

Note de
présentation du
secteur de
renouvellement
urbain du
Plessis-Gassot



SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION	3
CONTEXTE	3
PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	3
II. DIAGNOSTIC SOCIODÉMOGRAPHIQUE	5
POINT MÉTHODOLOGIQUE	5
DÉMOGRAPHIE	5
HABITAT	9
URBAIN	11
ENJEUX	12
III. SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN	13
DÉMOLITIONS ET SURFACE DE PLANCHER DISPONIBLE	13
CHOIX DU SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN	15
URBANISME RÈGLEMENTAIRE	16
PROJET D'AMÉNAGEMENT	16
INTÉRÊT DU SRU ET JUSTIFICATION DU PROJET	16
PROCÉDURE ET SUIVI DU SRU	17
ANNEXES	19
ANNEXE 1 : GLOSSAIRE	20

I. Présentation

Contexte

Le territoire communal du Plessis-Gassot est inclus dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle, approuvé le 3 avril 2007, avec pour conséquence l'interdiction de réaliser de nouvelles opérations de construction d'habitat groupé ou collectif dans la zone considérée.

L'article L. 147-5 du code de l'urbanisme prévoit la disposition suivante : « A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »

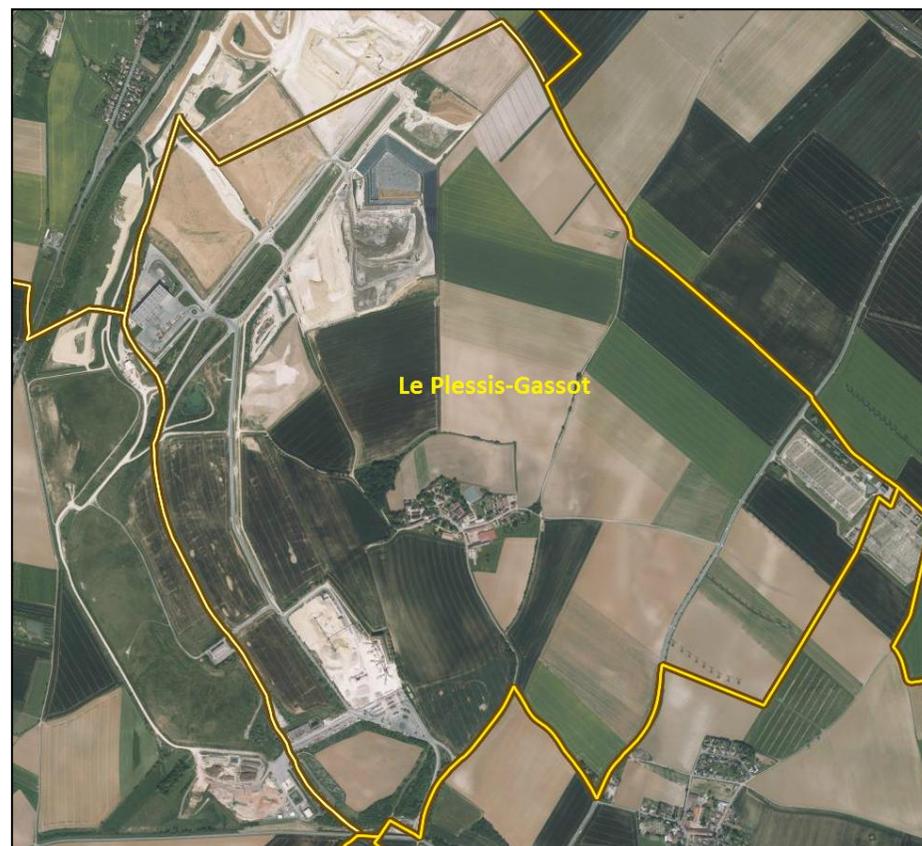
Ce dispositif offre la possibilité de mettre en œuvre des opérations de réaménagement urbain maîtrisées par la commune.

Celle-ci propose ainsi d'établir un secteur de renouvellement urbain pour répondre aux enjeux à la fois démographique, d'habitat et de qualité urbaine qui se posent à elle.

Présentation de la commune

Le Plessis-Gassot est un village rural situé à l'est du département du Val d'Oise à 19 km au nord de Paris. La commune couvre une superficie de 414 hectares.

Figure 1 : Vue aérienne du Plessis-Gassot (source : Géoportail)



La ville est bordée par six communes qui sont : Ecoen (ouest), Goussainville (est), Villiers le Bel (sud), Bouqueval (sud-est), le Mesnil-Aubry (nord-est) et Fontenay-en-Parisis (nord).

D'un point de vue administratif, la commune est située dans l'arrondissement de Sarcelles et le canton d'Ecouen. Au niveau institutionnel, elle fait partie de la communauté d'agglomération de Roissy Porte de France. L'intercommunalité, créée en 1994, regroupe 19 communes et 86 643 habitants en 2011 (INSEE). La commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programmation pour le Développement de l'Est du Val d'Oise (SIEVO) avec 24 autres communes.

Le Plessis-Gassot recense 69 habitants sur son territoire en 2011 (INSEE).

De par sa proximité avec la N 104 et la D 316, la ville est relativement bien desservie même si, seul un réseau routier secondaire permet d'y accéder.

En termes de desserte en transport en commun, la commune est desservie par la ligne H du transilien à l'arrêt Ecouen-Ezanville reliant la gare du Nord en 16 min. La gare se situe à 5,7 km. Le Plessis-Gassot est aussi desservi par la ligne D du RER à la gare de Goussainville qui se trouve à 6,6 km.

Le tissu économique local se compose de 14 établissements dont 29 % dans le secteur de l'agriculture. L'ensemble des entreprises emploient 13 personnes. L'auto-entrepreneuriat représente 65 % des entreprises. Un important centre de stockage des déchets au nord-ouest de la commune et en partie à cheval sur la commune de Bouqueval occupe près de 250 hectares.

