

LE PLESSIS-GASSOT

Département du Val d'Oise (95)



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)

2

APPROBATION

Par délibération en date du 04/09/2023



La place du PADD dans le PLU

RAPPEL: QU'EST-CE QU'UN P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un outil de planification urbaine mis à la disposition des communes. Il établit les orientations du développement des communes et prévoit les moyens de sa mise en œuvre, et d'autre part il fixe la réglementation locale au regard de laquelle seront instruites les demandes de permis de construire, les déclarations préalables de travaux et autres autorisations d'urbanisme de compétence communale. A cette fin, le P.L.U. délimite les zones constructibles et les zones naturelles, agricoles ou forestières à protéger. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

LE CONTENU DU P.L.U.

1. Le Rapport de présentation

- Il présente l'analyse de l'état initial de l'environnement.
- Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques.
- Il justifie les choix et les orientations retenus au travers du P.L.U. et traduit dans le P.A.D.D., le règlement et les documents graphiques.

2. Le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Le PADD doit fournir des objectifs chiffrés en matière d'économie des espaces agricoles, naturels et forestiers, le bon état des continuités écologiques (Loi ALUR du 24 mars 2014) et des orientations générales concernant les réseaux d'énergie.

3. Les pièces graphiques et réglementaires

Elles délimitent les zones :

- Urbaines, dites « U ».
- Agricoles, dites « A ».
- À urbaniser, dites « AU ».
- Naturelles et forestières, dites « N ».

Et les réglementent sous forme d'articles.

4. Les pièces d'information

Ecrites et graphiques, ces pièces indiquent, à titre d'information et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique sur la commune
- les périmètres où s'applique une réglementation spécifique (zones argileuses, permis de démolir...), ceux où s'appliquent des droits spécifiques (droit de préemption urbain...),
- les secteurs de publicité...

PROCÉDURE DE REVISION DU P.L.U.

1. Prescription de la révision du P.L.U. par délibération du conseil municipal.
2. Le P.A.D.D. est débattu en conseil municipal et au travers de la concertation.
3. Le projet de P.L.U. est arrêté, après bilan de la concertation.
4. Consultation des services de l'état et des personnes publiques associées (Ils expriment leurs avis sur le projet arrêté). Durée de la consultation : 3 mois.
5. Enquête publique.
6. Modifications éventuelles du PLU au vu des avis émis.
7. Approbation du P.L.U. par délibération du conseil municipal (Le P.L.U. devient opposable à toute personne publique ou privée).



Développement économique

SUR LE PLAN ECONOMIQUE

Le développement économique local passe par le maintien des artisans locaux et des professions libérales sur le territoire communal.

Il convient également d'accompagner durablement ces emplois dans leurs perspectives d'évolution, tant sur le plan fonctionnel qu'architectural.

La commune prévoit également d'encourager toute implantation de nouveaux services et artisans.



Centre de balnéothérapie

Le développement économique passe également par :

- La prise en compte du raccordement de tous les foyers au Très Haut Débit par fibre optique
- La prise en compte des transports en commun est assurée par le STIF, le transport scolaire est assuré par la commune,
- Un service de transport à la demande est assuré par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

SUR LE PLAN TOURISTIQUE & DES LOISIRS

La commune ne possède pas d'équipements sportifs.

La création d'un centre des jeunes est programmée.

SUR LE PLAN ENERGETIQUE

La commune souhaite encourager les performances énergétiques des constructions existantes et futures en ayant recours aux énergies renouvelables et en favorisant, autant que possible, la démarche Qualité Environnementale du Bâti (QEB) et les normes Bâtiments Basse Consommation (BBC) pour l'ensemble des constructions ou des réhabilitations envisagées. Cette démarche devra s'effectuer dans le respect des caractéristiques constructives et esthétiques du bâti existant.

Tout le village dont la mairie et le centre de balnéothérapie sont alimentés par le réseau de chaleur Génériss de Véolia.

Des projets liés aux énergies renouvelables sont à l'étude (production d'hydrogène, micro-méthanisation, ferme photovoltaïque et combustible solide de récupération)



Les grandes orientations du PADD

LA DYNAMIQUE URBAINE ET SOCIALE

Impacté depuis 2005 par l'application du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport Roissy CDG (zones C), le développement communal a stagné. Par conséquent, la croissance démographique tend à s'essouffler ces dernières années. Les données INSEE entre 2007 et 2017 indiquent d'ores et déjà une légère baisse de la population. Néanmoins, en 2021, la commune a retrouvé ses 83 habitants de 2007.

