

# Rapport d'enquête publique

Enquête publique n°E21000024/95

Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la  
commune de Grisy-les-Plâtres

François Durand

Commissaire-enquêteur

20 août 2021

## ● TABLE DES MATIERES

---

●	Table des matières	2
0	RAPPORT	4
1	Préambule	4
2	Présentation de la commune	4
3	Présentation de l'enquête	4
3.1	Objet	4
3.2	Composition du dossier d'enquête	5
3.3	Résumé des principaux éléments du dossier soumis à enquête	5
3.3.1	Transformation de la zone UI en zone UHh	5
3.3.2	Ajustements règlementaires	5
3.3.2.1	Modification du règlement de la zone naturelle	5
3.3.2.2	Intégration du PPR dans le règlement des zones	5
3.3.2.3	Protection d'arbres remarquables	6
3.3.2.4	Protection de la zone d'habitat UH contre les gênes et nuisances liées aux activités autorisées dans la zone	6
3.3.3	Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) zone UHh	6
3.3.3.1	Contexte :	6
3.3.3.2	Enjeux	6
3.3.3.3	Objectifs	6
3.3.3.4	Orientations	6
3.3.4	Règlement et ses annexes	6
3.3.5	Règlement graphique zone UHh	6
3.4	Déroulement de l'enquête	6
3.4.1	Concertation, actions d'information préalables	6
3.4.2	Consultation des personnes publiques associées (PPA)	7
3.4.3	Rencontres du commissaire-enquêteur avec le maître d'ouvrage, visite des lieux	7
3.4.4	Publicité de l'enquête	7
3.4.5	Permanences	7
3.4.6	Climat général	7
4	Examen des observations du public et des personnes publiques associées	8
4.1	Bilan des observations du public pendant la période de l'enquête	8
4.2	Analyse de l'absence d'observations du public	8
4.3	Avis des personnes publiques associées, réponses de la commune, commentaires	9
4.3.1	Direction Départementale des Territoires (DDT)/SUADD/PU	9

4.3.2	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'aménagement et des transports d'Ile de France (DRIEAT)/ unité départementale du Val d'Oise	10
4.3.3	Inspection générale des carrières	10
4.3.4	Conseil Départemental du Val d'Oise, Direction des territoires et de l'habitat	11
4.3.5	Source de Berval	12
4.3.6	Commune d'Epiais-Rhus	12
4.3.7	Commune de Bréançon	12
4.3.8	SIARP	12
4.3.9	Sans réponse avant la fin de l'enquête publique	12
4.4	Modifications apportées par la commune à l'OAP	13
4.5	Transformation de la zone UI en zone UHh : analyse du commissaire-enquêteur	13
4.5.1	Compatibilité avec les objectifs de densification du SDRIF	13
4.5.2	Respect de la charte du PNR du Vexin	13
4.5.3	Règlement de la zone UHh	15
4.6	Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement, consommation d'espace	16
4.7	Etablissement du Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur et mémoire en réponse de la ville	16
0	CONCLUSIONS MOTIVÉES	17
1	Résumé de l'objet de l'enquête	17
2	Synthèse	17
2.1	Déroulement	17
2.2	Synthèse des observations et avis	18
2.2.1	Impact sur l'environnement	18
2.2.2	Objectifs de densification du SDRIF	18
2.2.3	Respect de la charte du PNR du Vexin	19
2.2.4	Compatibilité avec le PDUIF, le SDAGE et le SRCAE	20
2.2.5	Accès, raccordements en fibre optique, présence de parcelles agricoles proches	20
2.2.6	Règlement du secteur UHh	20
2.2.7	Intégration du PPR dans le PLU	20
2.2.8	Ajustements règlementaires	20
3	Conclusion	21
4	Pièces jointes	22

# 0 RAPPORT

## 1 PREAMBULE

---

Le PLU actuel de la commune de Grisy-les-Plâtres date de janvier 2009. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée exécutoire en juillet 2018 dans le but de créer une zone d'activité UI.

Il s'agissait de la transformation d'une partie de la zone UEP sur laquelle se situe le terrain de football désaffecté et situé en sortie du village vers Epiais-Rhus, en zone UI destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales.

Le projet d'activités économiques portait sur 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.

La commune ne souhaite pas le développement d'activités économiques diverses sur ce terrain en entrée de village, et a le projet de changer la destination de cette zone, propriété de la commune, afin de la transformer en zone d'habitat avec la création d'un petit hameau.

Pour cela une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est définie pour « inscrire les constructions futures dans la typologie bâtie et le paysage du Vexin ».

## 2 PRESENTATION DE LA COMMUNE

---

Grisy-les-Plâtres est une commune de 708 habitants (selon le site Internet de la mairie, ou 696 selon l'INSEE 2017) appartenant à la communauté de communes Vexin Centre qui est composée de 34 communes (environ 25 000 habitants). Le centre de la commune se situe à 2 km de la D915, axe de circulation entre Cergy-Pontoise à Marines. La commune est desservie par le bus 95-12 Cergy Préfecture-Berville.

## 3 PRESENTATION DE L'ENQUETE

---

### 3.1 OBJET

Par la délibération du 3 décembre 2020, le conseil municipal de Grisy-les-Plâtres a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme et a approuvé les objectifs de la modification qui sont :

- Permettre la transformation de la zone d'activité UI en entrée de village de la route d'Epiais-Rhus en zone d'habitat
- Permettre des ajustements règlementaires.

Par arrêté du 13 avril 2021, la maire de Grisy-les-Plâtres a prescrit la procédure de modification, sa notification au Préfet et aux personnes publiques associées et dit que la modification fera l'objet d'une enquête publique.

Par sa décision du 28 mai 2021, faisant suite à la lettre enregistrée le 25 mai 2021 par laquelle la maire de Grisy-les-Plâtres demande la désignation d'un commissaire-enquêteur, le 1<sup>er</sup> vice-président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « modification du plan local d'urbanisme de la commune de Grisy-les-Plâtres ».

Le dossier de modification du PLU a été transmis aux « 27 personnes publiques associées » le 21 mai 2021, par courrier recommandé avec accusé de réception dont une remise en main propre à la Mairie

d'Epiais-Rhus pour la Source de Berval. Ces personnes avaient un mois pour apporter leurs remarques sur les modifications notifiées.

La maire de Grisy-les-Plâtres a pris l'arrêté du 10 juin 2021 prescrivant l'enquête publique pour la modification du plan local d'urbanisme.

