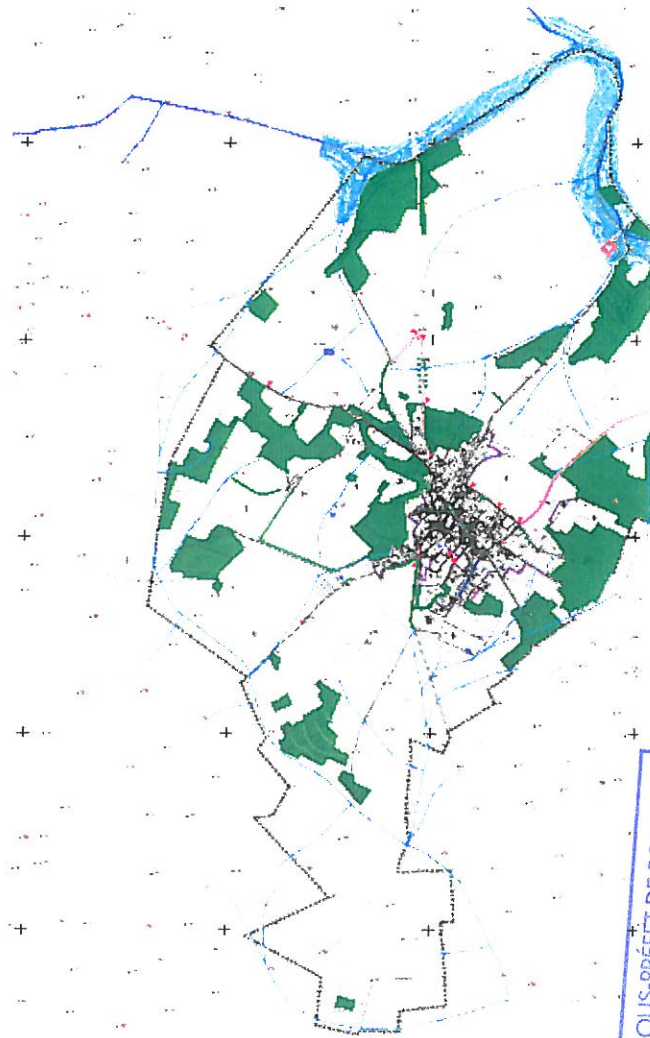


Département du Val d'Oise

Commune de GRISY-LES-PLATRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2: Plan d'Aménagement et de Développement Durable



Elaboration du PLU-document approuvé le : 9 Décembre 2008

InqESPACES
DDEA95 – SATO/SDU

Cité Descartes 1, rue Albert Einstein Champs-sur-Marne 77 447 Marne la vallée Cedex 2

Vu p
à la
Mairie de GRISY-LES-PLATRES
Val-d'Oise 95810
Le Maire,

14 9 07 20

1- DEVELOPPER L'URBANISATION DE FAÇON MODÉRÉE ET DIVERSIFIER L'HABITAT

Pour Grisy-les-Plâtres, les grands objectifs en matière de développement sont les suivants :

- connaître un développement mesuré en compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français afin de préserver le caractère rural du village,
- diversifier le parc de logements afin d'accroître l'offre en locatif et en accession pour familles et jeunes ménages.
- Limiter le vieillissement de la population pour assurer le fonctionnement du groupe scolaire et des autres équipements,

Le projet communal retenu repose sur la volonté de poursuivre une légère croissance de population :

Poursuivre une légère croissance de population

Sur un plan quantitatif, cela implique de :

- passer de 590 habitants aujourd'hui à environ 630/650 habitants à l'horizon 2020, soit une croissance comprise entre 0,5% et 0,75% par an,
- prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages : aujourd'hui le nombre de personnes par ménage est de 2.8, on peut raisonnablement penser que ce nombre de personne par ménage passera de 2.8 à 2.6
dans les années à venir, une quinzaine de logements supplémentaires sur la commune n'apporteront donc pas de population supplémentaire, mais permettront le desserrement des ménages à 2.6.
- Afin d'atteindre ces deux objectifs, il s'agit de réaliser trente à quarante logements supplémentaires pour 2020
soit environ 3 logements annuels

*Favoriser la mixité de l'habitat
et des populations*

Sur un plan qualitatif, selon le principe d'un logement pour tous les stades du parcours familial et du parcours résidentiel et afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, il s'agit :

- de maîtriser l'ensemble du "parcours résidentiel" : adaptation du parc de logements au vieillissement, aux jeunes ménages, aux familles... afin d'atteindre une certaine mixité sociale.
- de permettre une diversification de l'habitat :
 - favoriser une production de **petits logements**,
 - **poursuivre l'offre en logements individuels** pour les familles,
 - diversifier les **catégories de logements** (accession, locatif...)

