

Plan Local d'Urbanisme **de GRISY-LES-PLATRES**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT** **ET DE PROGRAMMATION** **Zone UI**

Pièce n°3

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE UI

Présentation du site

La commune est propriétaire d'un vaste terrain à vocation d'équipements publics (UEP) situés entre la rue des Maurois, le chemin rural n°21 et la RD n°64.

Afin de redynamiser l'activité économique et les emplois sur la commune, la Municipalité souhaite diminuer cette zone d'équipements existante au profit d'une zone d'activités réservée aux établissements scientifiques et techniques, aux activités artisanales et de services, aux équipements d'intérêt général.

Le site présente des caractéristiques spécifiques :

Localisation :

Les terrains concernées occupent en partie les parcelles cadastrées section ZD N° 4 et 5; elles se situent entre la RD 64 au sud et le chemin rural n°21 au nord. La superficie de la zone UI est de 0,87 ha.

Les terrains concernés jouxtent :

- à l'ouest la zone réservée aux équipements culturels, de loisirs, sportifs et de plein air ainsi qu'à des aménagements paysagers : verger, vigne.
- à l'est un espace naturel situé en lisière d'un massif boisé de plus de 100 ha, inconstructible.

Topographie

Les terrains présentent un relief en pente descendante du nord au sud de l'ordre de 8% et varie de la cote 161,9 NGF au nord à 158,3 NGF au sud soit 3,60 m de dénivelé avec un talus marqué de 2 à 3 m de hauteur en bordure de la RD 64, à l'extrémité sud-est du terrain.

Servitudes d'utilité publique

La zone se situe dans le périmètre de protection de 500 m. aux abords des monuments historiques.

Voirie et réseaux

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux publics :

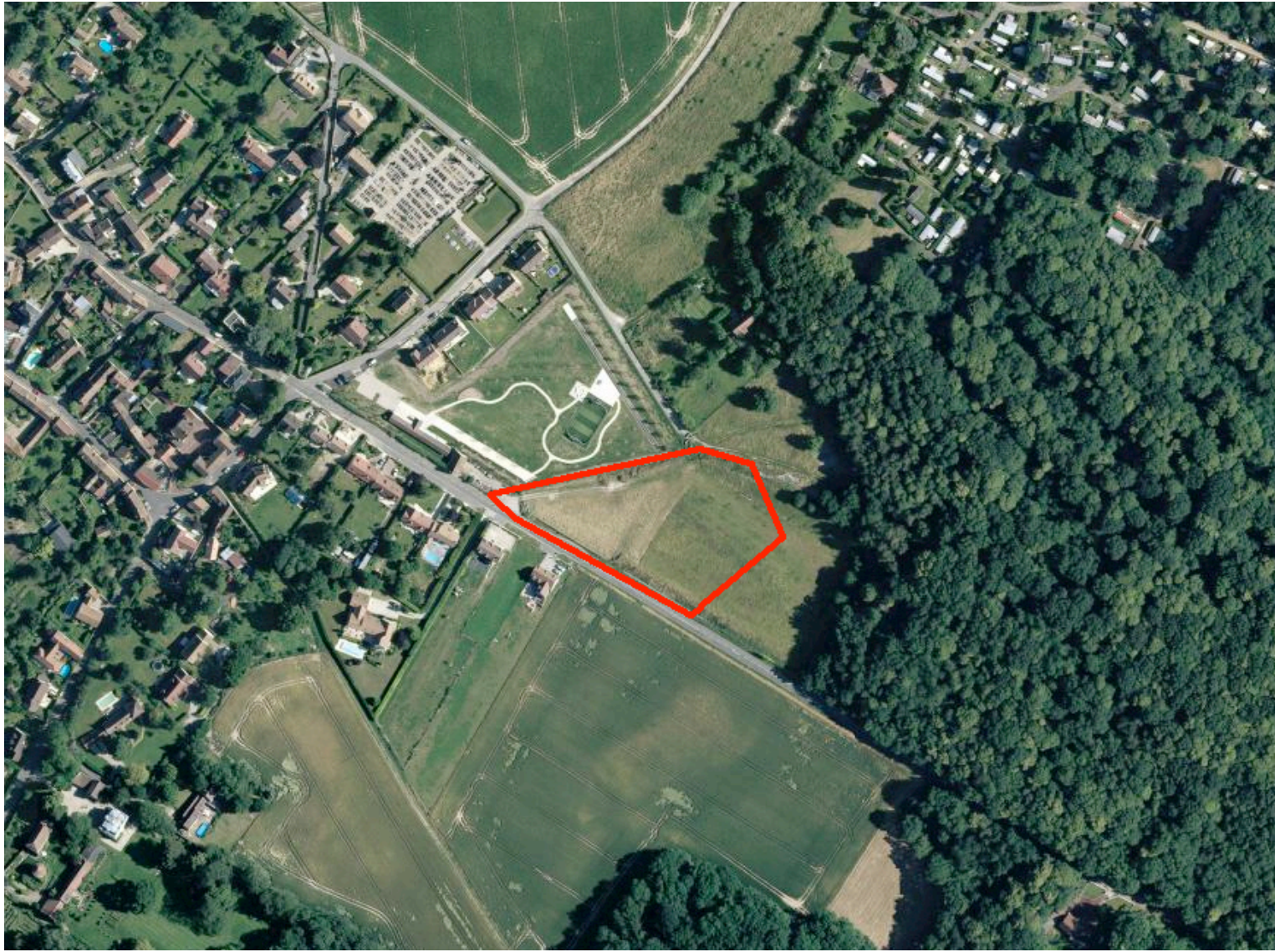
- eau potable : réseau géré par le SIAP Berval : PVC Ø110 sous le CD 64 au sud et Fg Ø150 sous le chemin qui traverse le terrain en limite ouest et sous le chemin rural n°21 au nord). Un poteau incendie est implanté à moins de 200 m de l'entrée nord-ouest du terrain à l'angle de la rue des Maurois et du CR n°21,
- réseau public d'assainissement : réseau d'eaux usées gravitaire géré par le SIARP, situé sous le RD 64 au droit de l'entrée sud-ouest du terrain), électricité, télécom.
-



