



# GRISY-LES-PLÂTRES

## MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### NOTE DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION

v17 MAI 2021

PLU APPROUVE LE 9 DECEMBRE 2008  
MODIFIE SIMPLEMENT LE 20 JUIN 2018

## Table des matières

1	OBJET DE LA MODIFICATION .....	3
1.1	OBJET DE LA MODIFICATION .....	3
1.2	CHAMPS D'APPLICATION .....	3
1.2.1	Procédure de modification.....	3
1.2.2	Champs d'application de l'évaluation environnementale pour les procédures de modification des PLU.....	3
1.2.3	Prise en compte de la charte du parc naturel régional du Vexin français.....	4
1.2.4	Prise en compte du SDRIF 2013 .....	5
2	LA MODIFICATION DU PLU .....	5
2.1	TRANSFORMATION DE LA ZONE UI EN ENTREE DE VILLAGE .....	5
2.1.1	Préambule – cadre général.....	5
2.1.2	Localisation de la zone objet de la modification du PLU.....	6
2.1.3	Note socio-démographique .....	6
2.1.4	Localisation de la zone UI, objet de la modification en UHh .....	9
2.1.5	Présentation du secteur.....	9
2.1.6	Les grandes structures paysagères.....	10
2.1.7	Le site et le contexte règlementaire.....	13
2.1.8	Le terrain et capacité du site.....	14
2.1.9	Les orientations d'aménagement .....	16
2.1.10	Projet des modifications du PLU .....	20
2.2	LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES OPERES PAR LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	40
2.2.1	Modification du règlement de la zone naturelle.....	40
2.2.2	Intégration du PPRN dans le règlement des zones .....	40
2.2.3	Protection d'arbres remarquables .....	43
2.2.4	Protection de la zone d'habitat UH contre les gênes et nuisances liées aux activités autorisées dans la zone. ....	44
3	INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU.....	45
3.1	Sur le PLU .....	45
3.2	Sur l'environnement.....	45
4	MODIFICATION APPORTEE A L'ISSUE DE LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....	46

## **1 OBJET DE LA MODIFICATION**

### 1.1 OBJET DE LA MODIFICATION

Un arrêté de prescription de la modification du PLU a été pris le 13 avril 2021 suite à la délibération du conseil municipal du 23 / 12 / 2020 l'autorisant et portant sur les motifs suivants :

- La transformation de la zone d'activités UI, rue du Vexin en entrée de village de la route d'Epiais-Rhus en zone d'habitat,
- Des ajustements règlementaires.

### 1.2 CHAMPS D'APPLICATION

#### 1.2.1 Procédure de modification

Le PLU de Grisy-Les-Plâtres a été approuvé le 9 décembre 2008 et a été modifié simplement le 20 juin 2018.

En application de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a 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.

#### 1.2.2 Champs d'application de l'évaluation environnementale pour les procédures de modification des PLU

Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (art.R.104-8 2°), la modification du PLU est soumise à évaluation environnementale.

La commune est éloignée de 20km de la zone Natura 2000 de la Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents qui est la plus proche de la commune.

En conséquence la procédure n'a aucun impact sur les zones Natura 2000. (Source <https://inpn.mnhn.fr/viewer-carto/espaces/I098FR1100797>) et n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Dans les autres cas, le code de l'urbanisme ne donne pas d'indication sur la procédure d'examen à soumettre pour les modifications de PLU et ne prévoit pas d'hypothèse d'examen « au cas par cas ».

Le Code de l'environnement dans son article R122-2 et tableau annexé indique cependant de façon détaillée quels sont les projets concernés par la procédure d'évaluation

environnementales ou soumises au cas par cas.

Article R122-2 - Modifié par Décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 - art. 19 - Version en vigueur au 26 mars 2021 : I. – Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé au présent article font l'objet d'une évaluation environnementale, de façon systématique ou après un examen au cas par cas, en application du II de l'article L. 122-1, en fonction des critères et des seuils précisés dans ce tableau.

Lorsque la modification du PLU a pour objet de permettre la réalisation de projets de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, certains d'entre eux peuvent donc être soumis à évaluation environnementale.

Par effet de parallélisme, une modification de PLU ayant pour objet de permettre la réalisation de projet qui serait soumis à évaluation environnementale serait elle-même concernée par une procédure d'évaluation environnementale.

En lien avec le présent projet de modification du PLU, cela concerne potentiellement :

Nature des travaux et aménagements :	Ne sont pas soumis à procédure d'évaluation environnementale au cas par cas :
- Travaux d'infrastructures	Les projets de voies d'une longueur inférieure à 3km
- Aires de stationnement ouvertes au public	Les projets d'aires de stationnement ouvertes au public d'une capacité inférieure à 50 unités.
- Travaux et constructions	Les travaux qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol inférieure à 10 000m <sup>2</sup>
- Opérations d'aménagement	Les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est inférieur à 5ha, ou dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est inférieure à 10 000 m <sup>2</sup>

Le projet de transformation de la zone d'activités UI rue du Vexin en zone d'habitat, porte sur la création de 12 logements environ et un petit bâtiment socio-médical.

La surface de plancher ou l'emprise au sol totale, l'emprise de la voie d'accès et de desserte du projet ainsi que les surfaces de parking seront très inférieures aux seuils et capacités définis par l'article R122-2.

En conséquence la modification du PLU n'est pas concernée par la procédure d'évaluation environnementale au cas par cas.

### 1.2.3 Prise en compte de la charte du parc naturel régional du Vexin français

Le dernier décret de classement du PNRVF date du 30 juillet 2008 avec mise en œuvre de la Charte de référence 2007-2019.

En novembre 2017 le CRIF a demandé la prorogation du classement du PNRVF jusqu'au 16 novembre 2022.

Conformément à l'article L.333-1 du code de l'environnement, le PLU doit être compatible

avec les orientations de cette Charte qui prévaut sur tous les documents de planification.

Actuellement la Charte du Parc est en révision.

Le nouveau taux de croissance de population, fixé à 0,75% par an sur la base du Recensement général de la population de 1999 dans la Charte actuelle, n'a pas encore été communiqué.

En revanche, la redéfinition des périmètres d'urbanisation des communes est en cours. Concernant Grisy, dans le cadre de la concertation menée par le PNR, la modification du PLU en cours est prise en compte et celle-ci n'est pas impactée par le projet de révision de la Charte.

#### 1.2.4 Prise en compte du SDRIF 2013

La commune de Grisy-Les-Plâtres fait partie des bourgs, villages et hameaux correspondant aux communes aux caractéristiques rurales, c'est-à-dire les villages ruraux, les bourgs importants ou les petites communes urbaines comprenant un faible niveau d'emploi et des équipements et services de proximité.

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des « Grandes entités géographiques » pour lesquelles le SDRIF 2013 prévoit l'extension modérée.

Les objectifs poursuivis sont, en résumé, de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Le projet de modification du PLU s'inscrit dans ces objectifs.

## **2 LA MODIFICATION DU PLU**

### 2.1 TRANSFORMATION DE LA ZONE UI EN ENTREE DE VILLAGE

#### 2.1.1 Préambule – cadre général

En septembre 2018, une procédure de modification simplifiée du PLU avait été engagée pour la transformation d'une partie de la zone UEP sur laquelle se situe le terrain de football désaffecté, située en sortie du village vers Epiais-Rhus et destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales en zone UI.

Le projet d'activités économiques était relatif à l'implantation d'un fabricant de matières premières pour la parfumerie qui devait voir le jour sur ce terrain, associé à un jardin des senteurs qui aurait été aménagé dans la zone naturelle autour. Or ce projet, en phase avec le caractère paysager et environnemental du secteur a été depuis abandonné par son porteur.

Suite à cet abandon, la commune ne souhaitant pas le développement d'activités économiques diverses sur ce terrain en entrée de village, a le projet de réorienter le changement de destination de cette zone afin de la transformer en zone d'habitat au PLU avec la création d'un petit hameau.

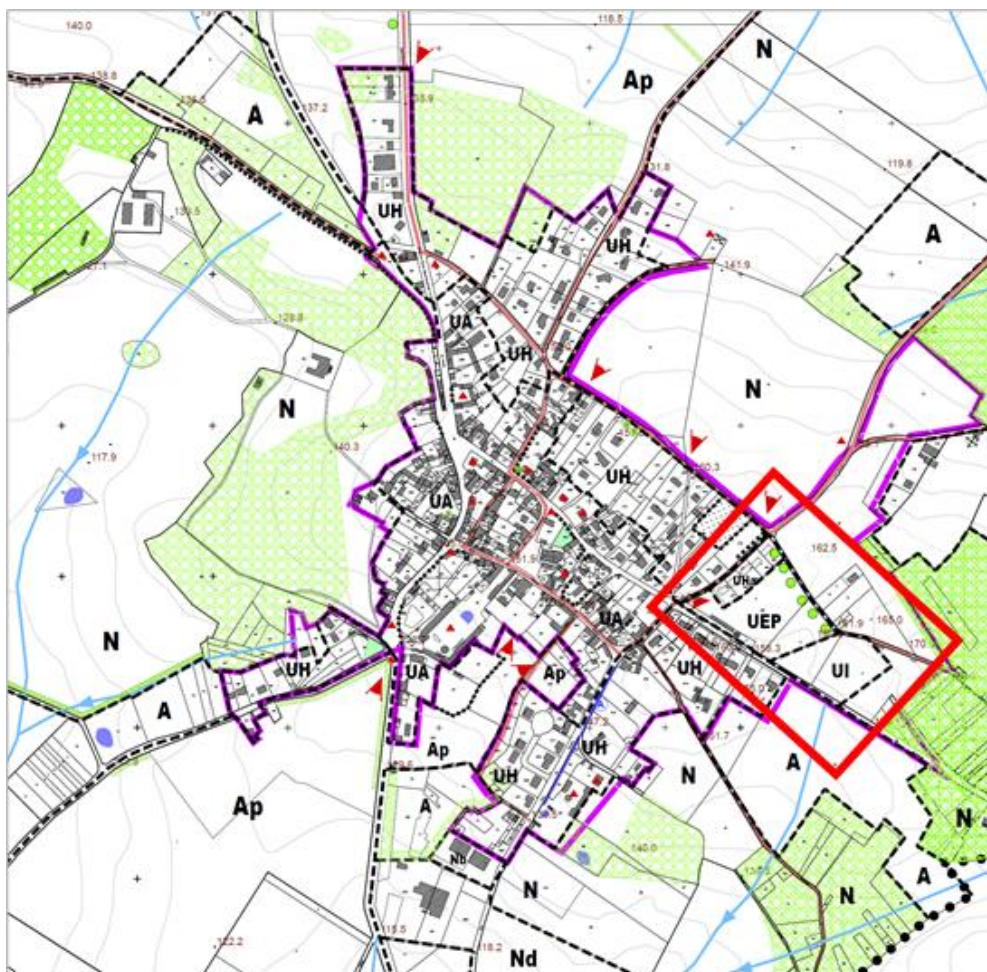
Celui-ci devrait permettre à de nouveaux habitants de s'installer dans la commune, dans l'environnement paysager et de qualité qui la caractérise.

Dans ce cadre, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à cette zone qui étaient spécifiquement déterminées pour la réalisation du précédent projet, doivent être adaptées à la nouvelle destination.

Les nouvelles OAP ont pour objet d'encadrer plus précisément l'aménagement et les constructions futures, qui devront s'inscrire dans la typologie bâtie et le paysage du Vexin.

Il convient également de revoir le règlement de cette zone concernant le gabarit des constructions afin de l'adapter au projet de zone d'habitat groupé et de réduire les capacités de construction, notamment le coefficient d'emprise qui est de 0,65 actuellement dans la zone UI.

