



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DIAGNOSTIC TERRITORIAL  
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

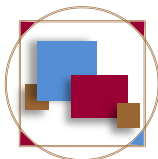
---

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

RÉUNION PUBLIQUE DU 2 DÉCEMBRE 2022



# QU'EST CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?



LE P.L.U. RÉGLEMENTE L'UTILISATION DES SOLS, DÉFINIT LES RÈGLES DE CONSTRUCTION ET ENCADRE L'ÉVOLUTION DE LA COMMUNE

## **C'EST UN OUTIL DE PRÉVISION ET DE PLANIFICATION :**

*IL DÉFINIT UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL À MOYEN ET LONG TERME*

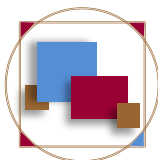
## **C'EST UN OUTIL D'AMÉNAGEMENT :**

*IL MODÈLE LE PAYSAGE URBAIN PAR L'ADOPTION DE DENSITÉS DE CONSTRUCTION ADAPTÉES, LA PROTECTION DES ESPACES VERTS ET DE L'ENVIRONNEMENT*

## **C'EST UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE :**

*IL ENCADRE LES CONSTRUCTIONS : L'IMPLANTATION, LA HAUTEUR, LE STATIONNEMENT, ...*

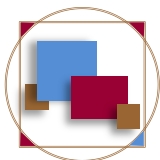
# QUEL EST LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME ?



LE P.L.U. COMPREND CINQ DOCUMENTS :

1. *UN **RAPPORT DE PRÉSENTATION** QUI COMPREND LE DIAGNOSTIC ET L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*
2. *UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : LE **P.A.D.D.***
3. *DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS : LES **O.A.P.***
4. *UN **RÈGLEMENT** ET UN **PLAN DE ZONAGE** QUI DÉLIMITE LES QUATRE ZONES DÉFINIES PAR LA LOI : LES ZONES URBAINES : **U**, LES ZONES À URBANISER : **AU**,  
LES ZONES AGRICOLES : **A**, LES ZONES NATURELLES : **N***
5. *LES **ANNEXES** AVEC LES **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE***

# LA DÉMARCHE



TROIS GRANDES ÉTAPES JUSQU'À L'ARRÊT DU P.L.U.

ETAPE 1

ETAPE 2

ETAPE 3

ARRÊT  
DU  
P.L.U.

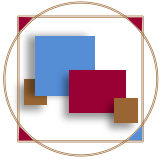
ÉTABLIR UN DIAGNOSTIC  
PARTAGÉ DU TERRITOIRE  
DE GROSLAY

QUI ANALYSE ET DRESSE  
DES CONSTATS ET QUI  
RECENSE LES ENJEUX

ÉTABLIR UN PROJET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE  
LE P.A.D.D.

QUI COMPREND LES GRANDES  
ORIENTATIONS CHOISIES POUR  
RÉPONDRE AUX ENJEUX SOULÉVÉS

LA TRANSCRIPTION :  
ZONAGE ET RÈGLEMENT  
O.A.P.



# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

**OCCUPATION DES SOLS  
ET SON ÉVOLUTION**

**ORGANISATION SPATIALE**

**DÉMOGRAPHIE**

**HABITAT**

**ACTIVITÉ – EMPLOI**

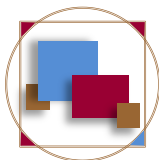
**DYNAMISME ÉCONOMIQUE**

**ÉQUIPEMENTS**

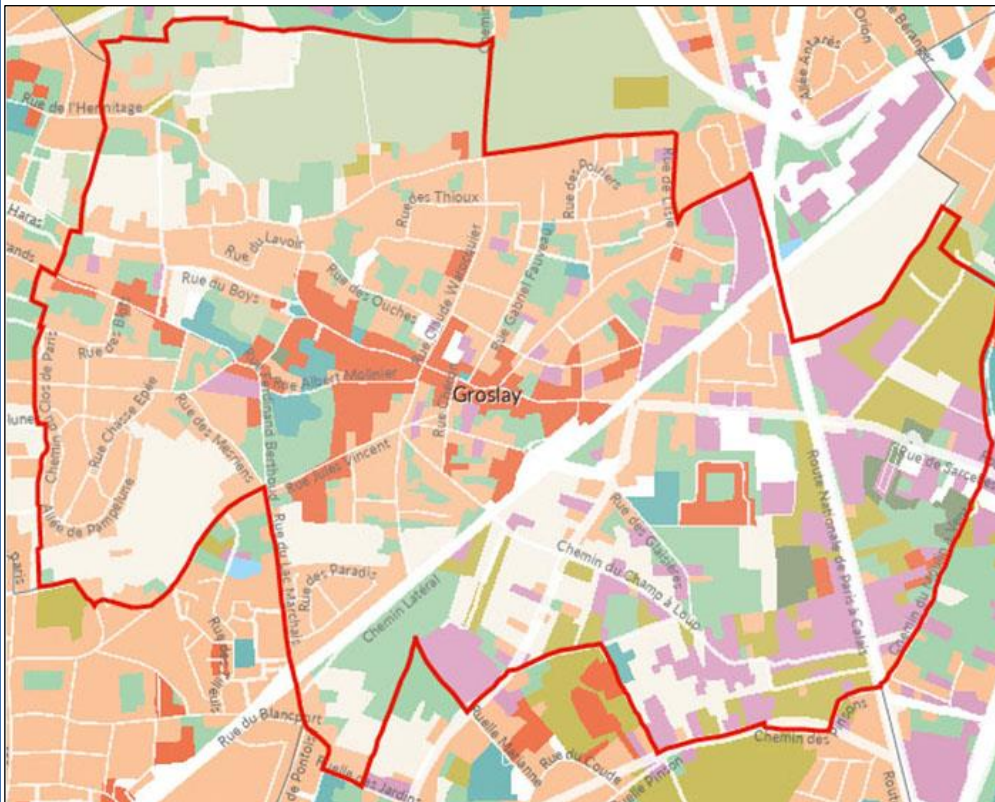
**DÉPLACEMENTS – STRUCTURE VIAIRE**







# OCCUPATION DES SOLS



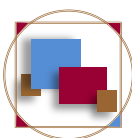
Source : IAU Île-de-France

Un territoire de 308 ha qui se compose de :

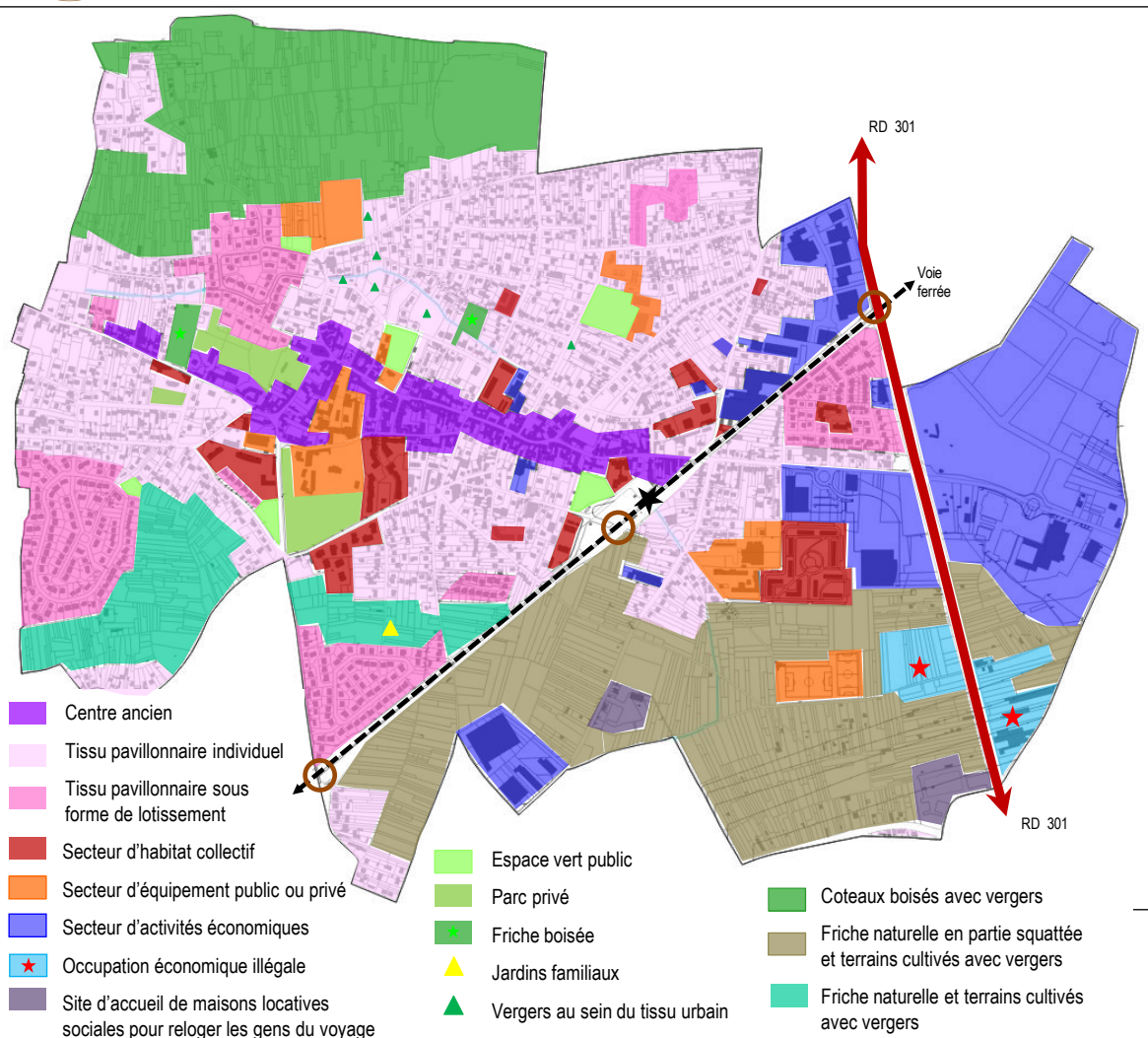
- **57% d'espace urbain** (176 ha) dont 55% d'habitat individuel
- **29% d'espace rural** (88ha) dont 50% d'espaces boisés et semi naturels
- **14% d'espace urbain ouvert** (43ha) qui comprend une très faible densité par rapport à la parcelle