II. Diagnostic sociodémographique

Point méthodologique

Afin de justifier de l'intérêt d'établir un secteur de renouvellement urbain sur le territoire du Plessis-Gassot, le présent dossier identifie les enjeux socio-démographiques de la commune à travers un diagnostic, divisé en trois parties : la première présentera une analyse démographique, la seconde traitera de l'habitat, enfin, un diagnostic urbain sera mené. Un glossaire en annexe 1 (p19) explique un certain nombre de termes employés dans ce diagnostic.

Dans le but de mieux appréhender les phénomènes démographiques qui s'opèrent dans le village du Plessis-Gassot, une comparaison est nécessaire. Le choix se porte à la fois sur le Canton d'Ecouen et le département du Val d'Oise. Les évolutions seront ainsi contextualisées par rapport à un territoire « proche » et un territoire plus global.

En 2011, 32 627 habitants vivaient dans le canton d'Ecouen, d'une densité de 971 habitants / km². Le canton d'Ecouen regroupe six communes :

- Saint-Brice-sous-Forêt : 14 361 habitants
- Ezanville : 9 262 habitants
- Ecouen : 7 313 habitants
- Le Mesnil-Aubry : 897 habitants
- Piscop : 725 habitants¹

La plupart des données utilisées pour réaliser ce diagnostic proviennent des divers recensements de population de l'INSEE, et en particulier celui de 2011. La base de données Sydatel2 a été également utilisée dans une moindre mesure.

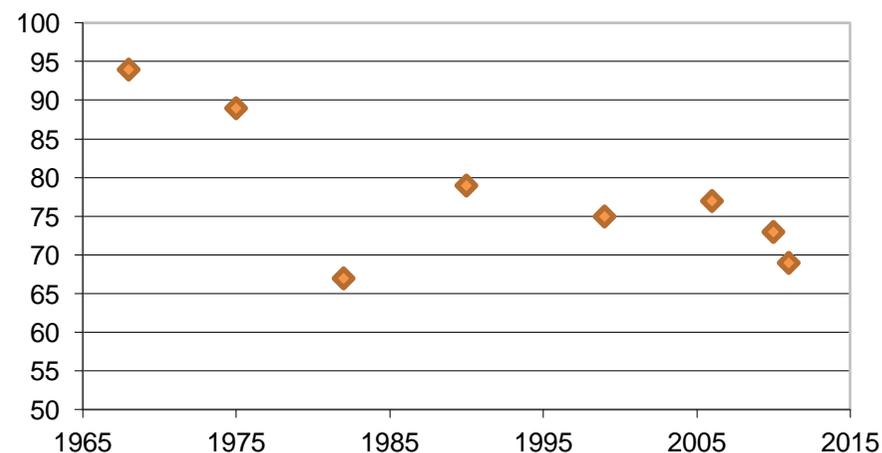
¹ Source : INSEE, recensement 2011

En 2011, le village du Plessis-Gassot dénombre 69 habitants dont 54 % sont de sexe masculin et 46 % de sexe féminin. La densité de la commune s'élève à 16,8 habitants/km² et sa superficie totale est de 414,30 hectares. Ainsi l'ensemble de la population vit sur les 5,7% du territoire urbanisé, le reste étant consacré au monde agricole. On peut donc qualifier le Plessis-Gassot de village rural.

Tableau 1 : Comparaison évolution de la population depuis 1990 (source : INSEE RP)

	1990	1999	2006	2010	2011
Plessis-Gassot	79	75	77	73	69
Canton d'Ecouen	27 097	29 908	31 715	32 372	32 627
Val d'Oise	1 049 598	1 105 224	1 157 054	1 171 161	1 180 365

Figure 2: Évolution de la population communale depuis 1968 (source : INSEE RP)



L'évolution de la population montre **une diminution progressive** depuis les années 90, pour atteindre 69 habitants en 2011. En 1960, la population s'élevait à 132 habitants (source : INSEE). On observe donc un **phénomène de dépopulation assez important à l'échelle de la commune.**

Tableau 2 : Variation de la population entre 1999 et 2011 (source : INSEE RP)

	Val d'Oise	Canton d'Écouen	Plessis-Gassot
Variation annuelle moyenne de la population en % entre 1999 et 2006	0,7	0,8	0,6
Variation due au solde naturel en % entre 1999 et 2006	0,9	1	1,3
Variation due au solde migratoire en % entre 1999 et 2006	-0,3	-0,2	-0,8
Variation annuelle moyenne de la population en % entre 2006 et 2011	0,4	0,6	-2,2
Variation due au solde naturel en % entre 2006 et 2011	1	1,1	1,6
Variation due au solde migratoire en % entre 2006 et 2011	-0,6	-0,5	-3,8

Entre 1999 et 2006, la commune présente un taux de croissance de la population positif comparable à celui du département et du canton. Entre 2006 et 2011, ce taux de croissance baisse fortement et devient négatif, à l'opposé des territoires de comparaison dont le taux baisse également mais de façon plus mesurée. Le solde naturel ne suffit plus pour compenser la forte baisse du solde migratoire, déjà négatif dès 1999, **traduisant un manque d'attractivité de la commune.** L'instauration du PEB en 2007 a pu contribuer à la baisse de ce solde.

L'évolution de la structure de la population entre 2006 et 2011 montre une diminution de la part de la population âgée de 30 à 59 ans, notamment la part des 45 à 59 qui baisse pratiquement de moitié. En revanche, les classes

d'âge des 15 à 39 ans et des 60 à 74 ans augmentent toutes deux dans des proportions similaires.