### 3.2 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête est composé des pièces mentionnées à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Le dossier soumis à enquête publique (environ 200 pages) est composé des documents suivants :

- Arrêté municipal du 10/06/2021 prescrivant l'enquête publique
- Délibération du CM du 3/12/2020
- Arrêté municipal du 20/06/2018 prescrivant la modification du PLU
- Réponses des personnes publiques associées
- Note de présentation du projet de modification
- OAP zone UHh
- Règlement : projet de modification
- Règlement : annexes
- Règlement graphique : projet de modification
- Parutions légales

Après l'enquête, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, doit être approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.158-8, du conseil municipal.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public.

### 3.3 RESUME DES PRINCIPAUX ELEMENTS DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

#### 3.3.1 Transformation de la zone UI en zone UHh

L'objectif est de « créer un petit hameau d'environ 12 à 15 habitations insérées à l'entrée du village sous la forme de maisons individuelles ainsi qu'un équipement communal d'intérêt collectif avec deux ou trois logements éventuellement, par un aménagement d'ensemble cohérent et coordonné, en forme de ferme » (doc P2 OAP, p3).

#### 3.3.2 Ajustements réglementaires

##### 3.3.2.1 *Modification du règlement de la zone naturelle*

La modification du règlement secteur Nd (cf. doc P1 §2.2.1 p40) ne concerne que la discothèque implantée au bord de la RD22 en entrée Sud du village. Sont maintenant interdites les activités commerciales nouvelles, l'extension des bâtiments existants, la création de surfaces supplémentaires d'aires de stationnement paysagé.

##### 3.3.2.2 *Intégration du PPR dans le règlement des zones*

La rédaction actuelle n'était pas suffisamment informative. L'intégration dans le règlement (cf. doc P1 §2.2.2 p40) des zones du plan de prévention des risques permet d'éviter des demandes d'autorisation d'urbanisme dont l'issue serait défavorable, faute d'une information complète dans le PLU.

### **3.3.2.3 Protection d'arbres remarquables**

Quatre arbres sont ajoutés à l'inventaire du PLU (cf. doc P1 §2.2.3 p43) ; ils sont situés dans l'espace public ou dans des espaces communaux.

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

Pour les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux ou d'activité libérale il est ajouté (cf. doc P1 §2.2.4 p44) la prescription « 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 ».

### **3.3.3 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) zone UHh**

L'objectif est de « créer un petit hameau d'environ 12 à 15 habitations insérées à l'entrée du village sous la forme de maisons individuelles ainsi qu'un équipement communal d'intérêt collectif avec deux ou trois logements éventuellement, par un aménagement d'ensemble cohérent et coordonné, en forme de ferme » (doc P2 OAP, p3).

#### **3.3.3.1 Contexte :**

La nouvelle zone UHh se situe en entrée du village, en retrait et légèrement en surplomb de la rue du Vexin.

#### **3.3.3.2 Enjeux**

Le principal enjeu est l'insertion de ce hameau dans le village.

#### **3.3.3.3 Objectifs**

Les cinq objectifs majeurs identifiés sont :

- Un aménagement d'ensemble cohérent et coordonné en forme de ferme
- Une urbanisation du secteur globale ou par phase
- Une voie de desserte, des liaisons piétonnes, un espace public comprenant une offre de stationnement et l'insertion d'un équipement municipal de santé
- La valorisation des atouts paysagers et environnementaux du site
- La qualité environnementale.

#### **3.3.3.4 Orientations**

Les objectifs sont déclinés en un certain nombre d'orientations, parmi lesquelles notamment on relève « un ensemble bâti unitaire » avec des « hauteurs bâties en continuité des hauteurs des constructions limitrophes », l'implantation des constructions « groupées et alignées formant une cour de ferme », et l'instauration de « 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 ».

### **3.3.4 Règlement et ses annexes**

Le règlement et ses annexes sont modifiés en conséquence (zone UHh et ajustements réglementaires).

### **3.3.5 Règlement graphique zone UHh**

La zone anciennement UI devient zone UHh.

## **3.4 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **3.4.1 Concertation, actions d'information préalables**

Une réunion de concertation a été organisée par la Mairie le 29 juin 2021. Elle n'a pas fait l'objet d'un compte-rendu.

### 3.4.2 Consultation des personnes publiques associées (PPA)

Le dossier de modification du PLU a été transmis aux « 27 personnes publiques associées » (PPA) le 21 mai 2021, par courrier recommandé avec accusé de réception dont une remise en main propre à la Mairie d'Epiais-Rhus pour la Source de Berval. Ces PPA avaient un mois pour apporter leurs remarques sur les modifications notifiées.

### 3.4.3 Rencontres du commissaire-enquêteur avec le maître d'ouvrage, visite des lieux

- Le 7 juin 2021, en mairie avec Mme Carpentier Maire de Grisy-les-Plâtres et M. Rochette 1<sup>er</sup> adjoint : présentation des objectifs de la modification du PLU, dates et modalités des permanences et de l'expression du public, modalités de publicité légale, remise du dossier sur clé USB.
- Le 1<sup>er</sup> juillet 2021 (avant la première permanence) : visite des lieux (nouvelle zone UHh) avec Mme Carpentier Maire de Grisy-les-Plâtres, cotation et paraphe du registre.

### 3.4.4 Publicité de l'enquête

Les parutions légales ont été faites comme suit (attestations de parution MEDIALEX) :

- La Gazette du Val d'Oise du 16 juin 2021
- Le Parisien du 17 juin 2021
- Le Parisien du 23 juin 2021
- La Gazette du Val d'Oise du 23 juin 2021

Commentaire sur les parutions légales : il n'y a pas eu de rappel dans les huit premiers jours de l'enquête publique.

Affichage public : une affiche réglementaire « avis d'enquête publique » est affichée sur le panneau situé à l'entrée de la mairie/agence postale/agence France services.

L'information sur l'enquête publique et le dossier sont accessibles sur le site Internet de la commune : <https://www.grisylesplattes.fr/le-village/vie-municipale/plan-local-durbanisme-communal-projet-de-modification-et-enquete-publique>

### 3.4.5 Permanences

L'enquête s'est tenue du 1<sup>er</sup> juillet 2021 à 9h au 2 août 2021 à 12h. J'ai tenu cinq permanences en mairie de Grisy-les-Plâtres.

Dates (le matin de 9H à 12H)	Nombre de personnes reçues	Observations écrites portées sur registre lors des permanences
01/07/2021	Néant	Néant
10/07/2021	Néant	Néant
24/07/2021	Néant	Néant
31/07/2021	Néant	Néant
02/08/2021	Néant	Néant

Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil municipal ou à l'accueil de la mairie. Le dossier était consultable en dehors de permanences dans le même lieu aux heures d'ouverture de la mairie ou de l'agence postale.