Cette dynamique urbaine et sociale passe par des projets concrets :

- La création d'un centre des jeunes,
- Une gestion optimale de l'urbanisation dans le périmètre actuellement bâti,
- La poursuite du réaménagement des espaces publics,
- La maîtrise de la population communale en accord si possible avec le SDRIF soit une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, avec la contrainte du PEB qui limitera cet objectif supra-communal,
- Le choix de cette option tendancielle de réaliser 1 logement en moyenne par an.
- Assurer la mixité urbaine et sociale en favorisant une offre locative de logements de petite taille, dans le cadre d'opérations nouvelles, à destination des jeunes couples et des personnes âgées afin de leur permettre de rester sur la commune.
- Une consommation nulle de terres agricoles et de la surface agricole utile (SAU) du territoire communal; Le SDRIF permet cependant une augmentation du périmètre urbanisé de 5 % soit 0,35 ha maximum.
- La commune prévoit également d'encourager toute nouvelle implantation d'artisans et de services.

LA PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Cette dynamique urbaine et sociale repose également sur :

- La préservation du caractère rural de la commune.
- Le confortement de la trame verte du village.
- La création et la préservation d'un véritable réseau de chemins sur le territoire communal.
- La valorisation des milieux naturels, agricoles, forestiers et paysagers.
- La protection des espèces présentant un intérêt écologique.
- La poursuite de la mise en valeur et la sécurisation des entrées du village.



L'église et ses abords rénovés



Un village rural de la Plaine de France

LE PADD DU PLESSIS-GASSOT

Le PADD du Plessis-Gassot repose sur la prise en compte d'objectifs généraux dans la continuité du PLU antérieur :

- Améliorer le cadre de vie en préservant l'identité rurale du village. Le bourg présente une homogénéité architecturale ancienne en R + 1 + combles. Le gabarit des constructions neuves doit respecter cette trame historique d'habitat rural à l'Ouest de la Plaine de France.
- Mener une politique d'urbanisation en poursuivant un développement démographique maîtrisé de la commune (objectifs du SDRIF) en profitant des voiries et réseaux divers aux capacités suffisantes (eau, assainissement, sécurité incendie, réseau d'eau chaude...)
- Aider le développement économique local en favorisant l'accueil d'artisans, de professions libérales, de services sur le territoire communal.
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural.
- Assurer la sécurité des déplacements et les traversées du bourg,



L'espace urbain récent du village

NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS ENVISAGÉS

Le PADD prend également en compte les nouveaux projets structurant le village sur le court, moyen et long terme, à savoir le projet d'un centre des jeunes.

UNE URBANISATION FUTURE CONTRÔLÉE

Le diagnostic a mis en évidence les risques pour la commune du Plessis-Gassot de perdre de la population dans les prochaines années. Rechercher les conditions favorables au développement mesuré d'une offre plus diversifiée de logements est une des réponses majeures que souhaite apporter la commune pour tenter de relancer la croissance démographique et contribuer à la vitalité urbaine. Compte tenu des contraintes et des normes réglementaires qui prévalent localement (l'emprise du PEB Aéroport Roissy CDG, les préconisations d'extension mesurée portées au SDRIF,...) la politique communale en matière d'habitat et de logements s'articule principalement autour de deux grands principes. D'une part, il s'agit de promouvoir une construction modérée de nouveaux logements de type intermédiaire en continuité de l'enveloppe existante et d'autre part, d'activer les leviers permettant le renouvellement urbain de l'existant dans la zone C du PEB (projet de renouvellement urbain de 8 logements).

La commune ne dispose pas de dents creuses potentiellement urbanisables au sein de son bourg. L'urbanisation du village du Plessis-Gassot passera principalement par une densification du bourg et une convention de Projet de Renouvellement Urbains (PRU lié au transfert de logements de la centrale EDF), permettant ainsi de gérer de manière optimale le développement des nouvelles constructions.

