transport des matières Dangereuses par Route » (ADR) pour le trafic terrestre, et au Règlement International pour le transport de matières Dangereuses par voies ferrées (RID).

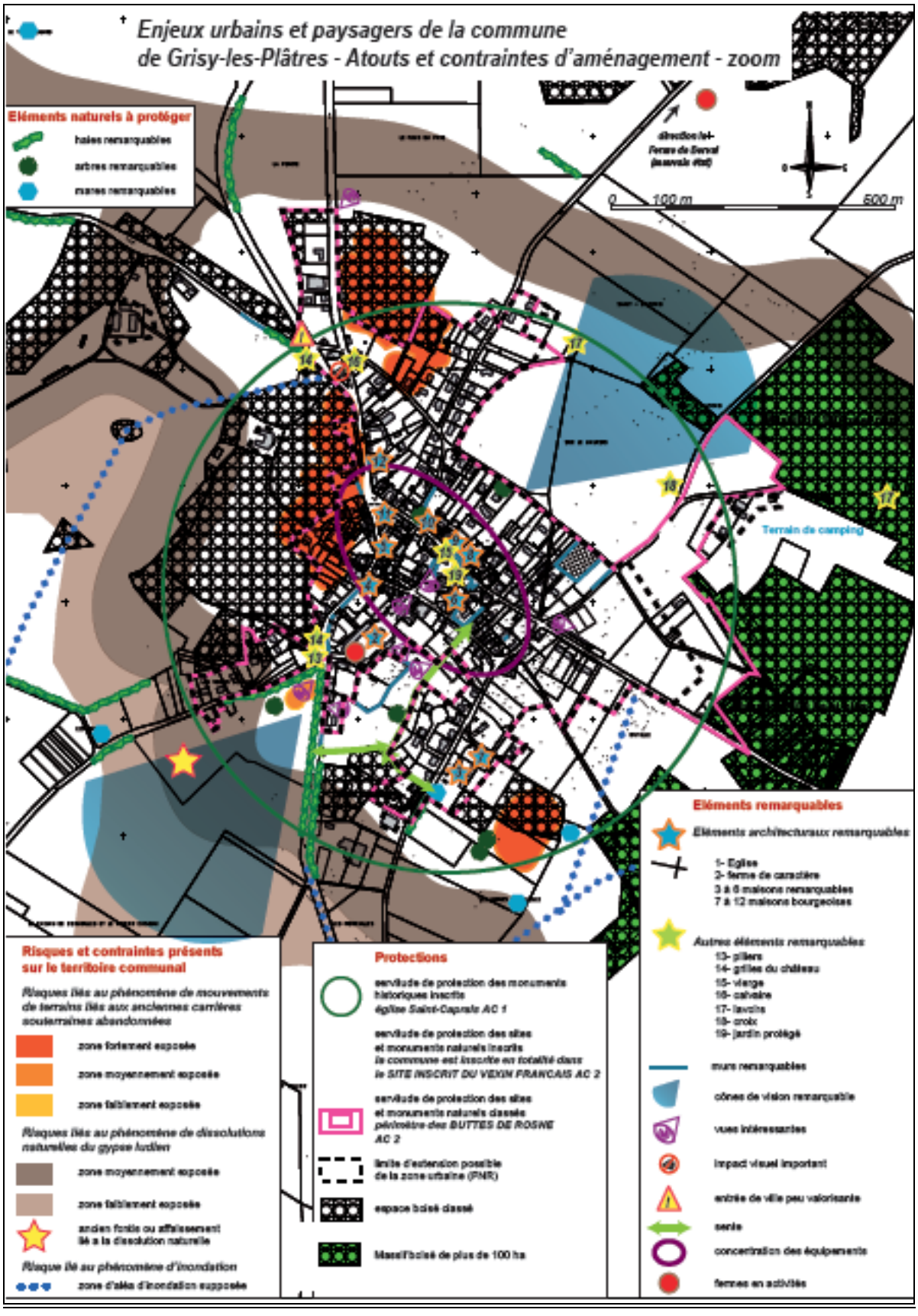
La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (D.R.I.R.E.) a la charge de réceptionner les véhicules de transport routier de matières dangereuses et d'effectuer les visites techniques annuelles obligatoires de ces véhicules.

Une réglementation rigoureuse préexiste :
- pour le conditionnement des produits,
- pour l'équipement des véhicules de transport,
- pour les conditions de circulation et de stationnement,
- pour l'affichage informatif sur les matières transportées et la définition du risque encouru,
- pour la formation des chauffeurs,
- pour les conditions de conduite,
- pour l'agrément et la certification des entreprises assurant le transport.

Deux plans de secours spécialisés « Transport de matières dangereuses » et « Transport de matières radioactives » ont été approuvés par le Préfet, respectivement les 4 septembre 1991 et 12 juillet 1994 ; ces plans prévoient les mesures à prendre et les moyens de secours publics et privés à mettre en œuvre pour faire face aux accidents de cette nature (périmètre de sécurité, déviation, barrages flottants, intervention d'unités spécialisées ...).

Les installations de transport par canalisations souterraines font l'objet, de la part de Trapil, de plans de surveillance et d'intervention (P.S.I) en vue de réduire les probabilités d'agressions externes involontaires et de réagir efficacement en cas d'accident.


Enjeux urbains et paysagers de la commune
de Grisy-les-Plâtres - Atouts et contraintes d'aménagement
Protections
servitude de protection des monuments historiques inscrits
église Saint-Caprais AC 1
servitude de protection des sites et monuments naturels inscrits
la commune est inscrite en totalité dans le SITE INSCRIT DU VEXIN FRANCAIS AC 2
servitude de protection des sites et monuments naturels classés
périmètre des BUTTES DE ROSNE AC 2
limite d'extension possible de la zone urbaine (PNR)
espace boisé classé
cônes de vision remarquable sortant
cônes de vision remarquable entrant
vue remarquable
Eléments naturels à protéger
haies
arbres
mares
massif boisé de plus de100 ha
Patrimoine remarquable
Voies de communication
Liaisons intercommunales
voie principale de desserte locale
voie secondaire de desserte locale
Liaisons intracommunales
route en plus ou moins bon état qui se termine en cul de sac
voie sans issue
Inscription des chemins au P.D.I.P.R
chemins inscrits au P.D.I.P.R
chemins proposés à l'inscription
0 200 m 1000 m
Risques et contraintes présents sur le territoire communal
Risques liés au phénomène de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées
zone fortement exposée
zone moyennement exposée
zone faiblement exposée
Risques liés au phénomène de dissolutions naturelles du gypse ludien
zone moyennement exposée
zone faiblement exposée
ancien fontis ou affaissement lié a la dissolution naturelle
Risque lié au phénomène d'inondation
zone d'aléa d'inondation supposée
gazoduc


Enjeux urbains et paysagers de la commune
de Grisy-les-Plâtres - Atouts et contraintes d'aménagement - zoom
Eléments naturels à protéger
haies remarquables
arbres remarquables
mares remarquables
direction lot-
Ferme de Serval
(mauvais état)
0
100 m
500 m
Terrain de camping
Eléments remarquables
Eléments architecturaux remarquables
1- Eglise
2- ferme de caractère
3 à 6 maisons remarquables
7 à 12 maisons bourgeoises
Autres éléments remarquables
13- piliers
14- grilles du château
15- vierge
16- calvaire
17- lavoirs
18- croix
19- jardin protégé
murs remarquables
cônes de vision remarquable
vues intéressantes
impact visuel important
entrée de ville peu valorisante
sente
concentration des équipements
fermes en activités
Risques et contraintes présents
sur le territoire communal
Risques liés au phénomène de mouvements
de terrains liés aux anciennes carrières
souterraines abandonnées
zone fortement exposée
zone moyennement exposée
zone faiblement exposée
Risques liés au phénomène de dissolutions
naturelles du gypse ludien
zone moyennement exposée
zone faiblement exposée
ancien fontis ou affaissement
lié à la dissolution naturelle
Risque lié au phénomène d'inondation
zone d'aléa d'inondation supposée
Protections
servitude de protection des monuments
historiques inscrits
église Saint-Caprais AC 1
servitude de protection des sites
et monuments naturels inscrits
la commune est inscrite en totalité dans
le SITE INSCRIT DU VEXIN FRANCAIS AC 2
servitude de protection des sites
et monuments naturels classés
périmètre des BUTTES DE ROSNE
AC 2
limite d'extension possible
de la zone urbaine (PNR)
espace boisé classé
Massif boisé de plus de 100 ha

2.6 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT : ENJEUX ET BESOINS

Il ressort de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement de la commune de Grisy-les-Plâtres les principaux enjeux et contraintes suivants :

SUR LES ASPECTS PHYSIQUES ET NATURELS DU TERRITOIRE COMMUNAL :

La commune se compose de quatre entités paysagères : espace agricole, espace boisé, espace de pâtures, vergers, jardins et prairies et espace bâti.

Le contexte physique et la composition naturelle du territoire communal sont synonymes d'atouts et de contraintes :

- Une position géographique charnière entre le plateau du Vexin Français au Nord et l'agglomération de Cergy-pontoise et la vallée de la Seine au Sud.
- La commune de Grisy-les-Plâtres est située sur une butte dominant des plateaux agricoles.
- Absence de cours d'eau sur le territoire communal.
- Les formations géologiques qui occupent la majeure partie du territoire étudié sont essentiellement issues du Tertiaire.
- Un climat d'influence océanique avec une légère tendance continentale.
- Un bilan de la qualité de l'air relativement favorable en ce qui concerne la présence de dioxyde d'azote et la présence d'ozone.
- Une partie de la commune se trouve en site classé, elle correspond au périmètre des « Buttes de Rosne ».
- La commune appartient dans son intégralité au site inscrit du Vexin Français et au PNR du Vexin Français.
- Les milieux naturels et espaces agricoles occupent la grande majorité de la superficie communale.