### [2.1.2 Localisation de la zone objet de la modification du PLU](#)



Localisation de la zone concernée dans le plan de zonage du PLU avant modification

### [2.1.3 Note socio-démographique](#)

#### Une croissance démographique d'apparence soutenue

La population de Grisy-les-Plâtres a augmenté de 140 habitants entre 2007 et 2017, soit un taux de croissance annuelle démographique de 1,25%.

Le nombre de logements a augmenté de 102 (résidences principales).

Lorsque l'on compare les zones urbaines initialement prévues par le PLU de 2008, le nombre des résidences principales a évolué de 102 entre 1999 et 2017 et de 78 entre 2007

*Grisy-les-Plâtres*  
*Modification du Plan local d'urbanisme*  
*Notice de présentation*

et 2017.

L'analyse des données montre un décalage de 20% entre le nombre des maisons et appartements et celui des résidences principales.

Cela s'explique par la présence du camping comprenant 170 emplacements, dont certains équipés de mobil-home sont utilisées en logement permanent.

20,1% des logements de la commune ne sont ni des maisons ni des appartements dans le recensement 2017 et ne sont pas identifiés dans les données statistiques en résidences secondaires.

D'autre part, il est à noter qu'entre 1999 et 2007, le taux de croissance est de 0,80% / an et entre 2007 et 2017 de 1,58% / an.

Cette distinction en deux phases de croissance distincte permet une analyse rapprochée avec l'évolution du tissu urbanisé de la commune, le PLU ayant été approuvé en 2008.

L'évolution du nombre de logement et la croissance démographique observés sont donc à considérer avec précaution et ne peuvent être assimilés à une forte croissance urbaine du village.

En effet, elles sont partiellement liées à l'intégration des données du dernier recensement ayant intégré les habitants des mobil-home dans les statistiques.

Le nombre moyen d'occupant par résidence principale diminue, suivant la tendance nationale, passant de 2,74 habitants par ménage en 2007 à 2,37 en 2017. Ce dernier chiffre est inférieur à celui pris en considération dans la Charte du Parc du Vexin qui est de 2,6.

Parallèlement, la taille des logements a diminué aussi, le nombre moyen de pièces passe de 4,9 à 4,5. C'est la taille des appartements qui diminue notablement, passant de 3 pièces à 2,5 pièces. Cela confirme tout aussi bien la division et la transformation de grands logements existants en logements plus petits que l'intégration dans les données des logements de type mobil-home de la zone en camping.

<i>Données <a href="http://www.insee.fr">www.insee.fr</a></i>	1999		2007		2017	
Population	556		593		696	
Nbre des logements	223		238		334	
Nbre des résidences principales	192		216		294	
Maisons	202	90,6%	219	92%	246	73,6%
Appartements	11	4,9%	16	6,8%	18	5,5%
Nbre moyen d'habitant par résidence principale	2.85		2.74		2.37	
Nbre moyen de pièces	4,9		4,9		4,5	
Maisons	5,1		5,1		5,2	
Appartements	2,8		3		2,3	

Une structure urbaine contenue dans ses limites, avec une faible consommation d'espace.

La comparaison entre le document graphique du PLU de 2008 et l'évolution cadastrale en 2018, montre que le périmètre de la commune n'a connu qu'une croissance très modérée par le bâti. Les extensions urbaines ont été limitées à une dizaine de pavillons.

L'évolution urbaine est le produit de la création de logements par densification dans le village, par construction dans les dents « creuses » et par l'aménagement dans l'habitat existant (transformation, réhabilitation), par l'extension modérée de l'urbanisation et par

*Grisy-les-Plâtres*  
*Modification du Plan local d'urbanisme*  
*Notice de présentation*

l'habitat temporaire.

En effet, environ 20% des résidences principales soit une soixantaine de logements recensés ne se trouveraient pas dans le tissu résidentiel construit.

La consommation du territoire communal a ainsi été très faible entre l'élaboration du PLU en 2008 et l'urbanisation réalisée à ce jour, bien que pendant la même période, la commune enregistre une augmentation de 73 logements.

Les extensions urbaines modérées ont été réalisées depuis 2008 dans le périmètre urbanisé défini au PLU 2008.

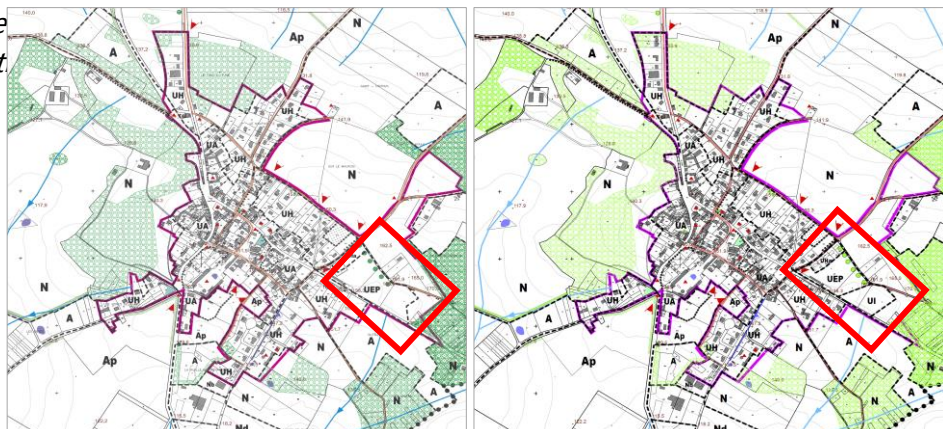
La commune a ainsi pu conforter pendant ces quinze dernières années, sa structure bâtie agglomérée autour de son centre ancien, dans un esprit de conservation de son



patrimoine bâti et sans déstructuration.

*Localisation des dernières constructions réalisées dans la commune, sur photo aérienne*

*Docume  
apparaît*



*du PLU*



*Grisy-les-Plâtres*  
*Modification du Plan local d'urbanisme*  
*Notice de présentation*

Les enjeux pour la commune à l'heure de la révision de la Charte.

La commune souhaite maintenir sa vitalité socio-démographique pour les prochaines années et conserver un village à taille humaine.

La création d'un hameau d'une douzaine de logements environ devrait entraîner une évolution de la population d'une trentaine d'habitants environ, correspondant à un taux d'évolution annuel inférieur de 0,45%. La commune n'ayant par ailleurs qu'un faible potentiel, ce dernier correspond à l'OAP de la Ferme, dont il reste la possibilité de réaliser une quinzaine de logement avec la réhabilitation des bâtiments existants.

Le taux de 0,75% pour les dix prochaines années ne sera pas dépassé.

2.1.4 Localisation de la zone UI, objet de la modification en UHh

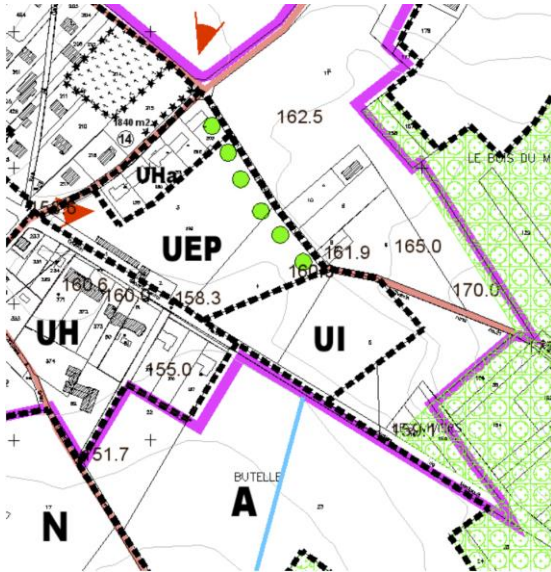


2.1.5 Présentation du secteur

La zone concernée se situe en entrée à l'ouest du village. Inscrite dans le PLU en tant que zone UI elle correspond aujourd'hui à un ancien terrain de foot n'ayant plus d'usage dont l'enfrichement est contenu par un entretien régulier du site assuré par la commune afin de maintenir un paysage ouvert sur les maisons et la silhouette bâti en entrant dans le village.

Depuis 2014, une zone de sports et loisirs, des aménagements paysagers, un verger, une vigne et un équipement culturel, la Salle André François ont été aménagés dans la parcelle d'équipement public (UEP) jouxtant l'ancien terrain de foot.

PLU avant modification  
Zone UEP / UI



Vue aérienne du site 2018, terrain de sport  
et loisirs aménagé et ancien terrain de foot

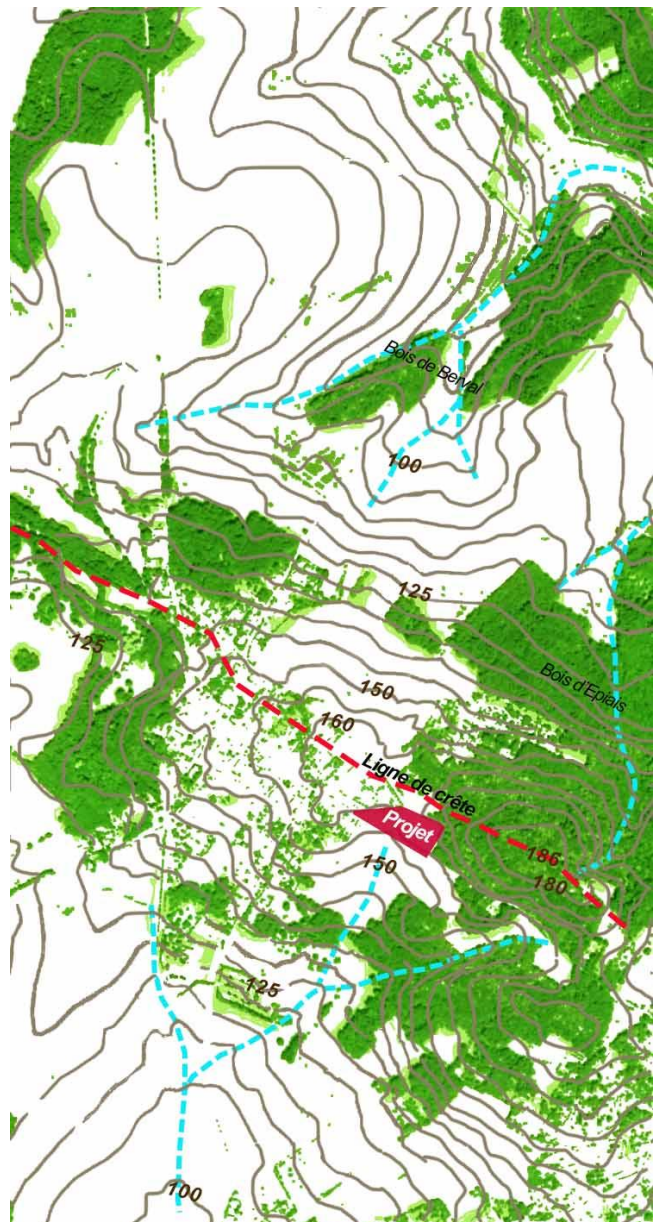


## 2.1.6 Les grandes structures paysagères

### 2.1.6.1 Relief et orientations

Le secteur se situe en aval et au sud d'une ligne de crête principale est-ouest qui structure le paysage en deux bassins versants nord et sud.

La partie ancienne du village de Grisy est implantée sur le versant sud.



