

Département du Val d'Oise

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

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU: Mise à disposition du public

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 parcelles 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 k 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.



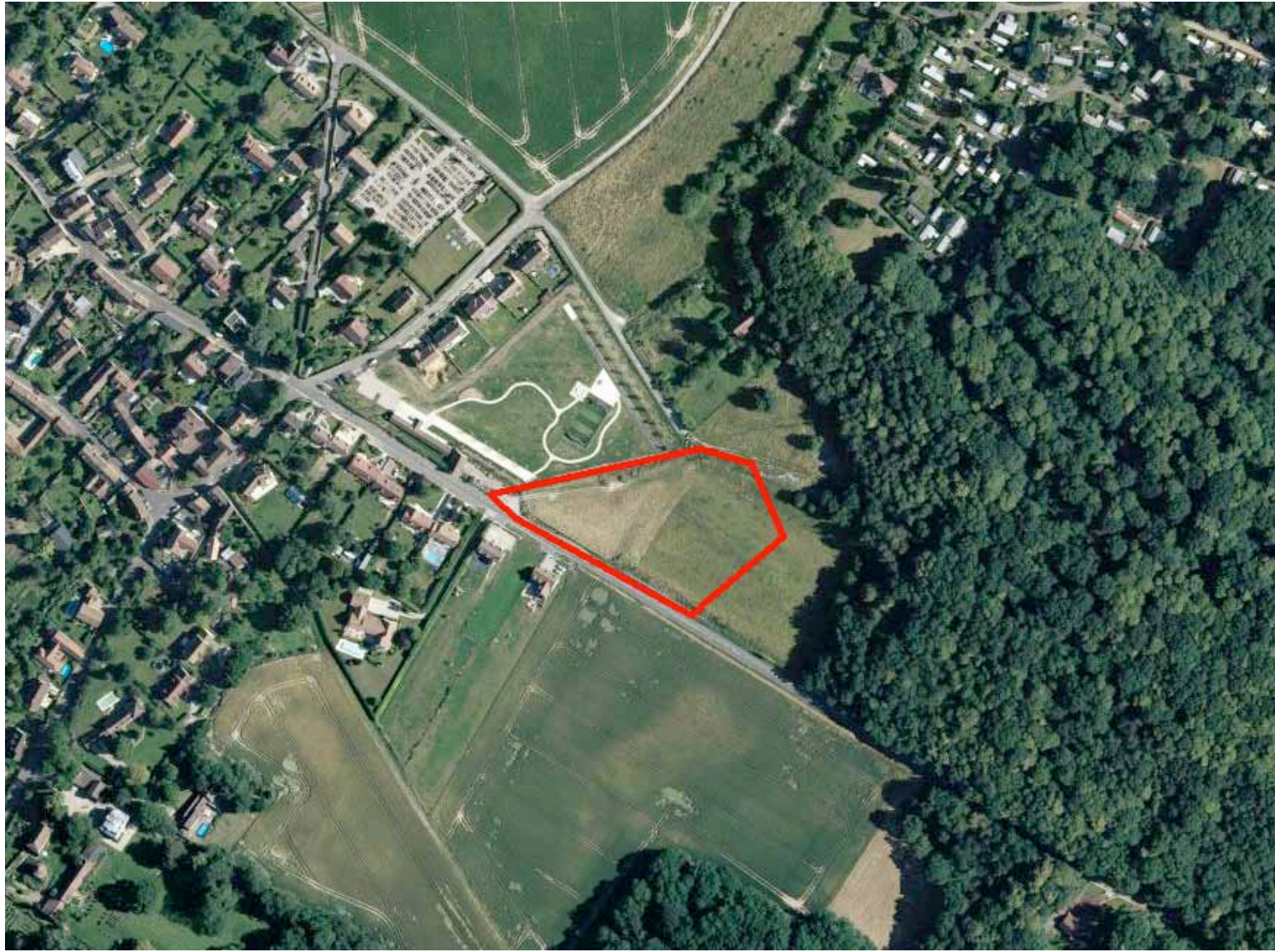
Zone UI

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

Plan Local d'Urbanisme de GRISY-LES-PLATRES- Modification simplifiée -

Orientations d'aménagement et de Programmation

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).
 - **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