### 3.4.6 Climat général

Il n'y a eu aucun incident. Du gel hydroalcoolique était à disposition dans le lieu où se tenaient les permanences.

## 4 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

---

### 4.1 BILAN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PENDANT LA PERIODE DE L'ENQUETE

Nombre d'observations portées sur registre en dehors des permanences : néant

Nombre d'observations orales en entretien lors des permanences : néant

Nombre de courriers ou lettres annexés au registre, hors réponses des personnes publiques associées : néant.

En conclusion il n'y a eu aucune observation du public.

### 4.2 ANALYSE DE L'ABSENCE D'OBSERVATIONS DU PUBLIC

J'ai cherché à analyser cette absence d'observations du public

Les explications possibles me semblent :

- Grisy-les-Plâtres est un village (INSEE 2017 : 696 habitants)
- L'enquête a eu lieu pendant une période de vacances d'été
- Plusieurs questions sur le projet d'aménagement ont été posées directement aux élus et les réponses données n'ont pas appelé des observations à faire pour l'enquête publique
- Les modifications du règlement concernent surtout une zone actuellement non construite donc aucun habitant n'est touché dans ses droits
- Les autres points de la modification du PLU n'ont que peu d'impact sur le public :
  - Le règlement secteur Nd ne concerne que la discothèque implantée au bord de la RD22 en entrée Sud du village
  - L'intégration dans le règlement des zones du plan de prévention des risques permet d'éviter des demandes d'autorisation d'urbanisme dont l'issue serait défavorable, faute d'une information complète dans le PLU
  - Les arbres auxquels la protection est étendue par la modification du PLU sont situés dans l'espace public ou dans des espaces communaux
  - Les précisions apportées sur la protection de la zone UH contre les gênes et nuisances (cf. règlement UH2 p30) concernent l'artisanat, les bureaux ou l'activité libérale. Il est ajouté la prescription « 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 ». Cette prescription est en effet peu susceptible d'observations défavorables.

La mairie dans son mémoire en réponse ne fait pas de commentaire particulier à cette analyse. Elle ajoute que sur les médias numériques de la commune 747 visiteurs ont pris connaissance du dossier, et que la répartition selon les accès est de 125 via le site Internet, 252 via Facebook, 370 via Illiwap ([https://station.illiwap.com/fr/public/mairie-de-grisy-les-platres\\_95287](https://station.illiwap.com/fr/public/mairie-de-grisy-les-platres_95287)).

Commentaire : je considère que les habitants ont été informés du projet de modification dans des conditions satisfaisantes et qu'ils ont eu accès au dossier par Internet.



### 4.3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, REPONSES DE LA COMMUNE, COMMENTAIRES

#### 4.3.1 Direction Départementale des Territoires (DDT)/SUADD/PU

La DDT/SUAD répond sur la non obligation de solliciter un avis de la MRAE avant l'enquête publique. Ce point est développé ci-dessous.

Le dossier explique que le projet de modification du PLU n'est pas soumis à l'évaluation au cas par cas de la MRAE. Comme expliqué dans la note de présentation du projet (page 4 du dossier P1), on se réfère ici à la rubrique 39 de [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article\\_lc/LEGIARTI000042369329/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000042369329/) (annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement).

Les arguments avancés dans le dossier soumis à enquête sont que :

- la procédure n'a aucun impact sur les zones Natura 2000
- si la modification du PLU était un projet et s'il s'était agi de savoir s'il devait être soumis à évaluation environnementale, vu que le projet
  - concerne des voies de moins de 3 km de longueur
  - concerne des aires de stationnement de moins de 50 places
  - crée une surface de plancher ou une emprise au sol inférieure à 10000 m<sup>2</sup>
  - concerne des opérations d'aménagement de terrain inférieur à 5 ha

alors il ne serait pas soumis à évaluation.

Cependant les échanges avec les services de la Préfecture du Val d'Oise, au dossier d'enquête au titre des réponses des personnes publiques associées, ont établi que, en l'absence du décret mentionné à l'article L104-3 du code de l'urbanisme (modifié par loi du 7 décembre 2020), l'opportunité de cette évaluation au cas par cas est laissée à l'appréciation de la commune.

Une réponse a été adressée par la commune aux services de la DDT- SUADD/PU, avec copie du courrier à la DDRIEAT, spécifiant que la commune n'est pas soumise à l'évaluation de l'autorité environnementale.

Il ressort qu'en l'absence du décret mentionné à l'article L104-3 du code de l'urbanisme (modifié par loi du 7 décembre 2020), l'opportunité de cette évaluation au cas par cas est laissée à l'appréciation de la commune.

La commune a répondu aux observations de Mme Soares responsable mission PLU /DDT95/SUAD/PU, et m'a fourni une copie de la réponse.

Dans cette réponse il ressort que :

La commune a estimé que le projet de modification n'avait pas d'incidence sur l'environnement. En effet les ajustements règlementaires réduisent les possibilités de construction en zone Nd, renforcent la communication au public sur les aléas et risques existant sur la commune, réduisent les gênes et nuisances en zone UH, renforcent des éléments du paysage et de la biodiversité (par exemple quatre arbres situés dans l'espace public ou dans des espaces communaux sont ajoutés à l'inventaire du PLU).

Les modifications induites par la nouvelle OAP réduisent l'impact des constructions dans l'environnement et le paysage, et prévoient des prescriptions favorables à la préservation de la biodiversité.

Commentaire : la non soumission de la modification du PLU à l'évaluation de l'autorité environnementale me semble donc justifiée et apparaît régulière.

Par ailleurs le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de la zone UHh passera de 25% (article UH9 secteur UHh) à 30% et l'emprise des espaces libres et plantations sera abaissé de 50% (article UH13 secteur UHh, « coefficient de pleine terre ») à 35%.

Le projet de modification porte sur l'aménagement d'une ancienne installation sportive, donc déjà comprise dans les espaces urbanisés au sens du SDRIF en 2012.

L'augmentation de la densité des espaces d'habitat globale sur la commune à partir de 2013 est de 20% à l'horizon 2030.

L'augmentation de la densité humaine globale sur la commune depuis 2013 est de 19% à l'horizon 2030.

Le PDUIF sera pris en compte par la prescription d'une place de stationnement pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher, et les normes relatives au stationnement des vélos seront intégrées au PLU.

La notice de présentation sera complétée par la démonstration sur la prise en compte de l'augmentation du 10% des densités (objectif du SDRIF), des normes du PDUIF (stationnement), de la prise en compte du SDAGE (eau potable et assainissement) et du SRCAE (incidence de l'augmentation du parc automobile).