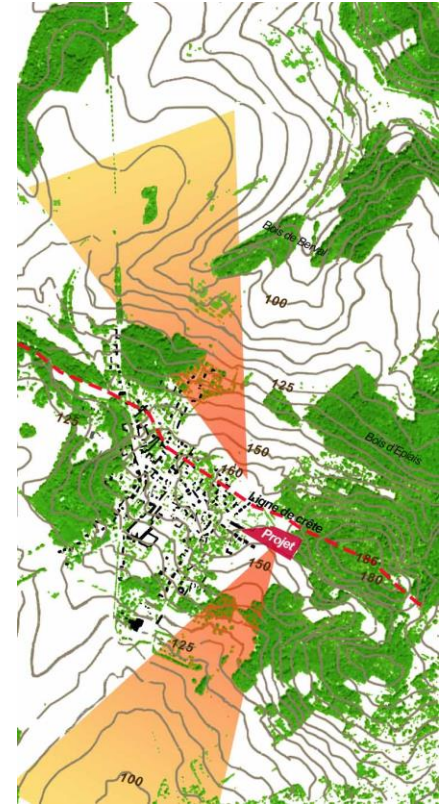
*Grisy-les-Plâtres*  
*Modification du Plan local d'urbanisme*  
*Notice de présentation*

Les points de vue, de part et d'autre de la ligne de crête :

- Au nord de la ligne de crête et en amont de la zone de projet, la vue s'étend vers le vallon et la ferme de Berval



- Au sud de la ligne de crête et depuis la zone de projet, la vue vers l'aval au sud s'étend au travers des boisements, vers la plaine de Cormeilles et jusqu'à Cergy-Pontoise.



**2.1.6.2 Strate de végétation aux abords de la zone**

La strate végétale est mixte autour du terrain et caractérise le paysage.

**Boisements denses**

Autour du terrain, le bois d'Epiais à l'est et au nord encadre les limites amont, à la fois physique et visuelle ce qui renforce l'orientation naturelle vers le sud et l'horizon plus ouvert vers la plaine agricole qui se dégage à l'aval.

Le camping aménagé en enclave dans le bois n'est pas visible.

**Trame arbustive et arborée urbaine**

A l'ouest, les plantations du terrain communal (haies, vergers, vigne,..) et des jardins pavillonnaires au nord et au sud de la rue du Vexin marquent l'entrée dans le village.



Grisy-les-Plâtres  
Modification du Plan local d'urbanisme  
Notice de présentation

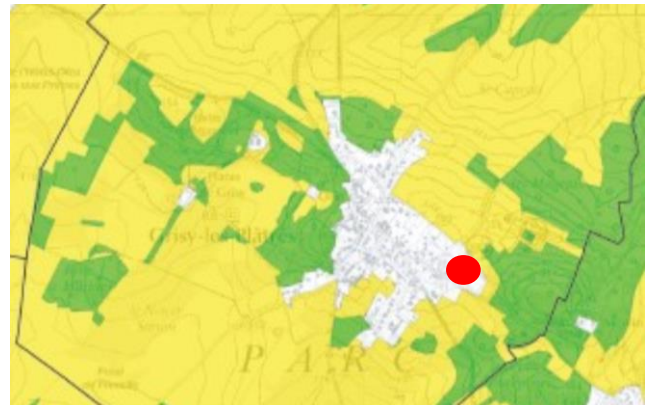
2.1.6.3 Relevé photos



## 2.1.7 Le site et le contexte règlementaire

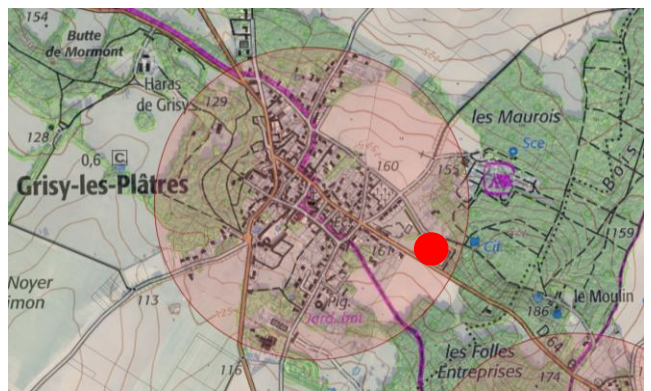
### 2.1.7.1 *PLU*

Le terrain est en zone urbaine du PLU approuvé en 2008, et en dehors de la bande des 50m de lisières forestières protégée par le SDRIF



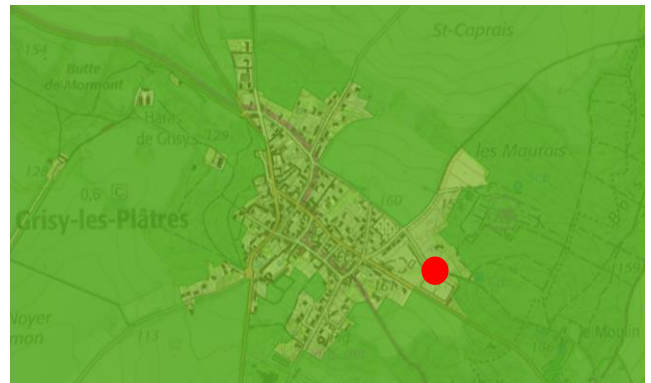
### 2.1.7.2 *Plan de référence du PNR VF*

Le terrain est en zone blanche dans le Plan de référence de la Charte du Parc, la zone blanche définit les espaces urbains des communes.



### 2.1.7.3 *Protection des sites et patrimoine*

Le terrain est dans le périmètre des 500mètres de protection de l'église de Grisy, classée Monument historique.



Le terrain est dans la partie urbaine de la commune, en site inscrit du Vexin français (en vert clair sur la carte).

Il est en dehors du site classé des Buttes de Rosne, de Marines et d'Épiais (en vert foncé).



### 2.1.7.4 *Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)*

Le site n'est pas situé sur ou à proximité d'un corridor écologique ni d'un réservoir de biodiversité identifié au SRCE .

## 2.1.8 Le terrain et capacité du site

### 2.1.8.1 *Foncier disponible et mobilisable*

La commune est propriétaire des parcelles de la zone UEP et UI. La zone de sport et loisirs a été aménagée en 2014 dans la zone UEP, l'accès se fait par la rue des Maurois à l'ouest.

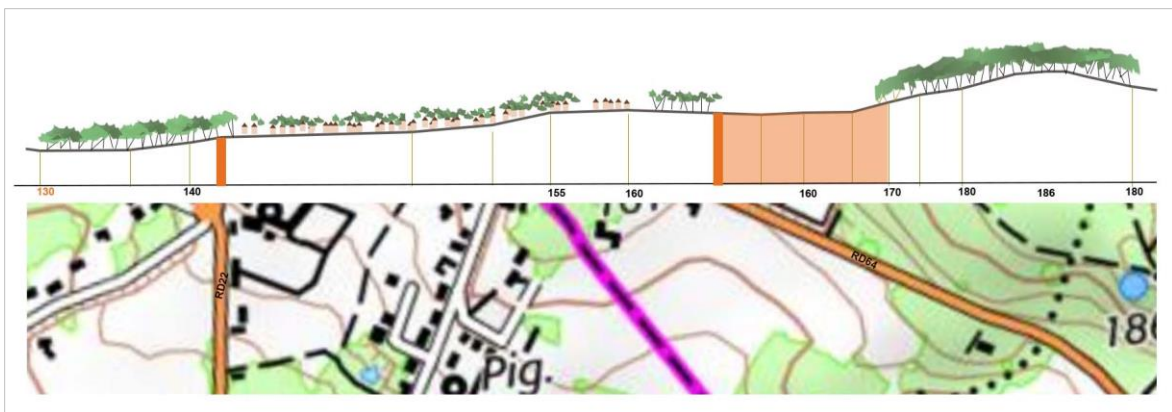
Le chemin d'accès au terrain de foot qui se trouve entre les deux secteurs, inclus dans la zone UEP n'a pas été concerné par les aménagements.

La zone UI a une superficie de 0,87ha. Cette surface peut être mobilisable et son zonage modifié en secteur de zone UH, secteur UHh ainsi que la partie en zone UEP correspondant au chemin d'accès au terrain de foot.

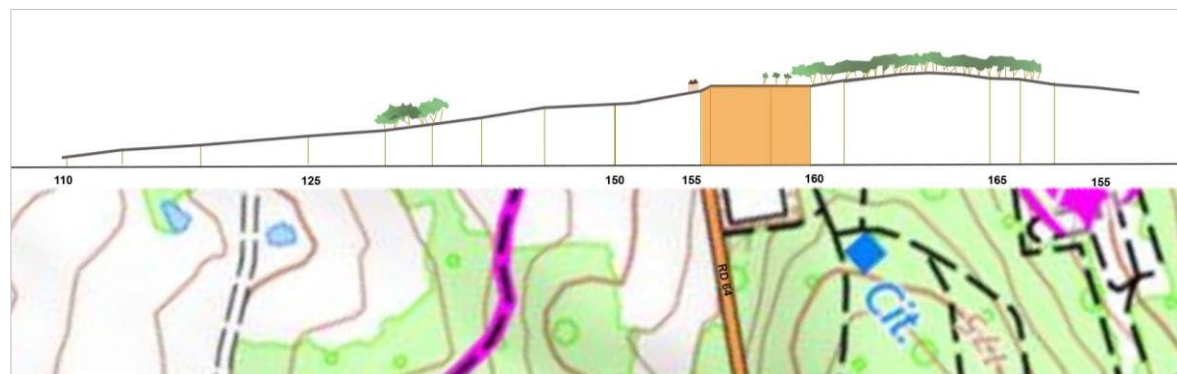
### 2.1.8.2 *Caractéristiques topographiques du secteur dans lequel s'inscrivent les OAP*

Le terrain, en aval de la ligne de crête principale se situe entre la cote d'altitude 166.55m NGF au niveau du chemin rural n°21 et 158m au bord de la route départementale n°64, soit une différence de niveau de de 8,5m. La plate-forme dressée pour le terrain de foot se trouve à la cote altimétrique moyenne de 161,5m.

#### Coupe sud-ouest / nord-est



#### Coupe est / ouest



### 2.1.8.3 *Caractéristiques hydrographiques*

La zone n'est pas concernée par une zone humide et n'est pas traversée par un axe de ruissellement.

### 2.1.8.4 *Caractéristiques du sol et sous-sol*

La zone n'est pas concernée par les risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle n'est pas également concernée par le PPR communal de mouvements de terrain liés

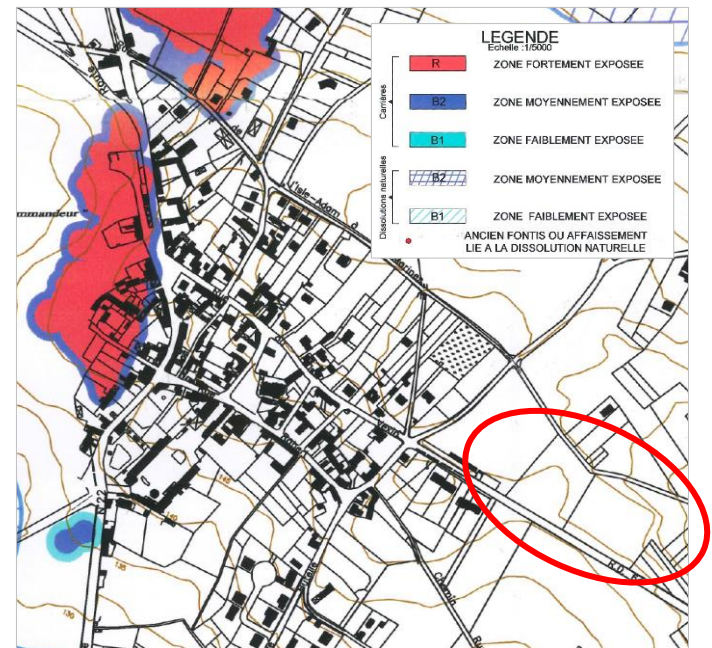
*Grisy-les-Plâtres*  
*Modification du Plan local d'urbanisme*  
*Notice de présentation*

aux anciennes carrières souterraines abandonnées et aux dissolutions naturelles du gypse ludien.

Carte extrait Site internet Géorisques



Carte synthétique des zonages réglementaires du PPR communal



#### 2.1.8.5 Desserte du site

Le site est accessible par la rue du Vexin (RD64) au bord de laquelle il se trouve puis le chemin d'accès au terrain de foot existant peut être utilisé pour accéder au terrain.