Les risques naturels

Il existe des risques d'inondations pluviales lors d'orages violents et des risques de mouvements de terrain. Toutefois, des mesures prises par la commune permettent de les minimiser. La commune est également soumise aux risques de retrait-gonflement des sols argileux et d'exposition au plomb. Elle dispose aussi de terrains alluvionnaires compressibles.
Un plan de prévention des risques de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées et aux dissolution naturelles du gypse ludien a été prescrit le 20 octobre 2005.

SUR LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Evolution du tissu urbain

La commune de Grisy-les-Plâtres est historiquement constituée d'une seule entité bâtie.

Le développement urbain s'est d'abord opéré par densification des rues existantes puis par extensions pavillonnaires au coup par coup.

Il existe un seul lotissement sur l'ensemble du territoire communal.

La morphologie urbaine

Le tissu urbain de Grisy-les-Plâtres s'organise en trois entités distinctes, mais sans rupture. Le tissu à dominance de bâti ancien, le tissu à dominance de bâti récent et le tissu mixte.

Le bâti

Un habitat ancien traditionnel dans le cœur du village.

Un habitat récent en limite de village, ces maisons contemporaines sont en parpaings avec finition crépi pour la plupart.

La commune de Grisy-les-Plâtres possède quelques éléments patrimoniaux, architecturaux et naturels remarquables liés notamment à sa structuration urbaine qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Le fonctionnement urbain

Des liaisons douces plus nombreuses à l'extérieur qu'à l'intérieur du village permettent un maillage du territoire et participent au caractère remarquable du village.

La commune dispose par ailleurs d'une bonne desserte routière (D 22, D 64, D 915) et de transports collectifs suffisants.

Les migrations pendulaires sont très importantes et pour ces déplacements, la voiture particulière reste le mode de transport le plus utilisé, devant les transports en commun.

Les réseaux et servitudes d'utilité publique

- Le SIE DE LA SOURCE de BERVAL regroupe les communes de Epiais-Rhus et Grisy-les-Plâtres. L'ensemble de ces communes est concerné par la compétence Eau potable.
- Le SIE dessert 1192 habitants.
- Le prélèvement s'effectue à la source de Berval sur le territoire de Grisy-les-Plâtres. Cette source fait l'objet actuellement d'études hydrogéologiques et d'environnement préalables à la constitution du dossier de DUP pour le captage. L'hydrogéologue agrée a proposé des périmètres de protection intéressant la commune de Grisy-les-plâtres qui limiteront les possibilités de construction. Dans sl'attente de projet définitif, il est du rôle du maire d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptibles de polluer cette réserve d'eau.
- Le bilan fourni en 2004 par la DDASS indique que l'eau du syndicat est de bonne qualité.
- La commune de Grisy-les-Plâtres adhère au **S**yndicat **I**ntercommunal pour l'**A**ssainissement de la **R**égion **P**ontoise **(SIARP)** qui regroupe 10 autres communes.
- Réseau séparatif Eaux Usées vers STEP 200 000 EH à NEUVILLE-SUR-OISE.

- Environ 5 400 m de réseau gravitaire.
- 2 postes de refoulement SIARP route de Cormeilles, rue de Berval.
- 1 poste de refoulement communal rue du Bois Quéris.
- Taux de desserte 98 %.
- Réseau pluvial : 5 branches indépendantes suivant les écoulements naturels.

Nuisances et risques technologiques

Il existe un risque de transport de matières dangereuses sur la commune, qui concerne le transport routier et le transport par canalisations interurbaines.

3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LA DELIMITATION DES ZONES

3.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3.1.1 Objectifs poursuivis par le PADD

Le diagnostic communal a mis en évidence :

• d'une part les atouts communaux qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :

- une évolution démographique positive marquée par de fortes croissances (en particulier entre 1990 et 1999, +75 habitants, 1,62% de taux de variation annuel), une croissance plus limitée entre 1999 et 2006 (+31 habitants, +0,78%)
- un degré d'équipements aptes à répondre à une croissance raisonnée de population,
- un patrimoine bâti remarquable et une morphologie urbaine caractéristique,
- l'appartenance de la commune au Parc Naturel Régional du Vexin Français,
- une activité agricole toujours prospère et importante en terme d'occupation des sols,
- une activité de loisirs et de tourisme à valoriser,

• d'autre part des contraintes et dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :

- une population jeune mais une tendance au vieillissement (diminution de la tranche d'âge des 20-39 ans qui n'arrivent plus à se loger sur la commune),
- un habitat composé essentiellement de maisons individuelles (91,1%),
- une sur-représentation des grands logements (84% des logements comportent au moins 4 pièces),
- un manque de foncier disponible dans le cadre du POS existant,
- la nécessité de réaliser des logements locatifs afin de diversifier le parc de logements existant et ainsi favoriser la mixité sociale,
- l'existence de risques naturels (Plan de Prévention des Risques relatif aux carrières souterraines abandonnées, risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse, risque d'inondation pluviale, risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sècheresse et à la réhydratation des sols, terrain alluvionnaire compressible, risque d'exposition au plomb).
- l'existence de servitudes incontournables quant au développement du village : l'inscription de la totalité du territoire communal en site inscrit (site inscrit du Vexin Français) et l'appartenance d'une grande partie de la commune au site classé des Buttes de Rosne.

Il faut ajouter à ces contraintes l'obligation pour le PLU d'être compatible avec différents documents supra-communaux :

- les directives émanant du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
- la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français.

La commune doit également prendre en compte les recommandations de la **charte paysagère communale.**

3.1.2 Explication des choix retenus pour établir le PADD

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis aux chapitres précédents, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune GRISY-LES-PLATRES s'articule autour de 5 grandes orientations :

- Développer l'urbanisation de façon modérée et diversifier l'habitat
- Renforcer la dynamique économique et commerciale
- Préserver le cadre de vie
- Préserver l'identité paysagère et agricole de la commune
- Prendre en compte les risques

A- Développer l'urbanisation de façon modérée et diversifier l'habitat

Rappel des objectifs en matière démographique et d'habitat :

Pour GRISY-LES-PLATRES, les grands objectifs en matière de développement sont les suivants :

▪ **connaître un développement mesuré** en compatibilité avec la **charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français** afin de préserver le caractère rural du village,

▪ **diversifier le parc de logements** afin d'accroître l'offre en locatif et en accession pour familles et jeunes ménages. Il s'agit **de maîtriser l'ensemble du "parcours résidentiel"** : adaptation du parc de logements au vieillissement, aux jeunes ménages, aux familles… afin d'atteindre une certaine mixité sociale.

▪ **Limiter le vieillissement de la population** pour assurer le fonctionnement du groupe scolaire et des autres équipements,

Pour ce faire, il s'agit de :
- favoriser le maintien des jeunes sur place,
- accueillir de façon modérée une population nouvelle diversifiée,

Il n'est cependant pas question d'envisager une croissance démesurée, en raison de la volonté de préserver la qualité du site (site inscrit du Vexin français et site classé des Buttes de Rosne), des contraintes liées aux risques naturels et de l'appartenance de la commune au Parc Naturel Régional du Vexin Français.

Le projet communal retenu repose sur **la volonté de poursuivre une légère croissance de population.** Sur un plan quantitatif, cela implique de :

- **passer de 590 habitants aujourd'hui à environ 630/650 habitants à l'horizon 2020,**
  soit une croissance comprise entre 0,5% et 0,75% par an (compatible avec la Charte du PNR),

- **prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages :** aujourd'hui le nombre de personnes par ménage est de 2.8, on peut raisonnablement penser que ce nombre de personne par ménage passera de 2.8 à 2.6

Dans les années à venir, une quinzaine de logements supplémentaires sur la commune n'apporteront donc pas de population supplémentaire, mais permettront le desserrement des ménages à 2,6.

Afin d'atteindre ces deux objectifs, il s'agit de réaliser trente à quarante logements supplémentaires pour 2020
soit environ 3 logements annuels

1. Une offre de logement plus diversifiée

La tendance des dernières années a été davantage à la construction de grands logements individuels en accession à la propriété. **Le manque de logements locatifs** (11,5% de locataires en 1999, 3 logements sociaux sur la commune en 2007) **et de petits logements** à GRISY-LES-PLATRES constitue un frein au maintien des jeunes sur la commune et au renouvellement de la population.

Aujourd'hui, compte tenu de ces manques, la commune souhaite diversifier son habitat. Cela implique de :

- permettre l'urbanisation des dents creuses et la résorption des logements vacants (en tenant compte des contraintes imposées par le PPR).
- autoriser le changement de destination des fermes situées dans le tissu urbain et permettre ainsi la réalisation de logements dans le tissu existant,
- définir un petit secteur de développement dans la continuité de la zone urbaine existante,

L'objectif est d'atteindre à terme un certain équilibre grâce à une diversification de l'habitat qui répondrait à l'ensemble des besoins de la population (jeunes et moins jeunes) et permettrait d'assurer l'ensemble du parcours résidentiel sur la commune.