*L'occupation des sols en 2017 selon l'IAU*

Type d'occupation		Surface	Type d'occupation		Surface
	Bois ou forêts	22,50		Habitat individuel	97,97
	Espace agricole	44,01		Habitat collectif	21,87
	Eau	0,00		Activités	34,70
	Semi naturel	22,41		Equipements	5,28
	<b>Rural</b>	<b>88,92</b>		Voirie	12,86
	Urbain ouvert	43,13		Chantier	3,72
	<b>Urbain ouvert</b>	<b>43,13</b>		<b>Urbain construit</b>	<b>176,40</b>



# ORGANISATION SPATIALE



Des entités bien distinctes les unes des autres à la fois géographiquement et par leur vocation

Une entité naturelle boisée au Nord sur les coteaux, très peu mitée avec encore quelques vergers

Une entité semi-naturelle au Sud très composite avec de nombreuses friches boisées (anciennement cultivées), quelques vergers et jardins familiaux et une occupation illégale par de très nombreuses casses et caravanes

Un espace urbain contraint par deux infrastructures d'envergures : la voie ferrée et la RD301

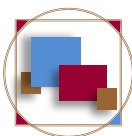
Une prédominance de l'habitat pavillonnaire sous deux formes : individuel et lotissement

Un habitat collectif circonscrit disséminé au sein du tissu urbain

Un centre ancien au cœur du tissu urbain le long d'un axe principal constitué par les rues du Gal Leclerc et de Montmorency

Des équipements regroupés au sein de polarités d'envergures

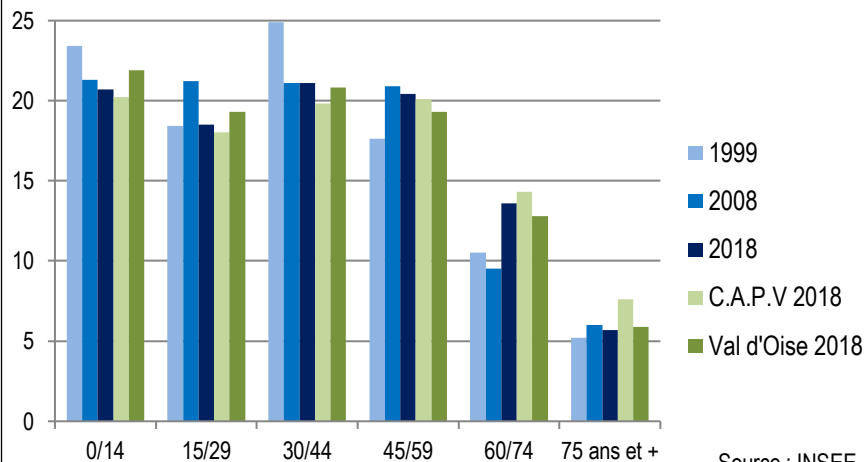
Une concentration des activités économiques à l'Est de la commune



# DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE

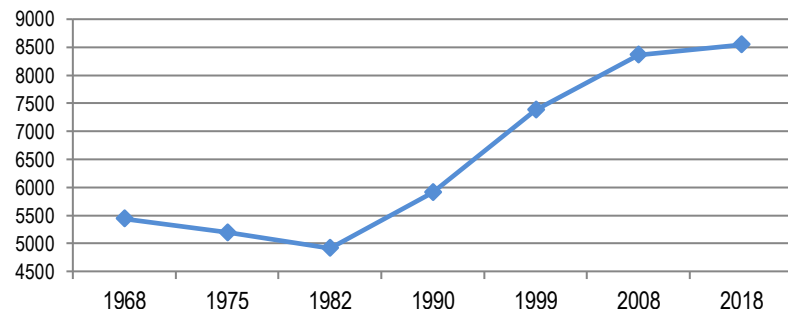


### Répartition de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2018

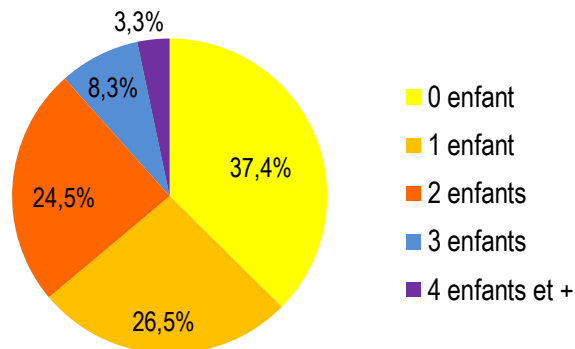


Source : INSEE

### Evolution de la population entre 1968 et 2018



### Répartition des ménages par nombre d'enfants en 2018



Source : INSEE

Une forte augmentation de population entre 1982 et 2008

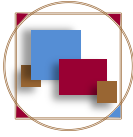
Une croissance de population portée par un solde naturel systématique positif

Une population légèrement vieillissante mais plus jeune que celle de la CA Plaine Vallée

Une augmentation des ménages d'une personne et une diminution des ménages composés de trois personnes et plus

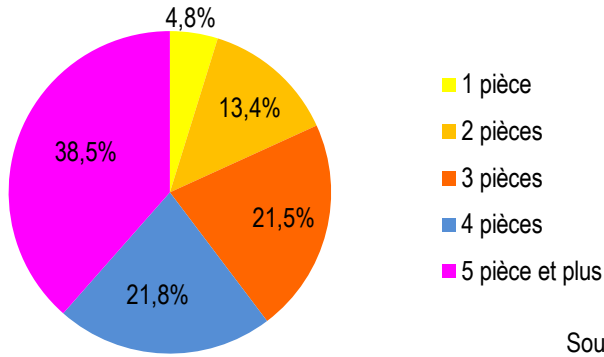
Une majorité de familles avec 1 ou 2 enfants





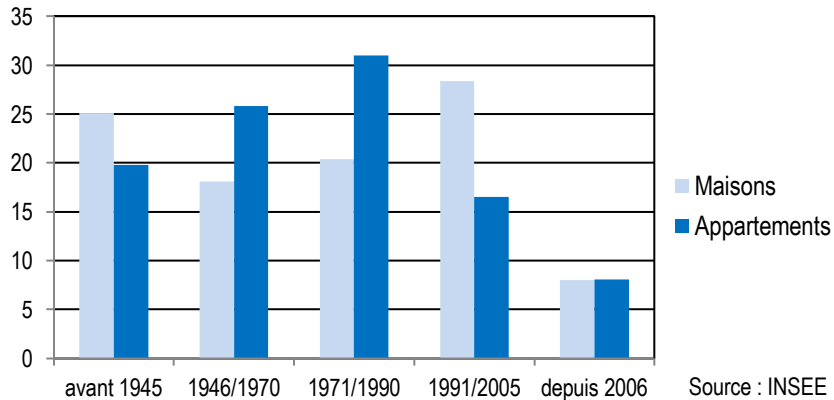
# HABITAT

### Taille des résidences principales en 2018



Source : INSEE

### Date de fin de construction des résidences principales



Source : INSEE

Une augmentation de la construction de logements supérieure à l'évolution démographique communale

Une majorité de maisons individuelles qui confère à la commune un véritable caractère pavillonnaire