Figure 3 : Évolution entre 2006 et 2011 de la pyramide des âges de la commune (source : INSEE RP)

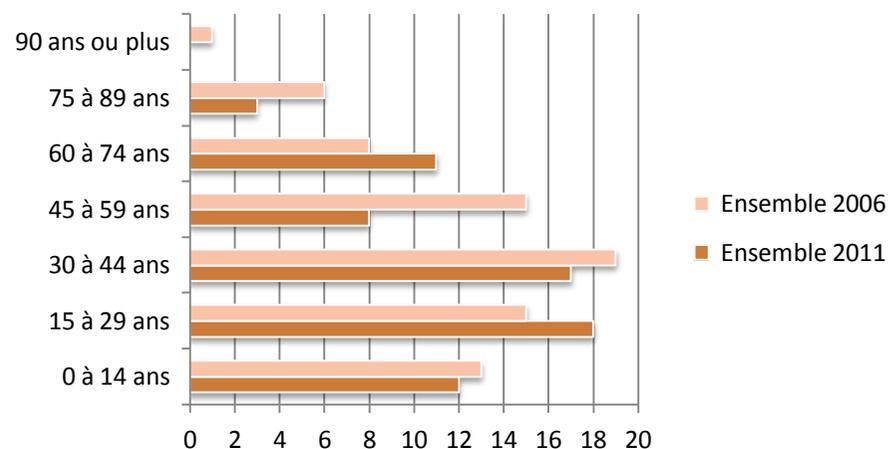
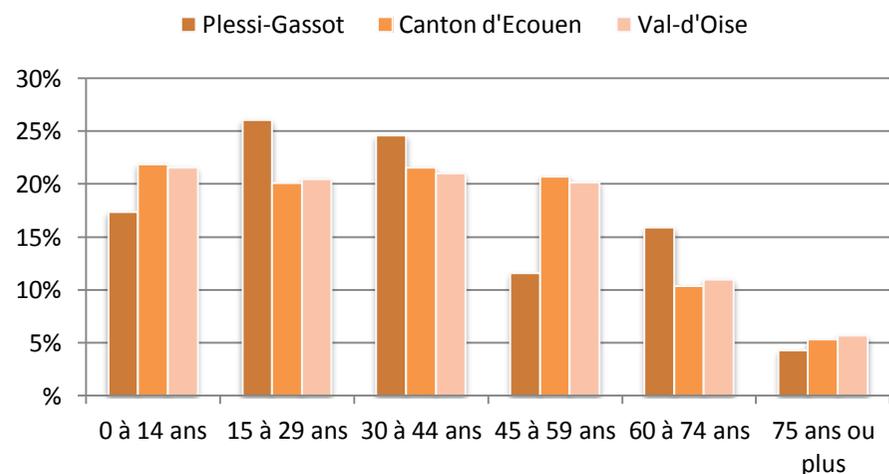


Figure 4 : Comparaison parts de la population par tranche d'âge (source : INSEE RP 2011)



En 2011, en comparaison avec celle du département et du canton, la part des 60 à 74 est plus forte et représente 16% de la population communale. En effet, une personne sur cinq a plus de 60 ans (15,9% pour le département et 14,5% pour le Canton d'Ecouen). Cependant, la population âgée de 15 à 44 ans présente également un pourcentage plus important (50,7 %) que les moyennes départementales (41,5 %) et cantonales (41,7 %), qui sont assez proches.

Ainsi, malgré la faible diminution de la part des 30 à 44 ans observée entre 2006 et 2011, **la population du Plessis-Gassot reste majoritairement composée de personnes d'âge moyen entre 30 et 44 ans (24,6 %), avec une proportion un peu plus forte de jeunes adultes de 15 à 29 ans (26,1 %).** Cependant, la proportion des jeunes de 0 à 14 ans (17,4 %) est inférieure à la part des séniors de 60 ans et plus (20,2 %), **ce qui traduit un risque de vieillissement structurel de la population.**

Tableau 3 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité (source : INSEE RP 2011)

Actifs	40
<i>dont ayant un emploi</i>	36
<i>dont chômeurs</i>	4
Inactifs	10
<i>dont élèves, étudiants et stagiaires</i>	3
<i>dont retraités ou préretraités</i>	5
<i>dont autres inactifs</i>	2
Ensemble	50

En termes d'emploi, l'INSEE dénombre, en 2011, 80 % d'actifs. En comparaison, le Val d'Oise et le canton d'Ecouen présentent des taux d'actifs inférieurs (74,4 % et 76,5 % respectivement). Au Plessis-Gassot, 36 personnes de plus de 15 ans travaillent en 2011, soit un peu plus de la moitié de la population communale.

Le nombre d'actifs exerçant un emploi dans la commune a très fortement diminué ces dernières années tandis que la part des personnes travaillant dans le département devient dominante : 58 % des actifs travaillent dans le Val d'Oise contre 22 % au Plessis-Gassot. Le village tend à devenir un « **village dortoir** ».

Tableau 4 : Évolution de la part des actifs de 15 ans ou plus selon le lieu de travail (source : INSEE RP)

	1999		2006		2011	
	Nbr actifs	%	Nbr actifs	%	Nbr actifs	%
Dans la commune de résidence	20	47,6	20	47,6	8	22,2
Dans le département de résidence	14	33,3	15	35,7	21	58,3
Dans un autre département de la région de résidence	7	16,7	6	14,3	7	19,4
Dans une autre région en France métropolitaine	1	2,4	1	2,4	0	0
Total	42	100	42	100	36	100

Concernant la taille des ménages, le Plessis-Gassot se caractérise au fil des années par des ménages dont la taille est de plus en plus réduite. En 1990, elle était de 2,8 personnes par ménage, au même niveau que le département et le canton. En 2011, la taille moyenne des ménages de la commune est passé à 1,9. Ce chiffre est alors relativement faible par rapport aux valeurs de comparaison du département et du canton de l'ordre de 2,6. Bien que l'on observe également une baisse de la taille des ménages sur les territoire de comparaison, **le phénomène de desserrement des ménages a touché de façon plus brutale la commune.**

Figure 5 : Comparaison de l'évolution de la taille moyenne des ménages de 1968 à 2011 (source : INSEE RP)