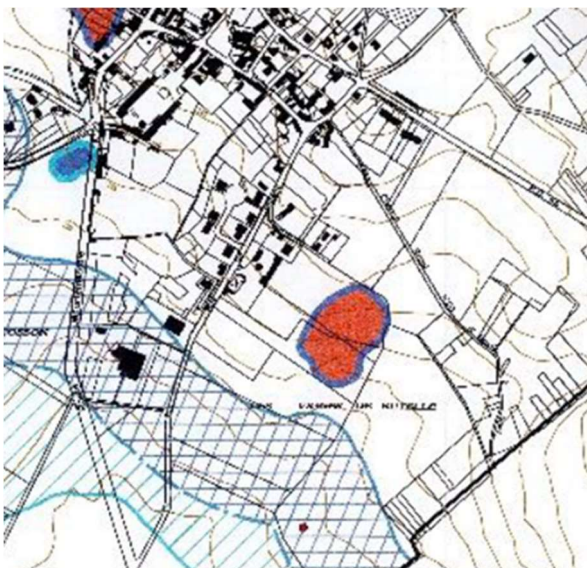
#### 4.3.2 Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'aménagement et des transports d'Ile de France (DRIEAT)/ unité départementale du Val d'Oise

La DRIEAT indique que la commune ne comporte pas d'infrastructures, d'ouvrages, d'établissements ou de terrains relevant des domaines des ICPE, des sites et sols pollués, des stockages souterrains ou des risques miniers, nécessitant des dispositions en matière d'urbanisme. La commune ne nécessite pas non plus de dispositions en matière d'urbanisme concernant les domaines des canalisations de transport et des lignes à haute tension.

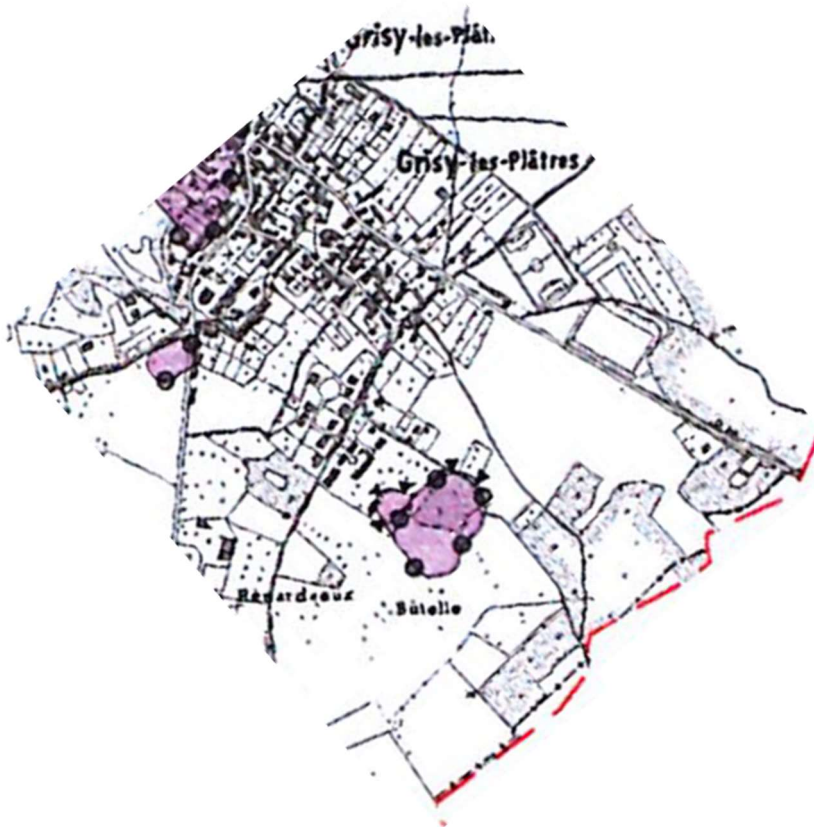
#### 4.3.3 Inspection générale des carrières

L'inspection générale des carrières répond que la commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) lié aux carrières souterraines de gypse abandonnées. Ce PPR constitue une servitude d'utilité publique. Le zonage PPR officiel doit être utilisé. La réponse fournit aussi un zonage « non règlementé » (secteur de carrières abandonnées découvert après approbation du PPR) dont « il convient de faire état pour information dans le PLU ».

Commentaire du commissaire-enquêteur : il faut comparer le plan graphique du PPR en annexe VII du règlement (doc P1 notice §2.2.2) ci-dessous :



Avec le plan joint à la réponse de l'inspection générale des carrières ci-dessous :



La zone délimitée par des triangles pourrait pour information être signalée dans le PLU modifié, comme suggéré par l'avis de l'inspection générale des carrières.

Réponse de la commune : les remarques de l'IGS seront intégrées dans le PLU modifié et pour mémoire le règlement du PPR sera intégré au PLU.

Je considère donc que les remarques sont prises en compte.

#### 4.3.4 Conseil Départemental du Val d'Oise, Direction des territoires et de l'habitat

Le directeur des territoires et de l'habitat du conseil général formule plusieurs remarques :

- Prévoir un accès le plus perpendiculaire possible à la RD64 et définir le cas échéant du régime de priorité
- Anticiper avec l'exploitant de la parcelle agricole proche l'usage de produits phytosanitaires,
- Vérifier que les autorisations d'urbanisme intègrent les opérations préalables au bon raccordement fibre optique.

Il émet un avis favorable.

Commentaire : le nouvel article UH 15 prévoit que « toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle. »

Réponse de la commune : Les préconisations recommandées par le CD95 Direction des territoires et de l'habitat seront respectées.

Je considère donc que les remarques seront prises en compte.

#### **4.3.5 Source de Berval**

« Aucune remarque ni attention particulière à formuler ».

#### **4.3.6 Commune d'Epiais-Rhus**

« Pas de remarque ».

#### **4.3.7 Commune de Bréançon**

« Aucune observation ».

#### **4.3.8 SIARP**

Le syndicat intercommunal pour l'assainissement de la région de Cergy-Pontoise et du Vexin fait remarquer que « la rue Vexin est bien desservie par le réseau public d'assainissement collectif ». « Toutefois la topographie de la rue et la localisation des parcelles ciblées par l'OAP ne permettront pas un raccordement gravitaire des futures constructions réalisées sur les parcelles ».

Commentaire : il est indiqué dans la note de présentation du projet (doc P1 §2.1.10.4) que le réseau d'eaux usées est gravitaire.

Réponse de la commune :

L'avis du SIARP sera pris en compte, le rapport (qui avait repris les modalités de raccordement indiquées dans le projet précédent sur le secteur) sera modifié indiquant que ce sont les préconisations techniques de mise en œuvre du SIARP qui seront suivies.