Une majorité de grands logements

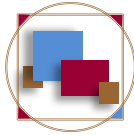
Une part de propriétaire majoritaire

Une commune qui garde davantage ses habitants

Un parc de logements globalement récent

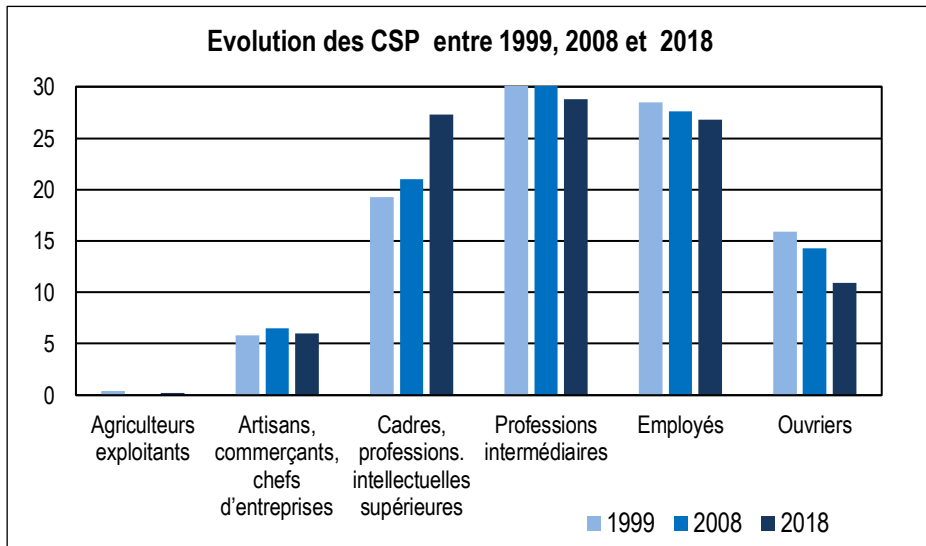
Une augmentation des prix de l'immobilier

Une commune dispensée des obligations relatives à l'accroissement de l'offre de logements locatifs sociaux en raison de l'inconstructibilité de la quasi-totalité de son territoire urbanisé, étant en zone C du PEB Paris – CDG



# ACTIVITÉ ET EMPLOI

Emploi et taux de chômage						
	1999		2008		2018	
Population active totale	3 564	48%	4 192	50%	<b>4 352</b>	<b>51%</b>
Pourcentage d'actifs ayant son emploi dans la commune	12,3%		11,5%		<b>10,5%</b>	
Taux de chômage	8,5%		9,6%		<b>9,4%</b>	
Taux de chômage de la CA Plaine Vallée	nc		9,5%		<b>11,1%</b>	
Taux de chômage du Département	12%		11,3%		<b>12,9%</b>	



Un poids de la population active au sein de la population municipale qui ne cesse d'augmenter

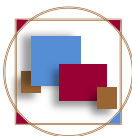
Une population active qui n'occupe que faiblement les emplois présents sur le territoire communal

Un taux de chômage inférieur à ceux de la CA Plaine Vallée et du Val-d'Oise

Une forte progression des "cadres, professions intellectuelles supérieures"

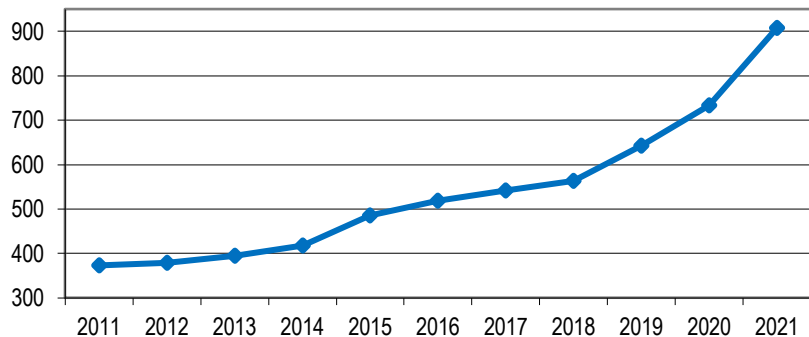
Une diminution constante de l'utilisation de la voiture particulière principalement au profit des transports en commun

Modes de transport des actifs ayant un emploi en %			
	1999	2008	2018
Pas de transport	2,5	2,9	<b>2,7</b>
Marche à pied	4,9	4,8	<b>3,7</b>
Deux roues	3,1	3,2	<b>4,0</b>
Voiture particulière	57,7	56,4	<b>48,1</b>
Transports en commun	31,8	32,7	<b>41,5</b>

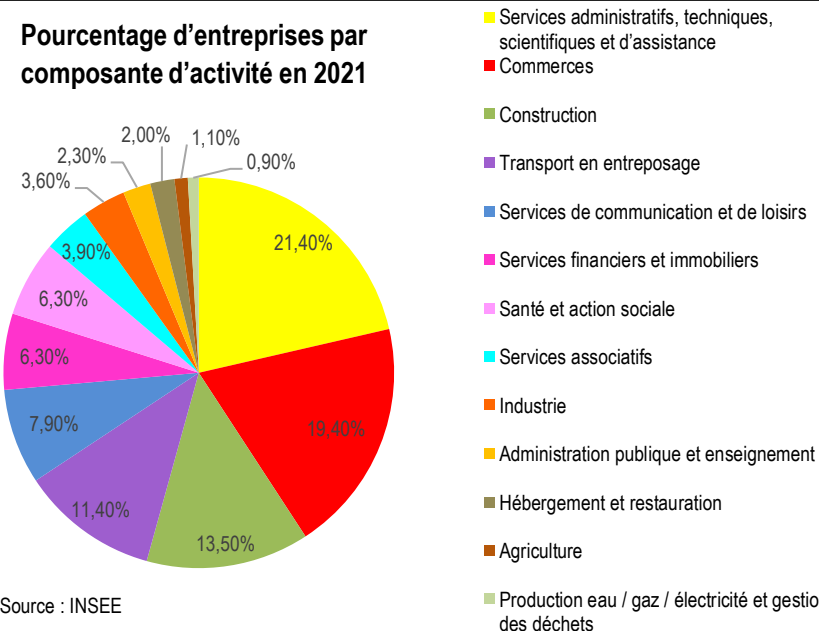


# ÉCONOMIE

Nombre d'entreprises entre 2009 et 2018



Pourcentage d'entreprises par composante d'activité en 2021



Source : INSEE

Une constante augmentation du nombre d'entreprises sur le territoire communal avec une progression de plus 140% en 10 ans

Une forte représentation du secteur des services suivi par ceux du commerce et de la construction

Une ancienneté des entreprises moins importante sur Gröslay que sur la CA Plaine Vallée et le Département

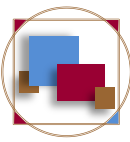
Un tissu économique communal constitué essentiellement de TPE

Age des entreprises au 1<sup>er</sup> janv. 2018

Moins de 1 an	13,5%
1 an	9,5%
2 ans	10,1%
3 ans	10,6%
4 ans	8,6%
5 ans	4,2%
<b>6 à 9 ans</b>	<b>14,6%</b>
<b>10 ans et plus</b>	<b>28,9%</b>

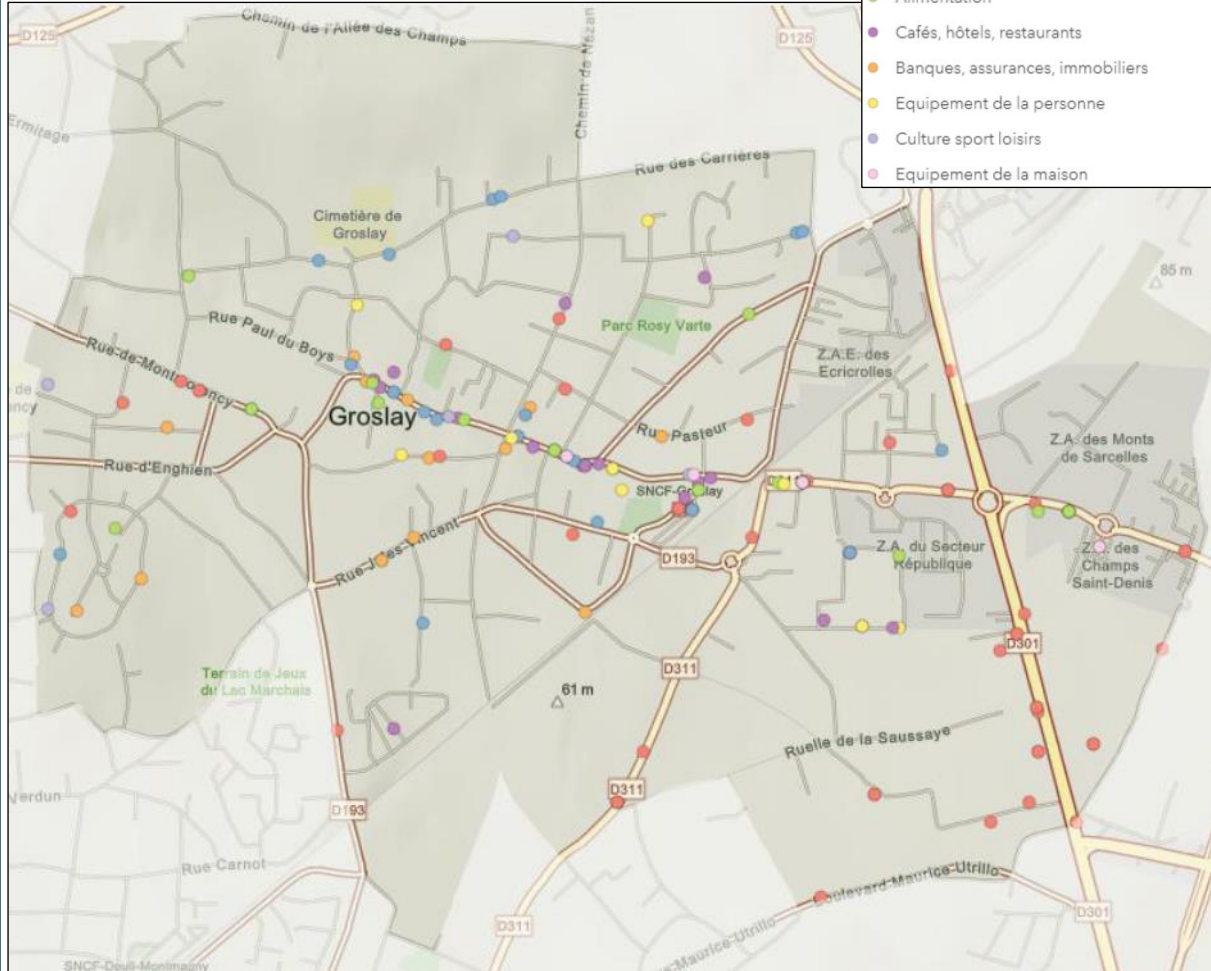
Etablissements par tranche d'effectif salarié au 1<sup>er</sup> janv. 2018