La consommation de terres agricoles et de la surface agricole utile (SAU) du territoire communal sera nulle,



L'Aménagement Urbain

LA CENTRALITE DU BOURG

Le confortement du pôle de services repose sur une centralité autour de la Mairie qui permet de :

- Préserver la structure et la morphologie urbaine du bâti ancien,
- Créer une véritable centralité autour de la mairie par les aménagements récents de l'espace public,
- Remplir les cœurs d'îlot identifiés pour les constructions futures



Aménagement récent des abords de la Mairie

LE RENFORCEMENT DE LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE.

Dans le village du Plessis-Gassot, comme dans beaucoup d'autres, les véhicules ne respectent pas toujours les limitations de vitesse. Ainsi, la commune a mis en place des dispositifs afin de faire ralentir les usagers à l'intérieur du bourg et en entrées de village.

La commune a réduit les risques et les nuisances liées à la circulation automobile en adaptant le réseau viaire et les espaces publics du centre bourg aux usages piétons et aux besoins des Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Il s'agit de continuer à mettre en œuvre une homogénéisation dans le traitement des limites entre les constructions et le domaine public.

Il faut également améliorer la transition entre les zones agricoles et les franges bâties par une amélioration de la qualité paysagère en parallèle de la prise compte de la sécurité routière.



Entrée du village avec plateau ralentisseur



Prise en compte du Paysage

LA PRÉSERVATION DU CARACTÈRE RURAL DE LA COMMUNE.

La commune du Plessis-Gassot a su **préserver la diversité** des activités agricoles qui lui procure un paysage rural dynamique et de qualité.

L'enjeu consiste ici au **maintien de cet équilibre** à la fois économique et paysager sur l'ensemble du territoire communal. Ces espaces ne doivent pas être perçus comme des éléments de rupture du village mais au contraire comme une continuité du village.

La préservation du caractère rural du village constitue un **objectif essentiel** qui s'illustrera notamment par un zonage donnant une place importante aux zones agricoles et naturelles.

LA VALORISATION DES MILIEUX NATURELS & PAYSAGERS.

Le territoire communal du Plessis-Gassot présente une **trame verte** intéressante qu'il convient de préserver et de valoriser. Ce travail passe par :

- La protection des **chemins**, des vergers, des espaces verts publics et privés,
- La plantation des **haies champêtres** permettant de limiter l'utilisation du thuya,
- Le **classement** des espaces boisés,
- La protection des zones humides,
- La protection des **jardins cultivés**.
- Le développement des circuits courts de productions maraîchères (cueillettes en direct)

L'importance des jardins, des pâtures en milieu urbain, permet encore aujourd'hui une continuité assurant un maillage vert de qualité. Il convient de renforcer et de conforter ce maillage existant, source de diversité, et de créer une véritable ceinture verte efficace, conjointement à la création d'un véritable réseau de liaison douce (tour de village, chemins ruraux) participant à sa reconnaissance par la promenade.



Les boisements encadrent le village



Prise en compte des milieux naturels et agricoles

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Le paysage agricole du Plessis-Gassot se définit par de vastes étendues cultivées à perte de vue sur l'Ouest de la Plaine de France.

Les terres cultivées constituent l'outil de production majeur des exploitations agricoles. Localisée sur des terres parmi les plus fertiles d'Ile-de France, l'agriculture doit être globalement préservée pour l'avenir. En concourant à la qualité des paysages, elle même facteur d'identité et d'attractivité, l'agriculture francilienne contribue au développement économique et concentre notamment de réelles potentialités en matière de développement touristique lié à l'activité agricole,

La préservation des terres agricoles et des activités qui y sont liées comportent également des fonctions environnementales et sociales fondamentales et permettent de structurer l'aménagement du territoire régional en apportant coupures et limites à l'extension de l'urbanisation. Cet intérêt stratégique pour la région doit être raisonnablement porté à l'échelle communale par le maintien des exploitations existantes et, sur le moyen terme, par l'engagement progressif en faveur d'une agriculture dite de proximité au service des attentes variées des consommateurs et des exigences posées par les défis environnementaux.

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS

Le territoire communal du Plessis-Gassot ne comprend pas de corridors biologiques, ni de ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) ou de zone Natura 2000.