Selon la modification du PLU en 2018, le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux publics :

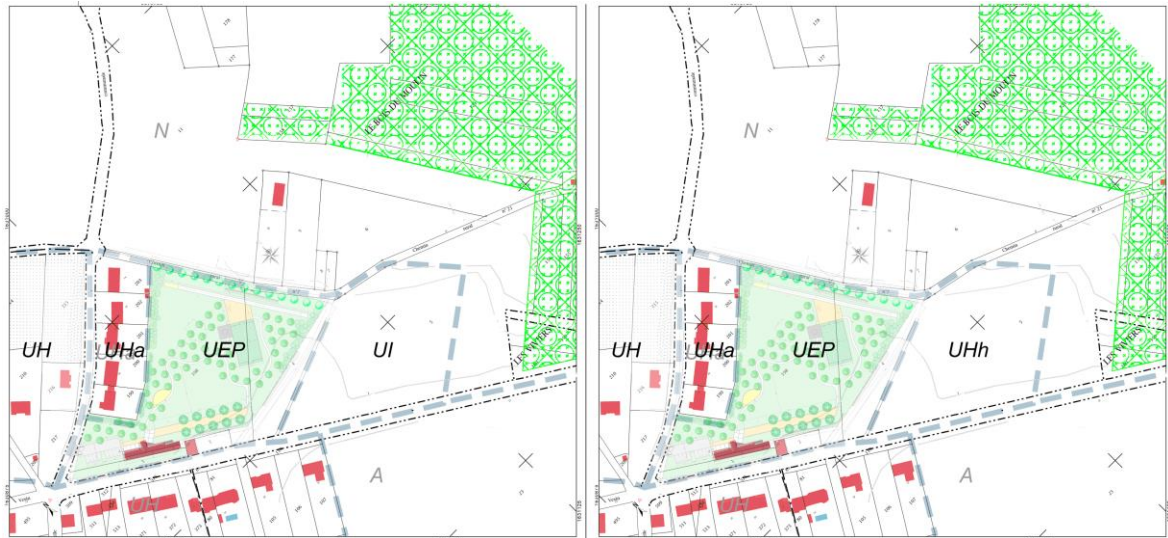
- eau potable : réseau géré par le SIAP Berval : PVC Ø110 sous le CD 64 au sud et Fg Ø150 sous le chemin qui traverse le terrain en limite ouest et sous le chemin rural n°21 au nord). Un poteau incendie est implanté à moins de 200 m de l'entrée nord-ouest du terrain à l'angle de la rue des Maurois et 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.

#### 2.1.8.6 Modification de zone

La modification du PLU concerne la modification du zonage, selon les extraits de plan ci-après.

La zone UI a une superficie de 0,87ha. Cette surface est reclassée en zone UHh.

Le site est retenu pour accueillir une opération d'aménagement d'habitat de faible hauteur, à l'emplacement de la terrasse formée par l'ancien terrain de foot, sous forme de petites maisons groupées et dans un esprit de continuité de hauteurs avec les constructions environnantes à l'ouest et au sud.



*Zonage avant / après modification du PLU*

#### **2.1.8.7 Objectifs de la commune et programme**

L'objectif de la modification du PLU est de changer la destination principale de la zone afin d'accueillir des habitations, et de redéfinir les orientations d'aménagement et de programmation du secteur pour adapter les principes d'aménagement à la nouvelle destination. Les OAP sont assorties d'un plan de faisabilité de composition de l'ensemble sur le secteur à aménager afin que soient pris en compte les caractéristiques paysagères et urbaines du site avec des prescriptions environnementales.

Il est envisagé de créer environ 12 logements ainsi qu'un espace communal destiné à la création d'un pôle santé local, permettant d'accueillir des praticiens médicaux et de la santé de proximité.

#### **2.1.9 Les orientations d'aménagement**

Les orientations d'aménagement sont les suivantes :

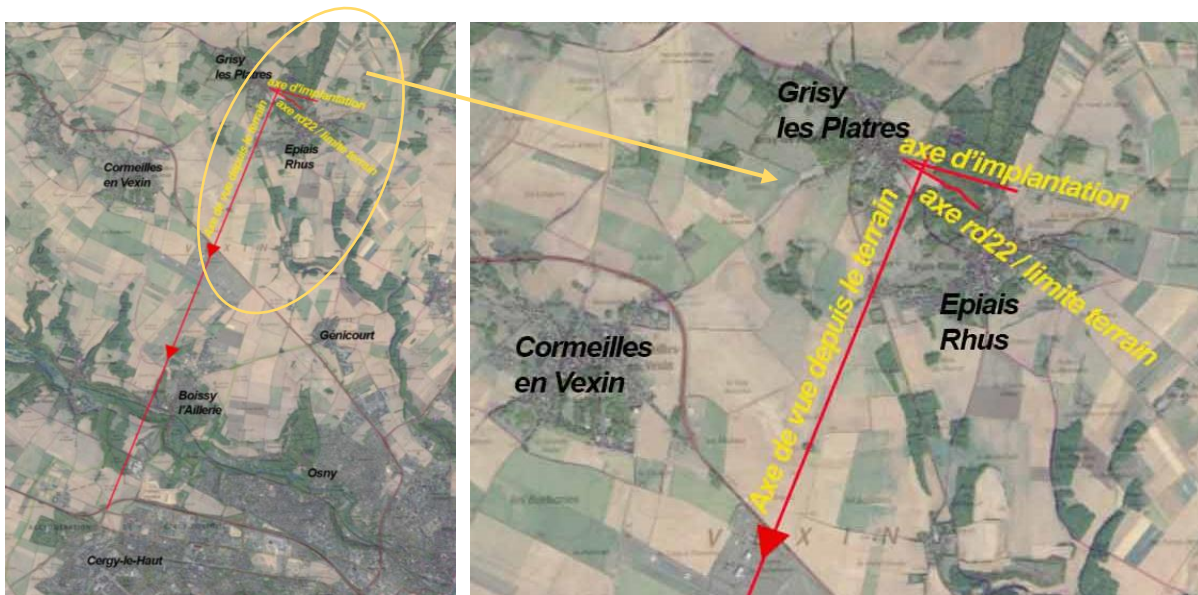
- Constituer un petit hameau en entrée de village dit « le Hameau du Moulin »,
- Accueillir environ 12 logements sous la forme de maisons individuelles ainsi qu'un équipement communal d'intérêt collectif avec deux ou trois logements éventuellement,
- Privilégier un aménagement sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Insérer le hameau dans l'échelle du paysage : Créer un ensemble bâti unitaire implanté en fonction des grandes orientations structurantes du paysage et des reliefs, à l'instar des anciens habitats du Vexin,
- Pour cela, éviter l'implantation selon une division sommaire de l'espace et sans prendre appui sur le parallélisme des clôtures et des routes existantes,
- Insérer l'accès par le chemin de desserte de l'ancien terrain de foot depuis la RD,
- Répartir les habitations autour d'un espace central en forme d'une vaste cour, sans clôture sur l'espace central,



- Limiter les hauteurs bâties, en continuité des hauteurs des constructions limitrophes (plan d'épannelage) ,
- Établir une continuité d'aménagement avec l'espace de sport et loisirs :
  - avec des espaces publics ou commun de liaison,
  - avec des éléments plantés créant des effets de continuité d'un espace à l'autre,
- Instaurer des continuités paysagères entre les espaces naturels et boisés existants et le hameau par la végétation à installer dans les jardins, les haies, l'espace au cœur du hameau et des vergers,
- Insérer un accès piéton passant dans l'espace de loisirs pour rejoindre le centre village,
- Préserver les chemins piétons autour du site et vers les espaces boisés et agricoles,
- Mettre en place des modes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères d'infiltration, écoulement des eaux vers les zones plantées,...).

### **2.1.9.1 Les principes graphiques de l' OAP**

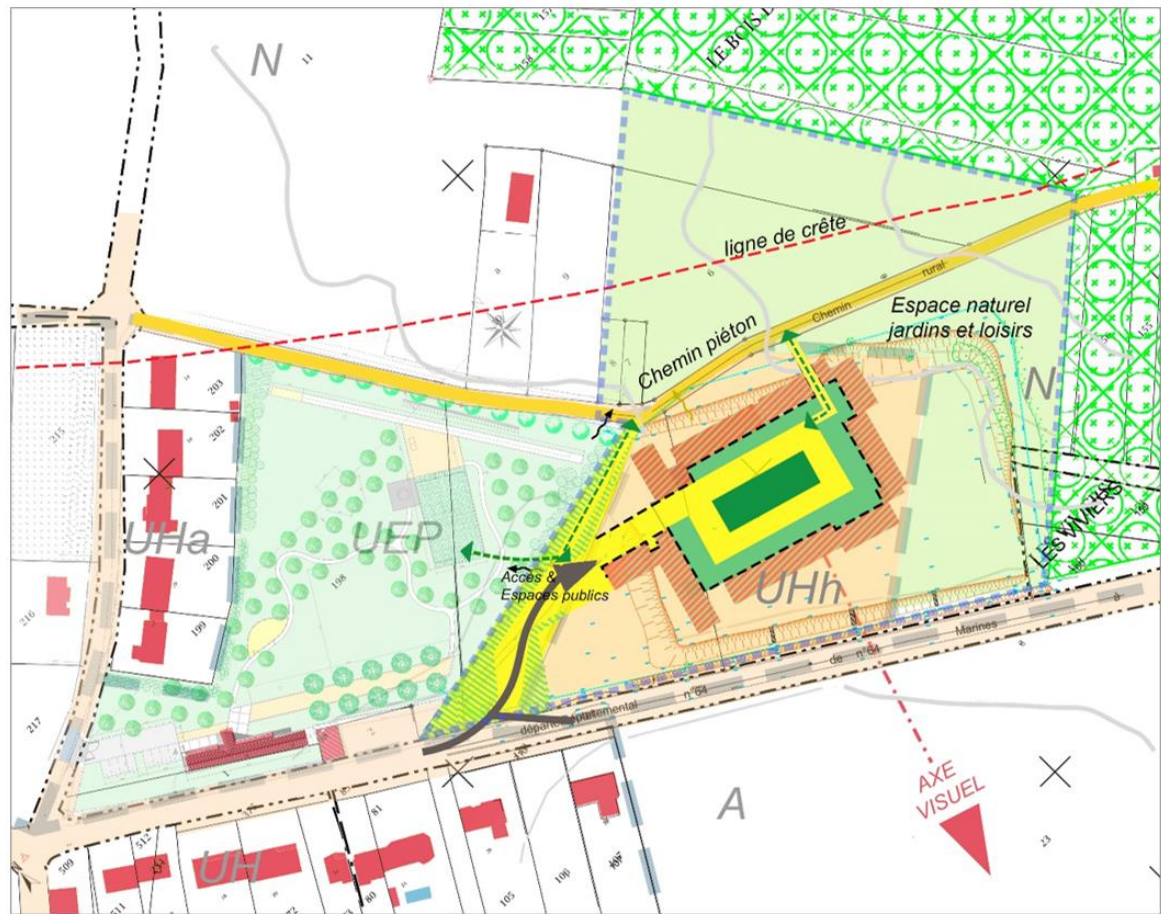
#### La prise en compte des grandes orientations du relief








L'axe d'implantation prend en compte l'orientation principale du paysage. Celle-ci se définit ici par le relief et elle est appuyée par la végétation, entre la ligne de crête qui descend depuis la butte boisée d'Epiais vers le village à l'ouest, en amont du terrain et la principale ouverture visuelle en aval vers le sud et la plaine agricole de Cormeilles.