0 salarié	11,9%
<b>1 à 9 salariés</b>	<b>74,6%</b>
10 à 19 salariés	13,5%



# ÉCONOMIE : ZONES D'ACTIVITÉS ET COMMERCES

- Garages, stations services et concessionnaires
- Services à la personne & aux ménages
- Alimentation
- Cafés, hôtels, restaurants
- Banques, assurances, immobiliers
- Equipement de la personne
- Culture sport loisirs
- Equipement de la maison



Quatre ZA d'inégales importances sur le territoire :

- la zone commerciale République
- la zone commerciale des Champs Saint-Denis
- la ZA des Ecricroles
- la ZAE des Monts du Val-d'Oise

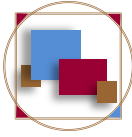
La ZAE des Monts du Val-d'Oise : la plus grande de la CA et qui poursuit son aménagement

Des commerces de proximité concentrés essentiellement sur deux polarités : le centre-ville et la gare

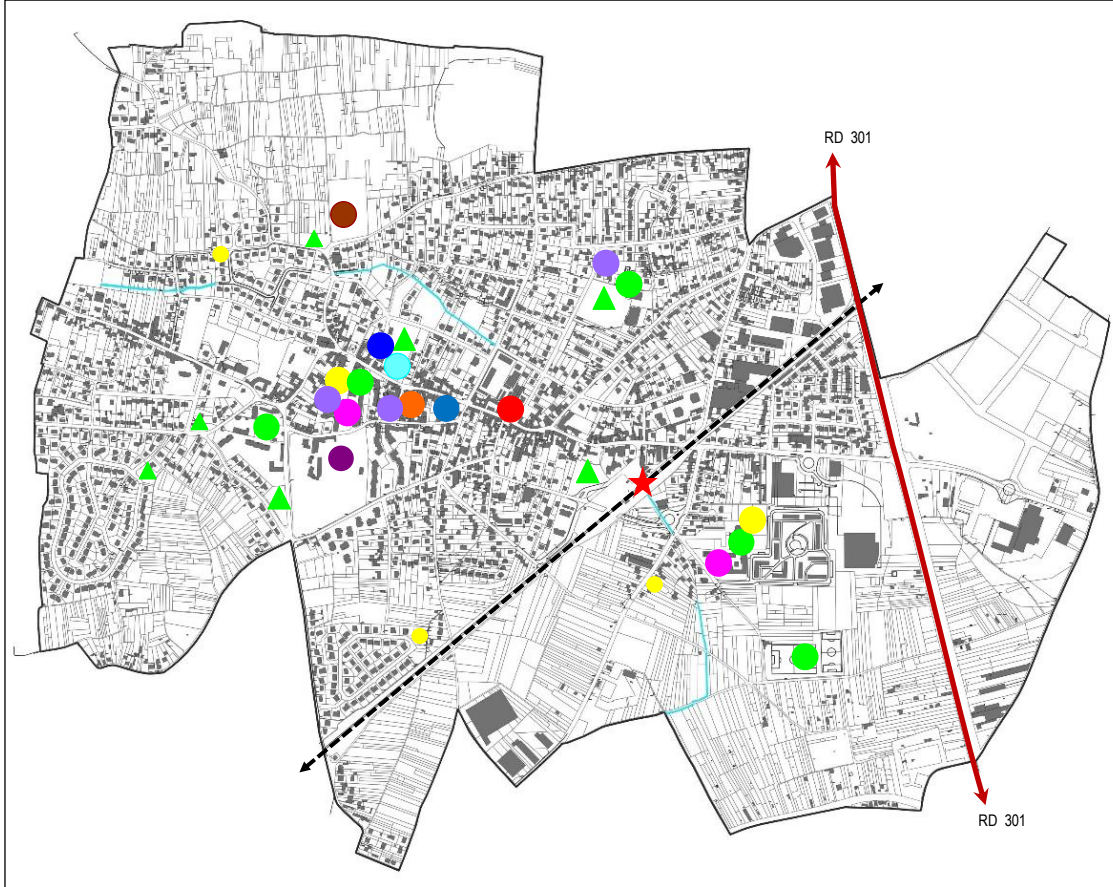
Une représentativité commerciale assez diversifiée

Une vacance commerciale très faible

Un marché couvert récemment rénové qui accueille plusieurs commerces de bouche



# ÉQUIPEMENTS



Hôtel de Ville	Groupe scolaire	Equipement sportif / loisirs	Equipement jeunesse
Centre Technique Municipal	Police municipale	Équipement culturel / loisirs	Espace vert public
Équipement de la petite enfance	La poste	Équipement social / santé	Cimetière

Un taux d'équipements satisfaisant, mais une saturation de certains équipements

Un pôle d'accueil pour la petite enfance bien développé, mais des capacités d'accueil parfois limitées face aux besoins des familles

Deux groupes scolaires publics - avec 878 élèves en 2021/2022 - qui connaissent des variations d'effectifs d'une année à l'autre

Un équipement de la jeunesse ayant pour vocation le divertissement mais également l'accompagnement

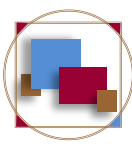
De nombreux équipements sportifs valorisant la pratique de multiples activités physiques

Des équipements culturels et de loisirs proposant une grande diversité d'activités

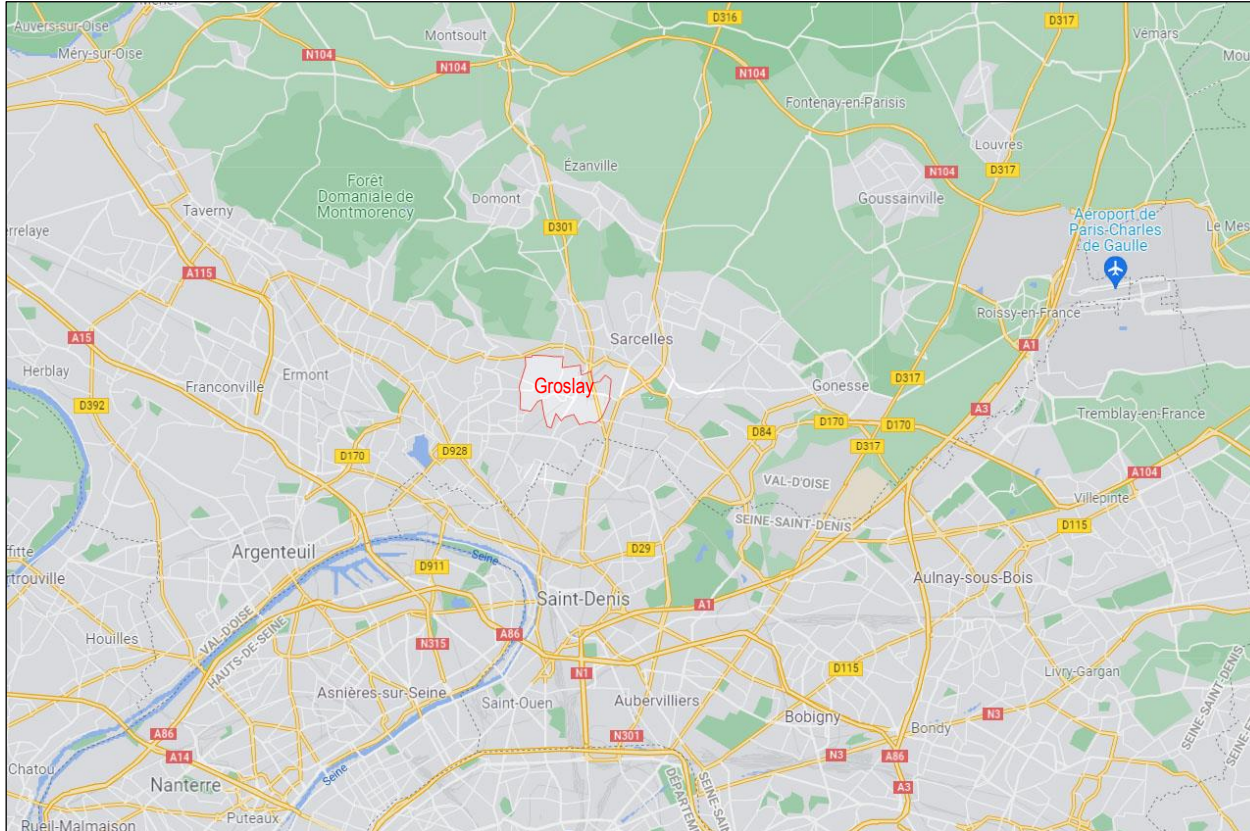
Des équipements de loisirs complétés par un nombre important d'espaces de plein air à travers des parcs