Cela implique de :

- permettre l'urbanisation des dents creuses et la résorption des logements vacants (en tenant compte des contraintes imposées par le PPR).
- autoriser le changement de destination des fermes situées dans le tissu urbain et permettre ainsi la réalisation de logements dans le tissu existant,
- définir un petit secteur de développement dans la continuité de la zone urbaine existante tenant compte :
 - des contraintes émanant des différentes protections répertoriées sur la commune (sites classés et inscrits) et des documents supra-communaux (plan de référence de la charte du PNR, SDRIF (protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares...))
 - des risques (prise en compte du PPR),
 - des paysages,

2- RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

La commune de Grisy-les-Plâtres appartient à la communauté de communes du val de Viosne qui a pour compétence obligatoire le développement économique. Dans ce cadre, la communauté de communes a réalisé l'extension de la zone d'activités intercommunale de Marines et gère la promotion et l'organisation d'une offre touristique communautaire à l'échelle du territoire.

Différentes mesures peuvent cependant être prises à l'échelle communale :

Maintenir la possibilité d'accueillir des activités artisanales sur la commune

Le renforcement de la dynamique économique passe également par le maintien voire le développement des activités artisanales sur le territoire communal. Permettre l'évolution des activités existantes afin d'assurer leur pérennité entre également dans cet objectif.

Pérenniser voire développer l'offre en commerces et services de proximité

Le commerce de proximité joue un rôle important dans l'économie et l'animation locale. Il est donc essentiel d'assurer la pérennité de cette offre en créant des conditions réglementaires favorables.

Renforcer le développement du tourisme sur l'ensemble du territoire

- par la mise en valeur du patrimoine local (lavoirs, calvaires, maisons remarquables...)
- par la valorisation des itinéraires de découverte,
- par le développement de petites infrastructures d'accueil, (gîtes, chambres d'hôtes...)
- par la mise en valeur des paysages (préservation des cônes de vue, des haies et arbres remarquables...)

3- PRESERVER LE CADRE DE VIE

Préserver le cadre de vie

- En préservant les **spécificités architecturales** du centre ancien,
- En « encadrant » la **réhabilitation du bâti ancien**,
- En protégeant différents **éléments remarquables** pour leur style architectural : différentes maisons bourgeoises, fermes remarquables...
- En protégeant différents **éléments du patrimoine local** qui ponctuent le territoire communal et le village (croix, lavoirs, calvaires...)
- En **protégeant un certain nombre de murs en pierre** de caractère qui confèrent à la commune une qualité esthétique et architecturale et participent au maillage constitutif du paysage
- En **préservant et mettant en valeur les sentes et chemins qui maillent le territoire**

Intégrer le nouveau quartier

Le développement de l'urbanisation se fera en harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

Le type d'habitat réalisé s'inspirera des volumes et de l'architecture du Vexin (habitat groupé, mitoyen s'inspirant dans ses volumétries des grands corps de fermes du Vexin).

4- PRESERVER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET AGRICOLE DE LA COMMUNE

Cela implique de :

- préserver et mettre en valeur les espaces naturels en tenant compte d'un **environnement très sensible** (site classé, site inscrit...),
- préserver l'espace agricole conformément aux principes directeurs de la charte du PNR, afin de pérenniser cette activité importante pour la commune,
- préserver les ouvertures visuelles remarquables,
- protéger les **espaces boisés existants**,

5- PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- Les zones inondables (écoulement temporaire des eaux pluviales), localisées essentiellement dans l'espace agricole,
- Les risques liés au phénomène de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées (cf PPR)
- Les risques liés au phénomène de dissolutions naturelles du gypse ludien (cf PPR)
- Le risque lié au retrait gonflement des sols argileux

PADD - commune de Grisy-les-Plâtres

0 200 m 1000 m



Développer l'habitat de façon mesurée

- urbaniser les "dents creuses" dans la zone urbaine actuelle
- développer modérément l'urbanisation et réaménager les équipements sportifs et de loisirs dans une réflexion d'ensemble
- inscrire le développement de l'urbanisation à l'intérieur des limites du site classé