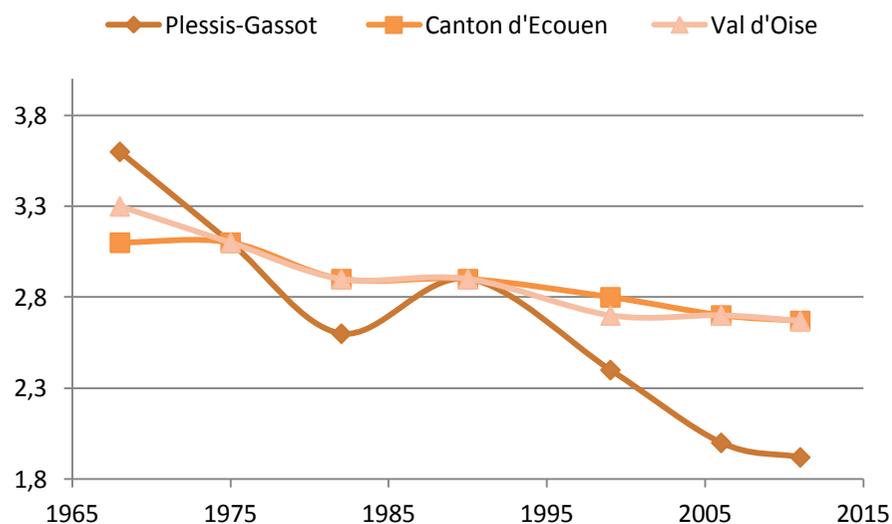
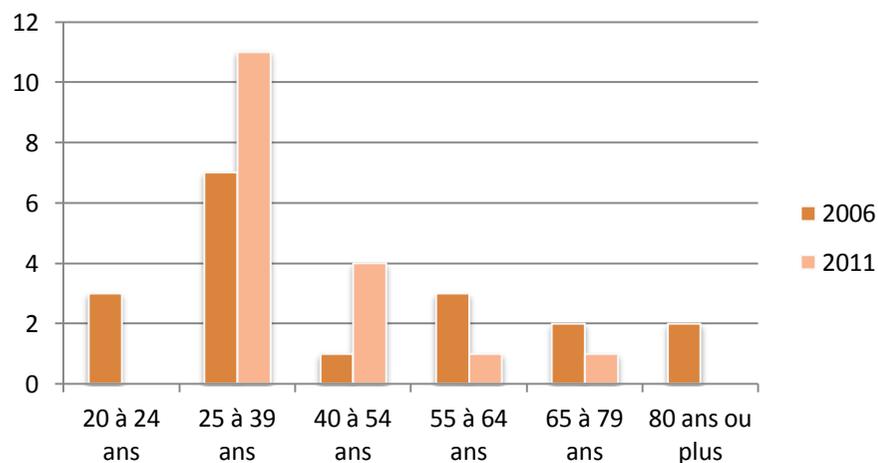


Figure 6 : Personnes vivant seules selon l'âge (source : INSEE RP 2011)



D'après l'INSEE, le nombre de célibataire est passé de 38 % en 2006 à 52,6 % en 2011, la tranche d'âge la plus concernée par le célibat étant celle des 25 à 39 ans. Par rapport aux territoires de référence, la tendance est inversée : ce sont les personnes mariées qui représentent la moitié des ménages (en 2011, 47,4 % pour le Val d'Oise et 49 % pour le canton contre 38,6 % au Plessis-Gassot).

A titre d'exemple, le calcul du desserrement sur 10 ans démontre que la diminution de la taille moyenne des ménages implique la création de 8 nouveaux logements afin de permettre le maintien des habitants sur la commune entre 1999 et 2009.

Équation 1 : Calcul du desserrement (source : INSEE RP)

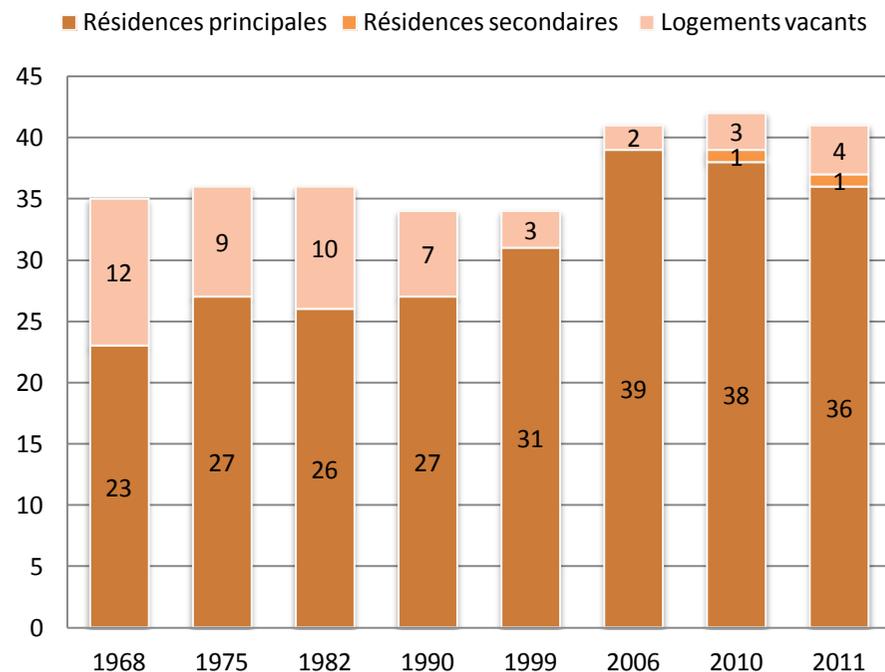
Population des ménages en 1999	$PM = 75$
Taille moyenne des ménages en 2009	$TMM = 1,9$
Nombre de résidences principales en 1999	$RP = 31$
Desserrement	$D = (PM\ 1999 / TMM\ 2009) - RP\ 1999 = 8,47$

Le Plessis-Gassot est donc une commune de moins en moins attractive avec un solde migratoire trois fois supérieur à celui observé à l'échelle départementale entre 2006 et 2011. La population décline ainsi que la taille des ménages. La commune qui subit un phénomène de desserrement assez brutal risque de connaître également un vieillissement de sa population.

Habitat

Le Plessis-Gassot compte 41 logements en 2011 dont la grande majorité (36) sont des résidences principales.

Figure 7 : Évolution de nombre de résidences principales par catégorie (source : INSEE RP)



Depuis une dizaine d'années, le nombre d'appartements tend à augmenter pour s'approcher de la part occupée par les maisons dans le total des résidences principales.