Une commune relativement moins bien dotée en professionnels de santé qu'au niveau départemental





# DÉPLACEMENT : ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE



Source : google.fr

48% des actifs groslysiens utilisent la voiture comme mode de déplacement domicile/travail, ce qui est inférieur au Département (53%)

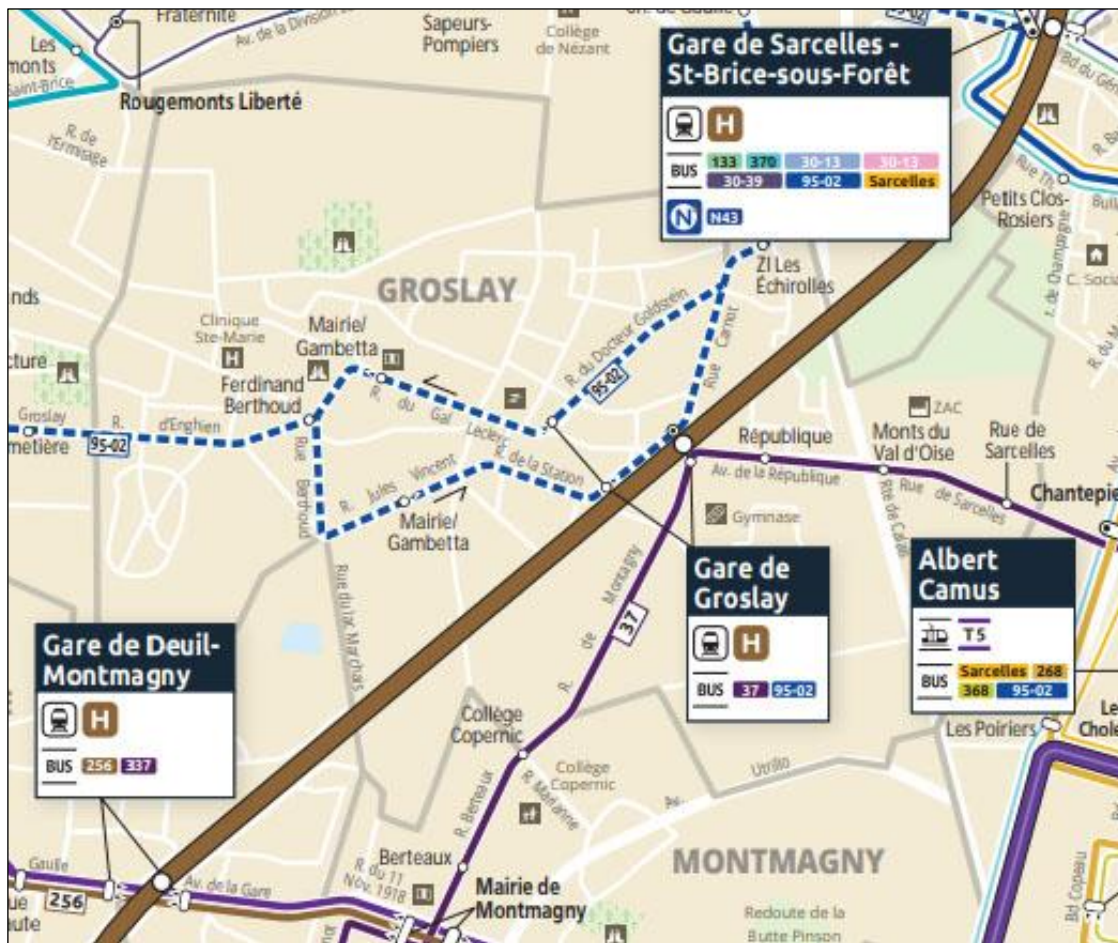
La RD 301: un axe routier majeur du Nord francilien qui permet d'être connecté aux axes autoroutiers de transit majeurs du Nord-ouest de l'Île-de-France : l'A1, l'A86, l'A15 qui offrent une bonne accessibilité avec :

- Paris à 20 km
- l'aéroport CDG à 20 km
- Cergy, la préfecture à 30 km

Mais des axes qui supportent des trafics très denses



# DÉPLACEMENT : ACCESSIBILITÉ EN TRANSPORT EN COMMUN



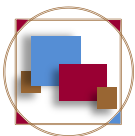
41% des actifs groslysiens utilisent les TC comme mode de déplacement domicile/travail, ce qui est supérieur au Département (36%)

Une gare de la ligne H du réseau transilien au centre de la commune qui offre une connexion avec Paris en moins de 15 min  
Deux parkings à proximité immédiate de la gare, totalisant 199 places

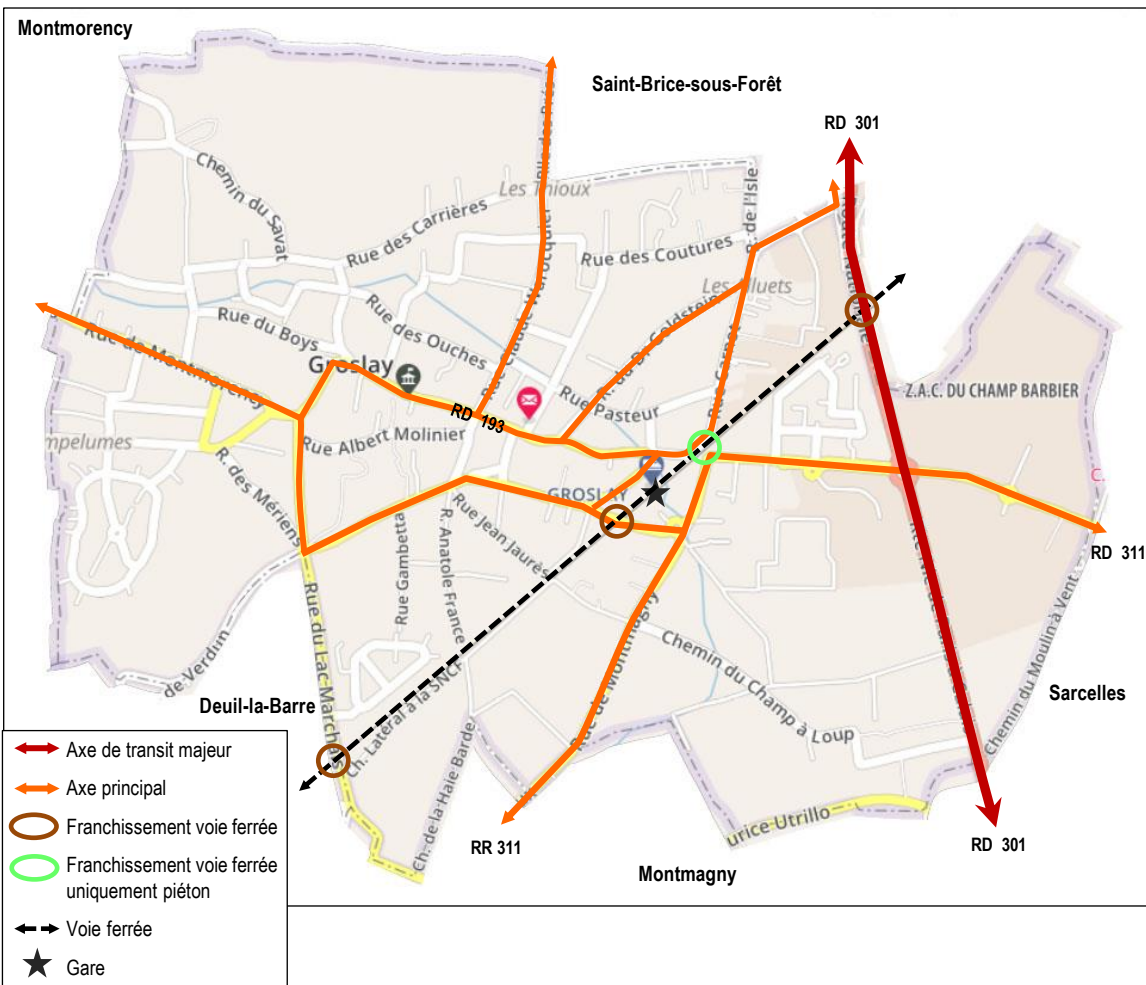
2 lignes de bus qui traversent la commune et desservent la gare :