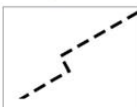


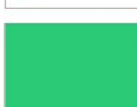


*Grisy-les-Plâtres*  
 Modification du Plan local d'urbanisme  
 Notice de présentation

La traduction graphique de l'OAP pour encadrer précisément le projet est la suivante :



Organisation spatiale du secteur et traduction graphique de l'OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces naturels paysagers et de loisirs pour les espaces publics et les jardins privés
-  Zone UHh
-  Espace public aménagé et liaisons
-  Voie d'accès et de desserte de l'opération à aménager depuis la rue du Vexin

-  Principe d'implantation groupée des constructions autour d'un espace central.
-  Principe d'alignement des constructions formant une « cour de ferme »
-  Orientation principale de l'ensemble construit face à la vue vers la plaine agricole
-  Aménagement paysager de l'espace public
-  Espace paysager privé non clos incluant les stationnements et accès aux maisons
-  Espace central paysager commun
-  Liaison piétonne exclusivement

*Grisy-les-Plâtres*  
*Modification du Plan local d'urbanisme*  
*Notice de présentation*

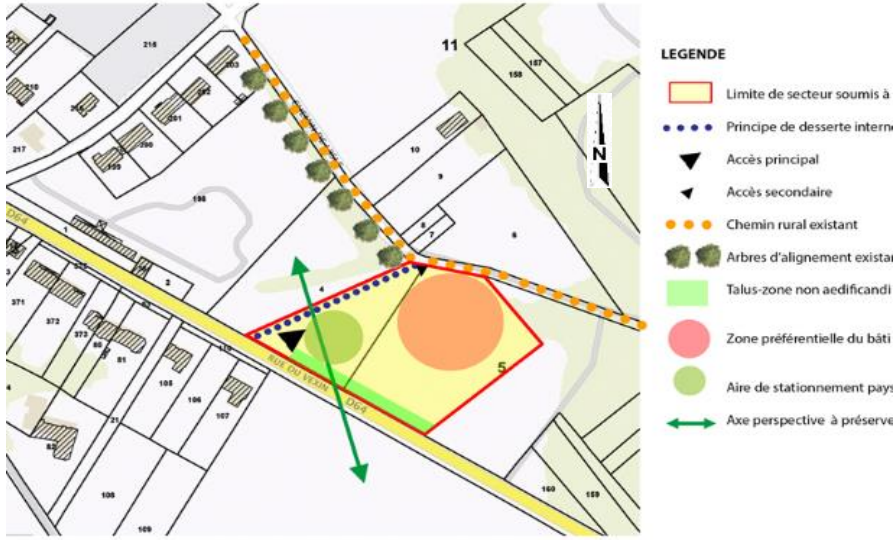
Principe de faisabilité

Afin de préciser l'intention de la commune, un plan de faisabilité a été conçu à titre d'illustration de ce qui pourrait être réalisé selon l'OAP.



2.1.10 [Projet des modifications du PLU](#)

2.1.10.1 *Modification des OAP*

OAP de la zone UI avant modification du PLU	OAP secteur UHh après modification du PLU
<p style="text-align: center;"><b>Orientation d'Aménagement et de Programmation</b>  <b>Schéma de principe d'aménagement - Zone UI</b></p>  <p><b>LEGENDE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Limite de secteur soumis à</li> <li><span style="color: blue;">•••••</span> Principe de desserte interne</li> <li><span style="color: black;">▼</span> Accès principal</li> <li><span style="color: black;">▼</span> Accès secondaire</li> <li><span style="color: orange;">—•—•—•</span> Chemin rural existant</li> <li><span style="color: green;">■</span> Arbres d'alignement existants</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Talus-zone non aedificandi</li> <li><span style="background-color: pink; border: 1px solid pink; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Zone préférentielle du bâti</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid green; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; margin-right: 5px;"></span> Aire de stationnement paysan</li> <li><span style="color: green;">↔</span> Axe perspective à préserver</li> </ul>	Voir OAP détaillée page précédente

2.1.10.2 *Modification du règlement*

- La zone UI est supprimée.
- Le règlement de la zone UH est complétée par la création d'un secteur UHh qui se substitue à la zone UI.
- Les principales modifications réglementaires et évolutions significatives entre l'ancienne zone UI et la nouvelle zone UHh sont les suivantes :

Les principales modifications apportées au règlement entre l'ancienne zone UI et le nouveau secteur UHh		
	Avant modification PLU <b>Règlement de la zone UI</b>	Après modification PLU <b>Règlement de la zone UHh</b>
Destination des constructions	Activités industrielles	Habitat et fonctions associées
Implantation / voie	L'implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 4mètres minimum.

*Grisy-les-Plâtres*  
*Modification du Plan local d'urbanisme*  
*Notice de présentation*

	programmation applicable à la zone	
Implantation / limites	Sans prescription	Les constructions doivent être édifiées sur une ou les deux limites latérales.
Implantation des constructions les unes / aux autres	Inchangé	
Coefficient emprise	0,65	0,25 - la modification du PLU minore de plus de 20% les droits à construire de la zone
Hauteur	5m à l'égout du toit ou acrotère	6,5m à l'égout du toit,
Aspect extérieur		Le secteur UHh intègre les règles de la zone UH relatives à la qualité architecturale des constructions, se situant dans le périmètre des 500m de l'église classée de Grisy.
Clôtures	Grillage 1,80 à 2,20m	Végétale, 1,60 max Couleurs des clôtures et portails prescrites
Abris de jardins	Sans objet	Abris de jardins en bois et d'aspect soigné
Stationnement		Insertion de prescriptions paysagères pour l'aménagement des aires de stationnements
Espaces verts	15% pleine terre	50% pleine terre
		Le règlement de la zone est complété des règles spécifiques au secteur UHh et il intègre de plus des prescriptions paysagères de nature à assurer l'intégration des constructions futures dans le site et le paysage, en cohérence avec les OAP.

*2.1.10.3 Modification du règlement de la zone UH complété par la création du secteur UHh*

## CHAPITRE UH

### PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UH :

- Partie de texte non modifié
- ~~Partie de texte supprimée~~
- Partie de texte ajoutée

### ZONE DESTINEE PRINCIPALEMENT AUX HABITATIONS INDIVIDUELLES

Cette zone concerne les extensions pavillonnaires autour du Bourg.

Elle comprend le **secteur UHa** portant sur l'extension de la zone près du cimetière bénéficiant de dispositions particulières aux articles 7,11,12 et 14

Elle comprend le **secteur UHh** correspondant au secteur du Moulin et sur lequel le PLU prévoit des OAP

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.

#### Les installations classées soumises à autorisation

- **Les constructions ou installations à destination :**

- **d'activités industrielles ;**
- **d'entrepôts ;**
- **de commerce ;**

- **La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au site son caractère** et ceux identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-10 du Code de l'Urbanisme.

Cette disposition ne concerne pas la démolition de bâtiments anciens en cas de vétusté empêchant leur réhabilitation.

- **Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés**, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**

- **Les habitations légères de loisirs.**

- **Les décharges**

- Les dépôts de toute nature.

## ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### Secteur UHh

- Les occupations et utilisations du sol du secteur UHh doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui lui sont applicables.
- Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux et d'activités libérales sont autorisées dans les bâtiments existants à condition :
  - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,
  - que leur surface de plancher n'excède pas et qu'ils n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - qu'ils n'entraînent aucune gêne et nuisance sonore directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

### Zone UH, UHa

- Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux et d'activités libérales sont autorisées dans les bâtiments existants à condition :
  - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,
  - que leur surface de plancher n'excède pas et qu'ils n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - qu'ils n'entraînent aucune gêne et nuisance sonore directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.
- 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.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation).

Les occupations et utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

~~Risque d'effondrement lié à la présence de carrières. Un Plan de Prévention des Risques matérialise les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, dont un en secteur UH.~~

~~Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.~~

~~A l'intérieur de ces zones, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111 2 du Code de l'Urbanisme.~~

### **Risque d'effondrement lié à la présence de carrières**

Un Plan de prévention des risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines abandonnées et aux dissolutions naturelles du gypse ludien matérialise les secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'anciennes carrières dans la zone.

Le Plan de prévention des risques est annexé au règlement du PLU.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

A l'intérieur de ces zones, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Dispositions spécifiques applicables en zone Rouge :**

Les zones rouges sont inconstructibles. Elles correspondent aux zones sous-minées où les aléas sont forts, augmentées de la zone de protection attenante.

Sont autorisés, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques ou ne déclenchent pas les désordres redoutés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR et notamment, les aménagements internes, réfection de toiture et traitements de façade,
- les travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils n'impliquent pas une occupation humaine permanente,
- les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes ou de câbles, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- les réparations entreprises sur les bâtiments sinistrés. Dans le cas où les dommages résultent du risque qui a entraîné le classement en zone rouge, ces travaux seront précédés de travaux de mise en sécurité du bâtiment,
- tous travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques, sous réserve d'une autorisation préalable de l'Inspection générale des carrières qui aura contrôlé que ces mesures ne sont pas de nature à compromettre la sécurité des tréfonds voisins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement.

### **Dispositions spécifiques applicables en zones Bleues :**

#### **Zone B2 :**

Il est obligatoire, pour toute occupation ou utilisation permanente du sol, en particulier tous les projets de construction y compris l'extension de bâti existant, de faire procéder à une recherche de vides éventuels au droit de la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, de celle de la zone de protection adoptée pour le site (10 m).

Ces investigations, conduites à l'aide de sondages mécaniques de reconnaissance ou de tout autre moyen approprié, sont menées préalablement à la construction ou à l'installation en suivant les dispositions générales de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement, par des bureaux d'études spécialisés selon des missions de type G11 et/ou G12.

Dans le cas où des cavités seraient reconnues, il y a obligation de faire procéder aux travaux de mise en sécurité en suivant les dispositions générales de l'article 8 précité afin que la pérennité des aménagements soit assurée. Ces travaux seront mis en œuvre préalablement à la réalisation de l'aménagement projeté.

Quel que soit le résultat d'une éventuelle recherche de vide, toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un permis de construire, en particulier tous les projets de construction, font l'objet de dispositions visant à garantir leur stabilité vis à vis des tassements des sols.

Ces dispositions sont à prendre même si les déformations susceptibles de se produire sont de



faible amplitude.

**Zone B1 :**

Il est obligatoire de réaliser pour tous les projets, y compris l'extension du bâti existant, selon leur implantation et leur nature, des fondations et/ou des superstructures, destinées à éviter tout endommagement lié à des déformations du sous-sol.

**Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse.** Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères pris en compte dans le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

**Élément paysager à protéger :** le calvaire, des murs de clôture dont les murs du cimetière, des maisons remarquables ou bourgeoises, des arbres, un alignement d'arbres, un espace public, des chemins et des mares identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage, font l'objet d'une protection prévue aux articles UH3, UH11 et UH13, en application des articles

L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

**Pour information :**

**Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.** Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, 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 IV.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### 1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les lots issus de la division d'une unité foncière devront disposer, pour être constructible, d'un accès d'une largeur minimum de **3,50 m**. (Voir définitions en annexe I du règlement).

## **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être au minimum de **3,50 mètres** d'emprise. En cas de divisions multiples, les accès aux terrains divisés devront être mutualisés.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## **3 - LES VOIES ET CHEMINEMENTS PIETONS A PRESERVER**

Les voies et cheminements piétons à préserver sont repérés aux plans de zonage en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Les chemins suivants devront être maintenus piétons :

- la sente rurale n°22 dite sente du Lavoir St Caprais
- la sente rurale n°17 dite des Clos de la rue Robert Machy à la parcelle 265 inclus
- la sente rurale n°20 d'Epiais à Grisy

## **ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### **1- ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales seront réalisés en séparatif. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Toutefois, dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse pris en compte dans le plan de prévention des risques de mouvement de terrain, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe V).

##### **b) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction, extension, réhabilitation) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement...), les pétitionnaires devront étudier la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales 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...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les

propriétés voisines.

Dans la zone concernée par le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, matérialisée sur les plans de zonage, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des eaux de surface.