Le bois classé à protéger



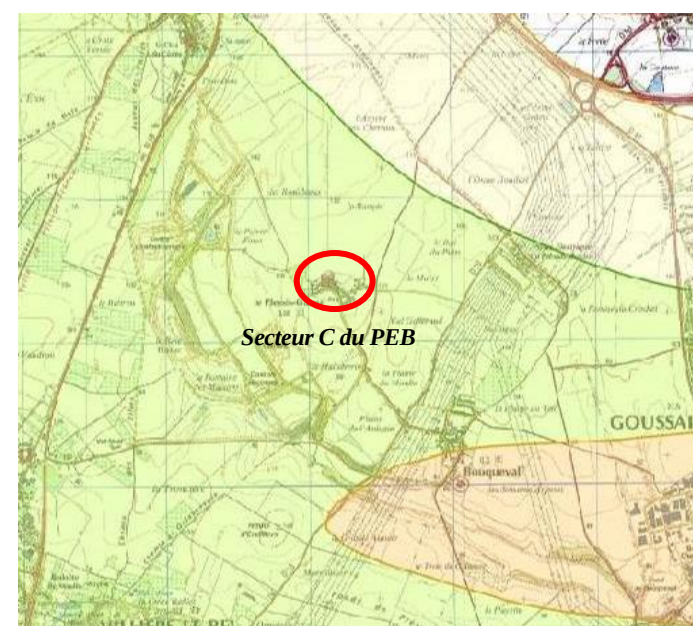
Les espaces agricoles soulignés par les boisements en périphérie



Prise en compte des risques naturels et technologiques

LA PRISE EN COMPTE DU PEB

La commune du Plessis-Gassot est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport de Roissy Charles de Gaulles. La totalité du village est classée en zone C, dont le règlement limite l'urbanisation exposant une nouvelle population aux nuisances acoustiques aériennes. Cette contrainte empêche toute extension importante du Village (sauf équipements publics).

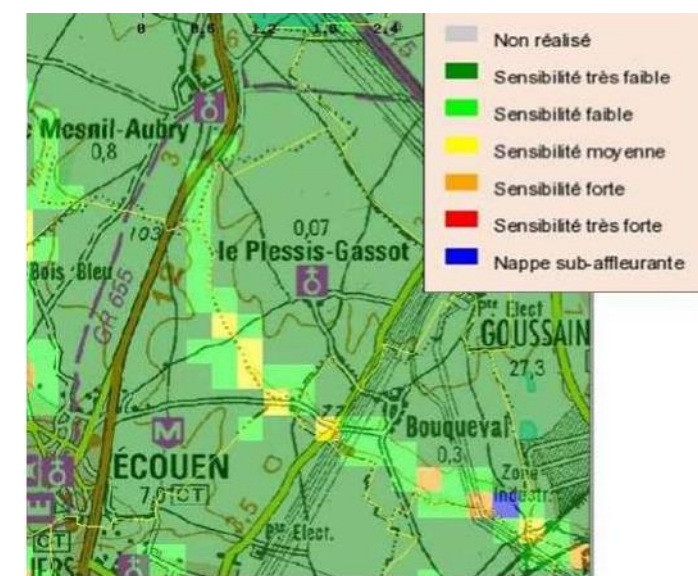


Le PEB sur le village à prendre en compte

LE RISQUE D'INONDATION

La commune du Plessis-Gassot ne présente pas de cours d'eau sur son territoire, cependant, il est situé à proximité d'un talweg « le Trou de Gonesse », pouvant lors d'épisodes pluvieux intenses se charger en eau et devenir un ru temporaire. Suite à deux catastrophes naturelles, reconnues par arrêté préfectoral, relatives aux inondations et coulées de boue de en 1992 et 1999, des travaux de gestion des eaux ont été réalisés. Une étude et des travaux complémentaires sont programmés au niveau du petit pont au Sud du Village. Les autres axes de ruissellement seront également pris en compte.