- la ligne 37 qui relie la gare d'Epina-sur-Seine à Sarcelles
- la ligne 95-02 qui relie la mairie de Montmorency à l'aéroport CDG, mais des fréquences faibles

Source : Île-de-France Mobilités



# DÉPLACEMENT : STRUCTURE VIAIRE



Un faisceau ferroviaire qui impacte l'organisation de la trame viaire avec très peu de points de franchissements

Une organisation du réseau viaire qui diffère entre l'Est et l'Ouest de la ville de part et d'autre de la ligne ferroviaire

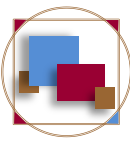
A l'Est de la voie ferrée, une trame qui s'organise autour des RD 311 et 301 avec un réseau secondaire très peu dense et très hétéroclite

A l'Ouest de la voie ferrée, une trame plus dense qui s'organise autour de nombreuses voies selon un axe Est/ Ouest et un axe Nord/ Sud, mais des parcours sinueux en raison des nombreux sens uniques

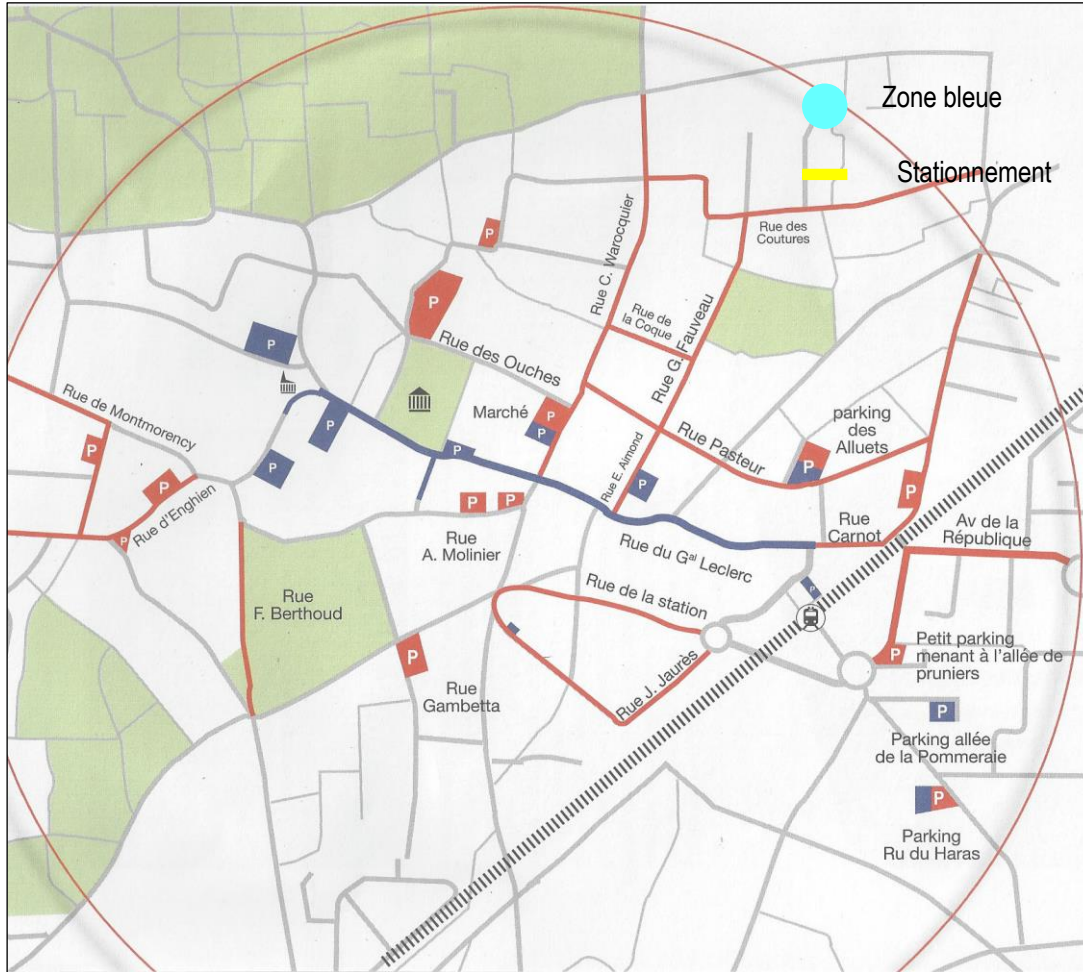
Un réseau viaire rendu complexe par la sinuosité des parcours liés aux nombreux sens uniques et aux nombreuses voies en impasse, ce qui limitent sa compréhension et ferment les secteurs sur eux-mêmes

Une trame peu structurante avec une hiérarchie difficilement lisible





# DÉPLACEMENT : STATIONNEMENT



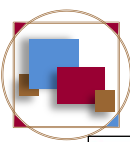
86% des ménages groslysiens sont motorisés et plus de 35% possèdent 2 voitures ou plus contre 30% pour le Département

74% des résidences principales possèdent un emplacement réservé au stationnement, contre 66% pour le Département  
mais de nombreuses voies dans le tissu pavillonnaire saturées par un stationnement résidentiel "sauvage"

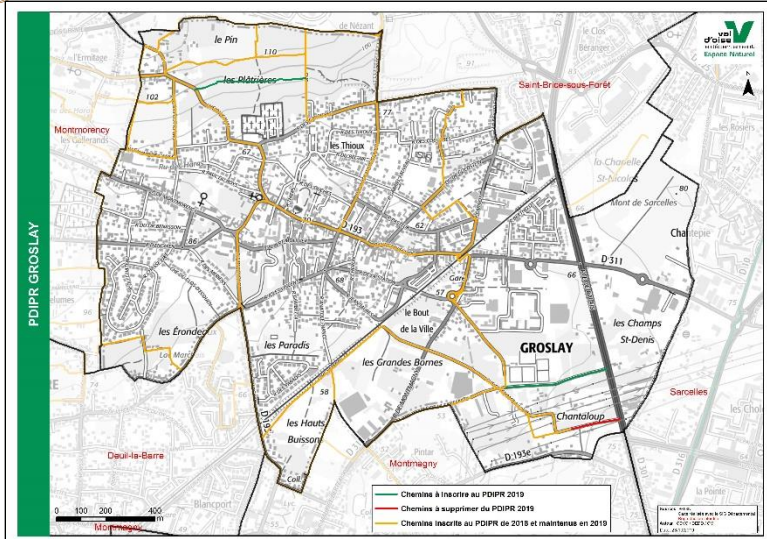
Une offre de stationnement public avec 887 places réglementées avec :

- une zone orange pour favoriser le stationnement des groslysiens
- une zone bleue où le stationnement est limité à 1h30 afin de faciliter l'accès aux commerces et services de la ville

Tous les équipements publics d'envergures sont équipés de parkings



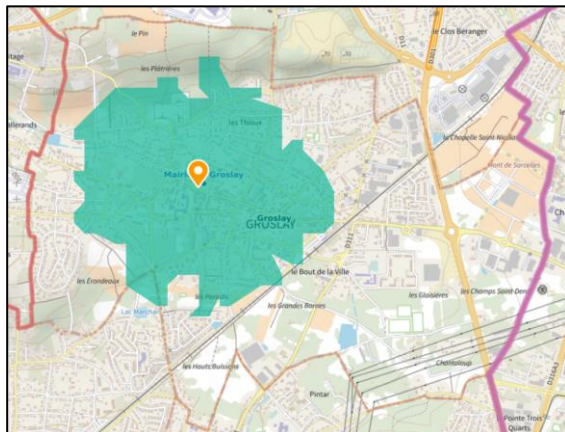
# DÉPLACEMENT : LAISONS DOUCES



Circuits inscrits dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

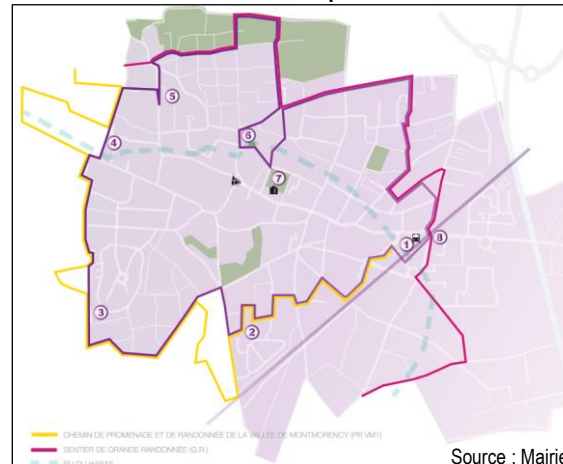
Source : PDIPR

Carte isochrone : Zone géographique atteinte en 10 min à pied depuis la mairie



Source : geoportail.fr

Itinéraire de découverte du patrimoine vert de Gröslay



Source : Mairie

Des déplacements piétons contraints par deux éléments : la voie ferrée et l'é étroitesse des trottoirs