Renforcer la dynamique économique et commerciale

maintenir la possibilité d'accueillir des activités artisanales sur la commune et permettre l'évolution des activités existantes

pérenniser, voire développer l'offre en commerces et services de proximité

- assurer la pérennité de cette offre en créant des conditions réglementaires favorables

renforcer le développement du tourisme sur l'ensemble du territoire

mettre en valeur le patrimoine local et les paysages

- valoriser les itinéraires de découverte

développer de petites infrastructures d'accueil (gîtes, chambres d'hôtes...)

Préserver le cadre de vie

préserver les spécificités architecturales du centre ancien

encadrer la réhabilitation du bâti ancien

protéger différents éléments remarquables pour leur style architectural (église Saint-Caprais, ferme de caractère, demeures remarquables, maisons bourgeoises)

- protéger différents éléments du patrimoine local qui ponctuent le territoire communal et le village (piers, grille du château, vierge, calvaire, lavoirs, croix)

protéger différents éléments naturels remarquables

- haies
- arbres, bosquet
- mares

protéger un certain nombre de murs en pierre

- préserver et mettre en valeur les chemins qui maillent le territoire

Préserver l'identité paysagère et agricole de la commune

préserver et mettre en valeur les espaces naturels en tenant compte d'un environnement très sensible (site classé, espaces boisés...)

préserver l'espace agricole conformément aux principes directeurs de la charte du PNR

- préserver les ouvertures visuelles remarquables
- préserver les vues remarquables
- soigner l'entrée de ville
- protéger les espaces boisés existants

Prendre en compte les risques et contraintes présents sur le territoire communal

risques liés au phénomène de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées

- zone fortement exposée
- zone moyennement exposée
- zone faiblement exposée

risques liés au phénomène de dissolutions naturelles du gypse ludien

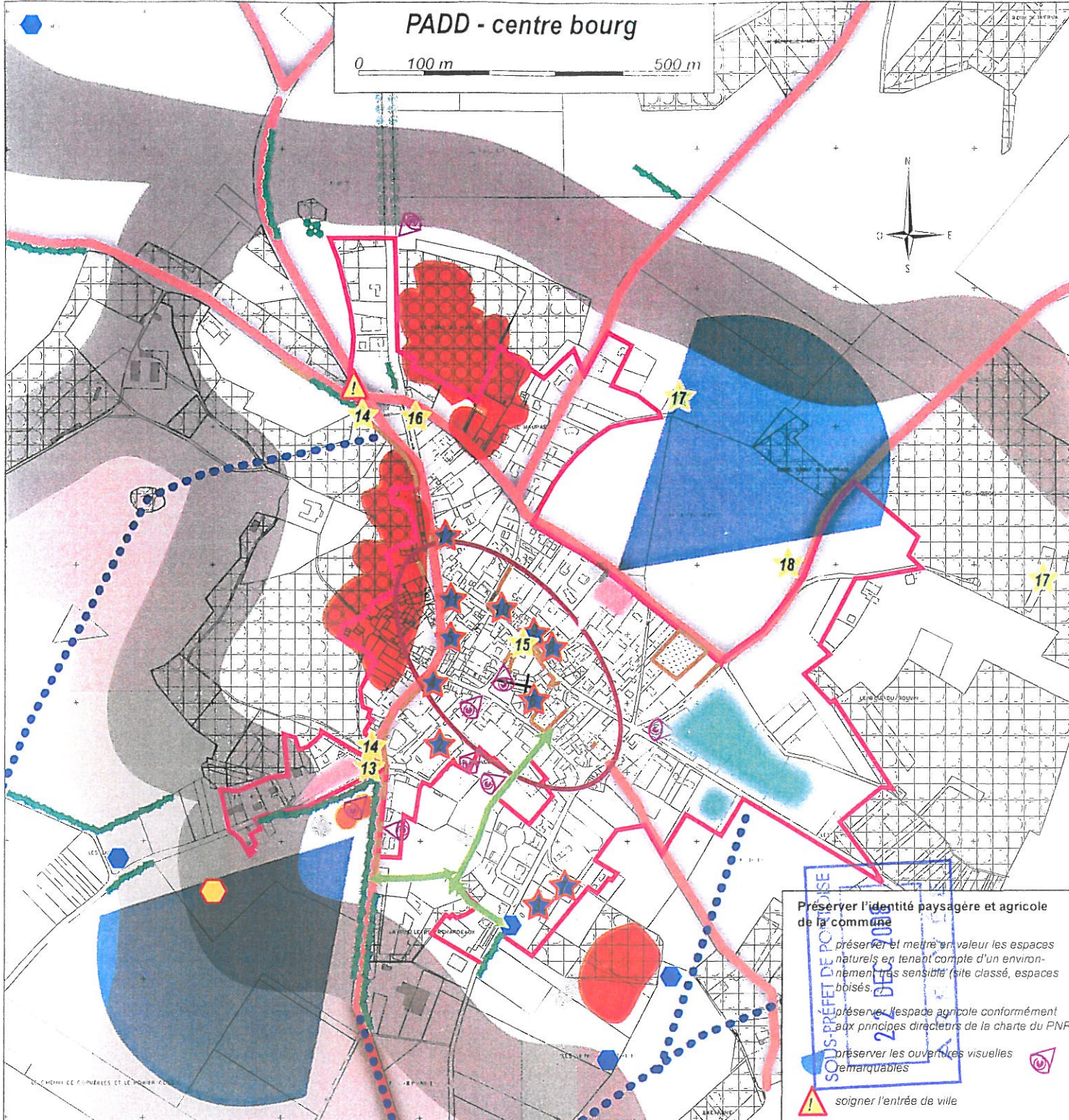
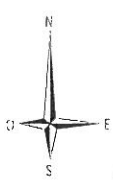
- zone moyennement exposée
- zone faiblement exposée
- ancien fontis ou affaissement lié à la dissolution naturelle