Les résidences principales de 5 pièces et plus représentent la part la plus forte dans la répartition selon le nombre de pièces. Après 2006, des logements d'une pièce apparaissent. Les 4-5 pièces diminuent au profit des 2-3 pièces. Les logements de quatre pièces et d'une pièce sont minoritaires,

n'offrant ainsi pas pleinement la possibilité d'un parcours résidentiel pour la population.

Figure 8 : Évolution du nombre de résidences principales selon le type de logements (source : INSEE RP)

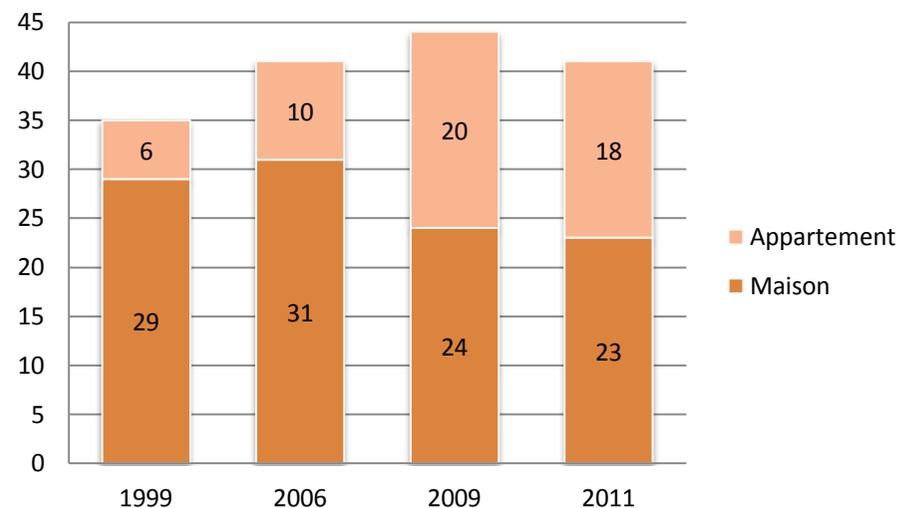
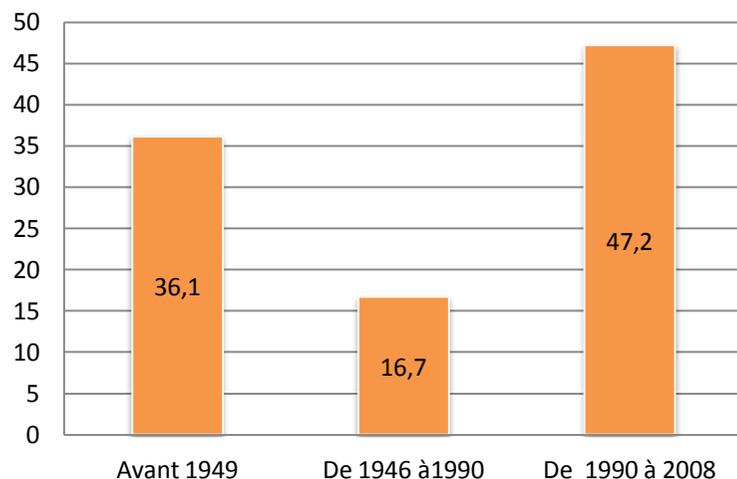


Tableau 5 : Évolution du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces (source : INSEE RP)

	1999		2006		2011	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1 pièce	0	0	0	0	2	5,6
2 pièces	6	19,4	7	17,9	9	25,0
3 pièces	6	19,4	4	10,3	9	25,0
4 pièces	7	22,6	11	28,2	5	13,9
5 pièces ou plus	12	38,7	17	43,6	11	30,6
Total	31	100	39	100	36	100

La tendance communale reste ainsi aux grands logements, bien qu'elle commence à s'inverser depuis quelques années.

Figure 9 : Part des résidences principales selon la période d'achèvement en pourcentage (source : INSEE RP 2011)



La moitié du parc des résidences principales en 2011 a été achevée entre 1990 et 2008. Cela correspond à la dizaine d'appartements durant cette période. Ceux-ci résultent probablement de la réhabilitation de vastes maisons en logements plus petits (diminution des 4 pièces et augmentation des 2 et 3 pièces). Le reste du parc est assez ancien, puisque 36 % de celui-ci a été construit avant 1949.

Le nombre de logements commencés entre 1999 et 2013 est de quatre, le dernier datant de 2004². **La présence du PEB et des restrictions qu'il impose a stoppé totalement la construction de logements.**

² source : DRIEA-Sit@del2 de 1999 à 2013

Figure 10 : Nombre et pourcentage des résidences principales en 2011 selon le statut d'occupation (source : INSEE RP 2011)

	Nombre de résidences principales		Nombre de propriétaires		Nombre de locataires		Logé gratuitement	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Plessis-Gassot	36	100	14	39	21	58	1	3
Canton d'Ecouen	12 185	100	8 117	67	3 872	32	196	1
Département Val d'Oise	441 783	100	255 891	58	177 226	40	8 666	2

En termes de statut de l'occupant, les résidences principales sont principalement des locations car seuls 39 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. En comparaison, sur le Val d'Oise, le pourcentage de propriétaires occupants est de 58 %. La proportion des propriétaires est encore plus importante au niveau du canton (67 %).

En 2006, le nombre de propriétaires et de locataires était égal (19 pour 39 logements au total). Depuis cette date, le nombre de locataires a donc augmenté au Plessis-Gassot en s'éloignant des moyennes de référence.

Urbain

L'organisation de la trame bâtie du Plessis-Gassot est d'anciens corps de ferme à structure carrée, d'un front bâti linéaire et de bâti léger relatif aux activités agricoles, le tout formant un tissu assez resserré.

Le tissu urbain s'est formé autour d'un axe trivial en forme de croix étirée. Une des particularités de la trame urbaine est sa faible densité. Le village est structuré par la présence de trois grandes fermes agricoles à cours carrés, l'une d'entre elles se trouve à côté du SRU. Les constructions sont généralement du type R+1 avec comble, qu'elles soient anciennes ou récentes.