## **2- AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

## **3- COLLECTE DES DECHETS**

~~Pour les opérations comportant au moins 2 logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.~~

Une construction, un ensemble de constructions ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets
- d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisées par la collectivité.

## **ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou créé.**

### **Zone UH et secteur UHa**

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.

### **CAS PARTICULIERS**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de **6 m** de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux ouvrages enterrés tels que les garages, rampes d'accès, cuves... ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).
- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes,
- aux abris de jardin (§ « Définitions » Annexe I du règlement) d'une surface de plancher maximale de 10 m<sup>2</sup> et aux piscines non couvertes.

### **Secteur UHh**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 4mètres minimum par rapport aux voies de circulation publique ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc...).

<b>ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b>
---

#### **Zone UH**

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain.

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite latérale. A défaut, les marges d'isolement doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

#### **Secteur UHa et secteur UHh**

Les constructions devront être édifiées sur une ou les deux limites latérales.

#### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux abris de jardin d'une surface de plancher maximale de 6m<sup>2</sup>.

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

##### **Distance minimale (d)**

La largeur (L) des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 m**.

##### **Longueur de vue (L)**

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par

- rapport aux limites séparatives.
- Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives.
  - Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :
  - aux constructions annexes si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de la limite séparative n'excède pas 3 m et si l'emprise au sol totale ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>.
  - aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes etc...).

<b>ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
---

**Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot existant ou à créer.**

**Zone UH et secteur UHa**

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres**.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux piscines non couvertes,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.

**Secteur UHh**

Sans objet

<b>ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL</b>
--------------------------------------

**Zone UH et secteur UHa**

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux aménagements dans le volume existant des constructions existantes.

**Secteur UHh**

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe I du présent règlement « Définitions » ne pourra excéder **25%** de la superficie du terrain.

<b>ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>
--

**Zone UH et secteur UHa**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximum doit être respectée en tous points du bâtiment.

**Secteur UHh**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe 1 du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **6,5 m** à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, la hauteur maximum doit être respectée en tous points du bâtiment.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

La règle de hauteur ne s'applique pas en cas de réfection sans modification de la hauteur maximale d'une toiture existante à la date d'application du présent règlement.

## **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux percements, couvertures, murs, menuiseries extérieures, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, dans la mesure où la cohérence architecturale de l'ensemble est préservée.

Les formes architecturales d'expression contemporaine pourront être admises, sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou du paysage urbain soit particulièrement étudiée.

### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### **Percements**

Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre. Les proportions des baies respecteront la typologie du bâti, c'est à dire très verticales.

Les châssis de toit, non visibles depuis le domaine public, seront encastrés dans la couverture et n'excéderont pas 80 cm de large pour 100 cm de haut. Les lucarnes rampantes et les outeaux sont interdits. Les lucarnes seront à capucine ou à chevalet.

### **Couverture**

Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates.

Les toitures des constructions principales auront une pente comprise entre 35 et 45°. Elles seront réalisées en tuiles plates à recouvrement et non à emboîtement, reprenant le module et la dimension des toitures des couvertures anciennes du village.

Les faîtages seront réalisés avec crêtes et embarrures.

L'ardoise pourra être utilisée pour la réfection à l'identique des toitures existantes. Cette disposition ne s'impose pas :

*Grisy-les-Plâtres*  
*Modification du Plan local d'urbanisme*  
*Notice de présentation*

- aux vérandas ;
- aux toitures dont les pentes ne sont pas compatibles avec l'utilisation de la tuile plate.
- aux bâtiments agricoles;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

**Murs**

**Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

La suppression de crépi ancien, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

Les parois verticales des bâtiments agricoles pourront être habillées extérieurement de clins de bois.

**Couleur :**

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les couleurs vives sont interdites.

**Menuiseries extérieures**

Les fenêtres, les portes-fenêtres, les portes d'entrée, les volets et les portes de garage seront d'aspect bois peint.

Les huisseries (fenêtre et porte-fenêtres) des constructions neuves pourront être d'aspect bois peint ou alu laqué.

Les couleurs vives et le blanc pur seront exclus. Les coloris pourront être gris clair, d'un ton pastel ou d'une tonalité foncée (vert foncé, gris anthracite...).

**Vérandas**

Les toitures des vérandas auront un aspect de verre ou de métal.

Les trames pour la structure et les chevrons en toitures sont très étroites.

**Clôtures**

Les clôtures, dont le portail sera en retrait des voies de 4m, devront avoir un aspect compatible avec le bâtiment auquel elles se raccordent.

Elles seront composées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux , d'une hauteur minimum de 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes, ni torsades).
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures composées de parpaings enduits sont interdites.

Le long de la rue de l'Isle, les clôtures seront composées de haies vives. La hauteur totale de la clôture devra être de 1,80 mètres maximum.

Sont interdites toutes les clôtures ornementées quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleines ou perforées, les structures tubulaires, les panneaux en bois, les lisses PVC .

*Grisy-les-Plâtres*  
*Modification du Plan local d'urbanisme*  
*Notice de présentation*

Les dispositifs d'occultation type claustras, canisses, matériaux opaques, brise-vue, haie artificielle, brandes végétales sont interdits.

Les portails devront être d'aspect bois ou métallique à barreaudage vertical simple. La partie inférieure pourra être pleine mais en aucun cas la totalité. L'arase supérieure sera horizontale.

Les clôtures situées en limite des zones urbaines et naturelles ou agricoles seront constituées de grillage vert doublé d'une haie vive composée d'essences locales préconisées à l'annexe VI du présent règlement.

**Panneaux solaires**

-bâti existant : les panneaux seront posés au sol ou sur un petit volume : appentis, véranda, garage, auvent, cabanon,... Ils ne devront pas être visibles du domaine public.

-Construction neuve traditionnelle : une mise en œuvre, non visible du domaine public, sera recherchée en toiture de véranda, en garde-corps, sur des auvents et en règle générale sur tout élément architectural n'altérant pas la composition de la façade.

-Maison contemporaine : les panneaux pourront être admis en toiture et en façade à condition qu'ils soient incorporés au bâti et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

**Divers**

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies publiques.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

**Secteur UHa**

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone UH:

L'aspect général des constructions devra s'inspirer d'une volumétrie des grands corps de ferme du Vexin (voir photo qui figure dans le rapport de présentation, au chapitre 3.1.2.).

**Secteur UHa**

Les prescriptions suivantes portant spécifiquement sur les clôtures se substituent à celles communes de la zone UH : Les clôtures seront constituées uniquement de haies vives.

**Secteur UHh**

Les prescriptions suivantes portant spécifiquement sur les clôtures se substituent à celles communes de la zone UH :

- Les clôtures seront constituées uniquement de haies vives, éventuellement doublée d'un grillage simple torsion et d'une hauteur de 1,60m maximale.
- Le portail, le portillon, le treillage ou grillage seront de même teinte, à choisir parmi les tons verts ou gris suivants :

RAL 6003/14/15  
vert olive / forêt



RAL 7022  
gris terre d'ombre



RAL 6005  
vert mousse



RAL 6009  
vert sapin



**Éléments de patrimoine identifiés à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme:**

Les éléments du patrimoine local suivants, localisés aux plans de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique :



*Grisy-les-Plâtres*  
*Modification du Plan local d'urbanisme*  
*Notice de présentation*

- le calvaire sis à l'angle de la rue du Bois de Quéris et de la rue de l'Isle ;
- des murs remarquables : les murs de l'ancien cimetière et les murs de l'extension du cimetière le long de la rue des Maurois ;
- des maisons remarquables ou bourgeoises sises 11 et 13 rue de Butel.

Les travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 151-19 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.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès (largeur limitée à 3,50 m) ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

En cas de percement de ces murs, les piliers devront être réalisés en pierres de taille ou maçonnerie de démontage du mur.

---

## **ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous la forme suivante :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte-tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

### **Secteurs UHa et UHh**

Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone UH :

- Les acquéreurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur unité foncière les surfaces nécessaires aux stationnements, manœuvres, opérations de manutention et extensions éventuelles.
- Les espaces non utilisés seront obligatoirement engazonnés.

### **Et en secteur UHh**

**Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone UH :**

**Abris de jardins**

La superficie des abris de jardin est limitée à 6m<sup>2</sup>. Ils doivent avoir un aspect soigné et seront en bois. Les revêtements et parois en tôles, plastiques ou fibrociments sont interdits.

**Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle**

Les allées et stationnements doivent être réalisés en matériaux perméables tels que pavage à joints ouverts enherbés, les matériaux naturels seront privilégiés. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules.

---

**ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

---

**En zone UH et secteur UHa**

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.**

**CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes (hangars,...). Dans le cas où la surface des espaces libres restant sur le terrain est inférieure à 50%, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau.

Une extension modérée non génératrice de nouveaux logements pourra être autorisée, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, dans la limite de 30 m<sup>2</sup> (abris de jardin, garage, véranda, atelier, extension de la construction principale,...).

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits.

**En secteur UHh**

**Surface éco-aménageable**

*Coefficient de pleine terre*

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements doit permettre le développement de la végétation dont des arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

50% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre.

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

*Plantations*

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14cm minimum de circonférence à un mètre du sol, à raison d'au moins un arbre pour 100m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des

vergers, ou des alignements.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

#### *Les haies*

Des éco-haies seront plantées :

- le long des clôtures
- A partir de quatre places de stationnement créées, autour des places
- Autour des emplacements destinés aux conteneurs de déchets.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

#### **Liste des plantations**

Des plantations d'arbres sont prescrites dans le règlement de la zone.

La notion de plantation équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer les conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus.

Les essences d'arbres préconisées sont à retrouver en annexe du règlement ou sur le site internet du PNR du Vexin français : [http://www.pnr-vexin-francais.fr/fichier/pnr\\_document/28/document\\_fichier\\_fr\\_haies.pdf](http://www.pnr-vexin-francais.fr/fichier/pnr_document/28/document_fichier_fr_haies.pdf)

#### Constitution des éco-haies

Les haies sont une valeur écologique dans laquelle la diversité biologique doit être privilégiée.

En conséquence, **l'utilisation en continu d'une même essence végétale est interdite.**

L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est impérative pour assurer une diversité et un équilibre végétal.

Les haies doivent être constituées selon la liste 1 et les modèles 2 ci-après.