2. Une nouvelle offre de logements

L'analyse des capacités résiduelles en tissu urbain a montré que les parcelles libres sont aujourd'hui très rares (5/6 constructions envisageables dans le cadre du POS existant). Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Vexin et respecter les délimitations du site classé des Buttes de Rosne. Les possibilités d'extension de la zone urbaines sont donc très limitées.
Le projet urbain, outre l'urbanisation des dents creuses, la résorption des logements vacants et le changement de destination des fermes dans le tissu urbain, prévoit une légère urbanisation à l'Est de la zone urbaine existante (à proximité du cimetière) sur des terrains appartenant à la commune. L'idée est de permettre à terme la réalisation de différents logements locatifs ou en accession (en fonction des besoins). Le type d'habitat réalisé s'inspirera des volumes et de l'architecture du Vexin (habitat groupé, mitoyen s'inspirant dans ses volumétries des grands corps de fermes du Vexin).



Exemple de logements locatifs s'inspirant d'une volumétrie traditionnelle (commune de Génicourt).

Renforcer la dynamique économique et commerciale

La commune de Grisy-les-Plâtres appartient à la communauté de communes du val de Viosne qui a pour compétence obligatoire le développement économique. Dans ce cadre, la communauté de communes a réalisé l'extension de la zone d'activités intercommunale de Marines et gère la promotion et l'organisation d'une offre touristique communautaire à l'échelle du territoire. ***Différentes mesures peuvent cependant être prises à l'échelle communale :***

Maintenir la possibilité d'accueillir des activités artisanales sur la commune

Le renforcement de la dynamique économique passe également par le maintien voire le développement des activités artisanales sur le territoire communal. Permettre l'évolution des activités existantes afin d'assurer leur pérennité entre également dans cet objectif. Le règlement autorise les activités artisanales.

Pérenniser voire développer l'offre en commerces et services de proximité

Le commerce de proximité joue un rôle important dans l'économie et l'animation locale. Il est donc essentiel d'assurer la pérennité de cette offre en créant des conditions réglementaires favorables.

Renforcer le développement du tourisme sur l'ensemble du territoire

- par la mise en valeur du patrimoine local (lavoirs, calvaires, maisons remarquables… : ces différents éléments sont désormais protéger au titre du L 123-1 7°)
- par la valorisation des itinéraires de découverte : les voies et cheminements à conserver figurent sur les plans de zonage et sont préservés au titre du L123 1 6°,
- par le développement de petites infrastructures d'accueil, (gîtes, chambres d'hôtes…)

- par la mise en valeur des paysages (préservation des cônes de vue, des haies et arbres remarquables, confère les plans de zonage…)

C- Préserver le cadre de vie

*Les grands objectifs en matière de **préservation du cadre de vie** sont les suivants :*

• **préserver le tissu urbain de caractère**, qui possède une grande richesse patrimoniale liée à sa structuration urbaine (alignements de murs, continuités urbaines...) et à son bâti historique (demeures bourgeoises, fermes, église...). Pour ce faire, un certain nombre **d'éléments remarquables** pour leur style architectural :

- la ferme de caractère localisée au sud du village,
- plusieurs maisons remarquables situées au centre bourg,
- plusieurs maisons bourgeoises,

et d'éléments du **patrimoine local :**

- les deux lavoirs,
- les calvaires,
- les grilles du château,
- une statue de la vierge dans un mur rue de la sablonnière,
- des piliers,
- différents murs en pierre,

sont protégés dans le PLU dans le cadre de la loi Paysages (article L 123-1-7° du code de l'urbanisme). Ils figurent à ce titre sur le plan de zonage. Un espace public paysagé situé à proximité de l'église est également préservé au titre du L123 1 7°.

• **préserver le cadre naturel de grande qualité** de la commune. Pour ce faire, le PLU respecte les limites du site classé des Buttes de Rosne : aucun développement urbain important n'est prévu dans le site classé. Les espaces boisés sont protégés et certains éléments du **patrimoine naturel** (haies, mares, arbres remarquables…) sont protégés au titre du L 123-1 7°.

▪ **préserver et mettre en valeur les sentes et chemins** qui maillent le territoire. Les principaux chemins et sentes de la commune sont protégés au titre de la loi Paysages (article L 123-1-6° du code de l'urbanisme). Ils figurent à ce titre sur le plan de zonage.

Le développement de l'urbanisation (à l'Est de la zone urbaine existante sur les terrains appartenant à la commune) se fera en harmonie avec l'environnement urbain et naturel. Le type d'habitat réalisé s'inspirera des volumes et de l'architecture du Vexin (habitat groupé, mitoyen s'inspirant dans ses volumétries des grands corps de fermes du Vexin).

D- Préserver l'identité paysagère et agricole de la commune

Le projet d'aménagement préconise de :

b) préserver et mettre en valeur les espaces naturels en tenant compte d'un **environnement très sensible** (site classé des Buttes de Rosne, site inscrit du Vexin Français…) : classement en zones N, en zones Ap (secteurs agricoles à enjeux paysagers où les constructions agricoles seront autorisées sous réserve d'une très bonne intégration paysagère et d'une prise en compte des cônes de vue), en espaces boisés classés pour les secteurs les plus sensibles,

c) **préserver l'espace agricole** conformément aux principes directeurs de la charte du PNR, afin de pérenniser cette activité importante pour la commune : le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser et maintient les surfaces agricoles existantes (classement en zones A ou Ap et N si qualité des sites et des paysages)

d) **préserver les ouvertures visuelles remarquables** (classement en zone N ou Ap des cônes de vue répertoriés dans le rapport de préservation et sur les plans de zonage),

e) protéger les **espaces boisés existants** (classement en espaces boisés classés),

E- Prendre en compte les risques

Le projet d'aménagement intègre la prise en compte :

- des zones inondables (écoulement temporaire des eaux pluviales), localisées essentiellement dans l'espace agricole et dessinées sur les plans de zonage,
- des risques liés au phénomène de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées (le Plan de Prévention des Risques est annexé au PLU)
- Les risques liés au phénomène de dissolutions naturelles du gypse ludien (cf PPR)
- Le risque lié au retrait gonflement des sols argileux (le rapport de présentation mentionne ce risque et le règlement le reprend en article 2).

3.2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS

3.2.1 Justifications du zonage

A - LE DROIT EXISTANT

La Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 21 novembre 1985, mis à jour le 18 janvier 1994 et modifié les 16 février 1996 et 14 décembre 1996.

La révision du plan d'occupation des sols a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2006.

Le territoire communal a fait l'objet d'un découpage en différentes zones matérialisées par des documents graphiques accompagnés d'un règlement d'urbanisme.

B - LE ZONAGE

Le territoire de Grisy les Plâtres est divisé en 5 zones dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

La zone UA

Elle recouvre le centre ancien composé de constructions denses, qui forment avec les murs de clôtures des fronts bâtis le long des rues du village.
Des constructions d'habitations occupent principalement cette zone, et on y trouve un corps de ferme en activité.

La zone UEp

Cette zone recouvre le secteur où sont localisés des équipements publics ou d'intérêt collectif (équipements de sport).

La zone UH

Cette zone destinée principalement aux habitations individuelles, concerne les extensions pavillonnaires autour du bourg.
Elle comprend le secteur Uha, secteur inscrit au POS en zone NCb (équipements sportifs et de loisirs) à proximité du cimetière.

La zone réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage « A »

Elle s'étend sur les espaces cultivés.
Elle comprend le secteur Ap présentant des enjeux paysagers particuliers.

La zone naturelle ou forestière « N »

Elle concerne principalement les massifs boisés et les secteurs à protéger.
Elle comprend les secteurs Na comprenant un haras, Nb comprenant un hangar permettant l'accueil d'activités agricoles et artisanales, Nc représentant un terrain de camping et Nd accueillant des activités de loisirs et commerciales.

C -EVOLUTION DES ZONAGES ENTRE LE POS et le PLU

Évolution de la zone UA

Les parcelles 457, 452 et 178, en deuxième rang rue du Vexin, en zone UH au POS, ont été intégrées en zone UA afin de regrouper le bâti selon la même typologie.
Le secteur UAa inscrit au POS sur les zones de carrière est supprimé, les carrières faisant l'objet d'un PPR joint au présent PLU.

Évolution de la zone UEp

La zone UEp, inscrite en NCb au POS, a été créée afin d'y regrouper plusieurs équipements publics ou d'intérêt collectif et d'appliquer une réglementation identique à l'ensemble.

Évolution de la zone UH

Une zone UHa est créée, inscrite au POS en zone NCb (équipements sportifs et de loisirs). Elle doit y permettre la création d'une nouvelle offre de logements. Le COS y est plus important que sur le reste de la zone UH. L'aspect général des constructions doit y être inspiré d'une volumétrie des grands corps de ferme du Vexin.

Le secteur UHa inscrit au POS sur les zones de carrière est supprimé, les carrières faisant l'objet d'un PPR joint au présent PLU.

Le secteur situé en bas de la rue de Butelle, entre la rue des Renardeaux et la limite du site classé, inscrit au POS en secteur NC, est reclassé en zone UH.

Le secteur UHb créé au POS, de densité moindre que la zone UH, a été supprimé.

Les fonds de parcelles ZD193, 194 et 119, inscrites au POS en zone NC sont intégrées en zone UH afin de permettre le maintien et l'extension d'une entreprise.

Évolution de la zone NC devenue A

La zone vouée à l'exploitation agricole a été maintenue sur les espaces cultivés.

Les espaces boisés inscrits au POS approuvé en zone agricole sont reclassés en zone naturelle.