Plusieurs sentiers au sein du tissu urbain et à travers les coteaux avec un chemin de randonnée « Gröslay à travers champs »

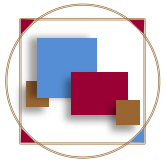
Une commune concernée par plusieurs circuits inscrits dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

Une commune traversée par le GR 655 « Ceinture verte » qui relie les coteaux de Nézant à la butte Pinson

Une quasi absence de pistes cyclables en raison de l'é étroitesse des voies

Un projet de liaisons douces reliant la Butte Pinson aux coteaux de Nézant est en cours de réflexion





# ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



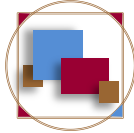
**MILIEU PHYSIQUE**

**FAUNE - FLORE**

**RISQUES**

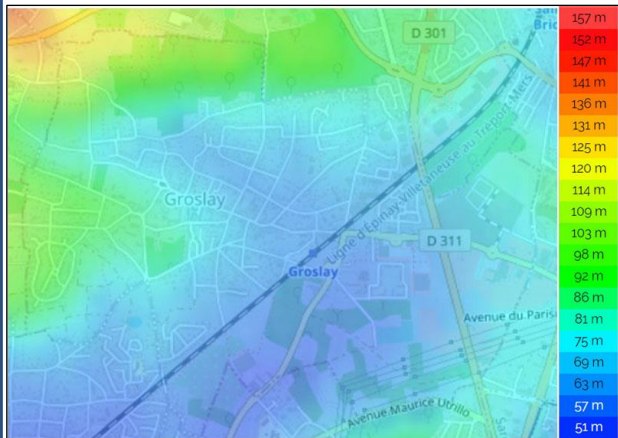
**NUISANCES SONORES**





# MILIEU PHYSIQUE

## Relief



Une commune qui se compose de deux unités topographiques : la plaine et les coteaux

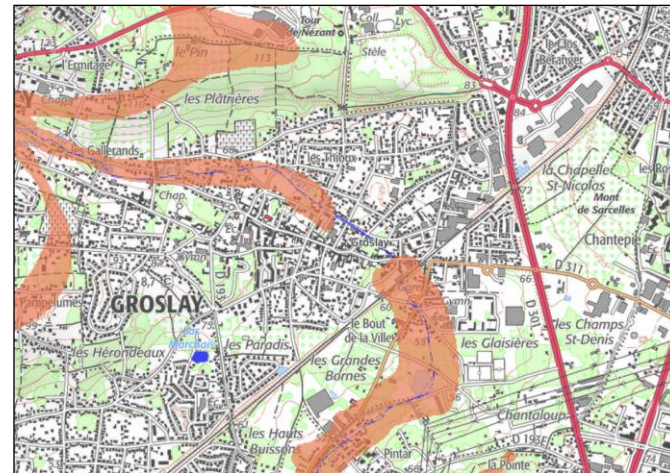
## Géologie



- marne du gypse
- marnes ~~supra~~gypseuses
- argile verte de Romainville
- calcaire de Sannois
- marnes à huîtres
- sables de fontainebleau

Un sous-sol composé principalement de marnes du gypse

## Enveloppe d'alerte des zones humides

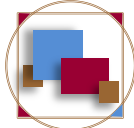


- Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)
- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
  - Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
  - Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
  - Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

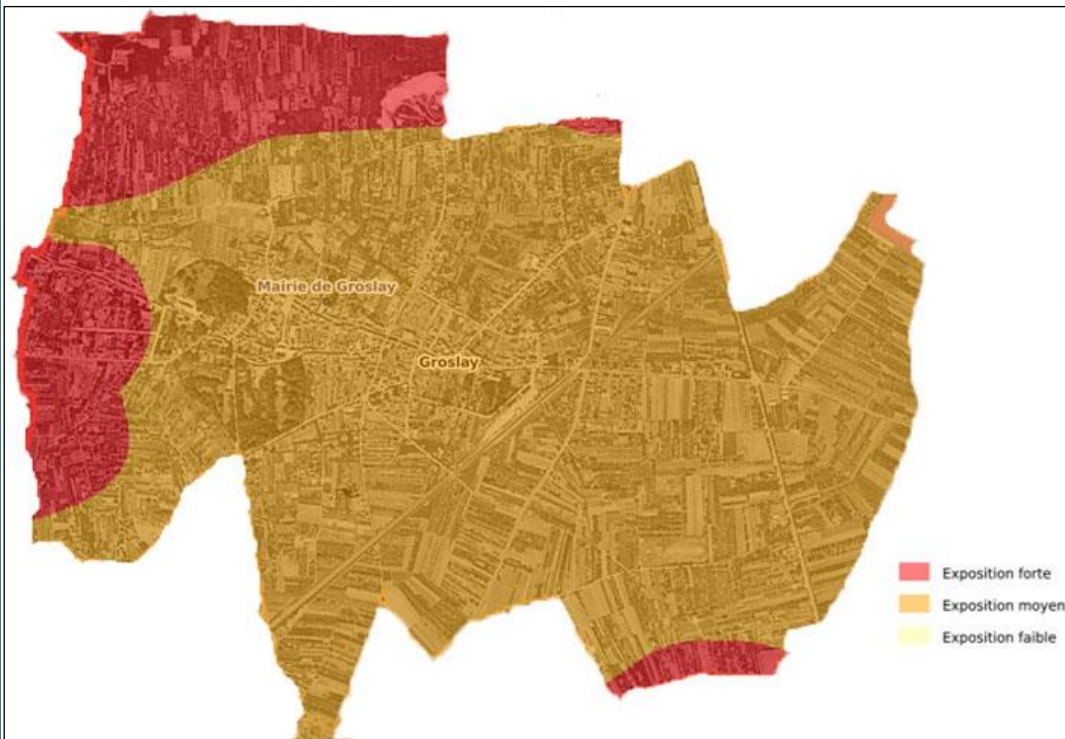
Un territoire traversé par le ru des Haras, pour l'essentiel canalisé

Une relativement mauvaise qualité des eaux du ru des Haras

Une probabilité de zone humide sur une bande le long du ru des Haras



## Aléas retrait - gonflement des sols argileux



Source : georisques.gouv.fr

Des risques de mouvements de terrains liés :

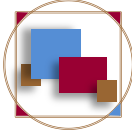
- aux retraits et gonflements des sols argileux avec un aléa moyen prédominant et un aléa fort sur plusieurs secteurs
- au gypse présent sur une grande partie de l'espace urbain
- aux terrains alluvionnaires compressibles le long de la rue Pasteur et au Sud-est sur le secteur des Glaisières

Des risques d'inondation par ruissellement lors de fortes pluies et d'orages violents : deux axes de ruissellement au niveau des coteaux

10 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle entre 1983 et 2018 dont :

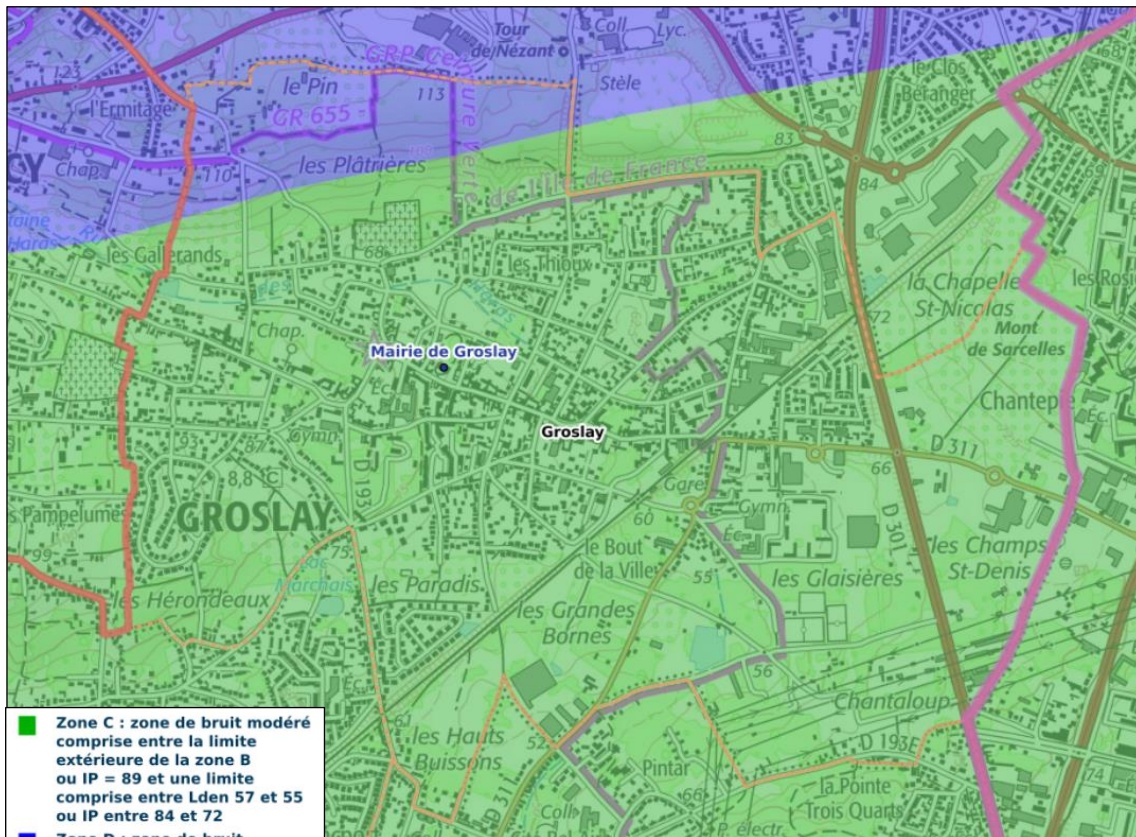
- 6 liés à des inondations - coulées de boue
- 3 liés à des mouvements terrains dus à la sécheresse
- 1 lié aux tassements de terrains alluvionnaires