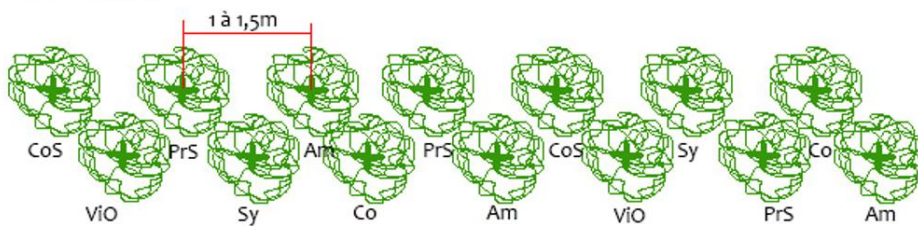
*Grisy-les-Plâtres*  
 Modification du Plan local d'urbanisme  
 Notice de présentation

1. Liste des végétaux

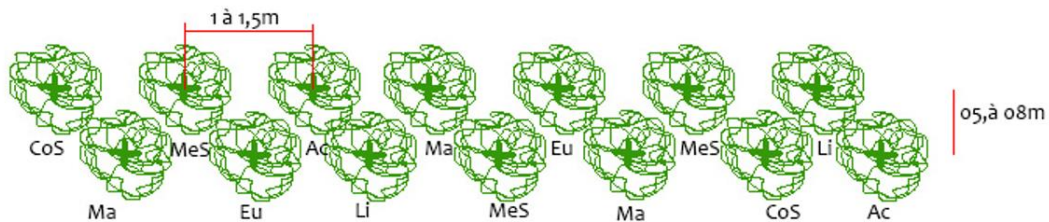
Ac	Acer campestre (Erable champêtre)	Ma	Malus sargentii (Pommier à fleurs)
Am	Amelanchier canadensis (Amélanchier)	Pra	Prunus avium (Merisier)
Co	Corylus avellana (Noisetier coudrier)	Prs	Prunus spinosa (Prunelier)
Cos	Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)	Soa	Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseleurs)
Eu	Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)	Sot	Sorbus torminalis (Alisier torminal)
Li	Ligustrum commun (Troène commun)	Sy	Syringa vulgaris (lilas commun)
Mes	Mespilus germanica (Néflier d'Allemagne)	Vil	Viburnum lantana (Viorne lantane)
		Vio	Viburnum opulus

2. Modèles de plantations des haies champêtres avec les végétaux

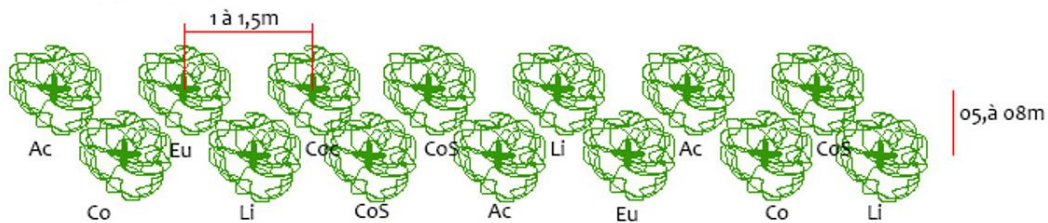
Haie «fleurie»



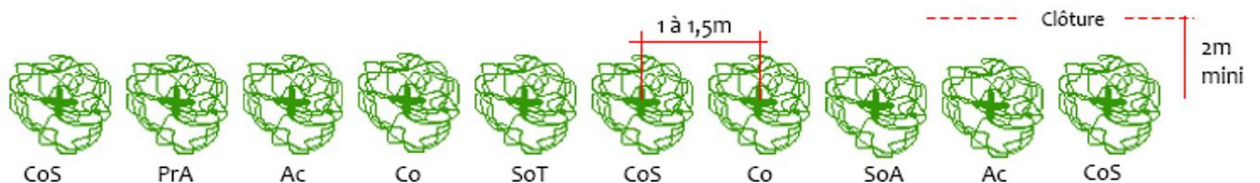
Haie «mixte»



Haie «non fleurie»



Haie «brise-vent»



**Éléments de paysage identifiés à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme:**

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation :

- Les arbres remarquables sis sur la première partie du chemin rural n°21, identifiés au rapport de présentation et localisées aux plans de zonage .
- La plantation d'alignement le long du chemin rural n° 21 identifiée au rapport de présentation et localisée aux plans de zonage .
- Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale.
- Les mares sises dans les propriétés sises 10, rue Charles de Gaulle et 13 rue de Butel, identifiées au rapport de présentation et localisées aux plans de zonage .
- L'espace public sis à l'angle de la route de Cormeilles et de l'Impasse du Parc repéré aux plans de zonage devra être préservé de toute constructions.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute demande de défrichement (article L 341-1 et suivants du code forestier) portant sur cet espace est rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres son soumis à déclaration préalable auprès du service forestier de la Direction Départementale des Territoires. (art. R 421-23 du CU).

En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

**SECTION 3**  
**PERFORMANCES ENERGETIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET**  
**INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

**ARTICLE UH 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

**ARTICLE UH 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE**  
**COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.

#### **2.1.10.4 Incidence de la modification du zonage et des OAP du secteur du Moulin**

##### *Biodiversité*

Le site, s'agissant d'un terrain de foot est caractérisé par l'absence de réservoir de biodiversité et de corridor ni à proximité.

En revanche, la présence des bois limitrophes est prise en compte. Les espaces naturels en prairies de fauches tardives entre les zones urbaines et l'espace boisé sont maintenus et à préserver dans les OAP. Des plantations de vergers sont préconisées et des éco haies en limites de parcelles permettant les transitions paysagères et écologiques sont prescrites dans le règlement de la zone.

##### *Consommation d'espace*

La parcelle est d'une surface de 0,87ha, est actuellement un terrain de sport dont la réalisation a nécessité à sa création des remblais, le sol est sans valeur agronomique. Sa transformation en zone d'habitat n'impacte ni les surfaces agricoles ni les surfaces naturelles, aucune de ces zones n'étant ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure de modification.

##### *Paysage*

La modification prend en compte la qualité paysagère des lieux en veillant à intégrer son aménagement futur dans le site par un regroupement des constructions d'une part et permettant des aménagements paysagers au cœur et autour d'autre part.

##### *Ressource en eau*

Zone humide : Il n'y a pas de présence de zone humide dans le secteur ni axe de ruissellement identifié.

Eau potable : La modification du PLU induit une augmentation prévisionnelle des besoins d'alimentation en eau potable, pour laquelle la ressource en eau est largement suffisante.

Assainissement eaux usées : le réseau d'eaux usées est à proximité, il est gravitaire ; le gestionnaire du réseau est le SIARP. L'augmentation prévisionnelle du nombre de logements entraînera de nouveaux raccordements au réseau collectif d'assainissement. Conformément au schéma directeur d'assainissement, une étude technique sera demandée aux maîtres d'ouvrage des projets sous contrôle du SIARP pour fixer les conditions techniques de branchement au réseau existant dont les capacités sont suffisantes.

Les eaux pluviales : le règlement de zone prévoit la gestion alternative des eaux pluviales, dont l'infiltration par des aménagements paysagers. Le ruissellement sera extrêmement limité voire inexistant au regard de la topographie et les rejets dans les milieux naturels interdits.

##### *Energie*

Les mesures du PLU prises en faveur de la moindre consommation en énergies sont :

- Le regroupement des constructions dans le périmètre urbanisé engendre un urbanisme moins consommateur d'énergie : proche du centre village, proche des équipements, des accès aux transports en commun, des sentes d'accès piéton etc..
- Les incitations aux énergies renouvelables porté par le PNR pour les nouvelles constructions et les rénovations, à l'isolation thermique des constructions existantes.

### *Déplacements et transports*

Le projet de modification s'appuie sur la qualité de la bonne desserte par la rue du Vexin. Cette voie qui est également un axe de liaison intercommunal dans le Vexin ne connaît toutefois pas de trafic élevé (450 véhicules/jour) actuellement. Elle dessert le village et les habitations existantes pour lesquelles l'augmentation du trafic généré par le projet de PLU n'entraînera pas de gêne supplémentaire immodérée.

Des stationnements seront insérés dans l'opération afin de ne pas générer de gêne sur la rue du Vexin.

### *Adaptation au changement climatique*

La modification du PLU prend en compte des enjeux climat :

- Préservation des surface agricoles
- Conception du projet de développement avec des formes urbaines sobres compactes qui consomme peu d'espace, comprenant des surfaces perméables et végétalisées en continu, préservant les ressources
- Promotion des énergies renouvelable, chauffage bois et solaire dans la limite des prescriptions dans le périmètre ABF
- Pérennisation de la trame verte, intégration au règlement d'un coefficient de pleine terre
- Intégration de la mobilité des habitants futurs au réseau en place.

### *Risques*

Le secteur concerné par la modification n'est pas situé dans les périmètres de risques identifiés sur la commune.

### *Patrimoine culturel architectural et archéologique*

La modification du PLU prend en compte le patrimoine historique de la commune, par les prescriptions règlementaires notamment, reprenant la mise en œuvre de procédés constructifs du Vexin .

### *Nuisances sonores*

LA commune n'est pas concernée par un Plan d'exposition au bruit (PEB).

Le RD64 n'est pas répertoriée dans le classement sonore des voies du Val d'Oise.

### *Qualité de l'air*

Le projet n'est pas de nature à compromettre la qualité de l'air.

L'augmentation du parc de logements n'induit pas de gaz à effet de serre (GES) supplémentaires dans le respect des normes RT 2012/2020 et de la recherche de performance environnementale des constructions nouvelles.

### *Déchets*

La politique de collecte et d'élimination des déchets communal repose sur le SMIRTOM.

L'apport de population lié à la modification du PLU constituera un apport de déchets supplémentaire pris en charge par le SMIRTOM. Les aménagements nécessaires à la collecte sont pris en compte et sont prescrits dans le règlement.

### *Pollution des sols*

S'agissant d'une opération de logements, la modification du PLU n'a pas d'effet sur la pollution des sols. Les chantiers de construction sont soumis à la charte chantier vert départementale.

## 2.2 LES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES OPERES PAR LA PROCEDURE DE MODIFICATION

### 2.2.1 Modification du règlement de la zone naturelle

Cette modification concerne le renforcement de la protection du caractère naturel du secteur Nd, de la zone naturelle N.

Le secteur Nd correspond à la discothèque implantée au bord de la RD22 en entrée sud de Grisy.

#### **Ancienne rédaction :**

En secteur Nd, le PLU autorise :

« *ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES – Secteur Nd*

*Sont admises, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée :*

- *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 surface de plancher totale maximum de 2400 m<sup>2</sup> pour permettre une activité de restauration exclusivement.*
- *les aires de stationnement paysagé. »*

Aujourd'hui l'objectif de la commune est de renforcer la protection du caractère de la zone naturelle et pour cela les extensions de bâtiment dans le cadre d'un développement d'activité commerciale qui seraient contradictoires avec la vocation de la zone ne sont plus autorisées. Les espaces récréatifs et de loisirs restent seuls autorisés afin de permettre la maintien des activités compatibles avec la vocation de la zone actuelles.

#### **Nouvelle rédaction :**

« *ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES – Secteur Nd*

*Sont admises, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée :*

- *les activités à vocation de loisirs;*
- *l'aménagement des bâtiments existants dans leur volume,*
- *l'aménagement des aires de stationnement paysagé sans création de surface supplémentaire.*

Cette modification du règlement ne compromet pas les activités existantes.