risque lié au phénomène d'inondation

- zone d'aléa d'inondation supposée
- gazoduc

PADD - centre bourg

0 100 m 500 m



Préserver l'identité paysagère et agricole de la commune

préservier et mettre en valeur les espaces naturels en tenant compte d'un environnement très sensible (site classé, espaces boisés).

préservier l'espace agricole conformément aux principes directeurs de la charte du PNR

préservier les ouvertures visuelles remarquables

SIGNES

- ! soigner l'entrée de ville
- proteger les espaces boisés existants

Développer l'habitat de façon mesurée

- urbaniser les "dents creuses" dans la zone urbaine actuelle
- développer modérément l'urbanisation et réaménager les équipements sportifs et de loisirs dans une réflexion d'ensemble
- inscrire le développement de l'urbanisation à l'intérieur des limites du site classé

Renforcer la dynamique économique et commerciale

- maintenir la possibilité d'accueillir des activités artisanales sur la commune et permettre l'évolution des activités existantes
- pérenniser, voire développer l'offre en commerces et services de proximité
- assurer la pérennité de cette offre en créant des conditions réglementaires favorables
- renforcer le développement du tourisme sur l'ensemble du territoire
- mettre en valeur le patrimoine local et les paysages
- valoriser les itinéraires de découverte
- développer de petites infrastructures d'accueil (gîtes, chambres d'hôtes...)

Préserver le cadre de vie

- préservier les spécificités architecturales du centre ancien
- encadrer la réhabilitation du bâti ancien
- protéger différents éléments remarquables pour leur style architectural (église Saint-Caprais 1, ferme de caractère 2, demeures remarquables 3 à 6, maisons bourgeoises 7 à 12)
- protéger différents éléments du patrimoine local qui ponctuent le territoire communal et le village (pilliers 13, grilles du château 14, vierge 15, calvaire 16, lavoirs 17, croix 18)
- protéger différents éléments naturels remarquables
 - haies
 - arbres, bosquet
 - mares
- protéger un certain nombre de murs en pierre
- préservier et mettre en valeur les sentes et chemins qui maillent le territoire

Prendre en compte les risques et contraintes présents sur le territoire communal

- risques liés au phénomène de mouvements de terrains liés aux anciennes carrières souterraines abandonnées
 - zone fortement exposée
 - zone moyennement exposée
 - zone faiblement exposée
- risques liés au phénomène de dissolutions naturelles du gypse ludien
 - zone moyennement exposée
 - zone faiblement exposée
- ancien fontis ou affaissement lié à la dissolution naturelle
- risque lié au phénomène d'inondation
 - zone d'aléa d'inondation supposée