La disposition en « village-rue » de la commune s'est renforcée avec les constructions récentes, elle est propice aux activités agricoles car elle permet aux agriculteurs présents dans la ville d'avoir un accès direct à leur exploitation.

En outre, des différences entre le bâti ancien et récent sont à noter : au niveau du traitement des limites de propriétés ainsi que l'emploi des matériaux de construction, ce sont des parcelles carrées avec un alignement des façades qui s'oppose à de nouvelles habitations ponctuelles de type pavillonnaire.

En termes d'éléments bâtis remarquables, l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption du XVIIème siècle est classée monument historique depuis 1930. La mairie, bâtiment du XIXème siècle fait aussi partie du patrimoine.

Enjeux

Le Plessis-Gassot est un **petit village rural** qui se caractérise par un tissu bâti traditionnel composé en majeure partie **de grandes maisons, relativement anciennes**. Les constructions neuves sont très peu nombreuses, du fait de la **présence du PEB**, qui interdit la réalisation d'opérations de logements groupés.

L'évolution des résidences principales selon le type de logement montre que le nombre d'appartements augmente. Cela contribue à **la diversification de la typologie des logements sur le territoire de la commune et favorise le parcours résidentiel des ménages** dont la structure est en évolution.

En effet, **le phénomène de desserrement des ménages se ressent de façon plus marquée que dans le département et implique des besoins en logements de plus petite taille** pour permettre notamment la décohabitation des jeunes ou l'accueil de familles monoparentales.

Cependant, **la population du Plessis-Gassot diminue** progressivement depuis 1990 et cette tendance s'est particulièrement accrue ces dernières années. Cette baisse correspond à **un solde migratoire déficitaire qui reflète un manque d'attractivité**. Celui-ci peut être relié à une offre insuffisante de logements adaptés à la population en place, qui ne permet pas de satisfaire pleinement les besoins liés au desserrement des habitants existants ou à l'accueil de nouveaux ménages qui compenseraient les départs.

De plus, bien que l'ensemble des tranches d'âge soient représentées, la majorité des habitants ont entre 15 et 44 ans, avec une dominante de jeunes adultes. Ainsi, malgré une population qui diminue, **le Plessis-Gassot demeure un village avec une population composée de nombreux actifs**.

Néanmoins, le diagnostic fait apparaître **un risque de vieillissement structurel de la population**, faute d'un trop faible renouvellement lié à la

faible proportion de personnes âgées de moins de 15 ans et à la forte représentation des personnes seules, notamment dans la tranche d'âge moyen (25 à 39 ans).

Afin d'endiguer une baisse continue de la population, il est nécessaire d'attirer de jeunes ménages (couple avec enfants) qui permettront le maintien de l'équilibre démographique de la commune.

Pour répondre à ces enjeux, **l'offre en logements devra s'adapter en proposant, d'une part, de petits logements pour combler les besoins en termes de parcours résidentiel liés au desserrement et, d'autre part, des T3 et T4 (dont la proportion est en baisse suite à la transformation des grands logements) en accession afin de permettre l'accueil de jeunes ménages.**

III. Secteur de renouvellement urbain

Au regard des fortes restrictions en termes de construction de logements en zone C du PEB définies par l'article L147-5 du code de l'urbanisme, la réponse aux enjeux identifiés ci-dessus est extrêmement limitée. En particulier, la production de T3 ou T4 en accession se révélera particulièrement difficile compte tenu de l'impossibilité de construire des logements groupés en zone C.

La démolition de sept pavillons entre 2006³ et 2011 ouvre la possibilité pour la commune d'établir un secteur de renouvellement urbain (SRU) afin de construire, lors d'opérations de réaménagement urbain ou de réhabilitation, plusieurs logements dont la somme totale des surfaces sera équivalente à celle des pavillons démolis précédemment. Conformément à l'article L147-5-5 du code de l'urbanisme, ces opérations ne devront pas entraîner d'augmentation de la population soumises aux nuisances sonores.

Démolitions et surface de plancher disponible

Les sept maisons individuelles qui ont été démolies n'étaient pas en continuité du village. **Elles étaient situées à proximité immédiate du poste RTE Transport EDF, qui borde la limite nord-est de la commune** (voir figure 11 page suivante).

Elles dataient des années 1960 et servaient de logements de fonction pour les employés qui travaillaient dans le poste électrique pour EDF. **Une vingtaine de personnes vivaient dans ces pavillons jusqu'à leur démolition.**

Ces personnes n'apparaissent pas dans les données présentées plus haut dans le diagnostic, car **le recensement de population effectué par l'INSEE ne**

³ c'est-à-dire après la prescription du PEB de Paris-CDG datant du 5 janvier 2006.

comptabilise pas les personnes habitant dans des logements de fonction, celles-ci étant comptabilisées dans la commune où se situe leur résidence principale.

La première démolition a eu lieu en 2006 (164,20 m² de surface de plancher démolie) puis les six pavillons (cinq maisons de 135,48 m² chacune et une maison de 137 m²)⁴ restants ont été démolis en 2011⁵ après le départ des derniers employés en octobre 2010. La surface totale⁶ démolie équivaut à **978,6 m².**



Figure 11 : Photo aérienne de site où les 7 logements ont été démolis : 6 sont au nord de la centrale électrique et ont été démolis en 2011 ; un pavillon est au sud-ouest et a été démolie en 2006 (source : photo aérienne 2005 Géoportail)

⁴ La surface des maisons est détaillée dans les permis de construire déposés pour chacune d'entre elles.

⁵ L'arrêté de démolition a été pris le 15 juin 2011.

⁶ La surface démolie correspond à la surface taxable : elle prend en compte la surface des logements et de leurs annexes, c'est-à-dire qu'elle inclut la surface des garages adjacents aux maisons.



Figure 12: Localisation du SRU et des pavillons démolis à l'échelle de la commune (source : Géoportail)

Choix du secteur de renouvellement urbain

L'emplacement des sept pavillons, isolés par rapport au reste du village et à proximité immédiate des lignes à haute tension ne pouvait raisonnablement accueillir la reconstruction de logements.

Le site choisi pour accueillir une opération de logements, dans la limite de la surface de plancher démolie, est logiquement situé en continuité du village existant.