Zone UI

Vue depuis l'entrée sud-ouest du terrain en bordure de la RD 64

Zone UI – Photographie aérienne





Zone UI – entrée principale sud-ouest



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



Vue de la zone UI depuis la RD 64



Vue de la zone UI depuis le CR n° 21 au nord – Accès secondaire

Objectifs de la commune et justifications de la modification des « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène** 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 la présente OAP.

L'objectif est d'imposer aux futurs aménageurs une composition d'ensemble homogène au plan architectural, intégrant la desserte, les espaces communs, les liaisons avec les quartiers environnants, les plantations... à respecter dans l'esprit.

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

Schéma de principe d'aménagement et de composition

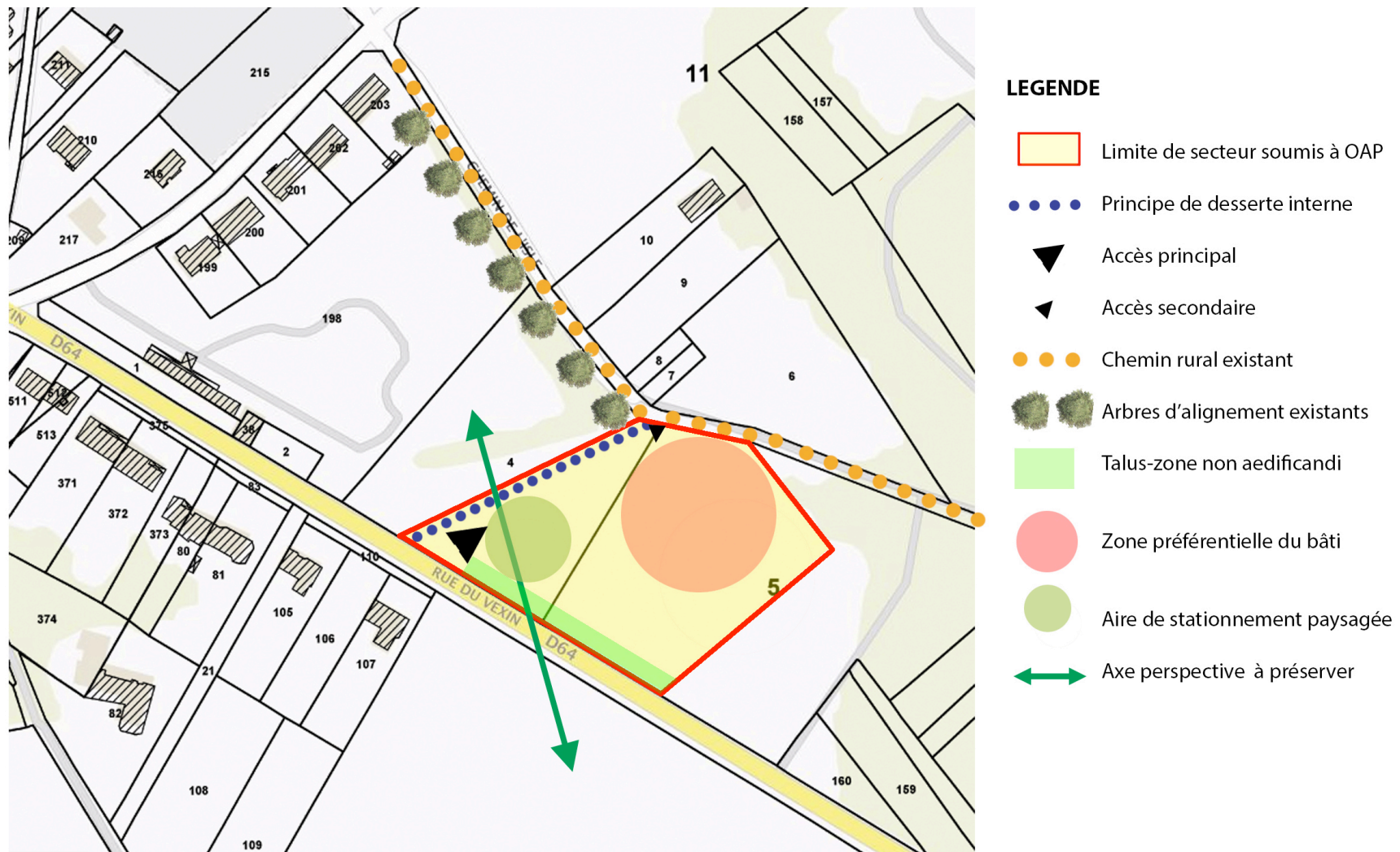
Le Schéma de principes d'aménagement figure :