Un secteur Ap a été créé. Ce secteur présente des enjeux paysagers particuliers. Les constructions agricoles seront autorisées sous réserve d'une très bonne intégration paysagère et d'une prise en compte des cônes de vue, identifiés au rapport de présentation et sur le plan de zonage.

Évolution de la zone ND devenue N

Quatre secteurs ont été créés :

B- un secteur Na inscrit sur les bâtiments du Haras
C- un secteur Nb, correspondant à un hangar pouvant accueillir des activités artisanales ou agricoles, inscrit en zone NC au POS
D- un secteur Nc, couvrant le camping, inscrit en zone NDb au POS ;
E- un secteur Nd, couvrant les bâtiments accueillant la discothèque, inscrit en zone NC au POS

Évolution des espaces boisés classés

L'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L 311 et L 312 et suivants du Code Forestier.
Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et doivent donner lieu à un reboisement obligatoire. La gestion des peuplements à partir de régénérations naturelles est préférable à des peuplements artificiels.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Des massifs boisés de plus de 100 ha sont inscrits sur le territoire communal.

Superficie des espaces boisés classés :

POS antérieur : pas d'information

PLU : 112,1 hectares

Déclassement d'espaces boisés classés :

f) Un espace boisé classé de 9322 m²situé au sud de la Commune entre la ferme sise au 10, rue du Général de Gaule et le Grisy Apple est levé afin de permettre l'implantation d'un hangar agricole. Ce secteur est inscrit en zone agricole A. Une bande de 12 mètres de large est conservée en espace boisé classé sur le pourtour.

En compensation, sont inscrites en espace boisé classé :
F- une bande de 1440 m² située le long de la RD22 ;
G- la parcelle ZI n°2 pour 2360 m²
H- la parcelle ZH n°3 pour 5522 m².
I-

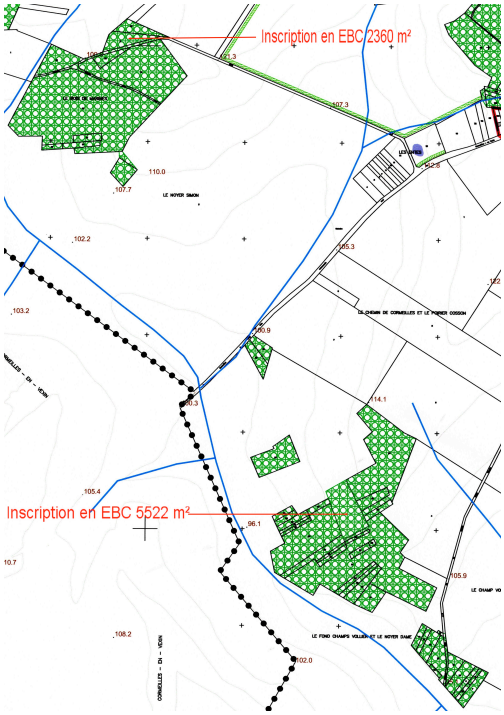


Schéma 1

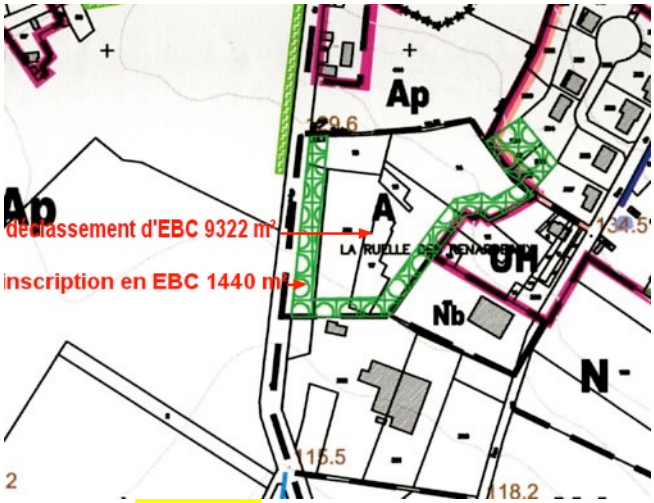


Schéma 2

g) Une partie de l'espace boisé classé inscrit à l'ouest de la rue du Bois Query est levée (parcelles 6 pour 1070 m²et 20 pour 844 m²), afin de tenir compte de l'existant et pour permettre l'implantation d'une construction, dans la continuité du bâti.

En compensation, sont inscrits en espaces boisés classés deux secteurs :

J- un bosquet d'arbres au Nord-Ouest de la parcelle 6 (pour 969 m²), au nord du bourg, dans le lieudit « La Pointe »

K- deux espaces situés le long de la RD22, au nord du bourg (pour 1550 m² et 2857 m²).

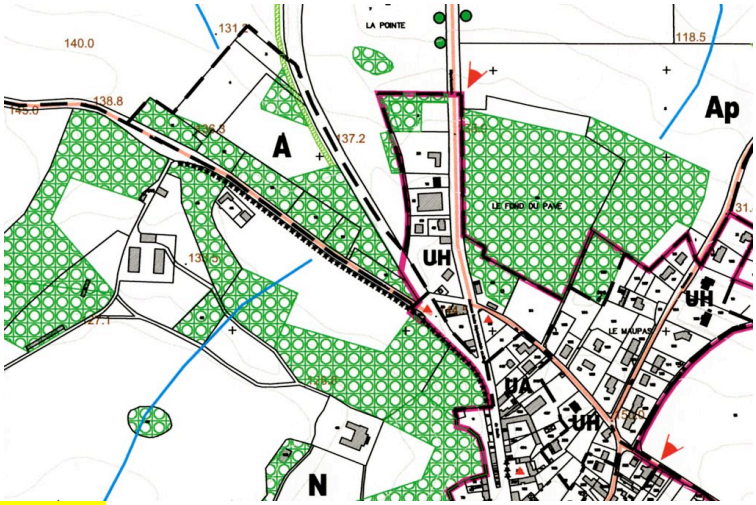


Schéma 3

3.2.2 Justifications des dispositions règlementaires

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol.

Article 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relevant d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : L'emprise au sol des constructions
Article 10 : La hauteur maximale des constructions
Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantations
Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement car le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

	Objectifs	Dispositif réglementaire
Zone UA	Permettre la mixité des fonctions urbaines dans le centre ancien tout en le préservant. Favoriser la mutation du bâti d' un grand corps de ferme. L'activité agricole existante évolue et les bâtiments dans le bourg ne sont plus adaptés à l'évolution de l'agriculture. Les bâtiments doivent pouvoir évoluer en logements ou bureaux.	**L'article 2** autorise les activités à destination d'artisanat, de commerce, de bureaux et d'activités libérales. **L'article 2** autorise le changement de destination des bâtiments agricoles, si les transformations et les installations n'ont pas pour effet de provoquer des risques en matière et salubrité et de sécurité publique et ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et aux paysages. Des orientations d'aménagement sont définies sur la ferme sise 10 rue Charles de Gaulle.
	Permettre la construction neuve ou les extensions en conservant la morphologie urbaine propre au centre ancien	**L'article 6** prévoit l'alignement des constructions par rapport à la voie. Toutefois, un retrait est admis pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait. Dans ce cas, la continuité bâtie est assurée à l'alignement de la voie par des clôtures ou des bâtiments. **L'article 7** précise que les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales pour respecter la disposition urbaine existante. **L'article 10** limite la hauteur des constructions à 7 m à l'égout du toit. Un dépassement est autorisé pour faire régner la même hauteur dans certains cas. **L'article 14** prévoit un coefficient de 0.60 sur la zone UA conformément au tissu urbain existant qui se caractérise par une densité moyenne.
	Préserver et renforcer la qualité de composition du centre ancien	**L'article 11** oblige les constructeurs à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants et à améliorer la qualité de l'existant à l'occasion des aménagements et réhabilitations. Cet article oblige également à la conservation des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage.
	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	**L'article 1** interdit les activités nuisantes ou inadaptées. **L'article 2** précise les risques naturels qui affectent certains secteurs de la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions. Cet article oblige également à la conservation des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage. **L'article 3** préserve au titre de l'article L.123.1.6 des voies et cheminements piétons. **L'article 4** oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau public d'assainissement, et en indique les modalités. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions. **L'article 7** prévoit qu'à défaut d'implantation sur la deuxième limite latérale**,** la marge d'isolement sera d'au moins 4 mètres pour les façades percées de baies de

		manière à préserver l'éclairage des pièces. **L'article 13** impose qu'au minimum 50% du terrain soit libre de toute construction et aire de stationnement afin de préserver des espaces naturels. Il oblige à réaliser des aménagements paysagers afin de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement. Il oblige également la préservation d'un espace public et d'un poirier au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme.
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement	**L'article 3** prévoit que les accès et les voies à créer soient adaptés aux constructions qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour **L'article 7** prévoit, lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites latérales, une marge d'isolement de 2,50 mètres minimum, pour permettre le passage d'un véhicule ou son stationnement à l'intérieur des propriétés. **L'article 12** exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour toute nouvelle construction ou pour des modifications entraînant des besoins supplémentaires. Cependant, pour tenir compte des caractéristiques du tissu ancien qui peuvent rendre l'application de cet article difficile, la réalisation des places manquantes sur un terrain situé dans le voisinage immédiat peut être admise.
	Préserver la qualité architecturale	**L'article 10** maintient la hauteur à 7 m à l'égout du toit pour préserver les caractéristiques du bâti environnant et limiter l'impact des constructions dans le paysage **L'article 11** oblige les constructions à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions et des clôtures de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants et afin de préserver la typologie du bâti. L'article 11 rappelle également les éléments du patrimoine local à préserver au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
Zone UEp	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	**L'article 2** précise les risques naturels qui affectent la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions. Cet article oblige également à la conservation des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage. **L'article 4** oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau public d'assainissement, et en indique les modalités. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions. **L'article 7** prévoit qu'à défaut d'implantation sur les limites séparatives**,** les marges d'isolement seront d'au moins 4 mètres pour les façades percées de baies de manière à préserver l'éclairage des pièces. **L'article 13** oblige à réaliser des aménagements paysagers afin de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec

		l'environnement. Il oblige également la préservation d'une plantation d'alignement au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme.
	Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant	**L'article 6** précise que les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 4 mètres des voies publiques existantes ou à créer. **L'article 10** limite la hauteur des constructions à 7 m à l'égout du toit pour préserver les caractéristiques du bâti environnant. Cette règle ne s'applique toutefois pas aux équipements collectifs publics dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement. **L'article 11** oblige à veiller à l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement, sans toutefois formuler de prescriptions strictes.
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement	**L'article 3** prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux projets qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour. **L'article 12** impose la création de places de stationnement en dehors des voies publiques ou privées pour ne pas aggraver la circulation sur les voies publiques..
Zone UH	Permettre une certaine mixité des fonctions au sein des secteurs d'extension	L'article 2 autorise les activités d'artisanat, de bureaux et d'activités libérales lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site. La surface hors œuvre nette ne doit pas excéder 300m². Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé si les transformations et installations n'ont pas pour effet de provoquer de risques en matière de salubrité et de sécurité publique et ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et aux paysages. Un secteur Uha est créé afin de permettre un nouveau secteur d'extension.
	Préserver le caractère du tissu bâti de faible densité, aéré.	**L'article 6** prévoit l'implantation des façades avant des constructions dans une bande comprise entre 6 et 10 mètres de la voie. Cette disposition permet : - de conserver le caractère aéré du bâti et l'implantation des constructions en retrait de l'alignement ; - le stationnement à l'intérieur des propriétés ; **L'article 14** fixe un C.O.S de 0,20 de manière à maintenir le caractère aéré du tissu bâti.. Le C.O.S. du secteur UHa est de 0,40. Ce secteur est une zone non bâtie, un peu à l'écart du centre du bourg, qui peut accueillir un bâti plus dense .
	Préserver l'environnement et la qualité de vie, adapter l'urbanisation aux contraintes du site.	**L'article l** interdit les activités nuisantes ou inadaptées. **L'article 2** précise les risques naturels qui affectent la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les

		constructions. Cet article oblige également à la conservation des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage. **L'article 3** préserve au titre de l'article L.123.1.6 des voies et cheminements piétons. **L'article 4** oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau public d'assainissement et en indique les modalités. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions. **L'article 7** prévoit qu'à défaut d'implantation sur une limite latérale, la marge d'isolement sera d'au moins 3 mètres pour les façades percées de baies de manière à préserver l'éclairage des pièces. Le secteur Uha impose une implantation sur une ou les deux limites latérales, afin de permettre un bâti d'une volumétrie de type corps de ferme, au vu de l'emplacement. **L'article 13** identifie les types de plantation qui doivent accompagner les constructions et ainsi créer un cadre de vie urbain en harmonie avec l'environnement et impose la conservation de 50% d'espaces libres afin de préserver les espaces naturels. Il oblige également la préservation d'un espace public, de mares, d'une plantation d'alignement et de Cédres du Liban au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme.
	Préserver la qualité architecturale	**L'article 10** maintient la hauteur à 7 m à l'égout du toit pour préserver les caractéristiques du bâti environnant et limiter l'impact des constructions dans le paysage **L'article 11** oblige les constructions à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions et des clôtures de manière à rendre compatibles les nouvelles constructions avec le caractère des lieux avoisinants et afin de préserver la typologie du bâti. L'article 11 pour le secteur UHa impose un aspect général des constructions inspiré d'une volumétrie des grands corps de ferme du Vexin. L'article 11 rappelle également les éléments du patrimoine local à préserver au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
	Préserver ou améliorer les conditions de circulation et de stationnement.	**L'article 3** prévoit que les accès et les voies à créer doivent être adaptés aux constructions qu'ils desservent. Les voies en impasse doivent dans certains cas permettre le demi tour. **L'article 12** exige la création de places de stationnement à l'intérieur des propriétés pour toute nouvelle construction, en fonction des besoins qu'elle génère.

Zone A	Préserver la qualité des sites et les espaces cultivés.	**L'article 1** interdit toute nouvelle construction à usage d'activité et d'habitation, sauf celui destiné au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable dans le cadre de l'activité, et à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.
	Répondre aux besoins des agriculteurs en fonction des contraintes du site. Assurer le maintien de l'activité agricole.	**L'article 2** admet dans la zone A, les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable dans le cadre de l'activité à raison d'un logement par exploitation, intégré de préférence au bâtiment agricole et situé exceptionnellement à proximité immédiate du bâtiment d'activité, dans la limite d'une SHON de 250 m².
	Préserver l'environnement, la qualité de vie, les milieux naturels et les paysages	**L'article 2** inscrit un secteur Ap présentant des enjeux paysagers particuliers. Les ocnstructions agricoles seront autorisées sous réserve d'une très bonne intégration paysagère et d'une prise en compte des cônes de vue, identifiés au rapport de présentation et sur le plan de zonage. L'article 2 précise les risques naturels qui affectent la zone et indique les mesures spécifiques à prendre pour les constructions. Cet article oblige également à la conservation des éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage. **L'article 3** préserve au titre de l'article L.123.1.6 des voies et cheminements piétons. **L'article 4** oblige le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau potable et au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, et en indique les modalités. Dans le cas contraire, l'installation doit posséder un système conforme et en bon état. Il oblige à l'enfouissement des réseaux d'électricité et de téléphone pour les nouvelles constructions. Il précise également les contraintes en terme d'infiltration des eaux dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse. **L'article 6** prévoit l'implantation des constructions à 6 m au moins de la voie. **L'article 7** maintient des marges d'isolement de 6 m pour les constructions à usage d'habitation et 10 m pour les autres bâtiments par rapport aux limites séparatives pour permettre l'intégration des bâtiments par des plantations. **L'article 13** identifie les types de plantation qui doivent accompagner les projets. Il oblige également la préservation de haies et de mares au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme.
	Intégrer les constructions dans le paysage naturel et répondre aux besoins générés par les installations pour une utilisation satisfaisante des	**L'article 10** limite la hauteur des constructions à usage d'habitation à 7 m à l'égout du toit. Un dépassement de la hauteur pourra être accordé pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ainsi que les

	locaux.	équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage. **L'article 11** oblige les constructions à respecter des prescriptions concernant l'aspect et les proportions des constructions et des clôtures pour ce qui concerne les habitations. En secteur Ap, les hangars agricoles, les parois verticales des bâtiments agricoles devront être habillées extérieurement de bardage bois. .
	Préserver les conditions de circulation et de stationnement	**L'article 6** prévoit l'implantation des constructions à 6m au moins de la voie pour permettre le stationnement des véhicules à l'intérieur des propriétés. **L'article 7** maintient des marges d'isolement de 6 m par rapport aux limites séparatives pour les constructions à usage d'habitation et 10 m pour les autres bâtiments, afin de permettre le passage des engins agricoles autour des bâtiments. **L'article 12** exige la création de places de stationnement en dehors des voies publiques, pour ne pas aggraver la circulation sur les voies publiques..
	Permettre l'évolution des bâtiments agricoles	**L'article 2** autorise les activités liées à l'activité agricole. L'article 2 autorise également le changement de destination, dans les volumes existants, des bâtiments agricoles repérés aux plans de zonage afin de permettre l'accueil d'activités de restauration. Enfin, l'article 2 autorise l'extension et l'aménagement des habitations existantes règulièrement autorisées dans la limite d'une SHON de 250 m².
Zone N	Encadrer strictement les aménagements réalisables en zone naturelle pour éviter toute consommation inutile de ces espaces	**L'article 2** autorise l'extension et l'aménagement des habitations existantes sous réserve que la SHON après extension n'excède pas 250 m² et les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent éviter la zone naturelle. <u>Un secteur Na</u>, portant sur les bâtiments du Haras, permet les gîtes et chambres d'hôtes dans les bâtiments existants. <u>Un secteur Nb</u> autorise les activités agricoles ou artisanales dans les volumes existants. <u>Un secteur Nc</u>, couvrant le terrain de camping existant, autorise la continuité de l'activité. <u>Un secteur Nd</u>, portant sur la discothèque, autorise les activités à vocation de loisirs et les activités commerciales qui y sont liées, les extensions des bâtiments existants dans leur volume ou dans leur continuité immédiate avec une SHON totale maximum de 2400 m² exclusivement pour une activité de restauration et les aires de stationnement paysagé.
	Préserver l'environnement, la qualité de vie, des sites, des milieux naturels et des paysages.	**L'article 1** interdit toute nouvelle construction et activité nuisante ou inadaptée.