Toutefois, la municipalité tiendra compte de l'avis du SIARP après une présentation détaillée de leur part sur la nécessité, non évidente, d'installer un assainissement collectif non gravitaire.

Je considère donc que les remarques sont prises en compte et seront étudiées avec le SIARP.

#### **4.3.9 Sans réponse avant la fin de l'enquête publique**

Syndicat Mixte de Gestion du Parc Naturel Régional du Vexin Français Maison du Parc

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'aménagement et des transports d'Ile de France (D.R.I.E.A.T) Service Nature Paysage Ressources / Pôle paysage et sites

Direction Départementale des Territoires (DDT)/SAFE (service de l'agriculture de la forêt et de l'environnement)

UDAP (unité départementale de l'architecture et du patrimoine) AUE/ABF

Chambre d'Agriculture de l'Ile de France

CRP (Centre régional propriété forestière)

Conseil Régional d'Ile de France

Ile de France Mobilité

SMIRTOM

SICAE

SEFO

Communauté de Communes Vexin Centre

Chambre de Commerce et d'Industrie/ Délégation du Val d'Oise

Chambre des Métiers/ Cergy-Pontoise

Commune de Génicourt

Commune de Cormeilles en Vexin

#### 4.4 MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA COMMUNE A L'OAP

Avec son mémoire en réponse la commune fournit une mise à jour de forme de l'OAP zone UHh secteur du Moulin. Les modifications précisent que le hameau comprend environ 12 à 15 habitations soit 12 logements sous forme de maison individuelle et 2 à 3 logements dans un équipement communal d'intérêt collectif. Les orientations sont présentées de façon plus claire et la phrase « répartir les habitations autour d'un espace central en forme d'une vaste cour » devient « implanter les constructions groupées et alignées formant une cour de ferme ».

Commentaire : cette version est plus claire.

#### 4.5 TRANSFORMATION DE LA ZONE UI EN ZONE UHH : ANALYSE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

##### 4.5.1 Compatibilité avec les objectifs de densification du SDRIF

La commune de Grisy-les-Plâtres est située pour le SDRIF en espace urbanisé à optimiser (cf. CDGT 2019 publié au Journal Officiel). Les orientations données sont donc que « à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ». Par ailleurs comme il s'agit ici de bourgs, villages et hameaux, le développement « doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants en cohérence avec les objectifs de densification ». « A l'horizon 2030 une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible ».

Le SDRIF précise aussi que l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux doit notamment « maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité », « intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer », « respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles ».

Les dispositions autorisées par la modification du PLU soumise à enquête et les projets évoqués dans le dossier de modification sur la réhabilitation de bâtiments existants vont faire augmenter la population d'environ 70 habitants à l'horizon 2030, soit 10 %. Le calcul est détaillé au §4.5.2. La hausse est constituée pour moitié par des logements nouveaux et pour moitié par des réhabilitations. L'objectif de 5% d'extension de l'espace urbanisé du SDRIF est donc atteint.

Par ailleurs le projet tient compte des ensembles bâtis traditionnels et comprend un équipement collectif d'intérêt communal.

Les objectifs du SDRIF me semblent donc respectés.

Commentaire de la commune : pas de remarque sur cette analyse

##### 4.5.2 Respect de la charte du PNR du Vexin

Le PNR a été consulté et n'a pas fait d'observations. La zone UHh est située en zone blanche du PNR.

L'enjeu est ici de permettre une croissance démographique modérée et de dynamiser la vie locale, tout en préservant les formes d'habitats traditionnels ou les formes urbaines traditionnelles du Vexin.

J'ai analysé l'aspect évolution démographique.

La charte du PNR recommande de limiter la croissance démographique à 0.75% par an.

Le document P1 au §2.1.3 détaille les aspects socio-démographiques. Il ressort en conclusion que de 2007 à 2019 le nombre maximum de logements pouvant être réalisés (pour suivre la recommandation de la charte, entendue en nombre de logements) est calculé comme suit : une croissance de 0.75%/an sur 12 ans (soit 9.4 %) à partir de 593 habitants donne 648 habitants (+55, soit 22 logements).

L'INSEE donne + 29 logements de 2007 à 2017 ; le document P1 page 7 évalue une extension urbaine « d'une dizaine de maisons » ce que semblent confirmer les photos aériennes. Les nouveaux logements proviennent de la densification dans le village (dents creuses, transformations, réhabilitations) et des nouvelles maisons. On a donc eu 29 logements dont 9 maisons nouvelles, soit 73 habitants (2,5 habitants/logement). On en déduit que les 103 autres habitants recensés (supplément entre 2007 et 2017 = 696-593) viennent de l'intégration du camping dans le recensement de 2017.

Il y a donc eu +73 habitants depuis la base de 593 soit 12.3% en 10 ans donc 1.23% par an ce qui est au-dessus de la charte du PNR, et 29 logements pour 22 recommandés.

Les logements (« environ 12 à 15 habitations » et « équipement communal avec éventuellement 2 ou 3 logements » comme dit dans l'OAP-doc P2 du dossier) en plus autorisés par la modification du PLU représenteront environ 35 habitants (avec 2,5 habitants par logement) soit une hausse de 5% de la population 2017, soit 0.5% /an sur 10 ans. Avec le taux de 0.75%/an permis par la charte la commune aurait donc encore la possibilité de réaliser des logements par réhabilitation sur l'OAP de la Ferme (citée dans le document P1 p.9 « réhabilitation de bâtiments existants »). Cependant le dossier p.9 indique pour l'OAP de la Ferme 15 logements (environ 35 habitants), soit en tout environ 70 habitants, soit 1%/an sur 10 ans. Il y aurait donc « environ » 30 logements prévus pour une nouvelle période de 10 ans (2020-2030) ce qui est quasiment égal aux objectifs de la charte du PNR en vigueur, estimés à ce jour à environ 26 logements pour 12 ans (2018-2030), sur la base de 696 habitants en 2017 et 2,5 habitants par logement.

Les dispositions autorisées par la modification du PLU me semblent donc compatibles avec les objectifs à ce jour de la charte du PNR, qui est en cours de révision, en termes de croissance démographique. Ces dispositions n'empêcheront pas la réalisation de nouveaux logements par réhabilitation de bâtiments existants, tels qu'évoqués dans le dossier soumis à enquête (« OAP de la Ferme », cf. doc P1 §2.1.3 p.9).

J'ai analysé l'aspect qualité de l'urbanisme.