Il est bordé au nord par la rue des Blancs Manteaux, à l'ouest par la rue du Pays de France. Un terrain agricole vient border au sud et à l'est la parcelle. Des habitations en front de rue clôturent la parcelle à l'est.

Le site retenu couvre 6 100 m² de surface. **Par sa position, la parcelle permettra une meilleure intégration à la trame bâtie. En effet, elle est directement en connexion avec le tissu urbain existant et se positionne en entrée de ville.**

En outre, **c'est une parcelle bien située en termes d'accessibilité** puisqu'elle est à la jonction de deux rues : la rue des Blancs Manteaux et la rue du Pays de France. Une route sera créée pour desservir les logements construits, elle reliera la rue du Pays de France à celle des Blancs manteaux.



Figure 13 : Image satellite de la commune et périmètre du SRU (source : google maps)

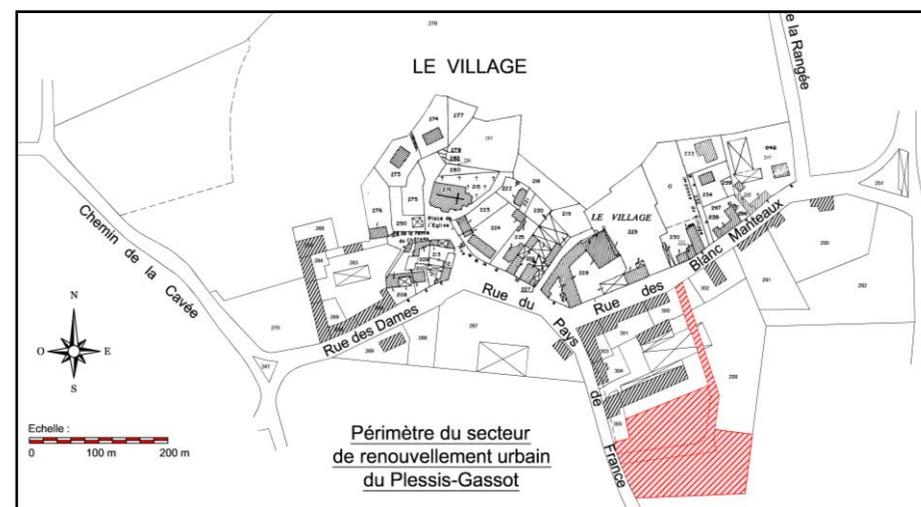


Figure 14 : Image cadastrale de la commune et périmètre du SRU (source : cadastre)

Urbanisme réglementaire

Lors de l'élaboration de son PLU, approuvé le 15 janvier 2013, la commune a affirmé cette volonté d'instaurer un SRU à travers l'objectif « dynamique sociale et urbaine » du PADD.

Le secteur considéré est en zone Uh selon le règlement du PLU. Cette zone fait référence à la zone urbaine actuelle d'habitat récent, non soumise à des risques naturels de retrait gonflement des argiles. Les logements ont une hauteur de construction limitée au RDC + combles aménageables ou 9 m au faitage ou 6 m à partir de l'acrotère en cas de toit terrasse. En outre, les constructions devront être en harmonie avec les caractéristiques morphologiques du village pour préserver l'aspect rural du secteur. L'emprise au sol ne devra pas excéder 30 % de la surface totale du terrain.

Projet d'aménagement

Le projet prévoit la construction de huit maisons individuelles de type R+1 pour être en harmonie avec le tissu urbain existant. Ce sont des logements allant de trois à cinq pièces qui seront créés, en cohérence avec les besoins de la commune identifiés dans le diagnostic.

Un permis d'aménager sera déposé par un aménageur. Celui-ci fixera pour chaque lot une surface de plancher maximum. **La somme des surfaces de plancher autorisées sur chacun des huit lots ne dépassera donc pas les 978,6 m² issus de la démolition des pavillons RTE.** Chaque acheteur particulier pourra ensuite faire construire sa maison dans la limite des droits à construire fixés dans le cadre du permis d'aménager et selon les règles d'urbanisme définies dans le règlement du PLU pour la zone Uh.

Aujourd'hui, une première étude de faisabilité a été réalisée. A ce stade, elle prévoit la viabilisation de la parcelle achetée par la commune. Une voie, reliant la rue des Blancs Manteaux et la rue du Pays de France, desservira

donc huit lots dont trois au nord de la voie et cinq au sud. Des haies végétalisées sépareront la parcelle des champs agricoles qui la bordent au sud, conformément à la demande de la Chambre d'agriculture. La voirie sera bordée par des aménagements paysagers qui permettent l'infiltration des eaux pluviales. Les nouvelles habitations seront directement connectées au niveau du nouveau réseau de chaleur de la commune, permettant d'optimiser les consommations d'énergie.

La ferme à cour carrée qui borde la parcelle du SRU au nord abrite un hangar qui empiète actuellement sur l'emprise de la future voirie. Un permis de construire a été déposé pour la démolition du hangar existant et la construction d'une maison sur la parcelle à droite de la voie au nord du SRU. En outre, un nouveau hangar sera reconstruit plus en retrait de la voie.

Pour compléter l'arrivée de ces habitations au sein du village, l'aménagement d'une place est prévu près de l'église. Cela contribuera également à revaloriser l'image du Plessis-Gassot et à la création d'un nouveau espace public fonctionnel et partagé.

Intérêt du SRU et justification du projet

La possibilité d'exploiter la surface de plancher des maisons démolies à proximité du poste RTE représente **une véritable opportunité pour soutenir le dynamisme démographique de la commune à travers la réalisation d'une opération groupée qui améliorera l'attractivité du village et permettra la diversification de l'offre de logements**, en lien avec l'ensemble des enjeux décrits en conclusion de la partie II.

Parmi ces nouveaux logements, une partie permettra ainsi de répondre au besoin de desserrement de la population. Les habitants qui occuperont ces logements auront déjà habité la commune et trouveront dans ces maisons une offre plus adaptée à l'évolution de la structure de leur ménage.