		L'article 2 précise les risques naturels qui affectent certains secteurs de la zone et indique les mesures spécifiques à prendre. Il cite également les éléments paysagers à protéger au titre des articles L.123.1.6 et 7 du code de l'urbanisme. **L'article 3** préserve au titre de l'article L.123.1.6 des voies et cheminements piétons. **L'article 6** prévoit l'implantation des constructions à 6 m ainf de permettre le stationnement à l'intérieur des propriétés. **L'article 13** préserve au titre de l'article L.123.1.7des alignements d'arbres, des haies et une mare.
	Préserver la qualité architecturale des constructions existantes	**L'article 10** limite la hauteur des constructions à usage d'habitation à 7 m à l'égout du toit. Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle si les conditions d'utilisation justifient un dépassement et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage. **L'article 11** impose que toute construction tienne compte de l'environnement existant et s'y inscrive harmonieusement. Des éléments sont préservés au titre de l'article L.123.1.7

3.2.3. Superficie des zones

Le tableau suivant donne les superficies de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme

Zones et Secteurs	Superficies du PLU (en ha)
ZONES URBAINES	
Zone UA	12 ha 05
Zone UEp	2 ha 27
Zone UH Dont Secteur UHa	16 ha 93 0 ha 38
TOTAL ZONES URBAINES	**31 ha 25**
ZONES AGRICOLES	
Zone A Dont Secteur Ap	436 ha 18 388 ha 14
TOTAL ZONES AGRICOLES	**436 ha 18**
ZONES NATURELLES	
Zone N Dont Secteur Na Dont Secteur Nb Dont secteur Nc Dont secteur Nd	247 ha 57 0 ha 38 0 ha 40 4 ha 36 3 ha 47
TOTAL ZONES NATURELLES	**247 ha 57**
TOTAL ZONES U, A et N	**715 ha**

3.3. LA VOCATION ET LA DELIMITATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif font l'objet d'une réserve au PLU.
Toute utilisation différente est interdite. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, qui est obligatoirement une collectivité ou un service public, peut être mis en demeure par le propriétaire d'acquérir le terrain concerné. Les emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics figurent au plan de zonage et sont rappelés ci-après :

Emplacements réservés existants au POS :

A : Extension du cimetière
C : Élargissement partiel de la voie communale n°2 (2m au nord-ouest)
D : Élargissement d'une partie de la rue Vieille (2m au sud-est)
E : Élargissement à 3.50 m de large sur 10 m de long de la sente n°18 (1,50 m au sud)
F : Élargissement de la voie communale n°1 (2 m au nord)
G : Bureau de poste

L'extension du cimetière et le bureau de poste ont été réalisés.

Les élargissements prévus aux emplacements réservés C, D, E et F n'ont pas été réalisés.

Emplacements réservés au PLU :

Les projets d'élargissements prévus aux emplacements réservés C, E et F ne sont plus d'actualité.
Est conservé l'emplacement réservé suivant :

A : Élargissement d'une partie de la rue Vieille (2m au sud-est)

Cet emplacement est réservé au profit de la commune.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES
Articles L 123.17 et L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire	Superficie
A	Élargissement d'une partie de la rue Vieille (2m au sud-est)	Commune	400 m²

Adresse du bénéficiaire
Monsieur le Maire
Mairie de Grisy les Plâtres

95810 – GRISY-LES-PLATRES

4. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

4.1. LE MILIEU PHYSIQUE

4.1.1 Hydraulique

Axes d'écoulement pluvial *(risque d'inondation pluviale)*

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune de GRISY-LES-PLATRES. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. La commune a connu de graves inondations en mai 1997 et décembre 2000. Un arrêté interministériel portant constatation de l'état de catastrophe naturelle a été pris le 3 avril 2001.

Les axes d'écoulement sont délimités sur le plan de zonage du PLU par un graphisme spécifique et accompagnés de prescriptions réglementaires. Le règlement, à l'article 2 des zones A et N, rappelle les risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies.

- Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg il est interdit, sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg (bande de 20 m de large) toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondations sont autorisés.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies il est interdit, sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de la voie, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surévaluation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, il est interdit, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements font exception à cette interdiction. C'est le cas :

- Des extensions de moins de 30 m2 si les précautions sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,

- Des ZAC ou des lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer : la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Terrains alluvionnaires compressibles

Le fond de la vallée comporte des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm2). De plus une nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur. Dans ces secteurs, les constructeurs seront invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement.

La présence d'eau à faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains, tels que les sous-sols ou les assainissements individuels. Pour un fonctionnement correct, une installation d'assainissement autonome nécessite en effet une épaisseur suffisante de sol hors d'eau pour que les effluents puissent s'infiltrer. Dans un terrain saturé d'eau, l'épuration pourrait être incomplète et les effluents risqueraient d'imbiber la surface du sol entraînant des effets indésirables au plan hygiénique et sanitaire.

Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage 1/2 des zones d'alluvions compressibles ou l'eau est présente à moins de 2 mètres de profondeur (zones Ap et N).

Cette protection est également rappelée au règlement, à l'article 2 des zones concernées, au chapitre «PROTECTIONS, RISQUES et NUISANCES », qui souligne qu'il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Les sous-sols sont interdits. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du règlement.

Protection des forages d'eau potable

La source de Berval, située sur la commune d'Epiais-Rhus fait actuellement l'objet d'études hydrogéologiques et d'environnement préalables à la constitution du dossier de DUP pour le captage. L'hydrogéologue agréé a proposé des périmètres de protection intéressant la commune de GRISY-LES-PLATRES. Le projet de PLU prend en compte cette protection des forages d'eau potable dans la mesure où aucun développement de l'urbanisation n'est prévu sur ces secteurs. Dans l'attente du projet définitif, il est du rôle du maire d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau.

4.1.2. *Assainissement des eaux pluviales*

En compatibilité avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Seine-Normandie, et conformément au schéma directeur d'assainissement de la commune, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à la parcelle (stockage/infiltration ou stockage/évacuation) sont envisagées sur l'ensemble des zones du PLU. Il s'agit de ne pas trop accroître le débit dans les réseaux d'eaux pluviales existants (dû à une augmentation de la surface imperméabilisée) et de ne pas concentrer les rejets d'eaux pluviales. Ainsi, il s'agira notamment de récupérer et de stocker les eaux de toiture à chaque fois qu'une utilisation économiquement rationnelle sera possible.

Ainsi, le règlement prend en compte cette gestion des eaux pluviales à la parcelle : *« Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète à la parcelle (stockage / réutilisation / infiltration) et la mettre en œuvre si cette solution est possible. Les pétitionnaires autres que les particuliers devront étudier une solution technique de gestion des eaux pluviales à la parcelle différente du bassin de stockage / restitution classique (par exemple : réutilisation, infiltration, noues, chaussées poreuses, structures alvéolaires…)*

4.1.3 Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux usées seront acheminées vers la station d'épuration existante à NEUVILLE-SUR-OISE, 200 000 EH) et les mesures concernant, si nécessaire, des dispositifs de stockage et de décantation, seront appliquées.

4.1.4 Risques naturels

S'agissant des risques naturels, il convient de distinguer deux catégories de contraintes :

- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens,
- les contraintes de moindre importance dites « secondaires » qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts aux constructions.

Pour chacun de ces risques mentionnés ci-après sont indiquées les mesures mises en œuvre dans le PLU en fonction du type de contrainte.

A- Contraintes fortes

Plan de prévention des risques (PPR) relatifs aux carrières souterraines abandonnées

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, institués en application de l'article R. 111-3 du Code de l'urbanisme, valent plan de prévention des risques. Ces PPR valent servitudes d'utilité publiques, conformément aux dispositions de l'article 40.4 de la loi n° 95-101 du 2/02/1995.

Des effondrements de terrains survenus sur la commune ont montré la nécessité de modifier les périmètres définis initialement dans le PPR.

Un arrêté préfectoral prescrivant la mise en révision du PPR a été pris le 20 octobre 2005. Cette révision a porté sur l'ensemble des mouvements de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées ou à la dissolution naturelle du gypse. L'enquête publique s'est clôturée le 11 décembre 2006. Le plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) a été approuvé le 27 juillet 2007.

Ce PPR prend en compte les risques de mouvements de terrain liés au caractère évolutif des anciens ouvrages souterrains abandonnés creusés dans la première masse de gypse et des phénomènes de dissolution naturelle des assises gypseuses dans leur ensemble sur la commune. Il n'intègre donc pas la totalité des mouvements de terrain susceptibles d'affecter certains secteurs de la commune qui pourraient entre autre avoir pour origine :

- les problèmes de retrait de gonflement argileux et marneux liés à l'alternance de périodes de sécheresse et de périodes d'excédents pluviométriques, pouvant entraîner des mouvements de sols,
- les glissements de terrain sur les versants.

L'objet de ce PPR est de définir les zones pouvant être affectées par la présence d'anciens cavages et l'extension des assises gypseuses ainsi que les règles a appliquer en vue d'une occupation ou une utilisation des sols.

L'article 2 des zones UA,UH, A et N qui souligne qu'un Plan de Prévention des Risques matérialise les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ces secteurs doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières de Versailles.

Le risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse

Ce risque est pris en compte dans le PPRMT.

Le règlement, à l'article 2 des zones UH, A et N rappelle qu'un Plan de Prévention des Risques matérialise les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés à la présence de gypse.

Toutes les mesures doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions.

Le risque d'inondation pluviale

La prise en compte, par le PLU, de ce risque a été évoquée dans le chapitre 4.1.1 « Hydraulique ».

A- Contraintes secondaires

Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (Le phénomène de retrait / gonflement des argiles)

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risques de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Une étude, pilotée par la direction départementale de l'équipement et de l'agriculture, a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Cette étude portant sur l'ensemble du département du Val d'Oise, détermine les zones susceptibles d'être concernées par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux en vue de l'élaboration d'un plan de prévention des risques (PPR).