Selon le diagnostic de territoire réalisé pour la révision de la charte du PNR<sup>1</sup>, « le Vexin Français se caractérise par son habitat groupé en villages ou hameaux, organisés sur un plan ramassé (villages-tas en noyau autour de l'église) ou allongé sur une ou deux rues principales (villages rues). »

Les orientations pour le Vexin Français sont détaillées page 10 du rapport 2019 sur la révision de la charte du PNR. En particulier on peut relever les orientations suivantes :

- « Maîtriser l'urbanisation pour préserver les bourgs et les villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale »
- « Dynamiser la vie locale en favorisant l'offre de services de proximité »
- Et également dans ce rapport 2019 article 3 page 16, « promouvoir une qualité de l'urbanisme et des aménagements exemplaires », en particulier une « intégration paysagère des nouveaux aménagement », situés « principalement en périphérie des bourgs », un « principe d'habitat groupé », la « qualité du bâti et des aménagements ».

---

<sup>1</sup> PNR du Vexin Français - révision de la charte - diagnostic de territoire - juillet 2020 – Institut Paris région  
ENQUÊTE PUBLIQUE N°E21000024/95

Le projet tel que décrit dans le dossier va dans le sens de ces objectifs (cf. doc P2 OAP zone UHh secteur du Moulin) :

- Création d'un « petit hameau » et d'un équipement communal d'intérêt collectif, « en forme de ferme »
- Insertion du hameau « dans l'échelle du paysage » et valorisation des « atouts paysagers et environnementaux », « ensemble bâti unitaire », « inspiré de l'habitat traditionnel du Vexin tels que les fermes isolées et ensembles bâtis autour d'une cour », intégration des « nouvelles habitations dans la continuité de la morphologie du bâti et de la densité du village », « habitations en continuité de hauteur et en cohérence avec celles des habitations limitrophes ».

Les dispositions autorisées par la modification du PLU me semblent donc compatibles avec les objectifs de la charte du PNR en termes de maîtrise de l'espace, de respect de l'identité architecturale et de dynamisation de la vie locale.

Commentaire de la commune : pas de remarque sur cette analyse.

#### 4.5.3 Règlement de la zone UHh

J'ai noté les différences qui suivent dans les articles du règlement en comparant les trois zones UH, UHa, UHh.

- Article UH2 (artisanat, bureaux, activités libérales) : limitation à 60 m<sup>2</sup> de plancher pour toute construction. Est-ce compatible avec le projet d'accueil d'un équipement communal d'intérêt collectif ?

*Réponse de la commune :*

*Cela nous paraît compatible car le cabinet médical relève de la destination d'équipement d'intérêt collectif et de service public (établissement de santé et d'action sociale) pour laquelle il n'y a pas de limitation de surface.*

*La limitation à 60m<sup>2</sup> de surface d'activités permet de maîtriser la destination des constructions futures à destination de logement et concerne essentiellement les cas de surface de travail créés dans une maison d'habitation.*

- Article UH9 : le CES maximum est de 40% en zone UH et UHa, pour 25 % en zone UHh. Quelle est la justification d'une telle différence ?

*Réponse de la commune :*

*Effectivement il serait plus justifié d'augmenter à 0,35% le coefficient d'emprise pour se rapprocher des caractéristiques de la zone UH, la remarque va dans le même sens que celle du mail de Madame Soares de la DDT du val d'Oise.*

- Article UH10 : la hauteur maximum à l'égout du toit est de 7 m en zones UH et UHa mais de 6,5 m en zone UHh. Pourquoi cette différence apparemment si faible ?

*Réponse de la commune :*

*Pour temporiser la hauteur des constructions dans le paysage.*

- Article UH11 : de la rédaction je comprends qu'en zone UHa il est prescrit de s'inspirer d'une volumétrie des grands corps de ferme du Vexin. Cela n'est pas prescrit pour la zone UHh. Pourquoi ?

*Réponse de la commune :*

*L'observation est intéressante, on peut ajouter cette prescription pour la zone UHh.*

Commentaire du commissaire-enquêteur : les réponses me semblent pertinentes ; je relève notamment l'augmentation du CES, la mention de la « cour de ferme » dans l'OAP modifiée et le souci de cohérence sans uniformité des hauteurs des constructions.

#### **4.6 ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, CONSOMMATION D'ESPACE**

L'objectif de 5% d'extension de l'espace urbanisé du SDRIF est atteint. Par ailleurs le projet tient compte des ensembles bâtis traditionnels et comprend un équipement collectif d'intérêt communal. Les objectifs du SDRIF me semblent donc respectés.

Les dispositions autorisées par la modification du PLU me semblent compatibles avec les objectifs à ce jour de la charte du PNR en termes de croissance démographique. La charte du PNR est en cours de révision. Ces dispositions n'empêcheront pas la réalisation de nouveaux logements par réhabilitations de bâtiments existants, tels qu'évoquées dans le dossier soumis à enquête.

J'ai demandé à la commune si la révision en cours de la charte du PNR laissait prévoir des recommandations sur les évolutions démographiques notablement différentes des recommandations actuelles.

*Réponse de la commune :*

*La révision de la Charte du PNR en cours délimite le contour futur du périmètre urbanisé (appelé zone blanche) dans le territoire communal et dans lequel est intégré le projet de hameau :*

*- la réhabilitation de bâti existant*

*- la possibilité de transformation des secteurs d'habitat isolé dans lesquels pourront être créés de nouveaux logements.*

*Une réunion conjointe avec le PNR dans le cadre de la modification du PLU et en parallèle de la concertation en cours par le PNR avec les communes a eu lieu à Grisy-les-Plâtres en janvier 2021.*

*A ce jour cependant aucune indication sur une éventuelle modification des objectifs chiffrés actuellement à 0,75% de croissance démographique n'est connue.*

#### **4.7 ETABLISSEMENT DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MEMOIRE EN REPOSE DE LA VILLE**

J'ai établi un PV de synthèse des observations le 2 août 2021, transmis par mail. Mme la maire de Grisy-les-Plâtres m'a transmis un mémoire en réponse le 16 août 2021 par mail.

Le 20 août 2021, le commissaire-enquêteur

Reçu par la commune de Grisy-les-Plâtres

François Durand

Le 20/08/2021



# 0 CONCLUSIONS MOTIVÉES

## 1 RESUME DE L'OBJET DE L'ENQUETE

---

Par la délibération du 3 décembre 2020, le conseil municipal de Grisy-les-Plâtres a prescrit la modification du Plan Local d'Urbanisme et a approuvé les objectifs de la modification qui sont :

- Permettre la transformation de la zone d'activité UI en entrée de village de la route d'Epiais-Rhus en zone d'habitat
- Permettre des ajustements règlementaires.

Par arrêté du 13 avril 2021, la maire de Grisy-les-Plâtres a prescrit la procédure de modification, sa notification au Préfet et aux personnes publiques associées et dit que la modification fera l'objet d'une enquête publique.