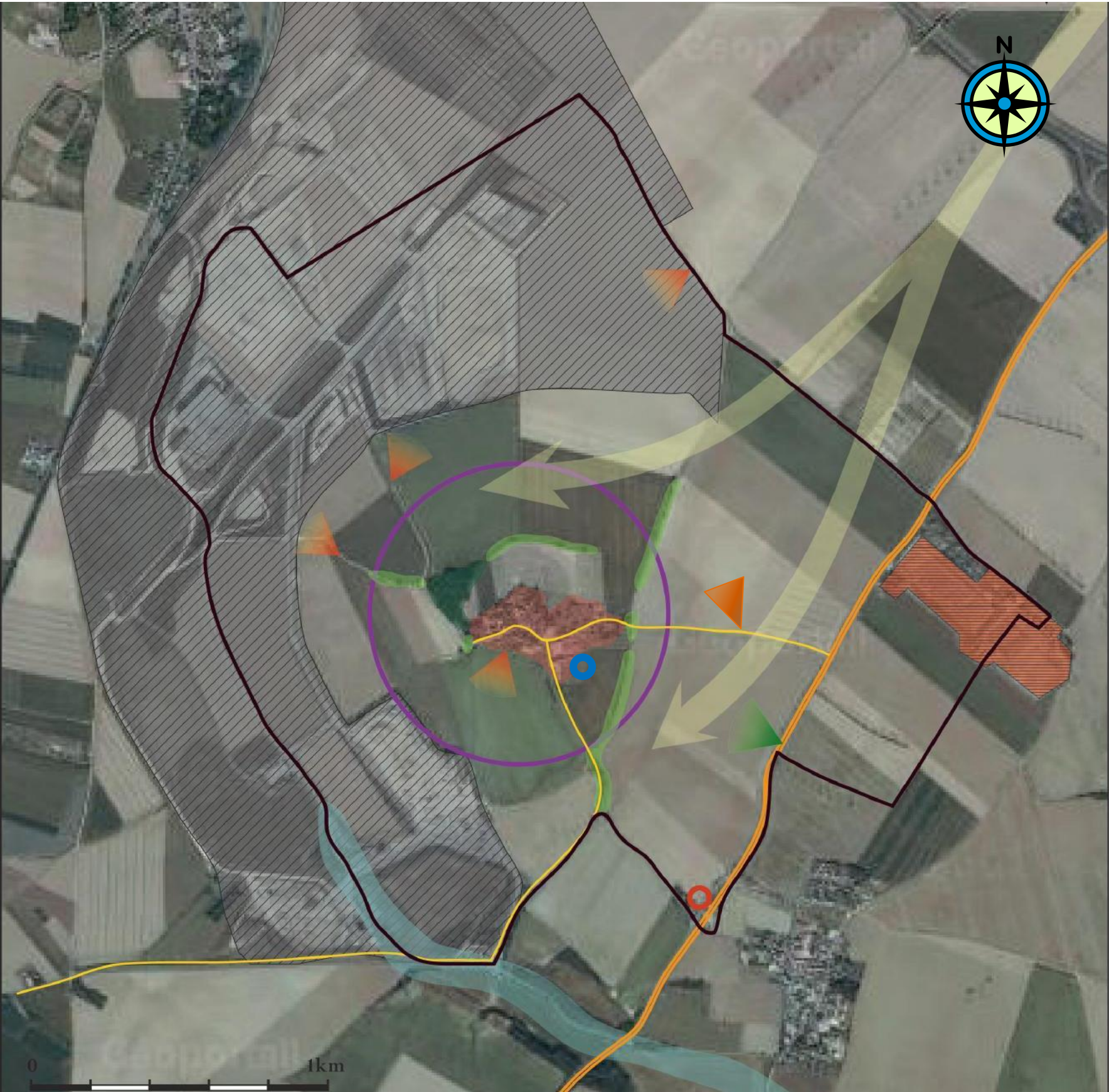
Le Nord de la commune est concerné par l'aire d'alimentation du captage d'Ezanville. L'Est de la commune est concerné par les périmètres de protection de 2 captages à Fontenay-en-Parisis.



Talweg du Plessis-Gassot



Les grandes orientations au niveau du bourg & du grand paysage



Légende

LE BOURG

- Tissu urbain groupé homogène
- Espace bâti isolé
- Périmètre de 500 m autour de l'église classée Monument Historique
- Secteur PRU

LA TRAME VIAIRE

- Axe primaire : la RD.10
- Axes secondaires

LE GRAND PAYSAGE

- Maintien des espaces cultivés pour préserver la pénétrante agricole
- Bois classé à préserver et à valoriser
- Préservation et valorisation des bois et des franges boisées
- Impact visuel sur les installations Véolia
- Cône de vue de qualité depuis la RD.10

LES RISQUES NATURELS

- Gestion du risque d'inondations au niveau du « trou de Gonesse »

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

- Poste de transformation EDF
- Périmètre d'implantation Véolia