- **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 la zone UEP et la 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**.

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

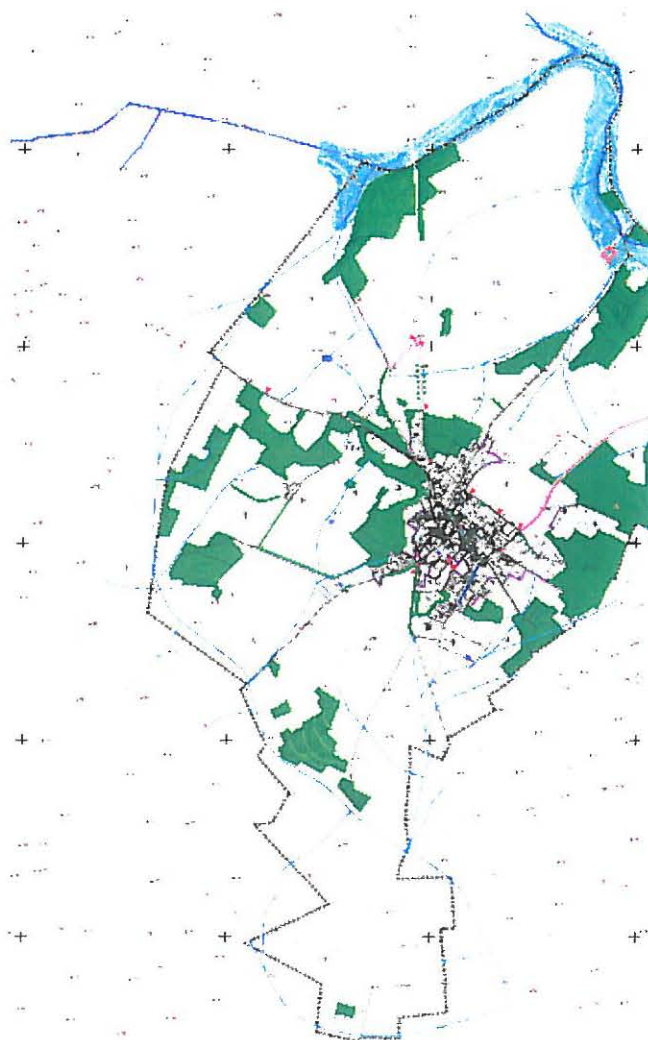


Département du Val d'Oise

Commune de GRISY-LES-PLATRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3: Orientations d'aménagement



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

Vu pour être annexé
à la délibération du

Le Maire,



9 DEC. 2008

Préambule

L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme dispose que *«le P.L.U. peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...)»*.

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement retenues dans le cadre du P.L.U. de la commune de GRISY-LES-PLATRES.

Ces orientations d'aménagement, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées **dans l'esprit et non à la lettre**.

En effet, la **notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité**, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les 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, composée de nombreux bâtiments pourrait connaître, à terme, une évolution (logements, bureaux...).

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.