Par sa décision du 28 mai 2021, faisant suite à la lettre enregistrée le 25 mai 2021 par laquelle la maire de Grisy-les-Plâtres demande la désignation d'un commissaire-enquêteur, le 1<sup>er</sup> vice-président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique « modification du plan local d'urbanisme de la commune de Grisy-les-Plâtres ».

Le dossier de modification du PLU a été transmis aux « 27 personnes publiques associées » le 21 mai 2021, par courrier recommandé avec accusé de réception dont une remise en main propre à la Mairie d'Epiais-Rhus pour la Source de Berval. Ces personnes avaient un mois pour apporter leurs remarques sur les modifications notifiées.

La maire de Grisy-les-Plâtres a pris l'arrêté du 10 juin 2021 prescrivant l'enquête publique pour la modification du plan local d'urbanisme.

## 2 SYNTHÈSE

---

### 2.1 DEROULEMENT

L'enquête s'est tenue du 1er juillet 2021 à 9h au 2 août 2021 à 12h. J'ai tenu cinq permanences en mairie de Grisy-les-Plâtres les 1<sup>er</sup>, 10, 24, 31 juillet et 2 août de 9h à 12h.

L'information sur l'enquête a été faite dans les conditions suivantes.

Les parutions légales ont été faites comme suit (attestations de parution MEDIALEX) :

- La Gazette du Val d'Oise du 16 juin 2021
- Le Parisien du 17 juin 2021
- Le Parisien du 23 juin 2021
- La Gazette du Val d'Oise du 23 juin 2021

Commentaire sur les parutions légales : il n'y a pas eu de rappel dans les huit premiers jours de l'enquête publique.

Affichage public : une affiche règlementaire « avis d'enquête publique » a été affichée sur le panneau situé à l'entrée de la mairie/agence postale/agence France services, pendant la durée de l'enquête, comme j'ai pu le constater.

L'information sur l'enquête publique et le dossier ont été accessibles sur le site Internet de la commune <https://www.grisylesplatres.fr/le-village/vie-municipale/plan-local-durbanisme-communal-projet-de-modification-et-enquete-publique> avant l'enquête et pendant toute sa durée, comme j'ai pu le constater. Une information était aussi accessible via le Facebook de la commune et la station Illiwap de Grisy-les-Plâtres.

L'enquête s'est déroulée sans incident et dans le respect des consignes sanitaires en vigueur.

Il n'y a eu aucune observation du public.

Huit personnes publiques associées ont fait des observations.

Le dossier n'a pas été soumis à l'évaluation au cas par cas de la MRAE.

## 2.2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET AVIS

L'objectif est de « créer un petit hameau d'environ 12 à 15 habitations insérées à l'entrée du village sous la forme de maisons individuelles ainsi qu'un équipement communal d'intérêt collectif avec deux ou trois logements éventuellement, par un aménagement d'ensemble cohérent et coordonné, en forme de ferme ». La modification introduit aussi quelques ajustements réglementaires.

### 2.2.1 Impact sur l'environnement

Il ressort qu'en l'absence du décret mentionné à l'article L104-3 du code de l'urbanisme (modifié par loi du 7 décembre 2020), l'opportunité de cette évaluation au cas par cas est laissée à l'appréciation de la commune.

La commune a estimé que le projet de modification n'avait pas d'incidence sur l'environnement.

Les modifications induites par la nouvelle OAP réduisent l'impact des constructions dans l'environnement et le paysage, et prévoient des prescriptions favorables à la préservation de la biodiversité.

L'appréciation de la commune de ne pas soumettre le dossier à évaluation de la MRAE me paraît donc argumentée.

### 2.2.2 Objectifs de densification du SDRIF

La notice de présentation sera complétée par la démonstration sur la prise en compte de l'augmentation du 10% des densités (objectif du SDRIF).

Selon mon analyse, comme la commune de Grisy-les-Plâtres est située pour le SDRIF en espace urbanisé à optimiser (cf. CDGT 2019 publié au Journal Officiel), les orientations données sont donc que « à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ». Par ailleurs comme il s'agit ici de bourgs, villages et hameaux, le développement « doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants en cohérence avec les objectifs de densification ». « A l'horizon 2030 une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible ».

Le SDRIF précise aussi que l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux doit notamment « maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité », « intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer », « respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles ».

Les dispositions autorisées par la modification du PLU soumise à enquête et les projets évoqués dans le dossier de modification sur la réhabilitation de bâtiments existants vont faire augmenter la population d'environ 70 habitants à l'horizon 2030, soit 10 %. La hausse est constituée pour moitié par des logements nouveaux et pour moitié par des réhabilitations. L'objectif de 5% d'extension de l'espace urbanisé du SDRIF est donc atteint.

Par ailleurs le projet tient compte des ensembles bâtis traditionnels et comprend un équipement collectif d'intérêt communal.

Les objectifs du SDRIF me semblent donc respectés.

### 2.2.3 Respect de la charte du PNR du Vexin

J'observe d'abord que le PNR a été consulté et n'a pas fait de remarques. La zone UHh est située en zone blanche du PNR.

L'enjeu est ici de permettre une croissance démographique modérée et de dynamiser la vie locale, tout en préservant les formes d'habitats traditionnels ou les formes urbaines traditionnelles du Vexin.

Les dispositions autorisées par la modification du PLU en termes de croissance démographique me semblent compatibles avec les objectifs à ce jour de la charte du PNR, qui est en cours de révision. Ces dispositions n'empêcheront pas la réalisation de nouveaux logements par réhabilitation de bâtiments existants, tels qu'évoqués dans le dossier soumis à enquête.

J'ai analysé l'aspect qualité de l'urbanisme.

Les orientations pour le Vexin Français sont détaillées dans le rapport 2019 sur la révision de la charte du PNR. En particulier on peut relever les orientations suivantes :

- « Maîtriser l'urbanisation pour préserver les bourgs et les villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale »
- « Dynamiser la vie locale en favorisant l'offre de services de proximité »
- Et également, « promouvoir une qualité de l'urbanisme et des aménagements exemplaires », en particulier une « intégration paysagère des nouveaux aménagement », situés « principalement en périphérie des bourgs », un « principe d'habitat groupé », la « qualité du bâti et des aménagements ».
- Le projet tel que décrit dans le dossier va dans le sens de ces objectifs (cf. doc P2 OAP zone UHh secteur du Moulin) :
  - Création d'un « petit hameau » et d'un équipement communal d'intérêt collectif, « en forme de ferme », par des « constructions groupées et alignées formant une cour de ferme »
  - Insertion du hameau « dans l'échelle du paysage » et valorisation des « atouts paysagers et environnementaux », « ensemble bâti unitaire », « inspiré de l'habitat traditionnel du Vexin tels que les fermes isolées et ensembles bâtis autour d'une cour », intégration des « nouvelles habitations dans la continuité de la morphologie du bâti et de la densité du village », « habitations en continuité de hauteur et en cohérence avec celles des habitations limitrophes ».