La commune est touchée par le phénomène de retrait / gonflement des argiles, qui peut provoquer des dégâts importants sur les constructions (confère la carte jointe dans le chapitre sur les risques naturels du présent document).

Le PLU tient compte de ce risque : le diagnostic présente une carte localisant les secteurs concernés par ce phénomène et le niveau de susceptibilité des sols. De plus, une fiche explique les précautions à prendre pour construire sur un sol argileux sensible au retrait-gonflement. Enfin, le règlement des zones concernées indique (au chapitre protections, risques, nuisances, article 2 zone UA, UH, A et N) qu'il importe aux constructeurs de prendre toutes dispositions, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du règlement.

Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, applicable depuis le 15 février 2001, le département du Val d'Oise a été entièrement classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le classement a pour conséquence l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à toute promesse et à tout contrat réalisant la vente d'immeubles d'habitation construits avant 1948, afin de permettre l'information des acquéreurs du risque lié à la présence de peinture au plomb dans leur habitation. Ce risque est mentionné dans le rapport de présentation et rappelé sur les plans de zonage.

Le risque terrains alluvionnaires compressibles

La prise en compte par le PLU de ce risque a été évoquée dans le chapitre 4.1.1 « Hydraulique ».

4.2. LE MILIEU NATUREL ET LE PAYSAGE

La préservation et la mise en valeur du milieu naturel et du paysage sont une des orientations fortes du PADD de GRISY-LES-PLATRES qui prévoit :

- de préserver et de mettre en valeur les paysages et les espaces naturels en tenant compte d'un **environnement très sensible** (site classé, site inscrit…) : les secteurs les plus sensibles sont classés en zone N. Le PLU définit également des zones Ap (secteurs agricoles à enjeux paysagers où les constructions agricoles seront autorisées sous réserve d'une très bonne intégration paysagère et d'une prise en compte des cônes de vue),

- préserver l'espace agricole conformément aux principes directeurs de la charte du PNR, afin de pérenniser cette activité importante pour la commune : le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser et maintient les surfaces agricoles existantes (classement en zones A ou Ap et N si qualité des sites et des paysages),
- préserver les ouvertures visuelles remarquables, (classement en zone N ou Ap des cônes de vue répertoriés dans le rapport de préservation et sur les plans de zonage),
- protéger les **espaces boisés existants** (classement en espaces boisés classés),

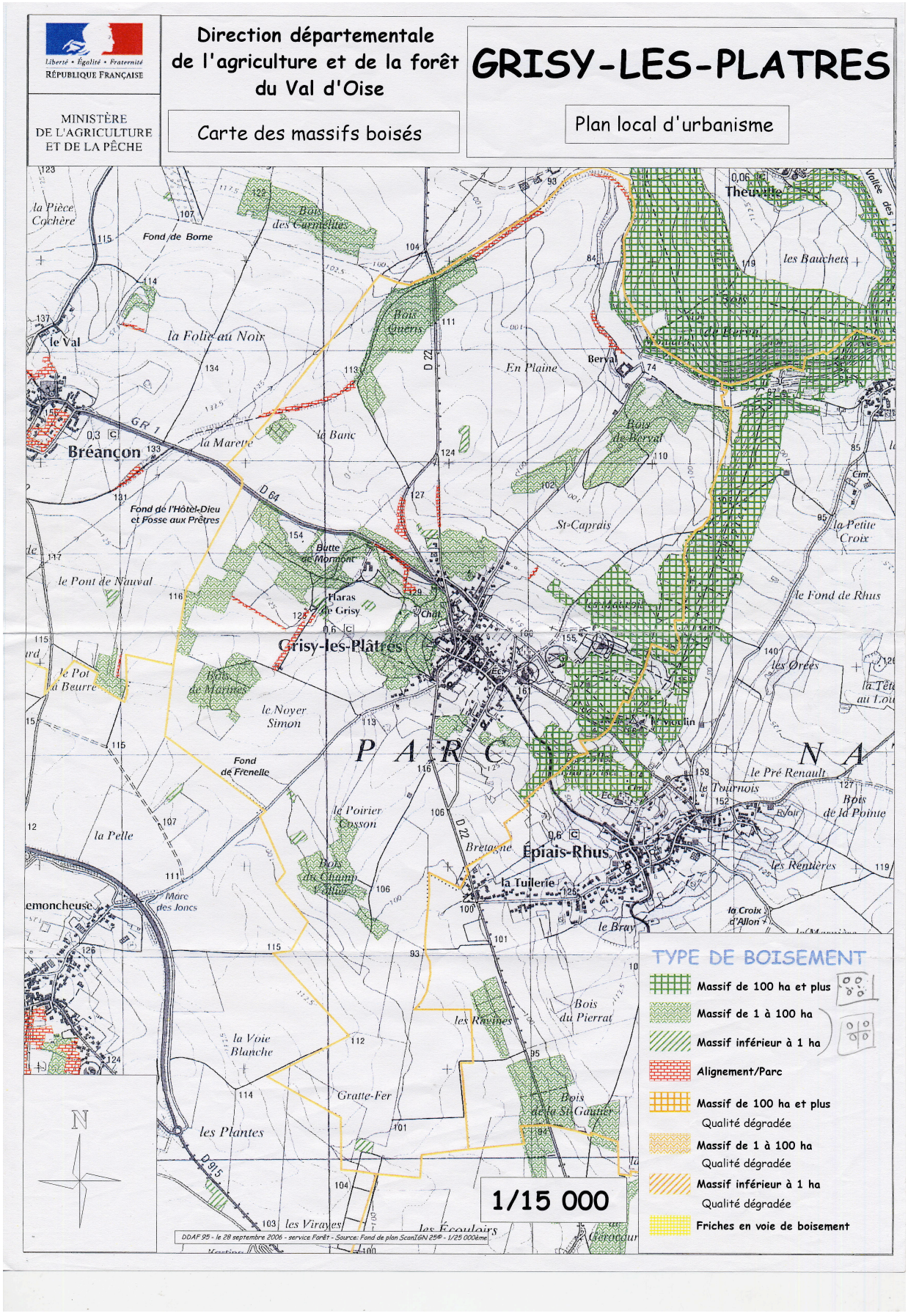
La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et le paysage dans la mesure où le projet d'aménagement et de développement prévoit le contrôle de l'urbanisation avec une limitation de la zone urbaine au bâti existant. Le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser, le développement urbain prévu s'inscrit en dehors des limites du site classé. Le PLU est également compatible avec la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français.

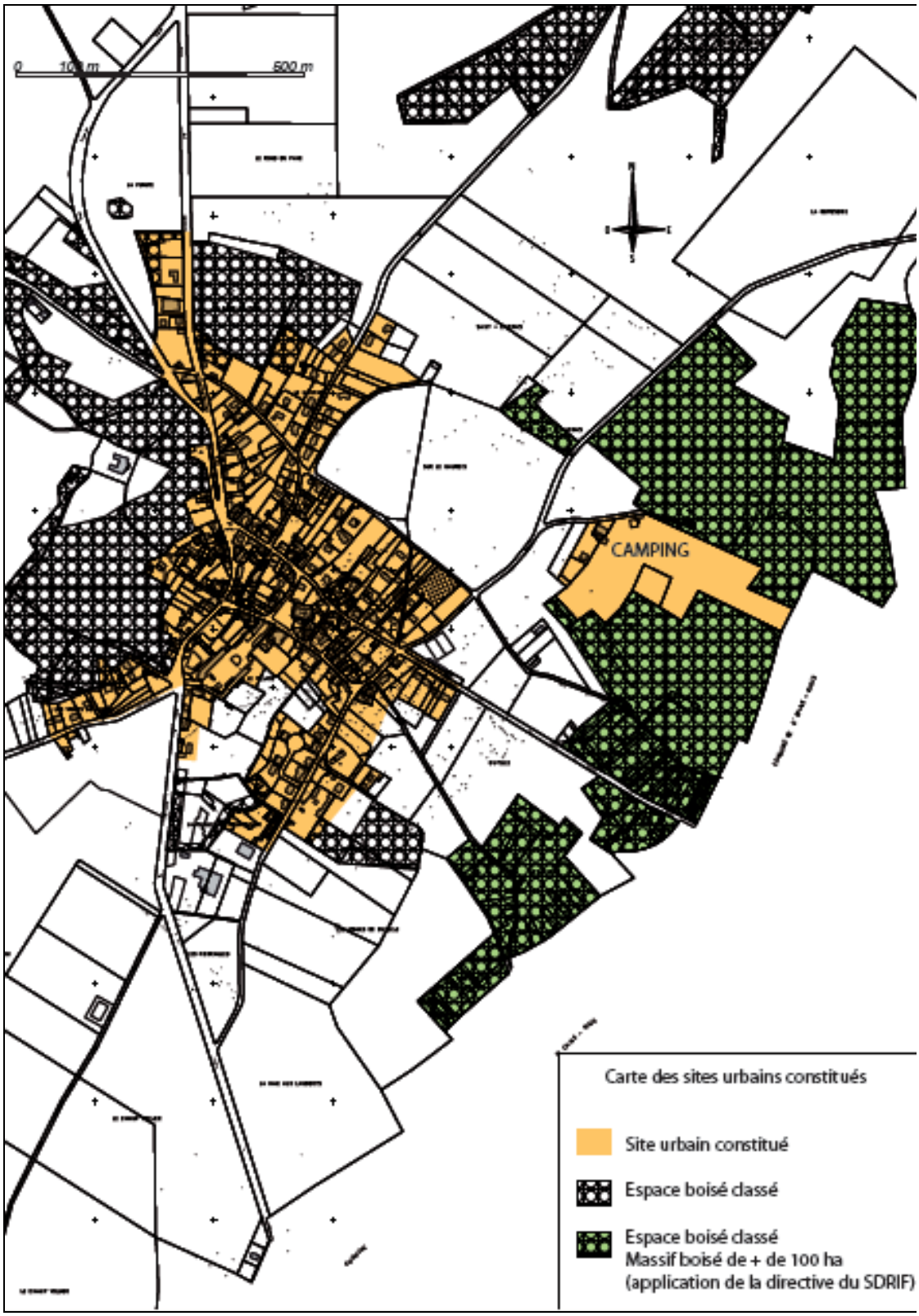
Le PLU favorise la préservation des espaces boisés

Les principaux boisements présents sur le territoire communal sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés. La carte des zones boisées fournie dans le PAC (qui recense la quasi totalité des massifs forestiers comme des massifs compris entre 1 et 100 ha), a permis de définir les espaces boisés classés du PLU.
Un des objectifs du SDRIF est de préserver et valoriser les espaces boisés en protégeant, entre autres, leurs lisières : toute nouvelle urabnisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite, en dahors des sites urbains constitués. Ci-joint la carte des massifs boisés fournie dans le cadre du porter à la connaissance ainsi que le carte des sites urbains constitués. Le camping qui existe depuis une vingtaine d'année peut être considéré comme un site urbain constitué et la commune souhaite que le règlement du PLU autorise l'aménagement des terrains de camping et les habitations légères de loisirs. Cependant, cette activité en lisière de forêt ne pourra pas s'étendre, il s'agit uniquement de péréniser une activité existante. Les boisements restent protégés.

Concernant les éléments de paysage protégés au titre de l'article L123.1-7° du code de l'urbanisme, la législation applicable est reprise à l'article 13 des zones concernées :

« Les arbres remarquables identifiés au PADD et au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme. Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essence identique. »


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA PÊCHE
Direction départementale de l'agriculture et de la forêt du Val d'Oise
Carte des massifs boisés
GRISY-LES-PLATRES
Plan local d'urbanisme
Théuville
Bréançon
Grisy-les-Plâtres
Épiais-Rhus
PARC
TYPE DE BOISEMENT
Massif de 100 ha et plus
Massif de 1 à 100 ha
Massif inférieur à 1 ha
Alignement/Parc
Massif de 100 ha et plus
Qualité dégradée
Massif de 1 à 100 ha
Qualité dégradée
Massif inférieur à 1 ha
Qualité dégradée
Friches en voie de boisement
1/15 000
DDAF 95 - le 28 septembre 2006 - service Forêt - Source: Fond de plan ScanIGN 25® - 1/25 000ème


0 100 m 500 m
CAMPING
Carte des sites urbains constitués
Site urbain constitué
Espace boisé classé
Espace boisé classé
Massif boisé de + de 100 ha
(application de la directive du SDRIF)

4.3. L'ESPACE AGRICOLE

Le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser. Ainsi, la surface réservée à l'agriculture ne diminue pas. Les secteurs les plus sensibles d'un point de vue environnemental ou paysager sont cependant classés en zones N ou Ap, afin de tenir compte de la qualité des sites (sites inscrit et site classé).

Par ailleurs, le schéma départemental des structures agricoles du Val d'Oise, arrêté préfectoral du 19 mars 2001, permet de n'autoriser dans à l'article 2 du règlement du PLU que les constructions nécessaires à la gestion des exploitations définies dans ce schéma.

4.4. LE PATRIMOINE ET L'ARCHITECTURE

Le règlement des zones urbaines du P.L.U. s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects.

Articles 6 et 11

Dans le centre bourg qui concentre les constructions anciennes, l'article 6 et l'article 11 visent à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère de GRISY-LES-PLATRES. En zone UA, les constructions doivent être implantées à l'alignement. Elles peuvent cependant être édifiées en retrait lorsque des bâtiments voisins sont eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement. Dans ce cas, afin de ne pas rompre avec un front bâti continu, la continuité bâtie sera matérialisée par des clôtures conformes aux dispositions de l'article UA11.

En zone UH, la façade des constructions principales doit être implantée dans une bande comprise entre 6 et 10 mètres afin d'éviter une urbanisation en drapeau qui romprait avec le tissu urbain de Grisy-les-Plâtres.

Protection du patrimoine local

Par ailleurs**, des éléments bâtis et paysagers remarquables** (repérés sur le plan de zonage) sont protégés au titre de **l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme** et ne peuvent notamment pas être démolis sans autorisation**.**

Zone UHa

Le projet urbain, outre l'urbanisation des dents creuses, la résorption des logements vacants et le changement de destination des fermes dans le tissu urbain, prévoit une légère urbanisation à l'Est de la zone urbaine existante (à proximité du cimetière) sur des terrains appartenant à la commune. L'idée est de permettre à terme la réalisation de différents logements locatifs ou en accession (en fonction des besoins). Le type d'habitat réalisé s'inspirera des volumes et de l'architecture du Vexin (habitat groupé, mitoyen s'inspirant dans ses volumétries des grands corps de fermes du Vexin).

Orientations d'aménagement - Ferme 10, rue du général de Gaulle

Au centre du village, à proximité de la mairie et de l'église, une imposante ferme, sise au 10 rue du Général de Gaulle, présente une qualité architecturale et patrimoniale indéniable.

Composée de nombreux bâtiments, elle pourrait connaître, à terme, une évolution (logements, bureaux…). Elle fait donc l'objet d'orientations d'aménagement ayant pour objectif de permettre son évolution tout en assurant sa protection.

Extrait des orientations d'aménagement – ferme 10, rue du Général de Gaulle

« Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé « si les transformations et les installations n'ont pas pour effet de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique et ne portent pas atteinte au respect de l'environnement et aux paysages » et sous réserve de respecter les différentes orientations d'aménagement qui suivent.

Aucun nouveau bâtiment n'est autorisé, le changement de destination et les aménagements se feront dans le volume des bâtiments existants. Différents éléments architecturaux sont protégés pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L123 1 7° :

- le porche d'entrée,
- le pigeonnier (les ouvertures sont autorisées comme indiqué sur le plan),
- le mur clôturant l 'ancien potager,
- la haie de charmilles,
- la mare centrale.

L'ancien potager devra être préservé et maintenu en jardin collectif (pas de clôtures). »

Secteurs archéologiques

Sont applicables sur l'ensemble de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 Juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement doivent être immédiatement signalées au maire lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France ; 98 rue Charonne ; 75011 PARIS.

Les principaux sites sur Grisy-les-Plâtres, mentionnés dans le porter à la connaissance sont les suivants :

- Berval : hameau dont l'origine est ancienne,
- Le Village : village dont l'origine remonte au Moyen-Age,
- Au sud-ouest de « En plaine » : habitat gaulois,
- Au nord du « Champ Vollier » : habitat Gallo-Romain,

- Au dessus de la Laire : habitat Gallo-Romain
- Au sud de « le fond de l'Hôtel Dieu » : probable habitat, époques gauloise et/ou gallo-romaine. Ce site se développe surtout sur la commune de Bréançon.

4.5. LES VOIES DE COMMUNICATION

Le PLU préserve, met en valeur et développe le réseau de liaisons douces.

Pour ce qui est des infrastructures existantes, le PLU ne prévoit aucune zone d'urbanisation majeure, sa mise en œuvre ne modifiera pas la situation existante.

L'aménagement de la ferme située au 10 rue du général de Gaulle pourrait, à terme, permettre la réalisation d'un certain nombre de logements, les orientations d'aménagement définissent un secteur réservé au stationnement.

SOURCES

Données statistiques

- Recensement Général de la Population 1982, 1990, 1999 ; 2006 INSEE

Documents supra communaux

- Schéma directeur de la Région Ile-de-France, avril 1994
- Charte du PNR du Vexin Français, mai 1995
- Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée, réactualisation mars 2004

Documents communaux

- Dossier communal sur les risques majeurs, 2002
- Charte paysagère pluricommunale, GEOVISION (mars 2005), diagnostic paysager et recommandations
- Rapport de présentation du POS approuvé le 21 novembre 1985, mis à jour le 18 janvier 1994, modifié le 16 février 1996 et le 14 décembre 1996 (commune de Grisy-les-Plâtres).

Etudes et rapports

- Rapport annuel SIE DE LA SOURCE de BERVAL

Cartes et plans

- Plan du parc naturel régional du Vexin Français, édition 1999
- Plan du Schéma directeur de la Région Ile-de-France, 1994
- Carte de la France au 1/1 000 000 ; IGN
- Carte « Paris et ses environs » au 1/100 000 ; IGN
- Carte « Meulan Les Mureaux » au 1/25 000 ; IGN
- Carte « Schéma départemental des carrières du Val d'Oise – ressources en matériaux naturels »
- Carte « Schéma départemental des carrières du Val d'Oise – contraintes de 1ère catégorie »
- Carte « Schéma départemental des carrières du Val d'Oise – contraintes de 2ème catégorie »
- Carte « Grisy-les-Plâtres dans le contexte intercommunal du Val d'Oise »

Sites internet

- INSEE : www.insee.fr
- Météofrance : www.meteo.fr
- Airparif : www.airparif.asso.fr
- SIARP : www.siarp.fr
- Parc Naturel du Vexin : www.parc-naturel-vexin.fr