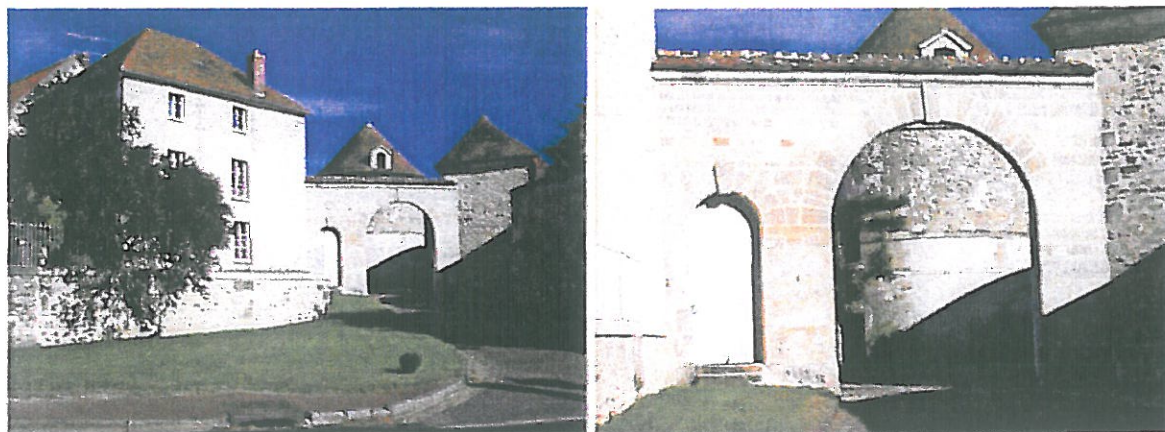
Différents éléments architecturaux sont protégés pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L123 1 7° :

- 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.

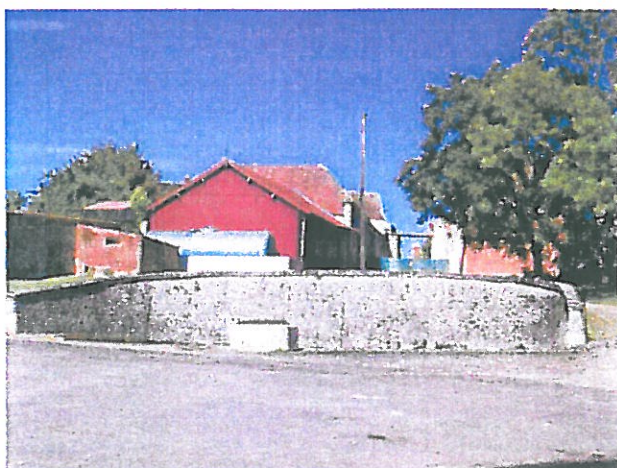
L'ancien potager devra être préservé et maintenu en jardin collectif (pas de clôtures).

Les secteurs réservés au stationnement sont mentionnés sur le plan joint, ils seront réalisés en revêtement perméable.

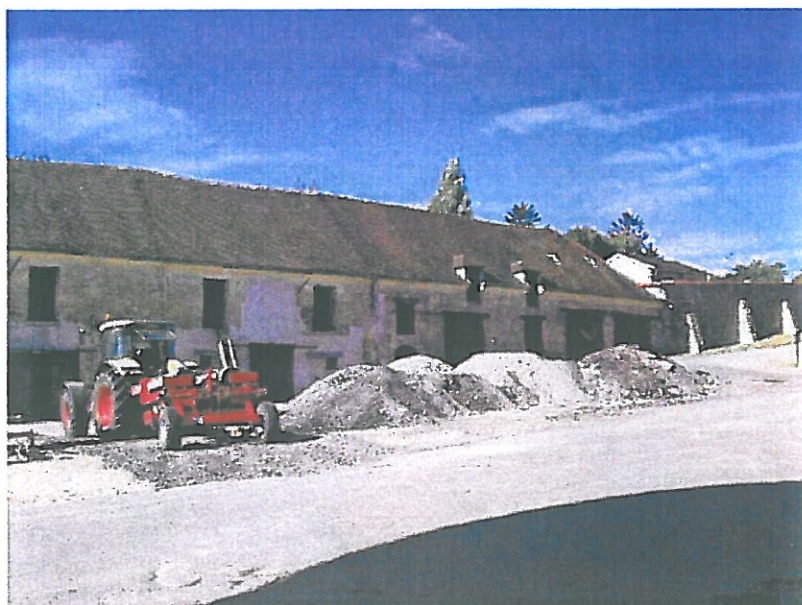
Les travaux de rénovation ou de réhabilitation devront porter sur des réfections à l'identique.



Porche protégé au titre du L 123 1 7°



Mare et pigeonnier protégés au titre du L 123 1 7°



Le changement de destination et les aménagements se feront dans le volume des bâtiments existants.



Jardin protégé au titre du L 123 1 7°

Orientations d'aménagement

Ferme 10 rue du Général de Gaulle