Les dispositions autorisées par la modification du PLU me semblent donc compatibles avec les objectifs de la charte du PNR en termes de maîtrise de l'espace, de respect de l'identité architecturale et de dynamisation de la vie locale.

En conclusion les dispositions prévues me paraissent compatibles avec la charte du PNR, tant en termes de croissance démographique, qu'en termes de maîtrise de l'espace, de respect de l'identité architecturale et de dynamisation de la vie locale.

#### **2.2.4 Compatibilité avec le PDUIF, le SDAGE et le SRCAE**

Le PDUIF sera pris en compte par la prescription d'une place de stationnement pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher, et les normes relatives au stationnement des vélos seront intégrées au PLU.

La notice de présentation sera complétée par la démonstration sur la prise en compte des normes du PDUIF (stationnement), de la prise en compte du SDAGE (eau potable et assainissement) et du SRCAE (incidence de l'augmentation du parc automobile).

Le SIARP mentionne que la topographie de la zone ne permettra pas un raccordement gravitaire des futures constructions du secteur UHh. La commune tiendra compte de l'avis du SIARP après une présentation détaillée de leur part sur la nécessité, non évidente, d'installer un assainissement collectif non gravitaire.

En conclusion la commune s'engage à ce que les compatibilités soient précisées dans la notice de présentation et dans le règlement.

#### **2.2.5 Accès, raccordements en fibre optique, présence de parcelles agricoles proches**

La commune indique que les préconisations recommandées par le conseil départemental (Direction des territoires et de l'habitat) seront respectées.

#### **2.2.6 Règlement du secteur UHh**

De la réponse complète transmise à la mission PLU (DDT95/SUAD/PU) et du mémoire en réponse à mon PV de synthèse, il ressort :

- Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de la zone UHh passera de 25% (article UH9 secteur UHh) à 30% et l'emprise des espaces libres et plantations sera abaissé de 50% (article UH13 secteur UHh, « coefficient de pleine terre ») à 35%. C'est une répartition qui me semble équilibrée.
- Sur les autres remarques, les réponses me semblent pertinentes ; je relève notamment l'augmentation du CES, la mention de la « cour de ferme » dans l'OAP modifiée et le souci de cohérence sans uniformité des hauteurs des constructions.

#### **2.2.7 Intégration du PPR dans le PLU**

Les remarques de l'inspection générale des carrières (IGS) seront intégrées dans le PLU modifié et pour mémoire le règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) sera intégré au PLU.

#### **2.2.8 Ajustements réglementaires**

Les ajustements concernent la modification du règlement de la zone naturelle Nd, l'intégration du PPR dans le règlement des zones, la protection d'arbres remarquables et la protection de la zone d'habitat UH contre les gênes et nuisances liées aux activités autorisées dans la zone.

La modification du règlement secteur Nd ne concerne que la discothèque implantée au bord de la RD22 en entrée Sud du village. Sont maintenant interdites les activités commerciales nouvelles, l'extension des bâtiments existants, la création de surfaces supplémentaires d'aires de stationnement paysagé.

L'intégration dans le règlement des zones du plan de prévention des risques permet d'éviter des demandes d'autorisation d'urbanisme dont l'issue serait défavorable, faute d'une information complète dans le PLU.

Quatre arbres sont ajoutés à l'inventaire du PLU ; ils sont situés dans l'espace public ou dans des espaces communaux.

Pour les établissements ou installations à destination d'artisanat, de bureaux ou d'activité libérale il est ajouté la prescription « 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 ».

Je constate que les ajustements réglementaires réduisent les possibilités de construction en zone Nd, renforcent la communication au public sur les aléas et risques existant sur la commune, réduisent les gênes et nuisances en zone UH, renforcent des éléments du paysage et de la biodiversité (par exemple quatre arbres situés dans l'espace public ou dans des espaces communaux sont ajoutés à l'inventaire du PLU). Ils n'ont pas d'impact négatif sur l'environnement. Ces ajustements me paraissent donc judicieux.

### 3 CONCLUSION

---

En conclusion après une étude attentive du dossier soumis à enquête, réception et analyse des avis des personnes publiques associées, visites des lieux, échanges avec les élus de la commune en premier lieu Madame la maire, après avoir communiqué à la commune un procès-verbal de synthèse des observations et avoir examiné le mémoire en réponse qui m'a été transmis, étant données la forme et la procédure qui m'ont semblées régulières (affichage, information du public, dossier, conditions des permanences) hormis la deuxième parution légale qui a eu lieu trop tôt,

malgré l'absence d'observations du public, dont j'ai cherché à analyser les raisons

étant données les motivations développées ci-avant,

ayant noté que la notice de présentation et le règlement, en conséquence des observations faites pendant l'enquête, seront précisés pour clarifier les démonstrations de compatibilité ou ajuster certains coefficients,

constatant qu'il s'agit de la création d'un « petit hameau » et d'un équipement communal d'intérêt collectif, « en forme de ferme », par des « constructions groupées et alignées formant une cour de ferme », et que ces dispositions visent à l'insertion du hameau « dans l'échelle du paysage » et à la valorisation des « atouts paysagers et environnementaux », par un « ensemble bâti unitaire », « inspiré de l'habitat traditionnel du Vexin tels que les fermes isolées et ensembles bâtis autour d'une cour », l'intégration des « nouvelles habitations dans la continuité de la morphologie du bâti et de la densité du village », « en continuité de hauteur et en cohérence avec celles des habitations limitrophes »,

que donc ce projet de modification est compatible des objectifs du SDRIF et respecte la charte du PNR,

je donne un **avis favorable** à la modification du plan local d'urbanisme de Grisy-les-Plâtres.

Le 20 août 2021

Le commissaire-enquêteur

François Durand

Reçu par la commune de Grisy-les-Plâtres

Le 20/08/2021

## 4 PIECES JOINTES

---

- Dossier papier et dossier électronique

Décision du Tribunal Administratif PJ01

Arrêté d'organisation de l'enquête PJ02

Parutions (publicité légale) reçus Medialex PJ03 et PJ04

Procès-verbal de synthèse du 2 août 2021 PJ05

Mémoire en réponse du 16 août 2021 PJ06

---

- Dossier papier uniquement

Registre d'enquête publique

---