# NUISANCE SONORE

Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris - Charles de Gaulle approuvé en avril 2007

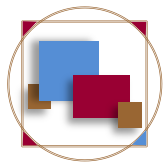


Une commune impactée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris - CDG avec un territoire entièrement en zone C qui contraint et limite l'urbanisation

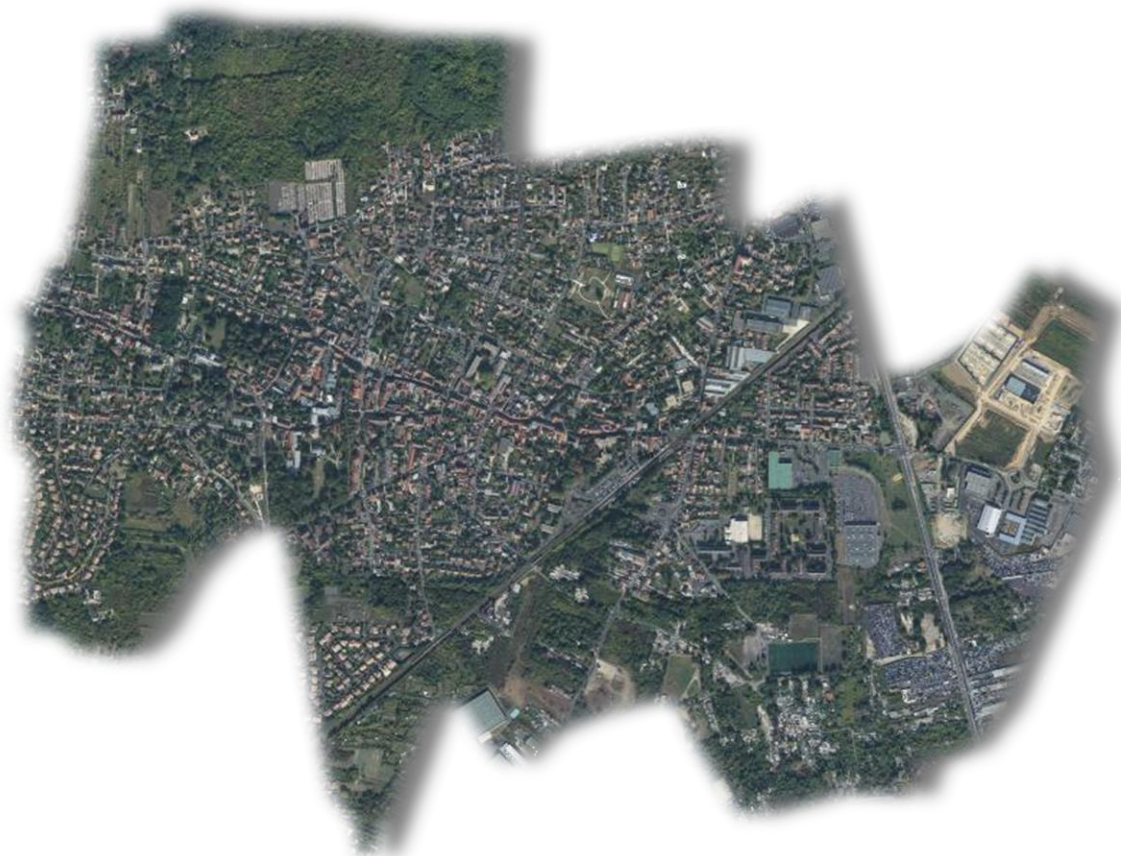
Un territoire urbain en parti impacté par des infrastructures classées bruyantes :

- La voie ferrée
- Les RD301 et RD311
- Les rues Jules Vincent, Ferdinand Berthoud, Station et du Dr Goldstein

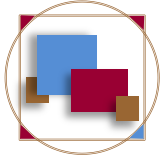
Source : geoportail.fr



# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES







## UN P.A.D.D. QUI S'ARTICULE AUTOUR DE CINQ AXES :

**AXE 1.** *POUR UNE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET UNE VALORISATION DU CADRE DE VIE GROSLAYSIEN*

**AXE 2.** *POUR UNE VILLE DURABLE QUI ACCOMPAGNE SON DÉVELOPPEMENT*

**AXE 3.** *POUR UNE MODERNISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS QUI ACCOMPAGNE LES BESOINS DE LA POPULATION*

**AXE 4.** *POUR UN RENFORCEMENT DES LIAISONS DOUCES ET UN MEILLEUR RESPECT DES RÈGLES DE STATIONNEMENT*

**AXE 5.** *POUR LA PRÉSERVATION, LE DÉVELOPPEMENT ET LE SOUTIEN DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GROSLAYSIENNE*

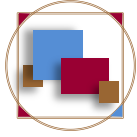


# AXE 1. POUR UNE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET UNE VALORISATION DU CADRE DE VIE GROSLAYSIEN



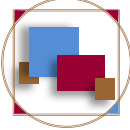
- ❖ Préserver les espaces verts naturels
- ❖ Affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain
- ❖ Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel
- ❖ Lutter contre les espèces exotiques envahissantes pour la protection des espaces naturels
- ❖ Encourager la biodiversité ordinaire
- ❖ Poursuivre la préservation des éléments paysagers et du patrimoine bâti identitaire et de caractère de la commune
- ❖ Respecter les préconisations du Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Croult-Engchien-Vieille Mer
- ❖ Favoriser la reconquête des coteaux au Nord du territoire et du secteur Sud autour du Champ à Loup

- Préserver les espaces naturels sur les lieux dits des Hérondeaux et des Paradis
- Favoriser la reconquête des coteaux au Nord
- Favoriser la reconquête du secteur autour du Champ à Loup
- Site occupé illégalement
- Continuité verte et de respiration à conforter
- Assurer la restauration du ru des Haras
- Affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain
- Préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel
- Préserver les éléments paysagers identitaires de la commune



## AXE 2. POUR UNE VILLE DURABLE QUI ACCOMPAGNE SON DÉVELOPPEMENT

- ❖ Assurer un développement communal non consommateur d'espace naturel
- ❖ Encadrer et accompagner réglementairement la densification du tissu pavillonnaire
- ❖ Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions
- ❖ Prendre en compte le plan de prévention du bruit, les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain
- ❖ Intégrer l'exigence d'un développement durable



## AXE 3. POUR UNE MODERNISATION ET UN DÉVELOPPEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS QUI ACCOMPAGNENT LES BESOINS DE LA POPULATION

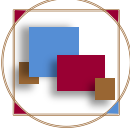


- ❖ Garantir la qualité de l'accueil au sein des équipements publics
- ❖ Favoriser l'accueil d'une maison médicale
- ❖ Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments publics

▲ Réalisation d'une maison médicale

▲ Création d'un pôle médical





## AXE 4. POUR UN RENFORCEMENT DES LIAISONS DOUCES ET UN MEILLEUR RESPECT DES RÈGLES DE STATIONNEMENT



- ❖ Favoriser les mobilités douces
- ❖ Poursuivre l'aménagement des voies de circulation en tenant compte des aspects sécuritaires et paysagers
- ❖ Valoriser les abords de la RD301
- ❖ Valoriser les principales entrées de ville de la commune
- ❖ Poursuivre la politique de stationnement communal

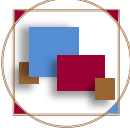


Valoriser les abords de la RD 301



Valoriser les principales entrées de ville





# AXE 5. POUR LA PRÉSERVATION, LE DÉVELOPPEMENT ET LE SOUTIEN DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GROSLAYSIENNE



- ❖ Renforcer le tissu commercial existant
- ❖ Favoriser le développement de l'activité économique
- ❖ Marquer la volonté d'une renaissance agricole
- ❖ Poursuivre le développement du réseau numérique

- ◆◆◆◆ Préserver le tissu économique sur les polarités commerciales
- Favoriser le développement de l'activité économique
- Développer les activités agricoles