L'autre partie permettra de répondre à l'enjeu d'attractivité de la commune à travers l'accueil de nouveaux ménages, qui viendront alimenter le solde migratoire de la commune et inverser la courbe de la variation de population. L'objectif étant de ne pas dépasser le seuil qu'elle atteignait au moment de la prescription du PEB, soit 77 habitants en 2006, la population pourra cependant être légèrement supérieure dans la limite d'une vingtaine de personnes, correspondant aux employés qui vivaient dans les logements de fonction du poste RTE. Bien que n'ayant pas été comptabilisés par le recensement de l'INSEE, ils constituaient pourtant une part des habitants du Plessis-Gassot, utilisaient les services de la commune et étaient soumis aux nuisances de bruit de l'aéroport comme les autres habitants.

A travers la typologie et le nombre de logements proposés pour l'opération d'aménagement, la construction des huit maisons devraient conduire à l'arrivée d'une vingtaine d'habitants⁷.

Par conséquent, la réalisation de cette opération respecte bien l'article L147-5-5 du code de l'urbanisme et ne devrait pas entraîner l'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores depuis l'instauration du PEB.

Procédure et suivi du SRU

Après analyse du dossier de présentation du SRU par les services de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise, le présent dossier est soumis à enquête publique. Celle-ci relève du préfet de département. La durée de l'enquête publique est d'un mois. Le commissaire-enquêteur disposera ensuite d'un mois pour établir son rapport et donner son avis. Suite à l'enquête publique, un arrêté préfectoral instaurera sur le territoire

⁷ en prenant la taille moyenne des ménages dans le canton d'Ecouen en 2011, soit 2,7, la construction de huit logements correspond à une population des ménages de 22 nouveaux habitants.

du Plessis-Gassot le Secteur de Renouveau Urbain et permettra ainsi la réalisation du projet d'aménagement décrit dans le dossier de présentation, ce dossier étant annexé à l'arrêté préfectoral.

Afin de s'assurer de la non-augmentation de la population soumise aux nuisances de bruit en zone C du PEB, une convention de suivi bipartite entre l'État et la commune sera mise en place et annexée à l'arrêté préfectoral établissant le SRU. Elle permettra d'établir un cadre pour le suivi du SRU en présentant un bilan annuel détaillé des autorisations d'urbanisme accordées, ainsi qu'un bilan chiffré de l'évolution du parc de logements (surface, typologie) et de la population dans le SRU.

Tous les trois ans à partir de la date de signature de l'arrêté préfectoral instaurant le SRU, un bilan socio-démographique sera effectué par la commune afin de s'assurer de la non-augmentation de la population et de l'évolution des constats faits dans le présent diagnostic.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Figure 1 : Vue aérienne du Plessis-Gassot (source : Géoportail)</i>	3
<i>Figure 2: Évolution de la population communale depuis 1968 (source : INSEE RP)</i>	5
<i>Figure 3 : Évolution entre 2006 et 2011 de la pyramide des âges de la commune (source : INSEE RP)</i>	6
<i>Figure 4 : Comparaison parts de la population par tranche d'âge (source : INSEE RP 2011)</i>	6
<i>Figure 5 : Comparaison de l'évolution de la taille moyenne des ménages de 1968 à 2011 (source : INSEE RP)</i>	8
<i>Figure 6 : Personnes vivant seules selon l'âge (source : INSEE RP 2011)</i>	8
<i>Figure 7 : Évolution de nombre de résidences principales par catégorie (source : INSEE RP)</i>	9
<i>Figure 8 : Évolution du nombre de résidences principales selon le type de logements (source : INSEE RP)</i>	9
<i>Figure 9 : Part des résidences principales selon la période d'achèvement en pourcentage (source : INSEE RP 2011)</i>	10
<i>Figure 10 : Nombre et pourcentage des résidences principales en 2011 selon le statut d'occupation (source : INSEE RP 2011)</i>	10
<i>Figure 11 : Photo aérienne de site où les 7 logements ont été démolis (source : photo aérienne 2005 Géoportail)</i>	13
<i>Figure 12: Localisation du SRU et des pavillons démolis à l'échelle de la commune (source : Géoportail)</i>	14
<i>Figure 13 : Image satellite de la commune et périmètre du SRU (source : google maps)</i>	15
<i>Figure 14 : Image cadastrale de la commune et périmètre du SRU (source : cadastre)</i>	15
<i>Tableau 1 : Comparaison évolution de la population depuis 1990 (source : INSEE RP)</i>	5
<i>Tableau 2 : Variation de la population entre 1999 et 2011 (source : INSEE RP)</i>	6
<i>Tableau 3 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité (source : INSEE RP 2011)</i>	7
<i>Tableau 4 : Évolution de la part des actifs de 15 ans ou plus selon le lieu de travail (source : INSEE RP)</i>	7
<i>Tableau 5 : Évolution du nombre de résidences principales selon le nombre de pièces (source : INSEE RP)</i>	9

Annexes

Annexe 1 : Glossaire

Constructions neuves : elles sont appréciées à partir des statistiques permis de construire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier.

Desserrement des ménages : nombre de logements qu'il faut construire pour maintenir la population stable en compensant la moindre occupation des résidences principales lié à la décohabitation et à l'augmentation des familles monoparentales par exemple.

Résidences secondaires : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.⁸

Vacance des logements : la mobilisation de la vacance remet en service des résidences principales, inversement, l'accroissement de la vacance conduit à réduire le parc de résidences principales.⁹

Renouvellement du parc : correspond à la création, la démolition ou même la transformation de logements. Autrement dit, l'obsolescence du parc de logement constitue une grande part du besoin, cela s'évalue grâce aux sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage et la modification structurelle du bâti. Il permet d'estimer le niveau de renouvellement « naturel » du parc.

Résidence principale : une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Actifs : La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

Ménage : un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement, sans que ces personnes soient nécessairement

unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.¹⁰

Surface de plancher : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.¹¹

⁸ Définition de l'INSEE

⁹ Observatoire de l'habitat du Grand Valentinois

¹⁰ Définition de l'INSEE

¹¹ Article L112-1 du code de l'urbanisme