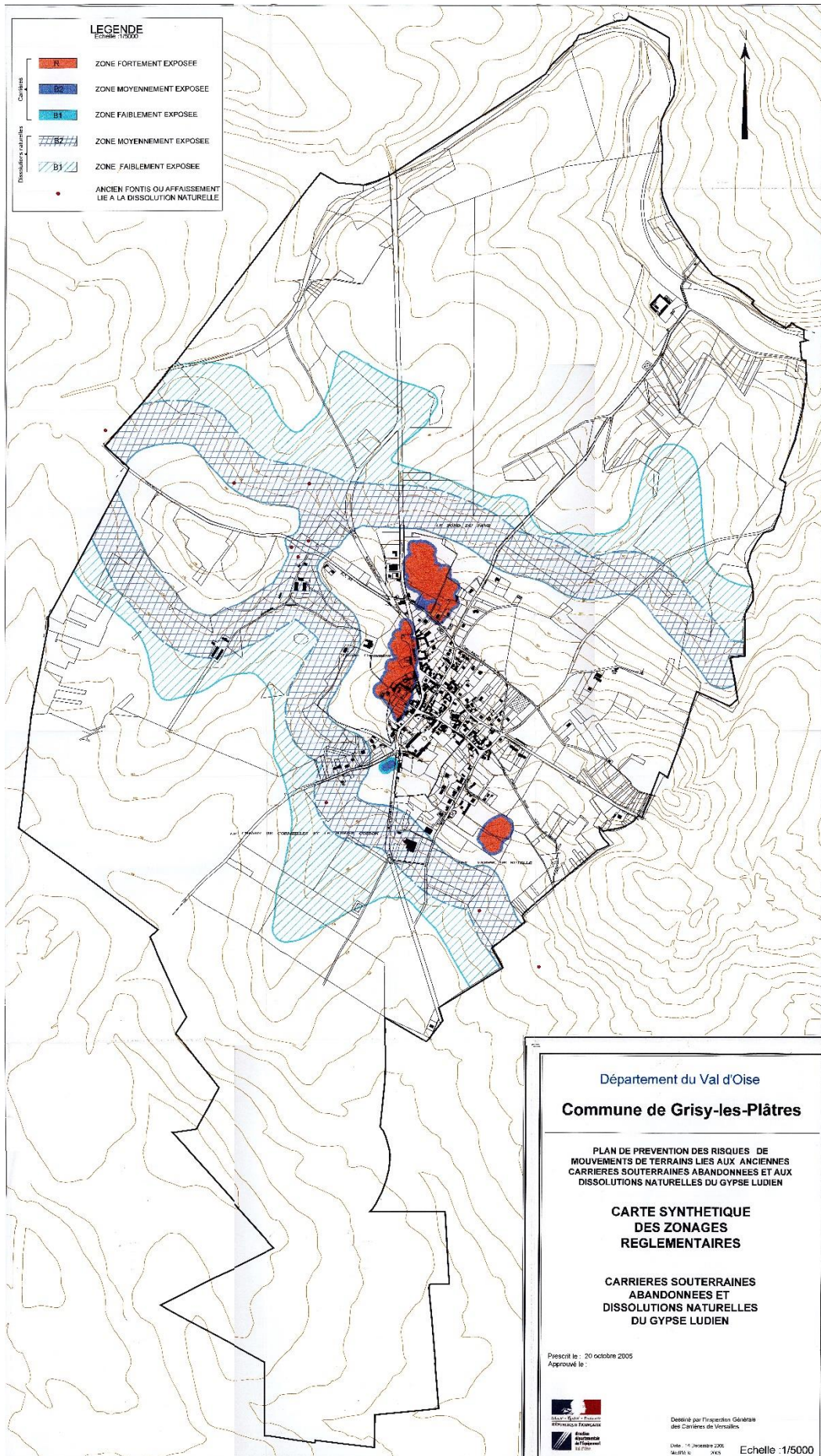
### 2.2.2 Intégration du PPRN dans le règlement des zones

Une grande partie du territoire urbanisé et abords de Grisy est concernée par les risques naturels, une zone rouge, zone fortement exposée au risques liés à d'anciennes carrières et des zones moyennement et faiblement exposées à des dissolutions naturelles des sols.



Grisy-les-Plâtres  
Modification du Plan local d'urbanisme  
Notice de présentation

Le Plan graphique du PPR est joint en annexe VIII du règlement



Le règlement actuel est ainsi rédigé :

**Ancienne rédaction :**

**« PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES**

**Risque d'effondrement lié à la présence de carrières.** Un Plan de Prévention des Risques matérialise les secteurs présentant des risques de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières, dont un en secteur UA.

*Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.*

*A l'intérieur de ces zones, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme. »*

Il ressort que cette rédaction n'est pas suffisamment informative puisque toutes les démarches de demande d'autorisation d'urbanisme dans les parcelles concernées par la zone rouge du PPR, aboutissent à un refus.

Aussi, afin d'informer les pétitionnaires du règlement du PPR, dès la prise de connaissance du règlement du PLU, et éviter la procédure d'instruction à l'issue défavorable, celui-ci va être intégré dans le règlement des zones.

Le règlement spécifique aux zones rouge et bleue du PPR sera inséré à l'article 2 Protection risques et nuisance du règlement, avec renvoi sur le règlement du PPR complet ajouté en annexe VIII du règlement :

**Nouvelle rédaction :**

**Risque d'effondrement lié à la présence de carrières.**

*Un Plan de prévention des risques de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines abandonnées et aux dissolutions naturelles du gypse ludien matérialise les secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence d'anciennes carrières dans la zone.*

*Le Plan de prévention des risques est annexé au règlement du PLU.*

*Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.*

*A l'intérieur de ces zones, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.*

**« Dispositions spécifiques applicables en zone Rouge :**

*Les zones rouges sont inconstructibles. Elles correspondent aux zones sous-minées où les aléas sont forts, augmentées de la zone de protection attenante.*

*Sont autorisés, à condition qu'ils n'aggravent pas les risques ou ne déclenchent pas les désordres redoutés :*

- *les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement à la publication du PPR et notamment, les aménagements internes, réfection de toiture et traitements de façade,*
- *les travaux liés à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'ils n'impliquent pas une occupation humaine permanente,*

- - les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes ou de câbles, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- - les réparations entreprises sur les bâtiments sinistrés. Dans le cas où les dommages résultent du risque qui a entraîné le classement en zone rouge, ces travaux seront précédés de travaux de mise en sécurité du bâtiment,
- - tous travaux et aménagements destinés à réduire ou supprimer les risques, sous réserve d'une autorisation préalable de l'Inspection générale des carrières qui aura contrôlé que ces mesures ne sont pas de nature à compromettre la sécurité des tréfonds voisins, et sous réserve du respect des dispositions de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement.

**Dispositions spécifiques applicables en zones Bleues :**

**Zone B2 :**

*Il est obligatoire, pour toute occupation ou utilisation permanente du sol, en particulier tous les projets de construction y compris l'extension de bâti existant, de faire procéder à une recherche de vides éventuels au droit de la surface au sol du projet augmentée, à sa périphérie, de celle de la zone de protection adoptée pour le site (10 m).*

*Ces investigations, conduites à l'aide de sondages mécaniques de reconnaissance ou de tout autre moyen approprié, sont menées préalablement à la construction ou à l'installation en suivant les dispositions générales de l'article 8 du règlement du PPR inséré en annexe VIII du présent règlement., par des bureaux d'études spécialisés selon des missions de type G11 et/ou G12.*

*Dans le cas où des cavités seraient reconnues, il y a obligation de faire procéder aux travaux de mise en sécurité en suivant les dispositions générales de l'article 8 précité afin que la pérennité des aménagements soit assurée. Ces travaux seront mis en œuvre préalablement à la réalisation de l'aménagement projeté.*

*Quel que soit le résultat d'une éventuelle recherche de vide, toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un permis de construire, en particulier tous les projets de construction, font l'objet de dispositions visant à garantir leur stabilité vis à vis des tassements des sols.*

*Ces dispositions sont à prendre même si les déformations susceptibles de se produire sont de faible amplitude.*

**Zone B1 :**

*Il est obligatoire de réaliser pour tous les projets, y compris l'extension du bâti existant, selon leur implantation et leur nature, des fondations et/ou des superstructures, destinées à éviter tout endommagement lié à des déformations du sous-sol.*

### 2.2.3 [Protection d'arbres remarquables](#)

Le PLU répertorie des arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Cet inventaire est complété de quatre arbres à protéger situés dans l'espace public :

- Un chêne, se trouvant 4 place de l'Eglise,
- Deux chênes se trouvant chemin d'Epiais-Rhus dans l'espace naturel communal,
- Un gingko se trouvant 24 rue des Maurois dans l'espace loisirs et sport communal.

Le règlement est complété (texte en rouge) :

**Article UA2 :**

**Éléments paysagers à protéger :** la vierge, des grilles d'entrée d'une propriété, un espace public, des murs de clôture, des maisons remarquables ou bourgeoises, **deux arbres** (un poirier, **un chêne**), les chemins identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage font l'objet des protections prévues aux articles UA3, UA 11 et UA 13, en application des articles L. 151-19, L151-23 et L 151-38 du Code de l'Urbanisme.

**Article UA13**

**Éléments identifiés du paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme:**

Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation.

- L'espace public paysagé sis rue du Vexin et à l'arrière de l'Eglise, repéré aux plans de zonage devra être préservé de toute constructions.
- Le poirier sis sur la propriété à l'angle de la rue de Berval et de la rue du Vexin et également repéré aux plans de zonage ne devra pas être abattu.
- Érable remarquable : 4 impasse du château
- **Le chêne : 4 place de l'Eglise**

**Article UH2 :**

**Élément paysager à protéger :** le calvaire, des murs de clôture dont les murs du cimetière, des maisons remarquables ou bourgeoises, des arbres (**deux chênes, un ginkgo**), un alignement d'arbres, un espace public, des chemins et des mares identifiés au rapport de présentation et localisés aux plans de zonage, font l'objet d'une protection prévue aux articles UH3, UH11 et UH13, en application des articles L 151-19, L151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme.

**Article UH13**

**Éléments de paysage identifiés à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme:** Les éléments de paysage identifiés localisés aux plans de zonage n° 1 et 2 doivent être préservés et garder leur vocation :

- Les arbres remarquables sis sur la première partie du chemin rural n°21, identifiés au rapport de présentation et localisées aux plans de zonage .
- La plantation d'alignement le long du chemin rural n° 21 identifiée au rapport de présentation et localisée aux plans de zonage .
- **Deux chênes : chemin d'Epiais-Rhus**
- **Un ginkgo : espace communal 24 rue des Maurois**
- Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale.

**2.2.4 Protection de la zone d'habitat UH contre les gênes et nuisances liées aux activités autorisées dans la zone.**

Le règlement de la zone UH, qui permet l'installation d'établissement d'activités sous condition de ne pas porter atteinte à la sécurité, la salubrité et l'environnement est complété afin de favoriser les bonnes relations de voisinage ainsi que la mixité habitat / activités qui doit être acceptable pour tous :

- **Les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux et d'activités libérales** sont autorisées dans les bâtiments existants à condition :
  - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité

et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,

- **que leur surface de plancher n'excède pas et qu'ils n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher,**
- **qu'ils n'entraînent aucune gêne et nuisance sonore directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.**

### **3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU**

#### **3.1 Sur le PLU**

Le projet de modification ne porte pas atteinte au Projet d'aménagement et de développement durables du PLU et s'inscrit dans les objectifs et orientations de celui-ci. Les évolutions du dossier de PLU induites par cette procédure de modification ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan. Cette modification n'aura pas de conséquence sur la prise en compte de l'environnement dans le PLU ni sur la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Les objectifs du PADD ne sont pas modifiés.

La modification ne porte pas atteinte à sa compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile de France

Les évolutions présentées sont conformes aux orientations du PLU 2017 aux lois SRU et ALUR et Grenelle 1 et 2 (Loi ENE), LAAF.

Cette modification du PLU ne remet pas en cause l'économie générale du document, et entre dans le champ d'application des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme :

- Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, au contraire elle renforce sa connaissance en la
- Elle n'apporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Cette procédure n'est pas soumise aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Le territoire n'étant pas concerné par la proximité d'un site Natura 2000 et la modification du PLU ne portant pas sur la création d'une unité touristique nouvelle dans une zone de montagne, cette procédure n'est pas soumise aux dispositions du décret n°202-995 du 23/08/2012, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, et ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ainsi qu'il résulte du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

#### **3.2 Sur l'environnement**

La modification du PLU a une incidence favorable sur l'environnement :

*Grisy-les-Plâtres*  
*Modification du Plan local d'urbanisme*  
*Notice de présentation*

- La modification de la zone UI en UHh réduit notablement l'emprise au sol des constructions qui seront possibles, laissant une part importante à l'aménagement d'espaces de pleine terre,
- La modification de l'OAP intègre des dispositions paysagères et urbanistiques qui permettent une bonne prise en compte de l'environnement et des paysages et complètent l'opération de construction d'un ensemble résidentiel par des aménagements paysagers comprenant des liaisons piétonnes avec le village, les quartiers limitrophes et des plantations qui feront la liaison végétale avec les espaces boisés et naturels.
- La modification du règlement de la zone Nd en renforce la protection du caractère naturel du secteur.
- L'intégration du règlement du PPR dans le règlement et annexe du règlement du PLU permet d'informer le public des risques et contraintes s'appliquant sur les zones.
- Les protections des arbres et les mesures contre les nuisances au voisinage sont favorables à la préservation de l'environnement.

#### 4 MODIFICATION APPORTÉE A L'ISSUE DE LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE