

LE SOMMAIRE DU VOLET 1

| | |
|--|-----------|
| LE PREAMBULE..... | 4 |
| P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME | 4 |
| P.2. LE P.L.U. DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES | 6 |
| P.2.1. LA HIÉRARCHIE DES NORMES | 6 |
| P.2.2. LA COMMUNICATION DES NORMES | 8 |
| P.3. L'ÉLABORATION DU P.L.U..... | 12 |
| P.4. LE DOSSIER DU P.L.U..... | 23 |
| | |
| 1. L'ETAT DES LIEUX..... | 25 |
| LE CONTEXTE | 26 |
| 1.1. LA COMMUNE D'ANDELU DANS SON CONTEXTE | 26 |
| 1.1.1. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE..... | 26 |
| 1.1.2. LE CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE | 27 |
| 1.1.3. LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL..... | 27 |
| 1.2. LE CONTEXTE JURIDIQUE | 32 |
| 1.2.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX..... | 32 |
| 1.2.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME D'ANDELU..... | 49 |
| 1.2.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES | 54 |
| | |
| L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 58 |
| 1.3. LE SITE NATUREL..... | 58 |
| 1.3.1. LE CLIMAT..... | 58 |
| 1.3.2. LES SOLS..... | 62 |
| 1.3.3. L'HYDROLOGIE..... | 64 |
| 1.3.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES..... | 66 |
| 1.4. L'ENVIRONNEMENT NATUREL..... | 69 |
| 1.4.1. L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER | 69 |
| 1.4.2. LA FLORE ET LA FAUNE..... | 69 |
| 1.4.3. LES PAYSAGES NATURELS..... | 70 |
| 1.4.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES | 72 |
| 1.5. L'ENVIRONNEMENT URBAIN..... | 78 |
| 1.5.1. LA FORMATION DU TISSU URBAIN..... | 78 |
| 1.5.2. LES QUARTIERS D'ANDELU..... | 82 |
| 1.5.3. LES PAYSAGES URBAINS..... | 84 |
| 1.5.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES | 89 |
| 1.6. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS..... | 90 |

| | |
|--|-----------|
| LE DIAGNOSTIC | 93 |
| 1.7. LA DÉMOGRAPHIE | 93 |
| 1.7.1. LES DONNÉES STATISTIQUES..... | 93 |
| 1.7.2. LA POPULATION GLOBALE | 95 |
| 1.7.3. LA POPULATION ACTIVE..... | 100 |
| 1.8. LE LOGEMENT | 104 |
| 1.8.1. LE PARC GLOBAL..... | 104 |
| 1.8.2. LE LOGEMENT LIBRE | 109 |
| 1.8.3. LE LOGEMENT SOCIAL..... | 110 |
| 1.8.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES | 112 |
| 1.9. L'ÉCONOMIE | 113 |
| 1.9.1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE..... | 113 |
| 1.9.2. LES ENTREPRISES À ANDELU | 113 |
| 1.9.3. LES EMPLOIS À ANDELU..... | 119 |
| 1.9.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES | 122 |
| 1.10. LES ÉQUIPEMENTS..... | 127 |
| 1.10.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES | 127 |
| 1.10.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES..... | 127 |
| 1.10.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS..... | 128 |
| 1.10.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES..... | 129 |
| 1.10.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX..... | 129 |
| 1.10.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS | 130 |
| 1.10.7. LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES | 130 |
| 1.10.8. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS..... | 130 |
| 1.11. LA DESSERTE DE LA COMMUNE D'ANDELU..... | 132 |
| 1.11.1. LA MOBILITÉ | 132 |
| 1.11.2. LA DESSERTE ROUTIÈRE..... | 134 |
| 1.11.3. LES TRANSPORTS PUBLICS..... | 136 |
| 1.11.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES | 137 |
| 1.12. LES INFRASTRUCTURES..... | 140 |
| 1.12.1. L'EAU | 140 |
| 1.12.2. L'ÉLECTRICITÉ | 141 |
| 1.12.3. LE GAZ..... | 142 |
| 1.12.4. LES TÉLÉCOMMUNICATIONS..... | 142 |
| 1.12.5. L'ASSAINISSEMENT | 143 |
| 1.12.6. LES DÉCHETS | 145 |
| 1.12.7. LES AUTRES RÉSEAUX..... | 147 |
| 1.13. LES ASPECTS FONCIERS..... | 150 |
| 1.13.1. LES PROPRIÉTÉS COMMUNALES..... | 150 |
| 1.13.2. LES ESPACES MUTABLES | 150 |
| 1.13.3. LES OUTILS LOCAUX DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE..... | 150 |

LE PRÉAMBULE

P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- Le territoire communal, que l'histoire a façonné dans ses dimensions géographiques, morphologiques, démographiques, sociales, économiques, patrimoniales, et culturelles ;
- Le projet urbain, dont les élus ont fixé les grandes lignes par leur délibération prescrivant le P.L.U..

Le Plan Local d'Urbanisme est défini et régi par les articles L.123 du Code de l'Urbanisme, tels que la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 (la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »), la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (la « Loi Urbanisme & Habitat »), puis la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II »), les ont successivement restructurés.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme définit ainsi l'objet du Plan Local d'Urbanisme :

« Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 [...] ».

Ces principes sont exposés dans le chapitre P.2 du présent préambule.

L'article L.123-1 ajoute : *« [...] Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...] ».*

Ces éléments sont détaillés dans le chapitre P.4 du présent préambule.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme définit ensuite le champ du Plan Local d'Urbanisme : *« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire ; lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire ».*

L'article L.123-5 définit ensuite l'effet du Plan Local d'Urbanisme : *« Le règlement et les documents graphiques du plan local d'urbanisme sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques [...] ».

L'article L.123-1-9 précise en outre :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Le P.L.U. est ainsi l'expression, à partir d'un diagnostic étendu aux diverses dimensions du territoire communal, d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville.

Expression du projet urbain voulu par les élus d'ANDELU pour le territoire communal, le P.L.U. vise donc plusieurs objectifs :

- Un document global, qui intègre l'espace urbain ou naturel existant, les opérations urbaines en cours de réalisation, les projets envisagés pour les prochaines années, les secteurs en voie de mutation ;
- Un document complet, qui remplit une triple fonction, prévisionnelle, opérationnelle, et réglementaire ;
- Un document précis, qui limite l'insécurité juridique ;
- Un document simple, dont la compréhension est facilitée pour tous les publics, les élus, les particuliers, les promoteurs ou les investisseurs, comme les instructeurs des futures autorisations ;
- Un document clair, qui diffuse le projet urbain auprès des citoyens.

P.2. LE P.L.U. DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

P.2.1. LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document inscrit dans un ensemble juridique formé de principes fondamentaux et de normes juridiques, qui s'imposent à ses dispositions propres.

En premier lieu, le P.L.U. doit être conforme à la Charte de l'Environnement, issue de la loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1 mars 2005. Cette Charte, adossée à la Constitution du 4 octobre 1958, précise, dans son article 6, que les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable, concilier la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique, et le progrès social.

Ensuite, le P.L.U. doit être conforme aux principes fondamentaux affirmés par l'article L.110 du Code de l'Urbanisme : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8], d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration, et la création de continuités écologiques [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8], et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements [Loi n° 1996-1236 du 30 décembre 1996], les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8]* ».

L'article L.110 énonce ainsi les principes généraux de la politique nationale d'urbanisme et décline les contraintes du développement durable, applicables au P.L.U..

De ces principes généraux, découlent des objectifs communs aux différents documents d'urbanisme, définis par l'article L.121-1 : « *Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme**, et les cartes communales, déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1. *L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- 1 bis. *La qualité urbaine, architecturale, et paysagère des entrées de ville ;*
2. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que*

d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

L'article L.121-1 complète ainsi l'article L.110 en ce qui concerne les contraintes du développement durable qui doivent être prise en compte dans le cadre du P.L.U..

En second lieu, Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents de portée supérieure.

L'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 13 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dispose en effet :

« [...] *Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L.145-1 à L.146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux, définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent [...]* ».

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.) est le document immédiatement supérieur au P.L.U., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Il intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

Dans la région d'Ile-de-France, le S.Co.T. doit lui-même être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France.

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) est le document immédiatement supérieur au S.CO.T., avec lequel ce dernier entretient une relation de compatibilité. Il intéresse tous les champs de l'aménagement territorial.

En l'absence d'un S.Co.T., le P.L.U. doit être directement compatible avec le S.D.R.I.F..

Outre le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec, quand ils existent, le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) et le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

L'article L.123-1-9 précise en effet que « **le plan local d'urbanisme doit [...]** être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat » :

- Le P.D.U. fixe les objectifs en vue de réduire la circulation automobile, d'augmenter l'usage des modes collectifs de déplacement, et de créer des espaces dédiés aux « circulations douces » ;
- Le P.L.H. définit les objectifs en vue de répondre aux besoins de logements, de favoriser la mixité sociale, et de mettre en œuvre les moyens adéquats.

Depuis la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 [article 7, alinéas 2 et 3], le P.L.U. doit être compatible avec, quand ils existent, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.). L'article L.123-1-9 ajoute en effet que « [le P.L.U.] doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et [avec] les objectifs de qualité et de quantité des eaux, définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection, définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code ».

Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E. définissent les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et fixent des objectifs sur la quantité et de la qualité de cette ressource.

P.2.2. LA COMMUNICATION DES NORMES

P.2.2.1. LE « PORTÉ À CONNAISSANCE »

L'article R.121-1 dispose que « lorsqu'il reçoit la décision d'une commune, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte d'élaborer ou de réviser un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme, le préfet porte à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public les dispositions particulières applicables au territoire concerné, notamment les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du présent livre, les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national au sens des articles L.129-9 et L.129-9-1, le plan régional de l'agriculture durable ainsi que le plan pluriannuel régional de développement forestier ; il fournit également les études techniques dont dispose l'Etat en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement [...] ».

Le « porté à connaissance » dresse ainsi une liste raisonnée des éléments ayant une portée juridique certaine, puis des données utiles à l'enrichissement du document concerné, parmi lesquelles les études en matière de prévention des risques ou de protection de l'environnement, les études et les données en matière d'habitat, de mobilité, de démographie, d'emploi, et de gestion de l'eau, les diagnostics territoriaux établis par les services de l'Etat, les études réalisées dans le cadre des Directives Territoriale d'Aménagement (D.T.A.), les études diverses...

Le « porté à connaissance » peut évoluer au cours du développement du document concerné : « Au cours de l'élaboration du document d'urbanisme, le préfet communique au maire ou au président de l'établissement public tout élément nouveau ».

Le « porté à connaissance » est tenu à la disposition du public, et annexé, en tout ou en partie, au dossier du P.L.U. qui est soumis à l'enquête publique.

Par une lettre du 26 juillet 2013, le Préfet des Yvelines a ainsi porté à la connaissance du Maire d'ANDELU, les dispositions particulières applicables au territoire concerné, ainsi que les informations utiles à l'élaboration du P.L.U..

P.2.2.2. LES DONNÉES À LA PORTÉE JURIDIQUE CERTAINE

Le porté à connaissance contient un rappel des dispositions législatives que le P.L.U. doit respecter (les articles L.110, L.121-1. L.123-1 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les normes supra-comunales avec lesquelles le P.L.U. doit être compatible.

En ce qui concerne la commune d'ANDELU, le P.L.U. doit obligatoirement « être compatible » avec :

- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de la Seine-Normandie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Mauldre ;
- Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Gally-Mauldre ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F) ;
- Le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) des Yvelines.

Le P.L.U. doit aussi « prendre en compte » :

- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (S.R.C.A.E.) de l'Ile-de-France ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) de l'Ile-de-France.

Les contenus de ces documents sont détaillés dans les chapitres thématiques du présent rapport :

- Le S.D.R.I.F., dans le paragraphe 1.2.1.1 ;
- Le S.D.A.G.E. de la Seine-Normandie, dans le paragraphe 1.2.1.2 ;
- Le S.A.G.E. de la Mauldre, dans le même paragraphe 1.2.1.2 ;
- Le S.Co.T. de la Plaine de Versailles, dans le paragraphe 1.2.1.3 ;
- Le S.De.C. des Yvelines, dans les paragraphes 1.2.1.5. et 1.9.4.1 ;
- Le P.D.U.I.F , dans les paragraphes 1.2.1.6. et 1.11.4.1 ;
- Le S.R.C.A.E., dans le paragraphe 1.3.4.1 ;
- Le S.R.C.E., dans le paragraphe 1.4.4.4.

Le P.L.U. doit aussi respecter des règles spécifiques.

L'article L.121-1 dispose que les documents d'urbanisme, dont le P.L.U., « déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures [...] ».

La prévention des risques prévisibles concerne donc deux catégories de risques :

- Les risques naturels prévisibles sont le risque d'inondation, le risque d'incendie de forêt, le risque de mouvement de terrain, le risque d'avalanche, le risque de tremblement de terre, le risque d'éruption volcanique, le risque de tornade ou de cyclone, le risque de raz de marée...

- Les risques technologiques sont liés à la présence d'une industrie chimique, pétrolière, ou nucléaire, au transport de matières dangereuses, à la proximité des barrages...

La prévention des risques naturels ou technologiques est organisée par des Plans de Prévention du Risque (P.P.R.), dont le contenu - opposable aux tiers - est diffusé auprès du public, comme le prévoit le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990, par deux documents :

- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.), établi par le Préfet ;
- Le Dossier Communal Synthétique (D.C.S.), collationné par le Préfet (l'arrêté préfectoral n° 2012-072-0001 du 12 mars 2012).

L'article L.123-1-10 précise :

« Le plan local d'urbanisme doit également [...] être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L.566-7, lorsque ces plans sont approuvés ».

Pour améliorer la prévention des risques naturels, des Schémas Départementaux de Prévention des Risques Naturels (S.D.P.R.N.) définissent la politique de prévention des risques naturels à l'échelle du département. Ces documents stratégiques dispensent une vision globale et coordonnée des connaissances et des actions des différents acteurs du risque dans le département concerné.

Introduits par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 (codifiée aux articles L.565-1 et L.565-2 du Code de l'Environnement), et par le décret n° 2005-4 du 4 janvier 2005, relatif aux schémas de prévention des risques naturels, ces schémas sont présentés à la Commission Départementale des Risques Naturels Majeurs (C.D.R.N.M.), avant leur approbation par le Préfet.

Le S.D.P.R.N. du département des Yvelines a été approuvé par un arrêté préfectoral.

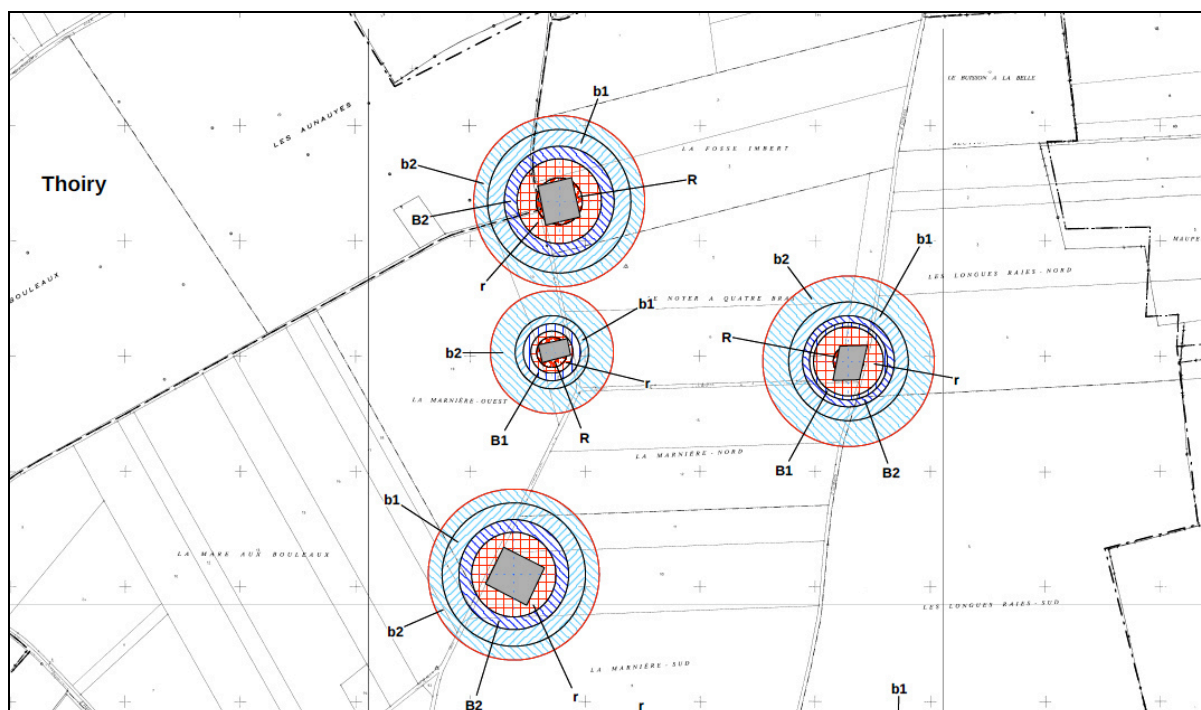
La commune d'ANDELU est soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.), lié à un risque d'inondation : Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) du rû de Senneville, approuvé par un arrêté préfectoral du 14 février 2000.

Le P.P.R.I. du rû de Senneville est particulièrement décrit dans le paragraphe 1.3.4.2 du présent volet.

La commune d'ANDELU n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.).

Toutefois, les gazomètres de Beynes (le site de stockage souterrain de la société Storengy), proches du territoire d'ANDELU, sont soumis à un P.P.R.T., approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2012-128-002 du 7 mai 2012. Le P.P.R.T. du site de stockage souterrain de la société Storengy comprend une note de présentation, une carte des zones réglementaires, un règlement, ainsi que des recommandations.

Ce P.P.R.T. concerne les territoires des communes de Beynes, de Saulx-Marchais, de Marcq, et de Thoiry (www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/pprt-autour-du-stockage-souterrain-a315) :



Les sites de stockage, proches du territoire d'ANDELU, et leurs périmètres réglementaires (Source : D.R.I.E.E.)

L'article L.121-2 ajoute que « l'Etat veille [...] à la prise en compte [dans les documents d'urbanisme] des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national » :

- Les projets d'intérêt général sont des projets d'aménagement, de travaux, de sauvegarde, qui présentent un caractère d'utilité publique et répondent à certaines conditions ; ils sont ainsi qualifiés par des arrêtés préfectoraux.
- Les opérations d'intérêt national sont ainsi qualifiées par des décrets et listées à l'article R.490-5 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, l'utilisation des sols sur le territoire d'ANDELU est affectée par des servitudes d'utilité publique, dont la liste est annexée au dossier du P.L.U. :

- La servitude I 1, relative à la protection des canalisations de distribution et de transport d'hydrocarbures liquides ;
- La servitude I 4, relative à l'établissement et la protection des lignes électriques ;
- La servitude I 7, relative à la protection des abords des aires souterraines de stockage de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides ou gazeux, et de produits chimiques ;
- La servitude PM 1, relative à la Prévention des Risques Naturels Prévisibles ;
- La servitude PT 2, relative à la protection des centres d'émission et de réception radioélectrique.

La nature, l'objet, et le gestionnaire de chacune de ces servitudes sont précisés dans le paragraphe 1.12.3.1.

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi le fédérateur, en matière d'aménagement urbain, des différentes règles applicables à l'ensemble ou à des parties du territoire communal, « à l'exception des parties [...] couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur [P.S.M.V.] », à l'exception donc des seuls secteurs sauvegardés.

P.3. L'ÉLABORATION DU P.L.U.

LA PRESCRIPTION DE L'ELABORATION DU P.L.U.

L'article L.123-6, modifié par les articles 19 et 51 de la loi du 12 juillet 2010, décrit le lancement de la procédure de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Il dispose en effet :

« Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en concertation avec les communes membres [...]. Dans les autres cas, le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune, le cas échéant en concertation avec l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre ».

La commune d'ANDELU est bien membre d'un établissement public de coopération intercommunale, la Communauté de Communes de Gally-Meauldre, mais cet établissement public n'est pas doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme. Le plan local d'urbanisme d'ANDELU est donc élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le premier acte est une délibération du Conseil Municipal, qui prescrit l'élaboration du P.L.U. et précise les modalités de la concertation.

L'article L.123-6 poursuit :

« La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L.300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L.121-4 [...] ».

L'établissement public prévu à l'article L.122-4 est l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), ou le syndicat mixte chargé de l'élaboration, de l'approbation, et du suivi, du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.).

Les personnes publiques mentionnées à l'article L.121-4 sont "l'Etat", "les Régions", "les Départements", "l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains", "l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat", déjà cités par l'article L.123-6.

Les autres personnes publiques mentionnées à l'article L.121-4 sont "les organismes de gestion des parcs nationaux et des parcs naturels régionaux", "les chambres de commerce et d'industrie", "les chambres des métiers", "les chambres d'agriculture", et, mais cela ne concerne pas la commune d'ANDELU, "dans les communes littorales les sections régionales de la conchyliculture". Dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U., ces autres personnes publiques sont aussi "les syndicats d'agglomération nouvelle", "l'établissement

public chargé de l'élaboration, de la gestion, et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale", et "les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale".

Le Conseil Municipal d'ANDELU a ainsi prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (i.e. l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme), sur l'ensemble du territoire de la commune, par sa délibération du 27 mai 2011.

Par sa délibération complémentaire du 10 novembre 2011, il a assigné plusieurs objectifs stratégiques au futur document d'urbanisme :

- Maintenir le développement de la population ;
- Développer une attractivité économique ;
- Développer le logement locatif pour permettre aux jeunes et aux anciens de se loger ;
- Créer un local associatif ;
- Créer un commerce de proximité, un lieu de rassemblement ;
- Créer des espaces pour le stationnement des véhicules ;
- Préserver les espaces agricoles ;
- Limiter l'impact spatial de l'urbanisation.

L'article L.123-6 poursuit : « [...] À compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations, ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ».

L'ORGANISATION DE L'ELABORATION DU P.L.U.

Au début de la procédure, le Conseil Municipal d'ANDELU a installé une « Commission d'Urbanisme », restreinte ou élargie.

Dans son dispositif restreint, la « Commission d'Urbanisme » a réuni :

- Le Maire d'ANDELU ;
- Le Premier Adjoint au Maire d'ANDELU ;
- Le Second Adjoint au Maire d'ANDELU, chargé de l'urbanisme ;
- Les Conseillers Municipaux, intéressés par les questions d'urbanisme.

Dans ce même dispositif restreint, la « Commission d'Urbanisme » a été assistée par :

- Le Secrétaire Général de la Commune ;
- L'Urbaniste de l'antenne de Mantes du Service Territorial d'Aménagement (S.T.A.), missionné par la Direction Départementale des Territoires des Yvelines (D.D.T. 78) ;
- L'architecte chargé de l'étude.

Dans son dispositif restreint, la « Commission d'Urbanisme » a été l'instance de décision et de validation des phases, des options, et des questions diverses.

Elle a régulièrement informé le Conseil Municipal sur l'avancement de la procédure.

Dans son dispositif élargi, la « Commission d'Urbanisme » a réuni, outre les membres du comité restreint :

- Les personnes invitées, en raison de leur compétence particulière et en fonction du déroulement de la procédure, à émettre un avis sur une ou des pièces du dossier (l'Architecte des Bâtiments de France, l'instructeur des autorisations administratives, les membres du C.A.U.E., des personnes publiques associées [P.P.A.]...) ;
- Les représentants, élus ou désignés, des agriculteurs, des artisans, des commerçants, invités, en fonction du déroulement de la procédure, à émettre un avis sur des questions diverses soulevées au cours de cette procédure.

Dans son dispositif élargi, la « Commission d'Urbanisme » a été l'instance de débat et de recueil des avis sollicités.

La « Commission d'Urbanisme », voulue par le Conseil Municipal dans un souci d'efficacité et de transparence, est demeurée une instance propre à la Commune d'ANDELU.

L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

L'article L.123-7 dispose :

« À l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire, ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme ».

La Commune d'ANDELU a donc associé les personnes publiques désignées par l'article L.121-4, ainsi que les services déconcentrés de l'Etat :

- Par un courrier du 6 juin 2012, le Préfet des YVELINES a associé, dès le début de la procédure, le Général commandant la Région d'Ile-de-France, le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Equipement et de l'Aménagement (D.R.I.E.A.) d'Ile-de-France, le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Environnement et de l'Energie (D.R.I.E.E.), le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.), le Directeur Départemental des Territoires (D.D.T.) des Yvelines, et a délégué la représentation de l'Etat, dans leurs domaines respectifs, à l'Architecte des Bâtiments de France (S.T.A.P.), et au Directeur Départemental des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail, et de l'Emploi.

Les autres personnes publiques visées par cet alinéa, si elles n'ont pas répondu au courrier initial de la Commune d'ANDELU, ont été régulièrement invitées aux trois réunions d'association et de consultation des personnes publiques, et ont ainsi été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

En outre, le Préfet des Yvelines, par son courrier du 26 juillet 2013, a porté à la connaissance du Maire d'ANDELU, les dispositions applicables au territoire de la Commune. Ce document, le « porté à connaissance » prévu par les articles L.121-2 et R.121-1 du Code de l'Urbanisme, est analysé dans le paragraphe P.2.2.1. ci-dessus.

L'article L.123-8 dispose :

« Le Président du Conseil Régional, le Président du Conseil Général, et, le cas échéant, le Président de l'Etablissement Public prévu à l'article L.122-4, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ainsi que ceux des organismes mentionnés à l'article L.121-4 ou leurs représentants sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme ».

Ces personnes publiques visées par cet alinéa n'ont pas répondu au courrier du Maire d'ANDELU, mais ont été régulièrement invitées aux trois réunions d'association et de consultation des personnes publiques, et ont ainsi été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

L'article L.123-8 ajoute :

« Il en est de même des présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents, des maires des communes voisines, ainsi que du président de l'établissement public chargé, en application de l'article L.122-4, d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, est limitrophe, ou de leurs représentants [...] ».

La Commune d'ANDELU a ainsi consulté les E.P.C.I. voisins et les communes riveraines.

Ces personnes publiques visées par cet alinéa n'ont pas répondu au courrier du Maire d'ANDELU, mais ont été régulièrement invitées aux trois réunions d'association des personnes publiques, et ont ainsi été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

Enfin l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 sur la modernisation de l'agriculture et de la pêche a modifié l'article L.123-6 : *« Après la première phrase du premier alinéa de l'article L.123-6, il est inséré une phrase ainsi rédigée : « Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime » ».*

La « Commission d'Urbanisme » a convoqué deux réunions d'association et de consultation des personnes publiques, le 4 juillet 2013 et le 22 novembre 2013 :

- La réunion du 4 juillet 2013 a porté sur les conclusions de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, sur les hypothèses de population, et sur les besoins répertoriés, ainsi que sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- La réunion du 22 novembre 2013 a porté sur le projet du document graphique et sur les grandes lignes du règlement.

Les avis formulés par les personnes publiques associées et consultées, lors de ces deux réunions, ont été débattus par la « Commission d'Urbanisme ».

En outre, l'article R.123-17 du Code de l'Urbanisme, renvoyant à l'article L.112-3 du Code Rural (créé par l'article 111 de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999) dispose que,

lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers, le projet doit être soumis à l'avis préalable de la Chambre Départementale d'Agriculture, de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (I.N.O.Q.) dans les périmètres d'appellation contrôlée, ou du Centre Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.). Les avis doivent être rendus par ces organismes, dans un délai de deux mois à compter de la saisine ; en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

La même disposition est applicable à la « révision » du document d'urbanisme, mais pas à la modification, qui, au titre de l'article L.123-13, ne saurait avoir pour effet de « *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* ».

Le projet comportant une réduction – même minime – des espaces agricoles, la Commune soumettra le projet du P.L.U. à l'avis de la Chambre Départementale d'Agriculture.

Par ailleurs, l'article L.123-9, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 puis par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, dispose que le Plan Local d'Urbanisme est doit être soumis, sur sa demande, à l'avis préalable de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.).

Créée par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.), présidée par le Préfet, regroupe des représentants des collectivités territoriales, de la profession agricole, de la propriété foncière, du notariat, et des associations agréées. Elle rend son avis dans un délai maximal de trois mois ; en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Le projet comportant une réduction – même minime – des espaces agricoles, la Commune soumettra le projet du P.L.U. à l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles.

LE DÉBAT SUR LE P.A.D.D.

L'article L.123-9 dispose :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux, ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du conseil municipal sur les orientations générales du plan d'aménagement et de développement mentionné à l'article L.123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme [...] ».

Lors de sa séance du 26 septembre 2013, le Conseil Municipal d'ANDELU a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION SUR LE P.L.U.

Le principe de la concertation

La loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 – la Loi « S.R.U. » - a étendu à l'ensemble de la procédure d'élaboration du P.L.U., l'obligation de concertation que prévoit l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

« Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;

c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque, par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Les documents d'urbanisme et les opérations mentionnées aux a, b, et c ne sont pas illégaux du seul fait des vices susceptibles d'entacher la concertation, dès lors que les modalités définies par la délibération prévue au premier alinéa ont été respectées. Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des b ou c et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la révision du document d'urbanisme et l'opération peuvent, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, faire l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, la délibération prévue aux premier et sixième alinéas est prise par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ».

En outre, la Charte de l'Environnement, issue de la loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1 mars 2005 et adossée à la Constitution du 4 octobre 1958, dispose, dans son article 7, que « toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement ».

Par cette obligation, la commune doit informer la population, et susciter de sa part des réactions, des propositions, des suggestions, des observations...

La commune organise librement cette concertation. Elle est néanmoins soumise à trois contraintes : Les conditions de la concertation sont fixées dès la délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U. (ou la révision du P.L.U.), le temps de la concertation est étendu au long de la procédure, la concertation est « interactive ».

La concertation commence en amont de la procédure, dès la phase du diagnostic, et finit avec l'arrêt du projet de P.L.U.. La phase obligatoire de l'enquête publique prolonge la concertation.

Les modalités choisies de la concertation

La délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme précise donc les modalités de concertation, conformément à l'article L.300-2 : « *Le conseil municipal [...] délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole [...]* »

Le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation par sa délibération du 27 mai 2011 :

- Une rencontre avec les propriétaires fonciers ;
- Des réunions publiques ;
- Des expositions ;
- Des permanences de consultation.

Les modalités effectives de la concertation

Les réunions de concertation

La « Commission d'Urbanisme » a organisé deux réunions de concertation avec le public, le 4 juillet 2013 et le 22 novembre 2013 :

- La réunion du 4 juillet 2013 a porté sur les conclusions de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, sur les hypothèses de population, et sur les besoins répertoriés, ainsi que sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- La réunion du 22 novembre 2013 a porté sur le projet du document graphique et sur les grandes lignes du règlement.

Les observations, comme les critiques, émises par les personnes présentes, lors de ces deux réunions, ont été débattues par la « Commission d'Urbanisme ».

La « Commission d'Urbanisme » a organisé une réunion de concertation avec les propriétaires fonciers, le 7 décembre 2013.

Les observations, comme les critiques, émises par les propriétaires présents, lors de cette réunion, ont été débattues par la « Commission d'Urbanisme ».

Le Maire et un Adjoint au Maire, chargé de l'Urbanisme, ont assuré deux permanences consacrées au projet du P.L.U., le 15 février 2014, de 10 : 00 à 12 : 00, et le 22 février 2014, de 10 : 00 à 12 : 00, dans un bureau de la Mairie d'ANDELU, où le projet du P.L.U. a été mis à la disposition du public.

Les expositions

Le projet du P.L.U. a été exposé sur le site internet de la Commune et mis à la disposition du public, à ses étapes successives.

Le bilan de la concertation

Le Conseil Municipal d'ANDELU a tiré le bilan de la concertation par sa délibération du 7 mars 2014.

L'ARRÊT DU PROJET DU P.L.U.

Le deuxième alinéa de l'article L.123-9 dispose : « [...] *L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme [...]* ». Un délai minimal de 2 mois sépare impérativement le débat du Conseil Municipal sur le P.A.D.D. et la délibération du même conseil sur l'arrêt du P.L.U..

Lors de sa séance du 3 mars 2014, le Conseil Municipal d'ANDELU a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme d'ANDELU.

Cette délibération peut aussi tirer le bilan de la concertation. Toutefois, le Conseil Municipal peut différer cette partie, et tirer le bilan de la concertation dans le cadre d'une autre délibération, comme le précise l'article R.123-18 : « *La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L.300-2 [...]* ».

Le Conseil Municipal d'ANDELU a ainsi tiré le bilan de la concertation sur le Plan Local d'Urbanisme par la même délibération du 7 mars 2014.

L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE PROJET DU P.L.U.

L'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme précise ensuite :

« [...] *Celui-ci [le projet de plan local d'urbanisme] est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leur compétence propres, au plus tard trois mois après la transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables [...]* ».

En amont des avis prévus par cet article, la « Commission d'Urbanisme » a organisé deux réunions d'association et de consultation des personnes publiques, le 10 juillet 2013, et le 22 novembre 2013, à la Mairie d'ANDELU. Les comptes-rendus de ces réunions sont joints au dossier.

En amont aussi des avis prévus par cet article, à l'issue du débat sur le P.A.D.D., le Maire d'ANDELU a transmis au Préfet des Yvelines - « *l'autorité administrative environnementale* » visée par l'article R.121-14-1 - les informations suivantes, par son courrier du 17 décembre 2013 :

- Une description des caractéristiques principales du document ;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Au terme du délai de 2 mois après la réception de ces informations, le Préfet des Yvelines a notifié à la Ville, par une lettre du 12 février 2014, sa décision de ne soumettre pas le P.L.U. d'ANDELU à une étude environnementale.

Le Maire a transmis le dossier arrêté du P.L.U., au Préfet des Yvelines par son dépôt du 14 mars 2014 à la Préfecture de Mantes-la-Jolie, puis aux personnes publiques associées et consultées par sa notification du 28 mars 2014.

Trois personnes publiques associées ou consultées ont émis un avis sur le projet arrêté du P.L.U. :

- Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.) d'Ile-de-France, par un courrier du 12 mai 2014 ;
- Le Préfet des Yvelines, par un courrier du 13 juin 2014 ;
- Le Président du Conseil Général des Yvelines, par un courrier du 23 juin 2014 .

Enfin à la suite de la séance du 17 juin 2014, le Maire d'ANDELU a reçu l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles, par un courrier du 24 juin 2014.

L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DU P.L.U.

Le régime de l'enquête publique

Dans le fil de la concertation avec les habitants, le projet, arrêté par le Conseil Municipal, a été ensuite soumis à une enquête publique.

L'article L.123-10 dispose :

« Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à une enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement, par le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées [...] ».

Le projet ne peut plus évoluer entre la remise de l'avis de l'Etat et l'ouverture de l'enquête publique : La circulaire du 6 septembre 2001 précise que *« les nouvelles dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme ne permettent plus à la collectivité de modifier ce document avant l'enquête pour tenir compte de l'avis du préfet, mais prévoient que cet avis sera joint au dossier d'enquête ».*

Le commissaire-enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont nommés par le Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Par son ordonnance du 22 juillet 2014, le Tribunal Administratif de Versailles a désigné un Commissaire-Enquêteur titulaire et un Commissaire-Enquêteur suppléant.

L'article R.123-19 précise que « [...] *le dossier [soumis à l'enquête publique] est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-1 et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés* », et qu'il « *peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R.121-1 [le « porté à connaissance » et des études techniques]* ».

L'enquête publique dure un mois au moins.

Le déroulement de l'enquête publique

Le Maire d'ANDELU a soumis le dossier arrêté du P.L.U. à une enquête publique par son arrêté du 7 août 2014. Par le même arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur.

L'arrêté du 7 août 2014 a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans le Parisien (édition des Yvelines), le 20 août et le 10 septembre 2014, et dans le Courrier de Mantes, le 20 août et le 10 septembre 2014.

L'enquête publique a eu lieu du 6 septembre au 7 octobre 2014. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le Samedi 13 septembre 2014, de 10 : 00 à 12 : 00, le Mardi 23 septembre 2014, de 16 : 00 à 19 : 00, et le Mardi 7 octobre 2014, de 16 : 00 à 19 : 00, à la Mairie d'ANDELU.

L'enquête publique a porté sur le seul dossier arrêté du P.L.U..

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 6 novembre 2014.

L'APPROBATION DU P.L.U.

Enfin, l'article L.123-10 fixe les conditions de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme : « [...] *Après l'enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est 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.123-6, du conseil municipal* ».

Le dossier arrêté du P.L.U. a été modifié pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur ;
- Des adaptations mineures nécessaires à sa meilleure compréhension par le public.

L'article L.123-12 ajoute :

« *Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet* ».

« *Toutefois, il ne devient exécutoire qu'après l'intervention des modifications demandées par le préfet lorsque celui-ci, dans le délai d'un mois mentionné au premier alinéa, notifie par lettre motivée à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, lorsque les dispositions de celui-ci :*

- a) *Ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement maintenues en vigueur après la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, ou avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7 et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L.111-1-1 ;*
- b) *Compromettent gravement les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, sont contraires à un projet d'intérêt général, autorisent une consommation excessive de l'espace, notamment en ne prévoyant pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou ne prennent pas suffisamment en compte les enjeux relatifs à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- c) *Font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines ;*
- c bis a) *Comprennent des dispositions applicables aux entrées de ville incompatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité urbaine, architecturale, et paysagère ;*
- c bis) *Sont manifestement contraires au programme d'action visé à l'article L.147-1 [ce programme d'action concerne l'aménagement du site de Paris-Saclay] ;*
- d) *Sont de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement maintenues en vigueur après la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, précitée, d'un programme local de l'habitat [Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 29], d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement ;*
- e) *Font apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec l'organisation des transports prévue par l'autorité organisatrice des transports territorialement compétente ;*
- f) *Font apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec le programme local de l'habitat ».*

LA VIE DU P.L.U.

Depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement », les effets du P.L.U. sont régulièrement évalués et soumis à l'appréciation du Conseil Municipal. L'article 4 de cette loi, inséré dans le Code de l'Urbanisme par un nouvel article L.123-12-1, encore modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010, dispose : « *Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, du conseil municipal, sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L.123-6, le conseil municipal, délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L.123-11* ¹ [Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 40], d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123-13 ».

« *Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision* ».

¹ . N.B. Ce sixième alinéa, ajouté par l'article 40 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, n'existe pas dans l'article L.123-11, mais dans l'article L.123-1-11, instauré par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010.

P.4. LE DOSSIER DU P.L.U.

L'article L.123-1 liste les pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme : « [Le Plan Local d'Urbanisme] comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...] ».

Au titre de l'article L.123-1-5, « dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L.752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article [Loi du 4 août 2008, article 102] [...] ».

Quoiqu'il n'ait pas été modifié dans la foulée de la loi du 12 juillet 2010, l'article R.123-1 détaille : « Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le **projet d'aménagement et de développement durable** de la commune et un règlement, ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties, le cas échéant, de documents graphiques [...] ».

« Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes [ces annexes sont listées par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme]. ».

Le dossier « arrêtable » du P.L.U. d'ANDELU comprend donc les pièces suivantes :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1), composé d'un ou de plusieurs volets ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (la pièce n° 2) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains quartiers (la pièce n° 3) ;
- Le Règlement (la pièce n° 5) et son Document Graphique (la pièce n° 4) ;
- Les annexes réglementaires (les pièces n° 6-[N]).

Ces différentes pièces du P.L.U. doivent être cohérentes entre elles.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend en outre les pièces administratives suivantes (les pièces n° 7-[N]) :

- La délibération du Conseil Municipal sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme ;
- Le « porté à connaissance » de l'Etat, parachevé, le cas échéant, par des « portés à connaissance » complémentaires ;
- Les comptes-rendus des diverses réunions d'association et de consultation des personnes publiques ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- La décision du Préfet des Yvelines, ès qualités « d'autorité environnementale », sur l'évaluation environnementale du P.L.U. ;

- Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet arrêté du P.L.U. ;
- L'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.)¹ ;
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » du P.L.U. d'ANDELU comprend enfin la pièce suivante :

- Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

Le contenu du dossier du P.L.U. d'ANDELU (la structure du dossier, le contenu des pièces, la portée des pièces,) est détaillé dans le chapitre 1 du troisième volet du rapport de présentation.

¹ . N.B. La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.) est devenue la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) au terme de la loi du 13 octobre 2014.

1. L'ÉTAT DES LIEUX

Ce titre 1^{er} décrit « *l'état initial de l'environnement* » puis expose « *le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* », conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000, puis par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010.

La rédaction de cet « état des lieux » est la première étape du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Dans la mesure où elle oriente la conception ultérieure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), l'enquête requiert une grande rigueur dans la démarche, et une exhaustivité certaine dans le contenu.

Après une partie évoquant le contexte communal et les normes supra-communales, cet « état des lieux » comprend deux parties principales :

- Une description de l'état initial de l'environnement, permettant notamment d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers ;
- Un diagnostic, basé sur les données démographiques, sociologiques, économiques, immobilières, puis évoquant les contraintes administratives et les normes supra-communales.

Il débouche ensuite sur un programme raisonné d'actions urbaines ou environnementales, les « *besoins répertoriés en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements, et de services* ».

Le premier temps décompose donc le contexte communal en quelques thèmes récurrents (l'analyse), ce qui facilite la description, puis le second temps situe ces thèmes récurrents dans leurs perspectives spatiales et temporelles (le diagnostic), ce qui identifie les besoins.

La description de « *l'état initial de l'environnement* » et « *le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* » forment ainsi le socle du projet territorial de la Commune d'ANDELU.

Le rapport de présentation peut être complété ou amendé tout au long de l'étude conduisant au Plan Local d'Urbanisme, en fonction des informations reçues et des réflexions menées : Jusqu'à l'approbation du P.L.U., les « aller et retour » renforcent la cohérence du projet urbain conçu par les élus.

LE CONTEXTE

1.1. LA COMMUNE D'ANDELU DANS SON CONTEXTE

1.1.1. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Le village d'ANDELU est situé à 1° 49' 30" de longitude est et à 48° 52' 49" de latitude nord, sur le plateau du Mantois, à environ 17 kilomètres de Mantes, 30 kilomètres de Versailles, et 40 kilomètres de Paris.

Le territoire communal couvre une superficie de **396 hectares**. Il accuse un dénivelé de plus de 22 mètres entre le lieudit de La Justice et celui de la Mare de la Bâte.

En termes d'« étendue géographique », la Commune des ANDELU est la 186^e du Département des Yvelines, la 946^e de la région d'Ile-de-France.

Le territoire communal d'ANDELU est celui d'un bourg encore rural situé au cœur d'une vaste étendue agricole, dévolue à la grande culture céréalière.

Les Modes d'Occupation des Sols (M.O.S.), analysés par l'I.A.U.R.I.F. en 2009, distinguent les surfaces rurales (92,6 % du territoire communal), des espaces urbains ouverts (1,7 %) et des espaces urbains construits (5,7 %). Ils répartissent les surfaces rurales elles-mêmes entre les espaces boisés (0,7 % des surfaces rurales), les surfaces cultivées (98,8 %), les espaces aquatiques (0,1 %), et les « autres surfaces rurales » (0,4 %).

Les parties urbanisées recouvrent un bourg regroupant la quasi-totalité de la population, et une ferme isolée, partiellement située sur le territoire communal, la ferme de la Concie.

Deux axes routiers traversent le territoire d'ANDELU, la route départementale 45, de Maule à Thoiry, et la route départementale 158, d'Andelu à Mantes.

Un axe ferroviaire proche, la ligne 'N' du R.E.R., comporte une gare sur le territoire de Maule, à environ 6 kilomètres. Il relie la gare Montparnasse, à Paris, à celle de Mantes-la-Jolie.

1.1.2. LE CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Le territoire communal d'ANDELU accueille une population de 500 personnes, au terme du recensement général de 2009. Sur une surface communale de 396 hectares, la densité brute est donc de 1,26 habitants par hectare.

En termes de « poids démographique », la Commune des ANDELU est la 211^e du Département des Yvelines, la 972^e de la région d'Ile-de-France.

La croissance de la population est régulière depuis près de 20 ans, en raison principalement du solde naturel positif et croissant, et a connu une accélération de cette tendance au cours de la dernière période intercensitaire. La taille moyenne des ménages, quoiqu'elle baisse, demeure plus élevée à ANDELU que dans le reste du département et de la région.

La population active (i.e. la population de 15 à 64 ans) représente 77,9 % de la population totale. Le taux de chômage est particulièrement faible (4,9 %), ce qui témoigne à la fois de la part importante des personnes de 30 à 44 ans et du dynamisme du Mantois.

L'habitat communal d'ANDELU comprend un parc de 171 logements, au terme du recensement général de 2009. Ces 171 logements se décomposent en 161 résidences principales, auxquels s'ajoutent 3 logements occasionnels ou résidences secondaires, et 6 logements vacants. Ils ne comprennent aucun logement social.

Le bourg d'ANDELU déploie une faible activité économique. Dans ses grandes lignes, cette activité économique reste celle d'un bourg demeuré rural. En 2009, la commune accueille sur son territoire 13 entreprises, dont 6 exploitations agricoles ou forestières, 5 entreprises industrielles ou artisanales, une entreprise commerciale, et une entreprise tertiaire ou libérale.

Le bourg d'ANDELU possède un tissu d'équipements publics, établis dans le village ou dans ses abords immédiats : La Mairie, une école primaire, une bibliothèque et une salle des fêtes, des équipements sportifs...

1.1.3. LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL

La Commune d'ANDELU ressortit de la Région d'Ile-de-France, du Département des Yvelines, de l'arrondissement de Mantes, et du canton de Guerville.

Les communes de Maule, Montainville, Marcq, Thoiry, Goupillières, et Jumeauville, sont riveraines de celle d'ANDELU.

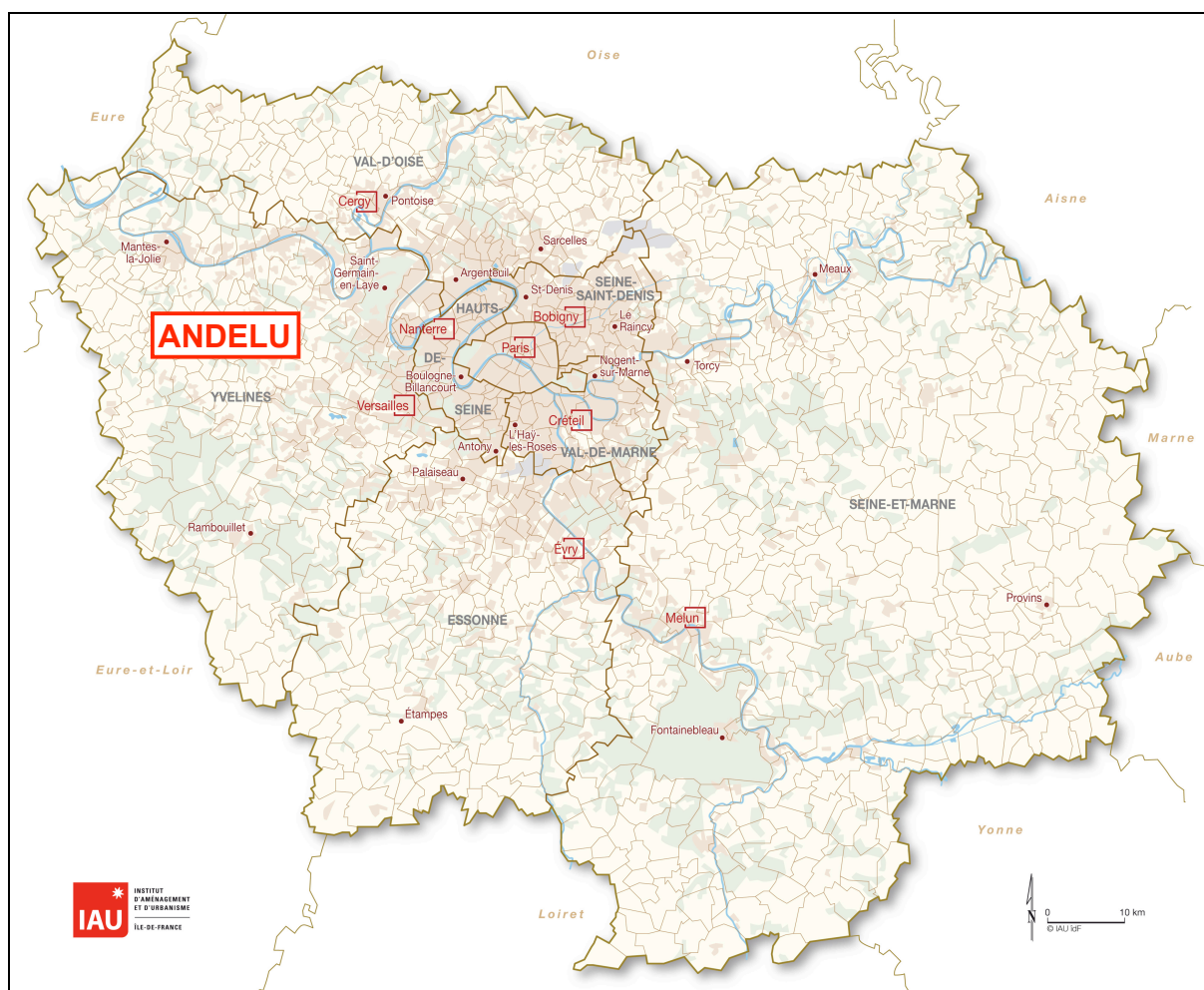
La Commune d'ANDELU participe à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), la Communauté de Communes de Gally-Mauldre, créée le 1^{er} janvier 2013, et à plusieurs syndicats intercommunaux.

L'aménagement du territoire d'ANDELU est régi par un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé par une délibération du 7 septembre 1995, puis modifié par les délibérations des 5 mai 2000, 29 avril 2004, et 18 octobre 2012. Ce P.O.S. concerne une superficie totale de 396 hectares ; il couvre donc tout le territoire communal (article 1).

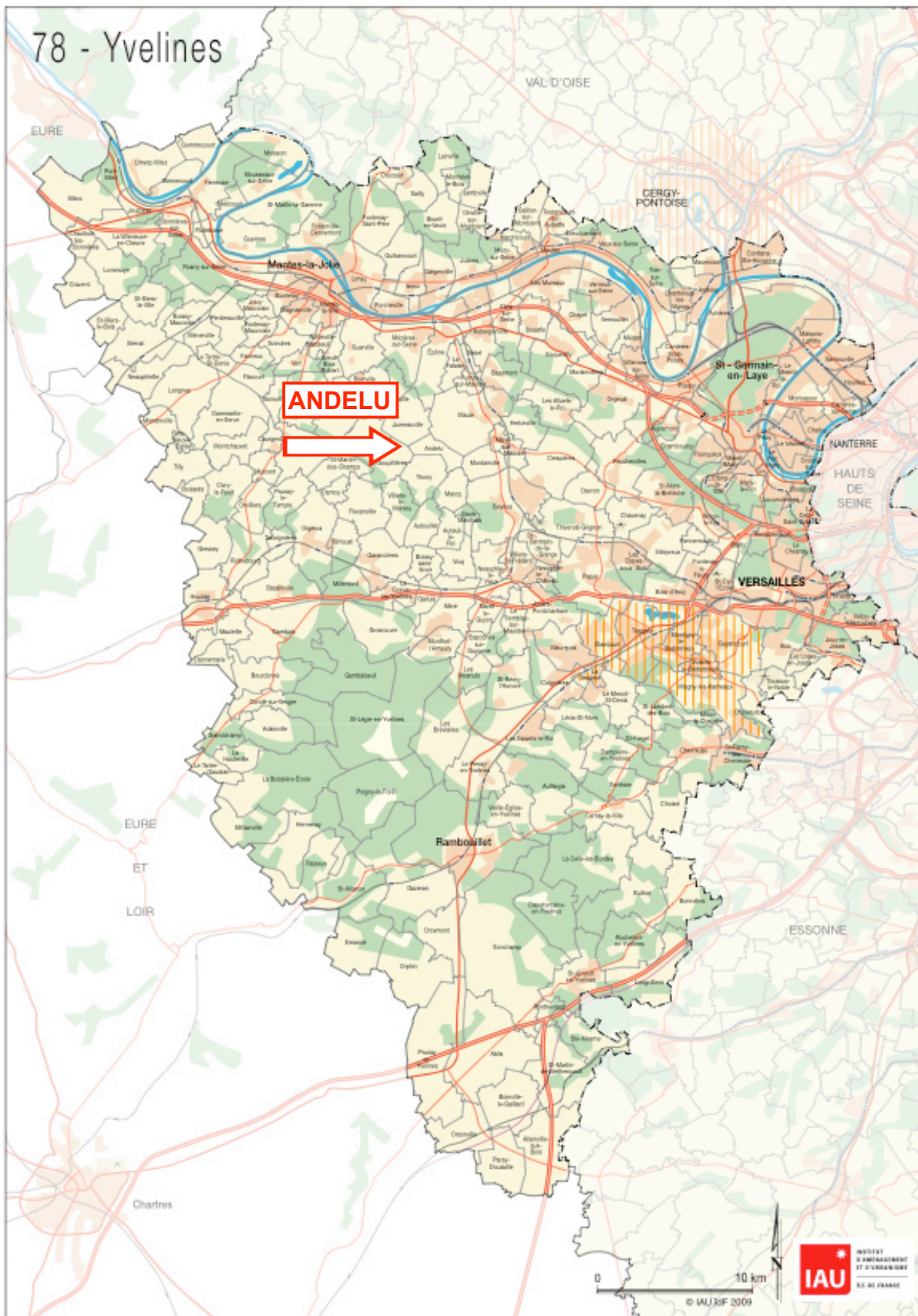
Le Conseil Municipal d'ANDELU a prescrit la révision de ce Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire de la commune (en d'autres termes l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme), par sa délibération du 27 mai 2011. Par sa délibération complémentaire du 10 novembre 2011, il a assigné plusieurs objectifs stratégiques au futur document d'urbanisme :

- Maintenir le développement de la population ;
- Développer une attractivité économique ;
- Développer le logement locatif pour permettre aux jeunes et aux anciens de se loger ;
- Créer un local associatif ;
- Créer un commerce de proximité, un lieu de rassemblement ;
- Créer des espaces pour le stationnement des véhicules ;
- Préserver les espaces agricoles ;
- Limiter l'impact spatial de l'urbanisation.

LA SITUATION D'ANDELU DANS SON ENVIRONNEMENT (© I.A.U.R.I.F.)



LA SITUATION D'ANDELU DANS SON ENVIRONNEMENT (© I.A.U.R.I.F.)



LA COMMUNE D'ANDELU DANS SON CONTEXTE

(© I.G.N.)



1.2. LE CONTEXTE JURIDIQUE

Le contexte administratif est formé des différentes règles applicables au territoire communal. Le Plan Local d'Urbanisme s'insère dans une déjà dense trame réglementaire. En premier lieu, le Plan Local d'Urbanisme est soumis au Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) et au Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.), avec lesquels il doit être compatible, comme l'impose l'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme (cf. le chapitre P 2); le P.L.U. doit aussi être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie, avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Mauldre, avec le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), avec le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.), et avec le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.), comme le prévoit l'article L.123-1-9 (cf. le chapitre P 2).

1.2.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1.2.1.1. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

La Commune d'ANDELU ressortissant de la Région d'Ile-de-France, le P.L.U. doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.).

Le S.D.R.I.F. de 1994

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), approuvé par le décret du 26 avril 1994, est un document d'orientation générale qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

La stratégie de mise en œuvre de cet objectif fondamental repose sur une organisation polycentrique structurant l'évolution de la région, appuyée sur des pôles urbains et des équipements majeurs. Un réseau de transports adaptés aux priorités de l'aménagement régional, dans le respect de la préservation des espaces naturels, contribue à cet objectif.

Les objectifs régionaux du S.D.R.I.F.

Le projet d'aménagement de la région d'Ile-de-France, défini par ce Schéma Directeur, poursuit trois objectifs principaux d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation et la mise en valeur des espaces boisés et paysagers ;
- Le renforcement des solidarités, par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ;
- L'adaptation de l'offre de transports à l'évolution de la région.

Les objectifs départementaux du S.D.R.I.F.

Dans le Département des Yvelines, le S.D.R.I.F. vise à renforcer la protection du patrimoine existant et à valoriser les potentialités des sites urbains. La maîtrise de la croissance a pour objectif d'éviter le mitage des espaces naturels et l'extension urbaine au long des grands axes. Dans les zones rurales, la croissance des bourgs doit suivre un développement modéré dans le respect de l'environnement.

La vallée de la Seine-Aval est caractérisée par une forte activité industrielle, centrée autour des pôles de Mantes, de Flins-sur-Seine, des Mureaux, mais soumise à des turbulences économiques majeures. La ville de Mantes est le principal pôle urbanisé de ce secteur des Yvelines. Les orientations pour la vallée et les environs de Seine-Aval sont les suivantes :

- Doter ce territoire des grands équipements destinés à améliorer son fonctionnement et son attractivité ; en particulier, sont visés la réalisation de la route rapide entre l'autoroute A 13 et la R.N. 12, l'ouverture de la ligne F du R.E.R., et la création d'I.U.T. à Mantes et aux Mureaux.
- Améliorer la qualité des villes par la mise en œuvre de projets ambitieux destinés à restructurer les espaces déjà urbanisés, à maîtriser les extensions, et à diversifier l'habitat.
- Améliorer la qualité de l'environnement et des paysages par l'ouverture de coupures dans les espaces urbanisés, par la protection contre les pollutions industrielles, et par la création d'espaces verts et ludiques.
- Relancer le développement économique...

(Source : Rapport du S.D.R.I.F., page 201).

Les objectifs locaux du S.D.R.I.F.

Le S.D.R.I.F. situe le territoire d'ANDELU dans les « *espaces de développement modéré des bourgs, [des] villages, et [des] hameaux* », où les parties actuellement urbanisées peuvent s'étendre « *dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, et réalisé en continuité avec le bâti existant* ». L'extension des bourgs, [des] villages, et [des] hameaux doit prendre en compte le maintien de l'économie et du caractère du milieu rural, et rester compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, dans le cadre de la « *trame foncière traditionnelle* ».

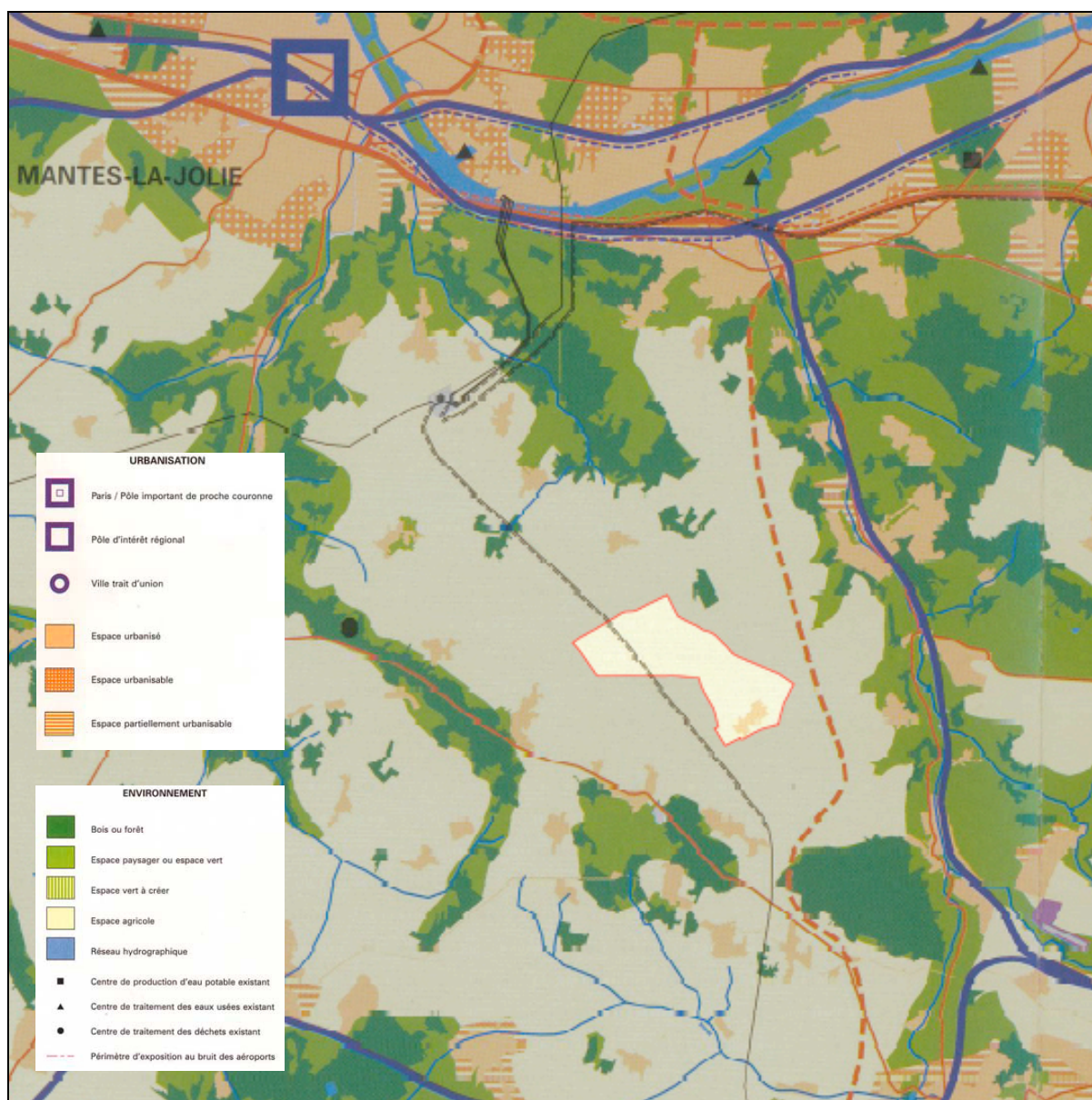
Enfin le S.D.R.I.F., par son document graphique, impose au P.L.U. d'ANDELU des contraintes d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation des espaces agricoles sur le plateau ;
- Le développement modéré des espaces urbanisés du village, selon les principes ci-dessus résumés ;
- L'accroissement de la densité dans les espaces urbanisés déjà desservis, et la diversification de l'offre de logements ;
- La prise en compte du projet d'aménagement de la ligne électrique à haute tension (le tireté gris) ;
- La prise en compte du projet d'ouverture de la route rapide entre l'autoroute A 13 et la R.N. 12, sur les franges du territoire communal (le tireté orange)

(Source : Rapport du S.D.R.I.F., C.G.D.T.).

LA CARTE DU S.D.R.I.F. DE 1994

(© 1994)



Le S.D.R.I.F. de 2008

Cependant, le S.D.R.I.F. de 1994 est en cours de révision, selon la procédure fixée par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme. Le nouveau S.D.R.I.F. a ainsi été arrêté le 15 février 2007, puis « adopté » le 25 septembre 2008, par deux délibérations du Conseil Régional.

Toutefois, ce même article, par son 9^e alinéa, prévoit un régime dérogatoire pour ce document d'urbanisme : Il dispose que « [...] *le schéma directeur est approuvé par un décret en Conseil d'Etat* ».

Or le nouveau S.D.R.I.F. n'a pas été approuvé par le décret prévu par cet article L.141-1.

En l'état, il n'est donc pas opposable aux Schémas de Cohérence Territoriale, ni, par ricochet, aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Cette situation juridique - inédite - « retient » la mise en compatibilité des documents inférieurs. Cependant, la loi n° 2011-655 du 15 juin 2011 dispose que « *par dérogation à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles sont compatibles avec les dispositions du projet de schéma directeur de la région d'Ile-de-France adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008 qui ne sont pas contraires à la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, les révisions et les modifications des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu, ou des cartes communales, ne sont pas illégales du seul fait qu'elles sont incompatibles avec le schéma directeur de la région d'Ile-de-France de 1994 [...]* ».

Cette dérogation s'applique jusqu'à la première approbation du S.D.R.I.F. suivant l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 2011 et au plus tard le 31 décembre 2013.

Entretemps, dans son avis rendu le 2 novembre 2010 au gouvernement, le Conseil d'Etat a estimé que le projet « adopté » le 25 septembre 2008 était incompatible avec la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris.

Les évolutions législatives amenées par les lois « Grenelle », la loi sur le Grand Paris, et la loi du 15 juin 2011, ont ainsi conduit le Conseil Régional à mettre une nouvelle fois le S.D.R.I.F. en révision.

Le S.D.R.I.F. de 2013

Le nouveau S.D.R.I.F. a ainsi été arrêté, par une délibération du Conseil Régional du 25 octobre 2012, puis adopté par une délibération du 18 octobre 2013.

Il a enfin été approuvé par le décret prévu par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme, le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Comme le projet précédent, le S.D.R.I.F. de 2013 situe le territoire d'ANDELU hors des « *territoires d'intérêt métropolitain* », mais dans les « *espaces urbanisés à optimiser* ».

Le Mantois, structuré autour du pôle de Mantes-la-Jolie, a vocation à conforter son « *rôle de centralité* », notamment grâce au prolongement de la ligne E du R.E.R., en constituant une « *polarité importante* » entre Paris et Le Havre. La création d'un pôle universitaire technologique (l'implantation de l'institut des Sciences et Techniques des Yvelines, l'extension de l'I.U.T. de Mantes, etc.), relié à l'université de Versailles–Saint-Quentin, sera axé autour de la mécatronique et de l'écologie industrielle, afin de répondre aux attentes du territoire.

En matière de développement économique, la vocation technologique et industrielle du Mantois devra être maintenue, par le soutien à la filière automobile, le développement de la filière mécatronique et des fonctions éco-industrielles, notamment sur les berges de la Seine. Les secteurs d'urbanisation préférentielle, au sud-ouest du territoire, permettront en partie d'y répondre, en soutenant une densification des tissus existant bien desservis par les transports, et en favorisant la contiguïté, la cohérence et la progressivité des nouvelles opérations. Ces projets sont de nature à renforcer l'attractivité de cette porte d'entrée ouest de l'Ile-de-France (Source : S.D.R.I.F., Propositions [fascicule 5], p. 137).

Par son document graphique, le S.D.R.I.F. impose au P.L.U. d'ANDELU des contraintes d'aménagement :

- La préservation et la valorisation du plateau agricole ;
- L'optimisation des espaces urbanisés du village ¹.

(Source : Rapport du S.D.R.I.F., C.G.D.T.).

En ce qui concerne les « *secteurs urbanisés à optimiser* », les orientations réglementaires disposent que, « *à l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 10 % : • De la densité humaine ; • De la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale ou intercommunale* » (Source : S.D.R.I.F., Orientations réglementaires [fascicule 3], p. 27).

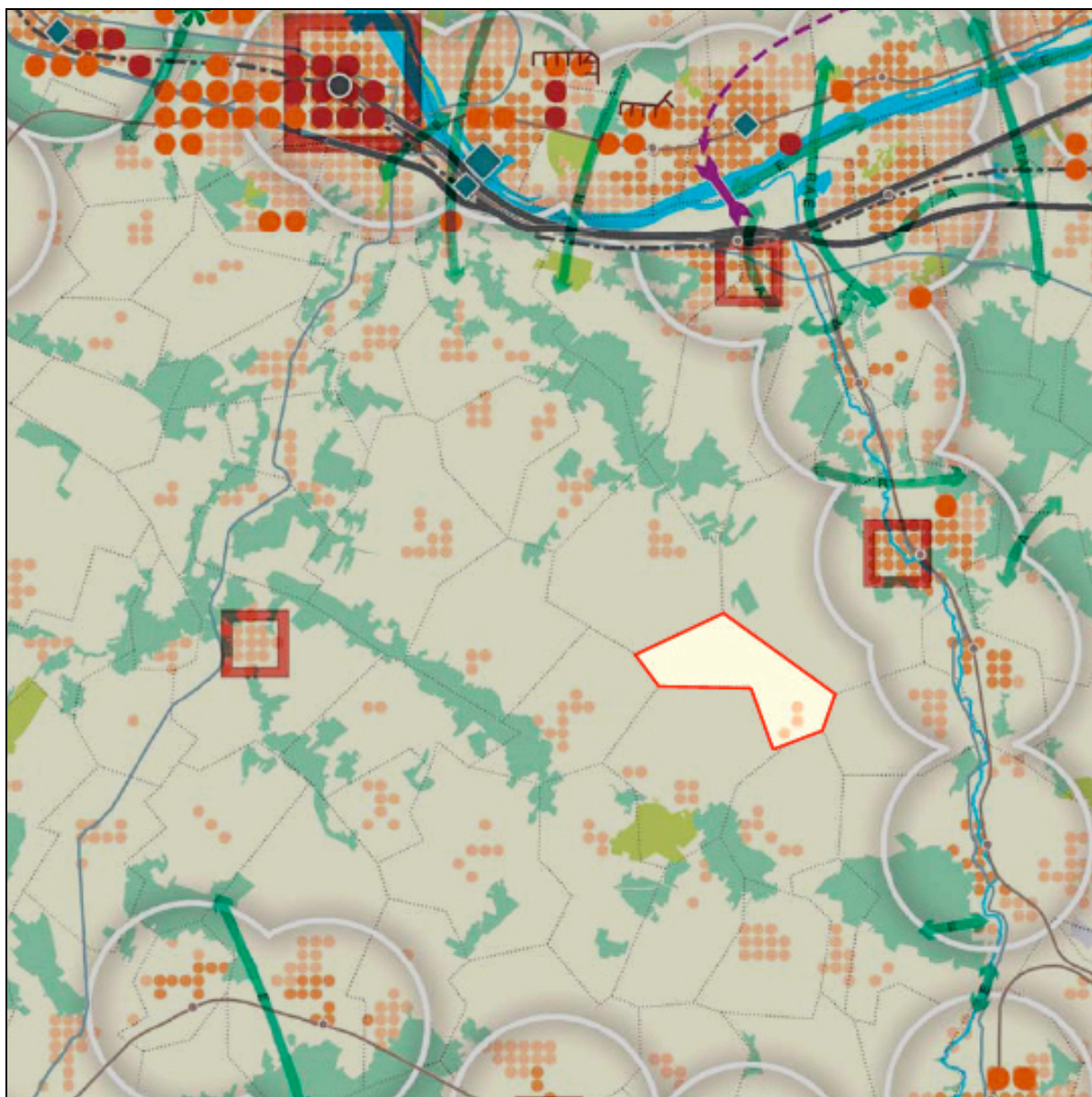
Dans les « *bourgs, [les] villages, et [les] hameaux* », les orientations réglementaires autorisent un développement de 5 % de l'espace urbanisé. Cette possibilité doit cependant être précédée d'une densification de l'espace urbanisé existant (Source : S.D.R.I.F., Orientations réglementaires [fascicule 3], p. 33). Cette marge peut aussi être mutualisée entre les communes soumises à un S.Co.T. pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) peut aussi être consulté à la Préfecture de la Région d'Ile-de-France (29, rue Barbet-de-Jouy – 75 700 Paris Cedex 7), ou à la Mairie d'ANDELU (Mairie – Place de la Mairie - 78 770 ANDELU).

¹ . Le S.D.R.I.F. ne comporte plus le projet d'ouverture de la route rapide entre l'autoroute A 13 et la R.N. 12, sur les franges du territoire communal.

LA CARTE DU S.D.R.I.F. DE 2013

(© D.R.E.)



1.2.1.1.bis. LE SCHEMA DÉPARTEMENTAL D'AMÉNAGEMENT DES YVELINES

La commune d'ANDELU entre dans le champ du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y.). Le S.D.A.D.E.Y. a été approuvé par une délibération du Conseil Général du 12 juillet 2006.

Les objectifs du S.D.A.D.E.Y.

Les objectifs d'aménagement, retenus par le Conseil Général, sont :

- Comblent le retard dans la réalisation des grandes infrastructures de transport et optimiser le réseau des transports en commun,
- Valoriser les espaces naturels pour renforcer l'attractivité du cadre de vie régional,
- Promouvoir des modes de développement adaptés et structurés, permettant de diversifier l'offre de logements et de corriger les déséquilibres internes au département.

Ces orientations stratégiques visent à promouvoir des territoires attractifs pour un développement équilibré de la Région, prenant appui sur le renforcement des principaux pôles urbains et sur un développement hiérarchisé des territoires, et distinguant ceux qui ont vocation à accueillir prioritairement le développement dans un objectif de compétitivité de l'espace régional et ceux pour lesquels le confortement des dynamiques locales est un enjeu majeur.

Le S.D.A.D.E.Y. n'est pas opposable aux documents de portée inférieure, comme le sont le S.D.R.I.F. et les S.Co.T.. L'objectif poursuivi par le Département des Yvelines est de faciliter une ré-appropriation par les acteurs locaux du projet stratégique régional (le S.D.R.I.F.), celui-ci fixant les grands équilibres du développement de l'espace régional : « *Offrir un logement à tous les Franciliens, doter la métropole d'équipements et de services de qualité, faciliter une mobilité raisonnée et durable des biens et des personnes, préserver, restaurer et valoriser les ressources naturelles, accueillir et stimuler l'emploi et l'activité économique* ».

En redonnant à l'approche départementale une expression proche des réalités territoriales et des préoccupations locales, le S.D.A.D.E.Y. doit améliorer les conditions d'application du S.D.R.I.F. par un effort de précision et d'adaptation aux spécificités des territoires et aux enjeux de mise en œuvre de leurs perspectives de développement.

Les projets du S.D.A.D.E.Y.

En ce qui concerne les abords d'ANDELU, le S.D.A.D.E.Y. cible le projet de la nouvelle voie routière entre la ville de Mantes et le pôle de Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, et Velizy-Villacoublay.

Cette liaison routière est principalement assurée par la R.D. 191, qui doit faire face à l'afflux de trafics remettant en cause la sécurité et la fonctionnalité locale de cet axe dans la traversée des bourgs et des villages de la vallée de la Mauldre, mais qui ne peut connaître une amélioration substantielle par des aménagements *in situ*.

Le S.D.A.D.E.Y. programme donc une nouvelle voie routière entre la ville de Mantes et le pôle de Saint-Quentin-en-Yvelines, destinée à jouer un rôle structurant dans l'ouest francilien.

Sa réalisation devra s'accompagner de dispositions permettant d'assurer, d'une part, une maîtrise de la pression foncière, afin de proscrire l'urbanisation des espaces agricoles, notamment près des échangeurs, et, d'autre part, la préservation et la valorisation des sites paysagers et des milieux écologiques, en particulier à la hauteur des raccordements avec l'A. 13 et la R.N. 12.

Cette nouvelle liaison nord-sud n'a cependant pas la charge de doubler le grand contournement routier de l'agglomération parisienne à l'ouest pour le transit international des poids-lourds, cette fonction étant principalement dévolue à la R.N. 154.

1.2.1.2. LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le contexte législatif

La loi du 3 janvier 1992 (la « Loi sur l'Eau »), codifiée dans le Code de l'Environnement (l'article L.210-1), dispose que « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation* » et vise plusieurs objectifs fondamentaux :

1. La préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides ;
2. La protection des eaux et la prévention des pollutions ;
3. La restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
4. Le développement et la protection de la ressource en eau ;
5. La répartition de la ressource en eau.

L'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau, complétant l'antépénultième alinéa de l'article L.123-1, devenu l'article L.123-1-9 du fait de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, du Code de l'Urbanisme, dispose que le P.L.U. doit également « *être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même Code* ».

Le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie

Le territoire d'ANDELU appartient au bassin de Seine-Normandie.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de Seine-Normandie a été approuvé par l'arrêté n° 96-1868 du 20 septembre 1996, puis modifié les 19 octobre 2000 et 21 février 2003 par le Préfet de la Région d'Île-de-France. Le schéma fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, dont le P.L.U. doit tenir compte :

- Intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants ;
- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion ;
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant.

Depuis 2006, le Comité de Bassin Seine-Normandie a élaboré un nouveau S.D.A.G.E. et le programme de mesures associées (P.D.M.), en concertation avec les collectivités, les agriculteurs, les industriels, et les associations. Ce plan (S.D.A.E. + P.D.M.) a été soumis à la consultation du public en 2008, puis approuvé par un arrêté du préfet coordonateur du bassin du 20 novembre 2009.

Le S.D.A.G.E. 2010-2015 met en œuvre dix orientations :

1. La diminution des pollutions ponctuelles par les polluants classiques ;
2. La diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. La réduction de la pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. La réduction des pollutions microbiologiques des milieux ;
5. La protection des captages pour l'alimentation – actuelle et future – en eau potable ;
6. La protection et la restauration des milieux naturels aquatiques ;
7. La gestion de la rareté de la ressource en eau ;
8. La limitation et la prévention du risque d'inondation ;
9. L'acquisition et le partage des connaissances ;
10. Le développement de la gouvernance et de l'analyse économique.

Le P.L.U. doit être compatible avec le S.D.A.G.E..

Ces orientations générales débouchent sur des préconisations, dont le P.L.U. tient compte :

- La protection des milieux aquatiques et des zones humides ;
- L'amélioration des capacités des S.T.E.P. ;
- Le renforcement des réseaux d'assainissement des eaux usées, et l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ;
- Le traitement local des rejets polluants chroniques de l'industrie et de l'artisanat ;
- La maîtrise des raccordements aux réseaux publics d'assainissement.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre

La loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, relative à l'eau et aux milieux aquatiques, renforce la portée juridique du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) en lui adjoignant un Plan d'Aménagement et de Gestion des Eaux (P.A.G.E.) et un règlement opposable aux tiers.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Mauldre a été approuvé par l'arrêté du 4 janvier 2001, mais est en cours de révision. Le S.A.G.E. de la Mauldre fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le val :

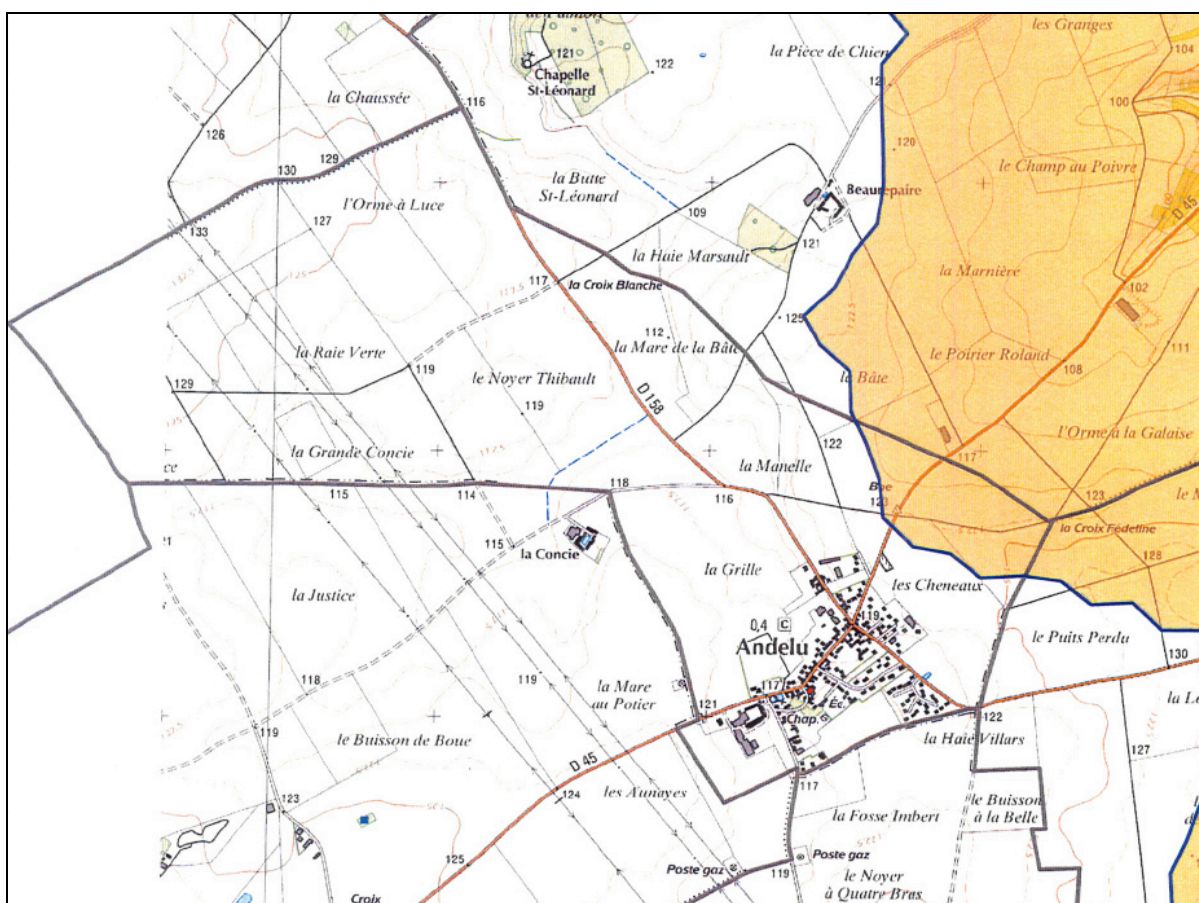
- La diminution des pollutions, pour améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques, et faciliter leurs usages ;
- La prévention et la gestion des inondations, pour sécuriser les personnes et les biens en laissant fonctionner l'écosystème ;

- L'amélioration de l'équilibre entre les ressources et les besoins, pour fiabiliser les consommations et conforter la santé publique ;
- La protection, la gestion, voire la restauration des milieux naturels aquatiques, pour faciliter la reconquête attendue, favoriser la biodiversité, et améliorer l'environnement ;
- La mise en valeur des cours d'eau, pour améliorer le cadre et la qualité de vie des populations.

Comme pour le S.D.A.G.E., le P.L.U. doit être compatible avec le S.A.G.E. de la Mauldre.

Ses orientations générales débouchent sur des préconisations, dont le P.L.U. tient compte, comme le recours, imposé par le règlement, à des techniques permettant de limiter le ruissellement en privilégiant les techniques alternatives de stockage, de traitement, ou de réutilisation des eaux pluviales à la parcelle.

Le S.A.G.E. de la Mauldre une zone, située dans le quart sud-est du territoire communal, soumise au risque d'érosion des terres. Cette zone participe au bassin générateur des ruissellements du bassin versant de Maule-Sud :



1.2.1.3. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

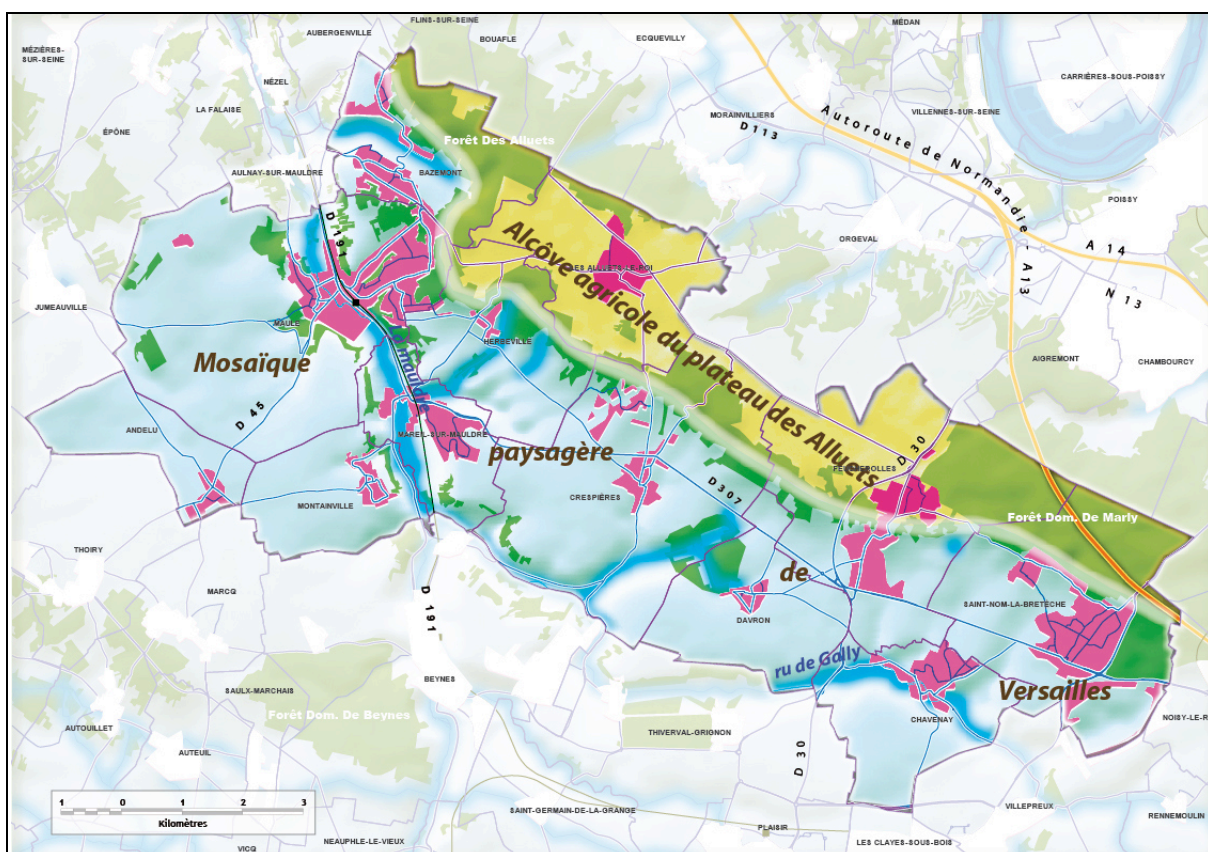
La commune d'ANDELU entre dans le champ du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Gally-Mauldre.

Le périmètre du S.Co.T. comprend les territoires d'Andelu, de Bazemont, de Chavenay, de Crespières, de Davron, de Feucherolles, d'Herbeville, de Mareil-sur-Mauldre, de Maule, de Montainville, et de Saint-Nom-la-Bretèche. Il couvre une superficie de 9.485 hectares, et abrite une population de 22.226 habitants en 2010. La commune la plus peuplée est celle de Maule, avec 5.801 habitant, soient 26 % du total intercommunal.

Le projet du S.Co.T. a été arrêté par une délibération du Conseil Communautaire du 5 juin 2013.

Toutefois, ce projet a suscité un avis défavorable du Préfet.

Un nouveau projet a été élaboré et a été arrêté par une délibération du Conseil Communautaire du 3 mars 2014.



Les entités paysagères du territoire de la Plaine de Versailles (Source : S.Co.T.)

Les orientations générales du S.CO.T.

Les orientations générales, contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du projet du S.Co.T., déclinent onze objectifs principaux :

- Maintenir les équilibres du territoire
 - Déterminer les secteurs de protection et les secteurs d'extensions possibles,
 - Définir les modes d'urbanisation rendant possible le développement dans le contexte de la Plaine de Versailles ;
- Maîtriser l'urbanisation diffuse :
 - Forger un outil de protection des espaces agricoles pérennes,
 - Limiter le développement du bâti agricole hors des enveloppes urbaines ;
- Valoriser le paysage de la Plaine de Versailles :
 - Définir des cônes de vue, des coupures d'urbanisation, et des prescriptions paysagères ;
- Renforcer la politique environnementale :
 - Intégrer l'environnement dans les modes de développement et d'aménagement,
 - Définir l'armature environnementale de la préservation de la bio-diversité ;
- Développer l'agriculture :
 - Valoriser les meilleures terres,
 - Autoriser les changements de destination du bâti agricole dans le cadre de valorisations économiques,
 - Soutenir les secteurs des loisirs, du tourisme, et de la vente à la ferme, afin d'encourager le développement de nouvelles filières agricoles ;
- Renouveler les activités et le fonctionnement économiques :
 - Développer l'économie présentielle, favoriser l'artisanat, encourager le tourisme,
 - Prévoir la création d'une ou deux zones d'activités économiques ;
- Développer le télé-travail et les activités tertiaires :
 - Favoriser la mise en œuvre du projet d'équipement en fibre optique,
 - Prévoir le développement du télé-travail ;
- Diversifier l'offre de logements :
 - Mettre en œuvre des objectifs de densité et de mixité au niveau de chaque commune,
 - Programmer les besoins en logements ;
- Inventer un mode de développement urbain :
 - Limiter les secteurs d'extension,
 - Favoriser fortement le renouvellement urbain,
 - Mettre en œuvre des objectifs de densité ;
- Renforcer les polarités :
 - Permettre le développement des services et des équipements dans toutes les communes,
 - Renforcer la hiérarchisation des différentes polarités,
 - Mutualiser les ressources ;
- Appuyer l'amélioration des conditions de desserte par les transports collectifs...

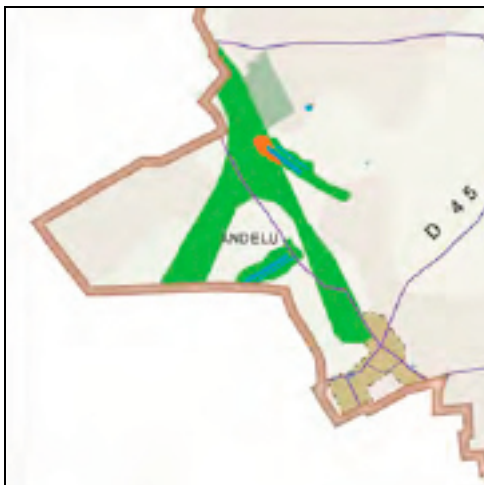
Les orientations détaillées du S.CO.T.

Les orientations détaillées, contenues dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O.) du S.Co.T., concernent la Commune d'ANDELU à plusieurs titres :

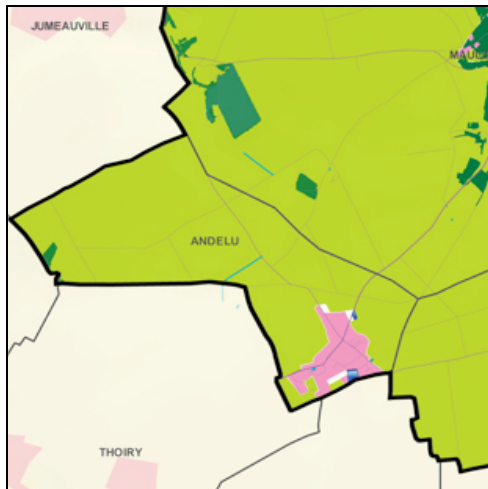
- Le P.L.U. doit préserver les abords du fossé de la Concie, repéré par le S.R.C.E. et le S.Co.T. comme un « *cours d'eau* » (cf. D.O.O., Livret 2, pp. 54 à 56).
- Le P.L.U. doit préserver les périmètres humides – ou supposés humides - compris dans les « enveloppes d'alerte », repérées par la D.R.I.E.E. ou par le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (Co.Ba.H.M.A.) (cf. D.O.O., Livret 2, p. 57).
- Le P.L.U. doit rappeler le risque lié à la présence d'argile dans les sols (cf. D.O.O., Livret 2, p. 78).
- Le P.L.U. doit définir précisément la limite des espaces agricoles pérennes (E.A.P.). Le P.L.U. doit classer les E.A.P. dans la zone agricole, ou, très exceptionnellement, dans une zone naturelle (cf. D.O.O., Livret 1, p. 11). Néanmoins, le P.L.U. peut classer certains E.A.P. dans des secteurs strictement inconstructibles de la zone agricole, en raison de leur qualité paysagère, de leur sensibilité environnementale, ou de leur fragilité (cf. D.O.O., Livret 1, p. 12).
- Au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut identifier, sur son document graphique, des bâtiments agricoles, susceptibles de changer de destination et protégés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 17 & 18).
- Le P.L.U. doit localiser un cône de vue, depuis le village, vers le plateau agricole et le village de Jumeauville (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 24 & 25).
- Le P.L.U. doit limiter les extensions urbaines à la « *tache blanche* », « détournée » entre les espaces agricoles pérennes et les espaces déjà urbanisés (cf. D.O.O., Livret 3, Carte) ;
- Le P.L.U. doit « positionner » le village d'ANDELU comme un « pôle de proximité » dans la Plaine de Versailles, notamment par le renforcement des services, du commerce, et de l'artisanat (cf. D.O.O., Livret 3, p. 109).
- Le P.L.U. doit traiter les « lisières » entre l'espace urbanisé et le plateau agricole (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 29 à 31).
- Le P.L.U. doit prévoir des sentes piétonnières et cyclables autour et dans l'espace urbanisé, et, notamment au travers des « lisières » (cf. D.O.O., Livret 1, p. 29).
- Le P.L.U. doit maîtriser la morphologie et l'aspect extérieur des bâtiments dans l'espace urbanisé (cf. D.O.O., Livret 1, p. 29).
- Le P.L.U. doit traiter les entrées dans l'espace urbanisé au travers des « lisières », notamment sur la route de Maule (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 34 & 35).
- Le P.L.U. doit adapter l'assainissement aux contraintes environnementales, et ajuster les projets urbains à la « *capacité épuratoire* » du réseau (cf. D.O.O., Livret 2, p. 65).
- Le P.L.U. doit tenir compte des infrastructures liées au stockage et au transport de l'énergie (l'oléoduc et les gazoducs) (cf. D.O.O., Livret 2, p. 83).

Ces orientations détaillées sont illustrées par des cartes thématiques :

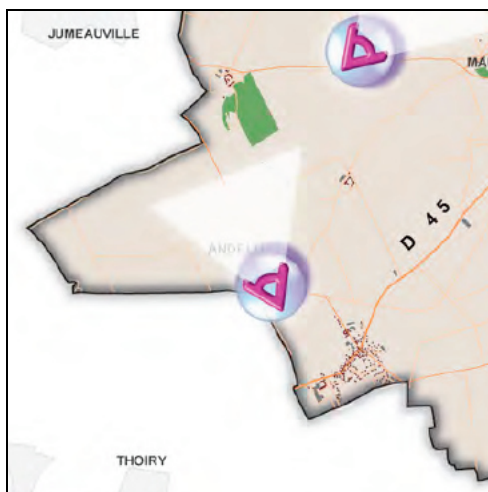
Les « enveloppes d'alerte »



Les espaces agricoles pérennes



Les cônes de vue

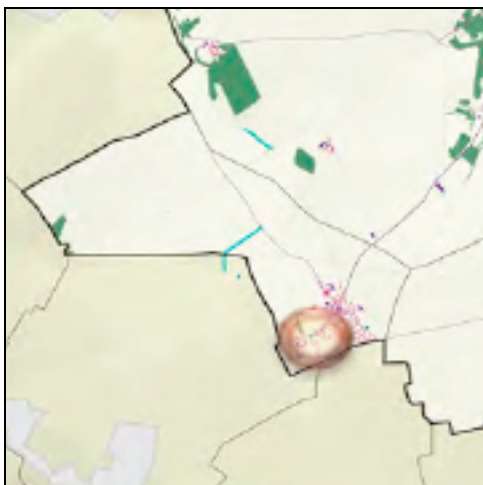


Les « lisières » urbaines



L'entrée dans l'espace urbanisé



Le « pôle de proximité »*L'oléoduc et les gazoducs*

1.2.1.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Aucun Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) propre à la commune ou à un syndicat intercommunal n'est en vigueur.

1.2.1.5. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Aucun Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) propre à la commune ou à un syndicat intercommunal n'est en vigueur ; en revanche, la Commune d'ANDELU ressortit du champ d'application du S.D.E.C. du Département des Yvelines, approuvé par l'Observatoire Départemental d'Equipeement Commercial (O.D.E.C.).

Le S.De.C.. des Yvelines estime les besoins en commerces sur le territoire intercommunal, en fonction des évolutions démographiques possibles, fixe des orientations pour les cinq prochaines années, puis programme des actions destinées à atteindre les objectifs.

Quoique le S.De.C. ne soit pas opposable, ses données sont énoncées dans le paragraphe 1.9.4.1 du présent rapport.

1.2.1.6. LE PLAN DES DÉPLACEMENTS URBAINS

Aucun Plan Local des Déplacements (P.L.D.) propre à la commune ou à un syndicat intercommunal n'est en vigueur ; en revanche, la Commune d'ANDELU ressortit du champ d'application du Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.)

Le P.D.U.I.F. estime les besoins sur le territoire intercommunal, en fonction des évolutions démographiques possibles, fixe des orientations pour les cinq prochaines années, puis programme des actions destinées à atteindre les objectifs. Ces données sont énoncées dans le paragraphe thématique 1.11.4.1 du présent rapport.

1.2.1.7. L'INTERCOMMUNALITÉ

L'intercommunalité à vocation multiple

La commune d'ANDELU appartient à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), la Communauté de Communes de Gally-Mauldre.

Fondée par l'arrêté préfectoral n° 2012181-0004 du 29 juin 2012, et créée le 1^{er} janvier 2013, la Communauté de Communes de Gally-Mauldre regroupe 11 communes et réunit, avec celle d'Andelu, les communes de Bazemont, de Chavenay, de Crespières, de Davron, de Feucherolles, d'Herbeville, de Mareil-sur-Mauldre, de Maule, de Montainville, et de Saint-Nom-la-Bretèche.

La Communauté de Communes de Gally-Mauldre couvre un territoire communautaire de 9.500 hectares et accueille environ 22.000 habitants.

Les compétences déléguées par les communes à l'E.P.C.I. sont...

...Les compétences obligatoires :

- Les actions de développement économique (la création, l'aménagement, et la gestion des zones d'activités existantes ou futures, les actions de développement économique d'intérêt communautaire, les actions de développement touristique d'intérêt communautaire),
- L'aménagement de l'espace communautaire (l'élaboration du S.Co.T., l'instruction communautaire des autorisations d'urbanisme, la mise en place d'un système intercommunal d'information géographique), et notamment les transports,

...Les compétences optionnelles :

- La protection et la mise en valeur du cadre de vie (la collecte, le traitement, et la valorisation des déchets ménagers et des déchets assimilés, l'étude et la réalisation d'un schéma d'assainissement, l'étude et la réalisation d'un schéma directeur de l'eau potable, la gestion et l'entretien des berges et des bassins versants),
- La politique du logement et du cadre de vie (l'élaboration et le suivi du programme intercommunal de l'habitat, les actions et les aides aux communes en faveur du logement social),
- La construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire,
- L'action sociale d'intérêt communautaire (les actions en direction de la petite enfance, les actions en direction de l'enfance et de la jeunesse, les actions en direction des personnes âgées),

... Et les compétences facultatives :

- Les transports et les déplacements,
- Le développement des N.T.I.C..

La Communauté de Communes de Gally-Mauldre a ainsi la charge de l'élaboration et de la gestion du S.Co.T., décrit ci-dessus.

L'intercommunalité à vocation spécialisée

En outre, la commune d'ANDELU participe à la gestion collective de plusieurs équipements et services, au travers de plusieurs syndicats intercommunaux :

- Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (CO.BA.H.M.A.), ;
- Le Syndicat d'Energie des Yvelines (S.E.Y.) ;
- Le Syndicat Intercommunal d'Electricité des Vallées de la Vaucoleurs, de la Mauldre, et de la Seine-Aval (S.I.V.A.M.A.S.A.), un syndicat primaire adhérent du S.E.Y. ;
- Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (S.I.R.A.Y.E.) ;
- Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Thoiry (S.I.A.R.T.) ;
- Le Syndicat Intercommunal d'Evacuation et d'Elimination des Déchets de l'Ouest des Yvelines (S.I.E.E.D.) ;
- Le Syndicat Intercommunal chargé de la destruction, de l'incinération, et du recyclage des déchets ménagers (S.I.D.O.M.P.E.) ;
- Le Syndicat Intercommunal de Transports Scolaires (S.I.T.S.) du Mantois ;
- Le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (S.I.V.O.M.), chargé des investissements pour le collège de la Mauldre.

| E.P.C.I. | COMPÉTENCES | COMMUNES ADHÉRENTES |
|---------------------|---|-----------------------------|
| CO.BA.H.M.A. | Gestion du bassin de la Mauldre. | 66 communes |
| S.E.Y. des Yvelines | Réalisation et exploitation du réseau public d'alimentation en électricité. | 80 communes |
| S.I.V.A.M.A.S.A. | Financement de l'enfouissement des lignes électriques. | 80 communes |
| S.I.R.A.Y.E. | Réalisation et exploitation du réseau public d'alimentation en eau potable. | 56 communes |
| S.I.A.R.T. | Réalisation et exploitation du réseau public d'assainissement collectif. | 4 communes autour de Thoiry |
| S.I.E.E.D. | Collecte et élimination des déchets, et gestion des déchetteries | 66 communes |
| S.I.D.O.M.P.E. | Destruction, incinération, et recyclage des déchets ménagers | 106 communes |
| S.I.T.S. du Mantois | Exploitation du «ramassage scolaire» vers le collège et le lycée de Mantes | 36 communes |
| S.I.V.O.M. | Investissements pour le collège de la Mauldre | 12 communes |

1.2.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME D'ANDELU

1.2.2.1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS D'ANDELU

À la suite de la promulgation de la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967, le premier Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) d'ANDELU a été publié par un arrêté préfectoral du 9 mars 1979, puis approuvé par un arrêté préfectoral du 9 mars 1981. Ce premier P.O.S. a été modifié par un arrêté préfectoral du 28 mars 1983.

Ce premier P.O.S., a été mis en révision par une délibération du Conseil Municipal du 11 janvier 1991. Le – deuxième – P.O.S. a été arrêté par une délibération du Conseil Municipal du 9 septembre 1994, puis approuvé par une délibération du Conseil Municipal du 7 septembre 1995.

L'aménagement du territoire d'ANDELU est actuellement régi par ce P.O.S., approuvé par la délibération du 7 septembre 1995. Il concerne une superficie totale de 396 hectares. Il couvre donc tout le territoire communal (article 1 des dispositions générales).

1.2.2.2. LES OBJECTIFS DU P.O.S.

Le P.O.S., approuvé le 7 septembre 1995, affiche plusieurs objectifs urbains :

- La préservation du village, et, notamment, du centre ;
- Le maintien de l'activité agricole ;
- La conservation du bon équilibre et de l'harmonie existant entre le village et la zone agricole ;
- La création de nouvelles zones urbanisables afin d'agrandir le parc de logements et d'assurer le maintien de 3 classes ;
- Le maintien de l'urbanisation d'ANDELU dans des limites raisonnables ;
- La réservation d'un terrain afin d'aménager le croisement entre la R.D. 158 et la R.D. 45.

1.2.2.3. LES ADAPTATIONS POSTÉRIEURES DU P.O.S.

Depuis son approbation, le P.O.S. d'ANDELU a été modifié à plusieurs reprises :

- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2000 ;
- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 29 avril 2004 ;
- Une révision simplifiée, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2009 ;
- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2012.

La modification approuvée le 5 mai 2000 avait pour objet :

- L'adaptation de plusieurs dispositions du règlement.

La modification approuvée le 29 avril 2004 avait pour objet :

- L'adaptation de l'article 1 applicable à la zone agricole NC.

La révision simplifiée approuvée le 17 décembre 2009 avait pour objet :

- La création de la zone **NA UJ**, au lieudit des Groues, destinée à accueillir des constructions à usage artisanal et médico-social.

La modification approuvée le 18 octobre 2012 avait pour objet :

- L'adaptation des articles 7 et 11 applicables aux zones urbaines ;
- La suppression de deux emplacements réservés.

Ces modifications n'ont pas remis en cause l'économie générale du P.O.S..

1.2.2.4. LES ZONES URBAINES DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.O.S. délimite deux zones urbaines, les zones UA et UH, sur une surface globale de 26,93 hectares (6,8 % du territoire communal) :

- La zone UA correspond au « *centre ancien traditionnel* » ; le règlement vise à préserver les structures urbaines existantes, c'est-à-dire le découpage des parcelles, l'implantation du bâti, ainsi que le gabarit et l'aspect des bâtiments. Elle couvre 7,44 hectares.

Le règlement autorise la construction de maisons individuelles, isolées ou groupées, ou d'immeubles collectifs, d'équipements collectifs, ainsi que de bureaux, de locaux destinés à l'artisanat, et de commerces, ces derniers limités à 400 mètres carrés de surface de plancher ; il interdit en revanche les bâtiments industriels, les entrepôts, les installations de *camping* et de *caravaning*, et les dépôts. Il subordonne la constructibilité des terrains à une superficie minimale de 600 m².

En matière de forme urbaine, le règlement préconise le maintien des fronts urbains, sauf pour les plus grandes parcelles où un retrait est autorisé, et des mitoyennetés au long des rues, dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement. Il fixe la hauteur maximale des façades à 6,50 mètres et celle des faîtages à 12,00 mètres.

Le règlement ne limite pas le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.), mais fixe le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) à 0,40 pour les constructions à usage d'habitat, porté à 0,50 pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, et d'équipement public.

- La zone **UH** correspond à l'extension du « *centre aggloméré traditionnel* » ; le règlement vise à donner à l'espace public une identité qui corresponde à ce type d'urbanisme, en renforçant ses qualités urbaines et en établissant une continuité entre le centre et ces quartiers récemment construits. Elle couvre 19,49 hectares.

La zone UH comprend un secteur particulier, le secteur **UH a** (1,72 hectares). Le secteur **UH a** correspond aux emprises affectées aux activités sportives et ludiques, et à leur équipements particuliers.

Le règlement autorise la construction de maisons individuelles, isolées ou groupées, ou d'immeubles collectifs, d'équipements collectifs, ainsi que de bureaux, de locaux destinés à l'artisanat, et de commerces, ces derniers limités à 400 mètres carrés de surface de plancher ; il interdit en revanche les bâtiments industriels, les entrepôts, les

installations de *camping* et de *caravaning*, et les dépôts ; dans le secteur **UH a**, il interdit les constructions autres que les équipements nécessaires aux activités sportives et ludiques. Il subordonne la constructibilité des terrains à la double condition d'une superficie minimale de 1.000 m² et d'une largeur minimale de 20 mètres.

En matière de forme urbaine, le règlement impose un retrait minimal de 10,00 mètres sur l'alignement, et des retraits minimaux de 3,00 à 6,00 mètres sur les limites séparatives ($D = H \geq 6,00$ m., mais $D = H / 2 \geq 3,00$ m. en l'absence de baie principale). Il fixe la hauteur maximale des faîtages à 9,00 mètres pour les bâtiments principaux, et à 4,00 mètres pour les annexes.

Le règlement limite le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) à 25 %, et le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) à 0,25 pour les constructions à usage d'habitat, et à 0,35 pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, et d'équipement public.

1.2.2.5. LES ZONES URBANISABLES DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.O.S. définit deux zones naturelles, réservées pour une future urbanisation, la zone **NA stricto sensu**, et la zone **NA UJ**. Ces zones constituent le prolongement naturel des espaces déjà urbanisés, et sont destinées à accueillir des constructions à usage artisanal et médico-social. Elles couvrent une superficie totale de 2,76 hectares (environ 0,7 % du territoire communal) :

- La zone **NA stricto sensu**, ne bénéficiant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation, est affecté à une future urbanisation, rendue possible après une révision ou une modification du P.O.S.. Elle couvre 1,98 hectares.

La zone **NA** constitue le prolongement naturel des espaces urbanisés, et est destinée à recevoir des logements, à l'issue d'une révision ou d'une modification du P.O.S..

- Créée par la révision simplifiée approuvée le 17 décembre 2009, la zone **NA UJ**, ne bénéficiant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation, est affectée à une future urbanisation, soumise à la condition restrictive de la réalisation de ces équipements internes, à la charge du pétitionnaire. Elle est destinée à accueillir des constructions à usage artisanal et médico-social. La zone **NA UJ** couvre 0,78 hectare.

Le règlement autorise la construction d'équipements médico-sociaux, de bureaux, de locaux destinés à l'artisanat, et de commerces, ces derniers limités à 400 mètres carrés de S.H.O.B.; il interdit en revanche les exploitations agricoles, les bâtiments industriels, les installations de *camping* et de *caravaning*, et les dépôts ; il interdit en outre les constructions autres que les logements nécessaires aux activités autorisées, limités toutefois à 60 mètres carrés de S.H.O.N.. Il subordonne la constructibilité des terrains à une superficie minimale de 800 m².

En matière de forme urbaine, le règlement impose un retrait minimal de 10,00 mètres sur l'alignement, et des retraits minimaux de 4,00 à 6,00 mètres sur les limites séparatives ($D = H \geq 4,00$ m., et $D = H \geq 6,00$ m. pour les logements). Il fixe la hauteur maximale des faîtages à 9,00 mètres pour les bâtiments principaux, et à 4,00 mètres pour les annexes.

Le règlement limite le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) à 50 % dans la « *partie artisanale* », mais à 60 % dans la « *zone médico-sociale* ». Il fixe le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) à 0,60 dans la « *partie artisanale* », et aussi à 0,60 dans la « *partie sociale* ».

1.2.2.6. LES Z.A.C. DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.L.U. ne comprend aucun périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

1.2.2.7. LES ZONES AGRICOLES DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.O.S. définit une zone agricole, protégée en raison de la valeur agronomique des sols, la zone **NC**.

La zone **NC** est réservée aux activités agricoles, ou aux activités annexes. Seules sont autorisées les constructions liées à ces activités. Le règlement ne fixe ni de C.E.S., ni de C.O.S. pour les constructions autorisées. Cette – vaste – zone protège les espaces naturels du territoire communal, et couvre une surface de 366,31 hectares (92,5 % du territoire communal).

La zone **NC** ne comprend aucun secteur particulier.

1.2.2.8. LES ZONES NATURELLES DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.O.S. d'ANDELU ne délimite pas de zone naturelle *stricto sensu*, de zone **ND**.

1.2.2.9. LES ESPACES PARTICULIERS DANS LE PLAN ACTUEL

Outre la division du territoire en zones, le document graphique, complété par le règlement du P.O.S., peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage conformément aux dispositions prévues par les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

À ANDELU, ces espaces particuliers concernent les seuls emplacements réservés, ci-dessous décrits.

Les espaces boisés classés dans l'actuel P.O.S..

Le P.O.S. ne détermine aucun espace boisé protégé (e.b.c.), soumis à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés dans l'actuel P.O.S.

L'actuel P.O.S. a réservé des emplacements destinés à des projets spécifiques d'aménagement. Ces emplacements réservés concernent des opérations de voirie et un projet d'équipement :

| | DÉSIGNATION DU PROJET | BÉNÉFICIAIRE | SURFACE |
|---|--|--------------|----------------------|
| 1 | Aménagement de l'entrée du village | Commune | 300 m ² |
| 2 | Aménagement d'un carrefour | Commune | 300 m ² |
| 3 | Aménagement d'un bassin de retenue | Commune | 1.200 m ² |
| 4 | Aménagement des abords de la route départementale de Jumeauville | Commune | 1.185 m ² |

Parmi ces divers projets, plusieurs opérations programmées ont été effectuées ou abandonnées dans le cadre de l'actuel P.O.S., et les emplacements réservés correspondants ont été levés lors de la modification du 18 octobre 2012 :

| | DÉSIGNATION DU PROJET | BÉNÉFICIAIRE | SURFACE |
|---|------------------------------------|--------------|--------------------|
| 1 | Aménagement de l'entrée du village | Commune | 300 m ² |
| 2 | Aménagement d'un carrefour | Commune | 300 m ² |

Les autres emplacements réservés du P.O.S. seront refondus et adaptés aux orientations du P.L.U..

Les alignements dans l'actuel P.O.S.

L'actuel P.O.S. a arrêté la liste des voies dont la largeur et l'alignement sont définis :

| VOIE | SITUATION | LARGEUR ACTUELLE | LONGUEUR | PLAN APPROUVÉ |
|--------------------|--------------------------------|------------------|-----------|---------------|
| Chemin rural n° 2 | Chemin de Villarceaux à Maule | 7,0 m. | 675 m. | NON |
| Chemin rural n° 3 | Chemin de la Grille | 4,0 m. | 930 m. | NON |
| Chemin rural n° 4 | Chemin de Paris | 4,0 m. | 3.390 m. | NON |
| Chemin rural n° 5 | Chemin de la Justice | 4,0 m. | 2.030 m. | NON |
| Chemin rural n° 6 | Chemin de Jumeauville à Thoiry | 4,0 m. | 520 m. | NON |
| Chemin rural n° 7 | Chemin sans nom | 4,0 m. | 355 m. | NON |
| Chemin rural n° 8 | Chemin de Goupillières à Maule | 4,0 m. | 1.860 m. | NON |
| Chemin rural n° 9 | Chemin de l'Orme | 4,0 m. | 840 m. | NON |
| Chemin rural n° 10 | Chemin des Champs-Guyons | 4,0 m. | 760 m. | NON |
| Chemin rural n° 11 | Chemin des Trembles | | 500 m. | NON |
| Chemin rural n° 12 | Chemin de la Manelle | 4,0 à 5,0 m. | 735 m. | NON |
| Chemin rural n° 13 | Chemin de Montfort à Maule | 4,0 m. | 369 m. | NON |
| Chemin rural | Chemin de Mantes à Thoiry | 4,0 m. | 601 m. | NON |
| Linéaire | | | 13.430 m. | |

Les lotissements dans l'actuel P.O.S.

Plusieurs lotissements composent le tissu urbain d'ANDELU. Mais aucun ne met en œuvre de règle particulière d'urbanisme, autre que celles précisant ou détaillant les règles du Plan d'Occupation des Sols.

1.2.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES

L'article R.121-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *lorsqu'il reçoit la décision d'une commune, d'un établissement public de coopération intercommunale, ou d'un syndicat mixte, d'élaborer ou de réviser un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme, le préfet porte à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public les dispositions particulières applicables au territoire concerné* ».

Le « porté à connaissance » comprend ainsi les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national. Il comprend aussi les diverses informations ou études utiles à l'aboutissement du document d'urbanisme.

Le « porté à connaissance » peut être complété ou modifié. L'article R.121-1 ajoute en effet : « *Au cours de l'élaboration du document, le préfet communique au maire ou au président de l'établissement public tout élément nouveau* ».

Ce sous-chapitre expose donc les différentes servitudes, présentées dans le « rapport » et arrêtées par la « liste des servitudes d'utilité publique », ainsi que les « autres prescriptions », du « porté à connaissance » du 26 juillet 2013.

1.2.3.1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) constituent des limites administratives au droit de propriété, et en conséquence au droit de construire. Elle sont instituées, dans un but d'utilité publique, au bénéfice de personnes publiques (l'Etat, les collectivités locales...), de concessionnaires de services publics (R.F.F., E.d.F., G.d.F....), voire de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Leur liste, dressée par un décret en Conseil d'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, distingue :

- Des servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements ;
- Des servitudes relatives à la défense nationale ;
- Et des servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique, applicables au territoire d'ANDELU, sont soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, et doivent être annexées au P.L.U..

Les servitudes pétrolières (les servitudes « I 1 »)

Cette servitude concerne les terrains proches des canalisations de distribution et de transport d'hydrocarbures liquides ; elle protège la canalisation des ruptures et ses abords des pollutions. Elle forme la servitude « I 1 » du « porté à connaissance ».

La servitude « I 1 », à ANDELU, concerne :

- Le tronçon de Gargenville à Coignières (Ø 508 mm.) du pipeline du Havre à Paris ;
- Le doublement du tronçon de Gargenville à Coignières (Ø 406 mm.) du pipeline du Havre à Paris

Le gestionnaire local en est la Société des TRANsports Pétroliers par PipeLines (TRAPIL).

Les servitudes électriques (les servitudes « I 4 »)

Cette servitude concerne la protection des installations de distribution et de transport de l'électricité ; elle grève les ancrages, les appuis, les passages, les élagages et les abattages des arbres au droit des lignes. Elle forme la servitude « I 4 » du « porté à connaissance ».

La servitude « I 4 », à ANDELU, concerne :

- La ligne aérienne 225 kV NO 1 d'Elancourt à Mezerolles ;
- La ligne aérienne 225 kV NO 1 de Mezerolles à La Verinnerie ;
- La ligne aérienne 400 kV NO 1 de Mezerolles-Yvelines-Ouest
- La ligne aérienne 400 kV NO 2 de Mezerolles à Villejust ;
- La ligne aérienne 63 kV NO 1 d'Hargenville-Plaisir-Porcheville ;
- La ligne aérienne 90 kV NO 1 de Porcheville à Rambouillet.

Le gestionnaire local en est le Réseau de Transport de l'Electricité (R.T.E.).

Les servitudes gazières (les servitudes « I 7 »)

Cette servitude concerne les terrains proches des aires souterraines de stockage de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides ou gazeux, et de produits chimiques destinés à l'industrie ; elle protège la ressource stockée et les abords des nuisances. Elle forme la servitude « I 7 » du « porté à connaissance ».

La servitude « I 7 », à ANDELU, concerne le stockage souterrain de gaz de Beynes.

Les co-gestionnaires locaux en sont le G.R.T.-GAZ et la D.R.I.E.E. d'Ile-de-France.

Les risques naturels ou technologiques (les servitudes « PM 1 »)

Cette servitude concerne, sur le territoire d'ANDELU, les terrains soumis à un risque d'inondation par la remontée de la nappe phréatique ; elle découle de l'application du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de Senneville. Le P.P.R.I. de Senneville est particulièrement décrit dans le paragraphe 1.3.4.2 du présent volet. Cette servitude forme la servitude « PM 1 » du « porté à connaissance ».

Le gestionnaire local en est le Service de l'Environnement de la Direction Départementale des Territoires.

Les servitudes hertziennes (les servitudes « PT 2 »)

Cette servitude concerne les terrains survolés par un faisceau hertzien ; elle grève le droit de construire et permet de refuser des aménagements au-delà d'une cote N.G.F. fixée par le décret l'instaurant. Elle forme la servitude « PT 2 » du « porté à connaissance ».

La servitude « PT 2 », à ANDELU, concerne :

- La liaison troposphérique de Versailles-Satory-Marine vers La Hève.

Le gestionnaire de cette servitude est l'établissement francilien du service des infrastructures du Ministère de la Défense.

Le détail, la source juridique, et le gestionnaire local de chacune de ces servitudes sont compris dans l'annexe réglementaire n° 6-2-1 du dossier du P.L.U. d'ANDELU.

1.2.3.2. LES PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La commune d'ANDELU n'est pas concernée par un projet d'intérêt général, selon le « porté à connaissance » du Préfet.

1.2.3.3. LES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les prescriptions archéologiques

Outre les monuments ou sites historiques, classés au titre de la loi du 31 décembre 1913 et visés par la servitude « AC 1 » du « porté à connaissance », l'espace urbain d'ANDELU comprend plusieurs sites archéologiques :

- Onze zones repérées par la Carte Archéologique Nationale ;
- Trois sites et trois voies antiques repérés par l'inventaire archéologique départemental.

Ces zones, ces sites, et ces voies sont soumis à la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003, relative à l'archéologie préventive. Le gestionnaire local en est le Service Régional de l'Archéologie d'Île-de-France [47 Rue Le Peletier – Paris 75009).

L'article R.523-1 du Code du Patrimoine dispose que les opérations d'aménagement, les construction d'ouvrages, ou les travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

La prévention du risque de contamination par les termites

L'ensemble du département des Yvelines est concerné par le risque de contamination par les termites, par l'arrêté préfectoral du 15 juillet 2002.

L'ensemble du territoire d'ANDELU est ainsi considéré comme une zone susceptible d'être contaminée.

La prévention du risque d'exposition au plomb

L'ensemble du département des Yvelines est concerné par le risque d'exposition au plomb, par le décret du 25 avril 2006. Ce décret est joint au dossier du P.L.U., dans les annexes prévues par l'article R.123-13 (l'alinéa 14).

La prévention du risque d'exposition à l'amiante

L'ensemble du territoire d'ANDELU est concerné par le risque d'exposition à l'amiante. Le décret n° 2002-839 précise que « *les immeubles bâtis, dont le permis de construire a été délivré avant le 1 juillet 1997, doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante, et [que] ce constat doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et doit être également annexé à l'acte authentique* ».

L'assainissement

Conformément au décret du 3 juin 1994, la commune d'ANDELU a engagé l'élaboration de son Schéma Directeur d'Assainissement (S.D.A.). Ce S.D.A., en cours d'étude, comprendra un plan de zonage d'assainissement collectif et individuel, ainsi qu'un plan du réseau collectif. Le P.L.U. devra être compatible avec ce document.

Les emprises militaires

Le territoire communal n'est concerné par aucune emprise militaire, ni par aucun équipement militaire.

Le règlement de publicité

Le territoire d'ANDELU n'est pas couvert par un règlement communal de la publicité, des enseignes, et des pré-enseignes,

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.3. LE SITE NATUREL

Ce chapitre situe le territoire communal d'ANDELU dans son environnement naturel, antérieur à l'occupation humaine.

1.3.1. LE CLIMAT

Le climat d'ANDELU est le climat tempéré – le "climat océanique dégradé" - de l'Île-de-France. Il se caractérise par des hivers doux et des étés supportables. Il ne recèle pas de particularité locale.

1.3.1.1. LES TEMPÉRATURES

Les données sont collectées par Météo-France à la station du parc Montsouris, à Paris. La température moyenne est de 10,7 ° C.

Les mois de juillet et d'août sont les plus chauds avec une température moyenne de 20,0° C.

Le mois de janvier est le plus froid de l'année, avec une température moyenne de 4,7° C. Sur les trente dernières années, le 17 janvier 1985 a été la journée la plus froide avec une température minimale de -13,9° C.

En moyenne, il gèle 25 jours par an.

Ces températures moyennes masquent néanmoins certains phénomènes climatiques exceptionnels. Parmi ceux-ci figure la canicule qui s'est abattue sur le bassin parisien durant les 13 premiers jours d'août 2003 : La chaleur a atteint son paroxysme le 11 août 2003 avec un acmé à 39,5° C.

1.3.1.2. LES VENTS

La rose des vents, établie avec les données relevées à la station de Trappes entre 1981 et 1990, distingue deux dominantes :

- La première dominante, du sud-ouest, est caractéristique d'une situation dépressionnaire,
- La deuxième, du nord-est, est révélatrice d'une situation anticyclonique.

D'autre part, le maximum absolu de vent instantané, relevé à la station du Parc Montsouris à Paris, le 26 décembre 1999, a atteint une valeur de 47 m/s (soit une vitesse de 169,2 km/h).

1.3.1.3. LES PRÉCIPITATIONS

Le territoire d'ANDELU subit une pluviométrie moyenne, mais irrégulière :

- La moyenne annuelle de 1991 à 2000 est de 643 millimètres ;
- La moyenne annuelle de 2001 à 2010 est de 576 millimètres ;
- La moyenne annuelle de 2007 à 2012 est de 659 millimètres (635 mm. à Paris).

L'année la plus pluvieuse fut 2000, avec une pluviométrie de 873 mm. ; la plus sèche 2011, avec une pluviométrie de 453 mm..

1.3.1.4. LES NUISANCES ET LES RESSOURCES

La pollution aérienne

Conformément à la loi sur l'air du 30 décembre 1996, AIRPARIF, organisme chargé de la surveillance de l'air dans l'Ile-de-France, prévoit les épisodes de pollution, évalue l'impact des mesures prises pour réduire les émissions polluantes, informe les autorités et les citoyens.

Les principaux polluants atmosphériques se classent en deux groupes distincts, les polluants primaires et les polluants secondaires.

- Les polluants primaires sont directement issus des sources de la pollution, qu'elle soit d'origine domestique, industrielle, ou automobile (les oxydes de carbone, les oxydes de soufre, les oxydes d'azote...).
- Les polluants secondaires sont issus de la mutation, dans la basse atmosphère, par le rayonnement solaire et la chaleur, des polluants primaires (l'ozone, les P.A.N. ou nitrates de peroxyacétylène, aldéhydes...).

Dans la région parisienne, AIRPARIF surveille le dioxyde de soufre (SO₂), les particules fines (PM 10 et PM 25), les oxydes d'azote (NO_x), l'ozone (O₃), le monoxyde de carbone (CO), et les composés organiques volatils (COV).

Le dioxyde de soufre, les oxydes d'azote, l'ozone, le monoxyde de carbone, et les composés organiques volatils, sont des composés gazeux.

Les particules fines sont des substances solides de diamètre inférieur à 100 µm. Celles d'une taille inférieure à 10 µm, dites PM 10, se répandent dans l'air ambiant, tandis que les autres se déposent à proximité de leur point d'émission.

La station de surveillance la plus proche d'ANDELU est celle de Mantes-la-Jolie.

L'indice « ATMO », défini par l'arrêté du Ministre de l'Ecologie et du Développement Durable, du 22 juillet 2004, intègre dans un indice groupé, les différents polluants atmosphériques : Le dioxyde de soufre SO₂, l'ozone O₃, les dioxydes d'azote NO_x, et les poussières. L'indice quotidien est calculé à partir de la concentration la plus élevée parmi ces 4 polluants. Les mesures faites sur la qualité de l'air au cours de l'année 2011¹ à ANDELU, donnent les résultats suivants :

| INDICE | NOMBRE DE JOURS | % DU NOMBRE DE JOURS |
|-------------------|-----------------|----------------------|
| 10 (très mauvais) | 0 | 0,00 % |
| 9 (mauvais) | 0 | 0,00 % |
| 8 (mauvais) | 3 | 0,83 % |
| 7 (médiocre) | 7 | 1,93 % |
| 6 (médiocre) | 22 | 6,06 % |
| 5 (moyen) | 35 | 9,64 % |
| 4 (bon) | 102 | 28,10 % |
| 3 (bon) | 171 | 47,11 % |
| 2 (très bon) | 23 | 6,34 % |
| 1 (très bon) | 0 | 0,00 % |

Source : www.airparif.fr

L'indice « CITEAIR » intègre dans un indice, comparable au niveau européen, les mêmes polluants atmosphériques : L'ozone O₃, les dioxydes d'azote NO_x, et les particules PM 10,0 (les polluants obligatoires), ainsi que le dioxyde de soufre SO₂, le monoxyde de carbone CO, et les particules PM 2,5 (les polluants complémentaires). Les mesures faites sur la qualité de l'air au cours de l'année 2012 à ANDELU, donnent les résultats suivants :

| INDICE | NOMBRE DE JOURS | % DU NOMBRE DE JOURS |
|--------------|-----------------|----------------------|
| [0 – 24] | 21 | 5,82 % |
| [25 – 49] | 267 | 73,96 % |
| [50 – 74] | 50 | 13,85 % |
| [75 – 100] | 23 | 6,37 % |
| [> 100] | 0 | 0,06 % |

Source : www.airparif.fr

Les données d'AIRPARIF montrent que les pollutions aériennes proviennent essentiellement de la circulation routière (les oxydes d'azote, le monoxyde de carbone, les composés organiques volatils, les particules fines, et le dioxyde de carbone), sauf pour le dioxyde de soufre dont la pollution provient du chauffage.

¹ . L'indice français « ATMO » est accessible par commune et par département jusqu'au 31 décembre 2011 ; il est relayé depuis le 1er janvier 2011 par l'indice européen « Citeair ».

L'article premier du décret du 25 mai 2001, modifié par l'article 4 du décret n° 2007-397 du 22 mars 2007, stipule que doivent être couvertes par un plan de protection de l'atmosphère (P.P.A.) :

- Les agglomérations de plus de 250.000 habitants ;
- Les zones dans lesquelles le niveau de concentration dans l'air ambiant de l'une au moins des substances polluantes, évaluée conformément aux dispositions dudit décret, dépasse ou risque de dépasser une valeur limite mentionnée à l'annexe 1 du titre 1er du Décret n° 98-360 du 6 mai 1998.

Le P.P.A. des Yvelines est en cours d'étude.

Le développement de l'énergie éolienne

La loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 a fixé les grandes lignes de la politique énergétique.

L'Atlas Éolien d'Ile-de-France cartographie les densités d'énergie éolienne (proportionnelles à la vitesse moyenne du vent), exploitables dans la Région à différentes altitudes (10, 30, 60, et 90 mètres), ainsi que les zones de protection environnementale ou patrimoniale où l'implantation des éoliennes est proscrite ou soumise à des dispositions spécifiques.

L'Atlas Éolien recense ainsi les sites intéressants pour le développement de l'énergie éolienne.

Le Schéma Régional Eolien (S.R.E.) identifie les sites favorables au développement de l'énergie éolienne, compte tenu, d'une part, de la densité d'énergie éolienne et, d'autre part, d'une analyse des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales.

Ce schéma s'intégrera au Schéma Régional du Climat, de l'Air, et de l'Energie (S.R.C.A.E.), élaboré conjointement par l'Etat et la Région d'Ile-de-France, dès lors qu'il aura été approuvé par le Conseil Régional et arrêté par le Préfet de Région.

Le S.R.E. d'Ile-de-France a été approuvé, le 28 septembre 2012, par une délibération du Conseil Régional et par un arrêté du Préfet de Région

Le S.R.E. détermine des Zones de Développement Éolien (Z.D.E.), où des équipements éoliens peuvent être implantés. Il prend en compte les Z.D.E. déjà créées.

Une Z.D.E. est proposée par une ou plusieurs communes, ou par un ou plusieurs E.P.C.I. à fiscalité propre. Elle est définie, en tenant compte du potentiel éolien de la zone, de la proximité des réseaux de transport d'électricité, et des contraintes de la protection des paysages, des monuments historiques, et des sites inscrits ou classés, par un périmètre et par une puissance installée minimale et maximale. Une Z.D.E. est instaurée par un arrêté préfectoral.

Le territoire d'ANDELU est classé dans les zones où la densité d'énergie, à 30 mètres de hauteur, est d'environ 200 w/m². Il est aussi situé dans une « zone favorable à fortes contraintes ». Il est ainsi susceptible d'être concerné par une installation de production d'énergie éolienne.

1.3.2. LES SOLS

1.3.2.1. LA TOPOGRAPHIE

La topographie du territoire communal d'ANDELU est une donnée essentielle dans la formation de son tissu urbain comme dans l'orientation de son futur développement.

Le territoire communal couvre une superficie de 396 hectares, et forme grossièrement un « sablier » irrégulier, basculé vers l'ouest, dont les bases longues d'environ 1,5 à 1,7 kilomètres, la hauteur grande d'environ 3,0 kilomètres. L'axe principal du « sablier » est souligné par la route départementale 158.

Le territoire communal accuse un dénivelé de plus de 22 mètres entre ses plus hauts et plus bas points :

- Le point haut est à 133 mètres d'altitude, près du lieudit de La Justice ;
- Le point bas est à 111 mètres d'altitude, près de la Mare de la Bâte.

L'altitude moyenne est de 122 mètres.

1.3.2.2. LA GÉOLOGIE

Les strates géologiques

Le terroir d'ANDELU voit se superposer plusieurs strates géologiques :

Les formations superficielles sont constituées par :

- Des limons des plateaux (LP), sablo-argilo-calcaires, qui recouvrent d'un manteau continu le plateau sur une épaisseur variable. A la base, un cailloutis de meulière au contact entre les limons et les formations tertiaires.

Les formations tertiaires sont constituées par :

- Du calcaire grossier supérieur et moyen du Lutécien, mêlé de marnes et caillasses (e5), qui forme l'entablement de la plaine ;
- Du calcaire de Champigny, du Bartonien Supérieur, mêlé de marnes supragypseuses (e7) ;



(© B.R.G.M., 2002)

- A sa base, du calcaire de Saint-Ouen, du Bartonien Inférieur (e6b).

Les gouffres et les cavités souterraines

L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987 délimite les zones liées à la présence de carrières ou de cavités souterraines (cet arrêté préfectoral vaut un Plan de Prévention du Risque Naturel).

Au titre de cet arrêté préfectoral, la commune d'ANDELU n'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.

1.3.2.3. LE PATRIMOINE MINÉRALOGIQUE

Le Schéma Départemental des Carrières (S.D.C.) des Yvelines, approuvé par un arrêté du 22 novembre 2013, recense des matériaux disponibles sur le territoire d'ANDELU. L'exploitation en est prévue, sous les réserves des contraintes locales (comme l'urbanisation) et des protections environnementales fortes. Ce même schéma précise également que la fourniture de matériaux, dont la région est déficitaire, doit être réalisée au plus près des besoins afin de réduire l'empreinte écologique.

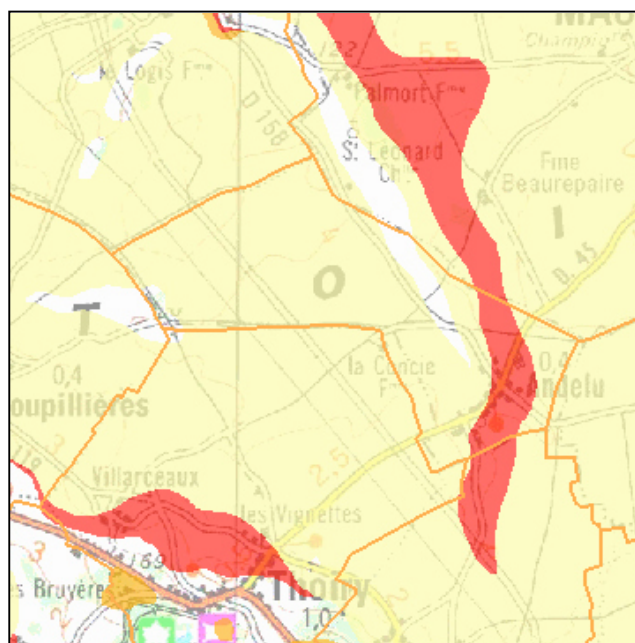
1.3.2.4. LES RISQUES GÉOLOGIQUES

De ces caractéristiques géologiques ressortent plusieurs données ayant des incidences sur la mécanique des sols.

Les argiles

La strate des marnes supragypseuses (la couche e7 de la carte géologique) est repérée sur la base de donnée « ARGILES » du Bureau de Recherche Géologique et Minière (B.R.G.M.), comme étant susceptible de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols : Des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage mal étayés.

Sur le territoire d'ANDELU, ces marnes affleurent, au long de la route départementale 158, aux lieudits de la Manelle et des Cheneaux, et, dans le village, au niveau des terrains de sports du Cornouiller



(source : www.argiles.fr) ;

Des précautions particulières doivent donc être prises, dans la délimitation des zones constructibles, comme pour les terrassements et les fondations des ouvrages sur ces sols (cf. www.argiles.fr).

1.3.3. L'HYDROLOGIE

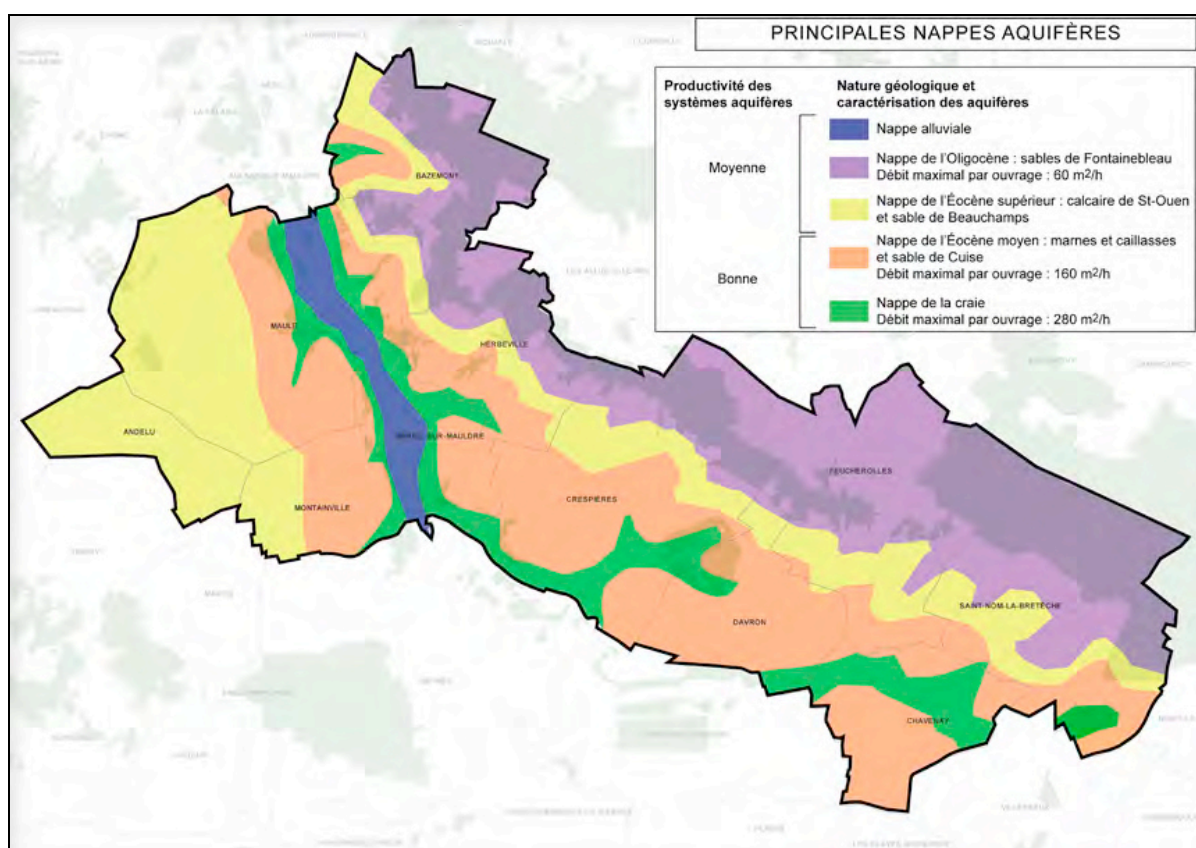
1.3.3.1. L'HYDROLOGIE SOUTERRAINE

Le sous-sol d'ANDELU est riche en eaux souterraines

La formation marno-calcaire des calcaires de Saint-Ouen abrite une vaste nappe. Située sous le plateau, elle constitue un aquifère important au niveau régional. Du fait de son altimétrie et de son substrat, elle reçoit les eaux des seules précipitations, directement par infiltration. Son étiage est donc fortement dépendant de la pluviométrie.

Au niveau de la Mare de la Baste, le « toit » de la nappe culmine à quelques décimètres de profondeur, à la Mare de la Baste. Lors des violents orages, la nappe y affleure.

Les produits utilisés pour les cultures, les rejets des élevages, ainsi que les produits phytosanitaires employés pour l'entretien des espaces publics ou des abords des routes, contribuent à la dégradation de ces eaux souterraines, malgré les actions de fertilisation raisonnée entreprises ces dernières années.



Les nappes aquifères de la Plaine de Versailles (Source : S.Co.T. de Gally-Mauldre)

1.3.3.2. L'HYDROLOGIE AÉRIENNE

Le territoire d'ANDELU appartient au bassin de la Mauldre. Le bassin hydrographique de la Mauldre couvre environ 410 km² (41.130 hectares), dont environ 20 % sont urbanisés,

mais il revêt une importance stratégique pour le département des Yvelines dans lequel il est totalement inscrit, dont il couvre 30 % du territoire et abrite 30 % des habitants.

Le bassin versant compte en tout 6 sous-bassins et 25 cours d'eau. Il est composé uniquement de cours d'eau non domaniaux. Les limites du bassin versant de la Mauldre ont été définies par l'arrêté préfectoral du 19 août 1994 pour l'élaboration du SAGE.

Les six sous-bassins sont :

- Le rû de Gally (118,5 km²) ;
- Le rû de Lieutel (77,7 km²) ;
- Le ruisseau supérieur de la Mauldre (65,9 km²) ;
- La rivière inférieure de la Mauldre (64,1 km²) ;
- Le rû de la Guyonne (40,0 km²) ;
- Le rû de Maldroit (36,2 km²).

La Mauldre prend sa source à 135 mètres d'altitude près du hameau de Maison-Blanche, à la limite des territoires de Saint-Remy-L'Honoré et de Coignières. Elle arrose les bourgs de Beynes et de Maule, avant de rejoindre la Seine à la hauteur d'Epône, à 20 mètres d'altitude. La pente moyenne est donc de 3,25 m/km (0,33 %).

La Mauldre est alimentée, outre par le ruissellement sur le plateau agricole, par le débit des nappes du tertiaire, dont le principal exutoire est au seuil de Cressay.

La station hydrométrique qui mesure, au plus près du territoire communal, le débit de la Mauldre est située à Aulnay-sur-Mauldre.

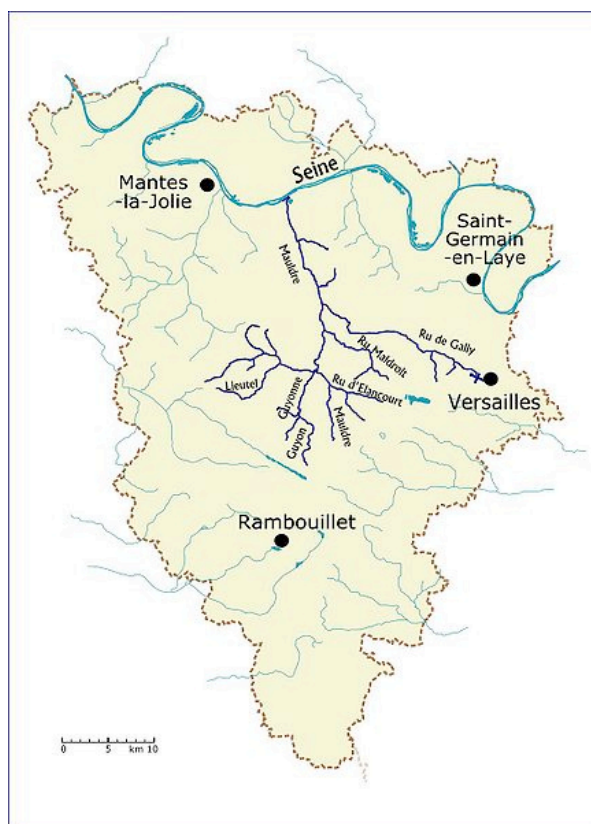
Le débit annuel moyen est d'environ 2,13 mètres cubiques par seconde, avec des variations saisonnières de 2,5 (en août) à 6,0 m³/s (en mars). Il a tendance à augmenter au fil des années car il est renforcé par les rejets de populations urbaines croissantes, notamment dans le sud-est du bassin.

Le bassin de la Mauldre est géré par le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (CO.BA.H.M.A.), qui rassemble les 66 communes intéressées par la Mauldre et ses affluents, sous l'égide du conseil général des Yvelines.

Sur le territoire d'ANDELU, le seul élément est un cours d'eau intermittent, un simple fossé, sourdant de la mare de la Concie et rejoignant le fossé de la route départementale 158.

1.3.3.3. LES ZONES HUMIDES

L'article 2 de la loi du 3 janvier 1992 (la « Loi sur l'Eau »), codifié à l'article L.211-1 du Code de l'Environnement puis modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, définit les



zones humides comme des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée, ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire, [où] la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » ; il affirme la nécessité de préserver et de protéger ces écosystèmes aquatiques, qui assurent des fonctions de réserves biologiques, animales, et végétales.

Le territoire d'ANDELU ne comprend aucune zone humide au titre du 1° du I de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement.

Cependant, la D.R.I.E.E. et le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (Co.Ba.H.M.A.) ont repéré des périmètres humides – ou supposés humides - de la classe 3, compris dans les « enveloppes d'alerte ».

1.3.3.4. LES RISQUES HYDRAULIQUES

Le risque de pollution

Le territoire d'ANDELU n'accueille pas d'activité industrielle ou artisanale susceptible d'affecter les nappes souterraines. Toutefois, ces nappes restent vulnérables à la pollution engendrée l'activité agricole, par des pratiques inappropriées (les excès de fertilisants) ou par des effluents (les épandages de lisiers).

Le risque d'inondation

Le territoire d'ANDELU est soumis à un risque d'inondation, lors de fortes pluies ou d'orages violents. Ce risque est pris en compte dans le cadre d'une Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.), le P.P.R.I. du rû de Senneville (cf. le paragraphe 1.3.4.2. ci-dessous).

1.3.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.3.4.1. LE SCHÉMA RÉGIONAL CLIMAT-AIR-ÉNERGIE

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (la loi « Grenelle II ») a instauré les Schémas Régionaux du Climat, de l'Air et de l'Energie (S.R.C.A.E.). Ces schémas visent, dans chaque région, à définir les orientations et les objectifs en matière de maîtrise de la demande énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique, et d'adaptation aux effets probables du changement climatique.

Dans ce cadre, le Conseil Régional d'Ile-de-France a approuvé le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (S.R.C.A.E.), par sa délibération du 23 novembre 2012. Le document permet de mieux prendre en compte la lutte contre le réchauffement climatique grâce à certaines prescriptions concrètes comme la limitation de l'étalement urbain ou le développement des énergies renouvelables.

Le S.R.C.A.E. fixe des objectifs et des orientations dans les domaines :

- Du bâtiment (« encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances » ; « améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques ») ;
- Des énergies renouvelables (« densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération » ; « favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment » ; « favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de biogaz sur les sites propices et adaptés ») ;
- Des consommations électriques (« maîtriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance ») ;
- Des transports (« encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés » ; « réduire les consommations et émissions du transport de marchandises » ; « favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement » ; « limiter l'impact du trafic aérien sur l'air et le climat ») ;
- De l'urbanisme (« promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air ») ;
- Des activités économiques (« faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises ») ;
- De l'agriculture (« favoriser le développement d'une agriculture durable ») ;
- De la consommation durable (« réduire l'empreinte carbone des consommations des Franciliens ») ;
- De l'air (« améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens ») ;
- De l'adaptation au changement climatique (« accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique ») ;
- De la mise en œuvre et du suivi du document (« se doter des outils nécessaires à une mise en œuvre du SRCAE au sein des territoires »).

En ce qui concerne l'urbanisme, le S.R.C.A.E. décline plusieurs orientations :

- Prendre en compte les objectifs et les orientations du S.R.C.A.E. dans la révision du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ;
- Promouvoir la densification, la multipolarité, et la mixité fonctionnelle, afin de réduire les consommations énergétiques ;
- Accompagner les décideurs locaux en diffusant des outils techniques pour la prise en compte du S.R.C.A.E. dans leurs projets d'aménagement ;
- Prévoir dans les opérations d'aménagement la mise en application des critères de chantier propres.

L'article L.2224-34 du Code des Collectivités Territoriales permet aux communes de moins de 50 000 habitants d'élaborer un Plan Territorial Climat-Énergie, afin d'appliquer localement les prescriptions du S.R.C.A.E.. Dans ce cas, le P.L.U. ne prend en compte que les dispositions de ce Plan Territorial Climat-Energie (cf. l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme). La Commune d'ANDELU n'a pas élaboré de Plan Territorial Climat-Energie.

1.3.4.2. LA PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATION PLUVIALE

Le contexte législatif

Les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.N.) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, relative à la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie, et à la prévention des risques majeurs. Cette loi a été modifiée par l'article 16 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement. Le contenu et la procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Le P.P.R.N. est élaboré par les services de l'Etat, soumis pour avis aux conseils municipaux des communes concernées, et soumis à une enquête publique. Il est approuvé par un arrêté préfectoral.

Le P.P.R.N. a la valeur d'une servitude d'utilité publique, et à ce titre, doit être annexé aux documents d'urbanisme (l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme). Ils sont opposables aux pétitionnaires. Le P.P.R.N. comprend des règles d'urbanisme, dont le non-respect peut motiver un refus de permis de construire, des règles de construction, dont le non-respect doit être sanctionné au titre des articles L.152-1 à L.152-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que des recommandations.

La prise en compte du risque d'inondation pluviale

En cas de fortes pluies ou d'orages violents, le territoire d'ANDELU peut être concerné par des inondations d'eaux pluviales causées à la fois par la réception des eaux de ruissellement sur le plateau et par la saturation du réseau des eaux pluviales. Ce risque potentiel rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens et à préserver le champ d'expansion des débordements.

Les mesures particulières sont définies par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.). Le P.P.R.I. de Senneville a été approuvé par un arrêté préfectoral du 14 février 2000.

A ANDELU, le seul site concerné par le risque de remontée de la nappe est la mare, au centre du village.

1.4. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Ce quatrième chapitre décrit le territoire communal d'ANDELU dans son environnement naturel, mais façonné par l'activité humaine.

1.4.1. L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

1.4.1.1. LES TERRITOIRES AGRICOLES

Les parcelles agricoles occupent l'essentiel du territoire d'ANDELU, à l'exception de ses parties urbanisées, et d'un petit bois, le bois de la Justice. Leur exploitation met en œuvre des cultures céréalières en *open field* sur plateau, et un élevage de bovins dans la ferme du Clos.

1.4.1.2. LES TERRITOIRES FORESTIERS

De son manteau boisé originel, le territoire d'ANDELU ne conserve plus qu'un petit bosquet, le bois de la Justice, qui prolonge un bosquet équivalent, situé sur le territoire de Goupillières. Ce massif couvre une superficie de moins d'un hectare.

1.4.2. LA FLORE ET LA FAUNE

1.4.2.1. LA FLORE

La flore rurale

La flore, à ANDELU, est une flore caractéristique des espaces agricoles exploités en *open field*.

Les espaces cultivés sont essentiellement tournés vers les céréales, le blé, le maïs, le colza, ainsi que vers la betterave et la pomme de terre...

La flore rurale d'ANDELU ne comprend aucune essence protégée à un titre particulier.

La flore forestière

Le bois de la Justice est composé d'essences communes, laissées en un taillis peu entretenu.

La flore forestière d'ANDELU ne comprend aucune essence protégée à un titre particulier.

1.4.2.2. LES TERRITOIRES REMARQUABLES DE LA FLORE

Les espaces boisés classés

Le P.O.S. d'ANDELU ne compte aucun espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le seul bosquet qui existe dans l'espace naturel et anime le paysage est le bois de la Justice à l'ouest du territoire communal. Toutefois, ni sa superficie, ni ses caractéristiques ne justifient une protection dans le cadre du P.L.U..

1.4.2.3. LA FAUNE

La faune rurale

À ANDELU, la faune est représentée par les espèces typiques de la faune rurale.

La faune d'ANDELU ne comprend aucune espèce protégée à un titre particulier.

1.4.2.2. LES TERRITOIRES REMARQUABLES DE LA FAUNE

Le territoire d'ANDELU ne compte aucun espace faunistique repéré ou protégé.

1.4.3. LES PAYSAGES NATURELS

1.4.3.1. LE « GRAND PAYSAGE »

Procédant du relief, le paysage d'ANDELU se décline en une seule unité paysagère, aux limites plus ou moins nettes :

- Le plateau, doucement incurvé autour du point bas du territoire communal et largement ouvert sur les horizons lointains.

Cependant, la planéité du « grand paysage » d'Andelu ouvre des vues sur des éléments lointains :

- Le coteau de Thoiry et de Marcq, et ses boisements épais, que perce notamment le « tapis vert » du château de Thoiry ;
- Les vallées de la Mauldre et du rû de Senneville, dont les cimes boisées apparaissent à l'horizon.

Ces perspectives lointaines renforcent le caractère isolé du village.

Les césures paysagères

Le territoire d'Andelu ne comprend aucune infrastructure majeure, et donc aucune césure paysagère sensible : Les routes et les chemins suivent le relief du plateau et ne comportent aucun talus ni dévers marqués.

1.4.3.2. LES ENTITÉS DU PAYSAGE

L'unique entité paysagère, le plateau, doucement incurvé de l'est vers l'ouest, est actuellement vierge de toute construction, et de tout boisement à l'exception du petit bois de la Justice, peu visible depuis le village. Seules les fermes de Concie et de Beurepaire, dépendant de communes riveraines, animent le paysage. Depuis le bourg d'Andelu et depuis la « butte » du Noyer-Thibault, il ouvre des visions lointaines vers la vallée de la Mauldre, vers l'est.

1.4.3.3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PAYSAGE

Les sites archéologiques

Le territoire d'Andelu était traversé, dans sa partie orientale, par la voie romaine reliant Orléans et Chartres à Beauvais par Montfort-l'Amaury et Maule (la rue d'Orléans est sur son tracé). En 1900, des fouilles archéologiques furent entreprises par M. Rebière, un instituteur de Marcq. Il mit à jour un tronçon de voie romaine dans la direction sud-est – nord-ouest. Cette voie, de cinq mètres de largeur, portait encore les traces des roues des chariots.

L'espace naturel d'ANDELU comprend plusieurs sites repérés, susceptibles de receler des vestiges archéologiques : L'inventaire archéologique départemental répertorie 3 voies et 3 secteurs antiques, dont le site proto-historique et antique des Chéneaux.

Toutefois, ces sites ne sont pas sensibles dans le paysage.

Ces sites sont soumis à la loi du 27 septembre 1941 sur les fouilles archéologiques et à la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 sur l'archéologie préventive. La loi du 27 septembre 1941 permet à l'autorité administrative de prendre des mesures conservatoires en cas de découverte fortuite, et de soumettre les fouilles archéologiques à une autorisation préalable puis au contrôle des services déconcentrés du Ministère de la Culture. La loi du 1 août 2003 confère au Préfet de Région le pouvoir de prescrire et de contrôler les opérations d'archéologie préventive sur des sites préalablement repérés.

En outre, l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, auquel l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, a conféré un caractère d'ordre public, stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

Les sites remarquables

L'espace agricole d'ANDELU, affecté aux grandes cultures céréalières et ouvert largement vers les vallées proches, ne comporte aucun élément particulier du paysage.

La « Base Mérimée » du Ministère de la Culture recense un seul élément paysager remarquable, mais cet élément est situé dans l'emprise perçue du bourg : Les anciens jardins du château (la notice n° IA 78000 763).

A ces jardins, peu valorisés, peut être ajoutée la mare attenante à la chapelle de la Nativité : Cette mare, alimentée par les eaux de ruissellement, permettait d'abreuver les chevaux de ferme proche. Un pédiluve était aménagé à cet effet. Avec ses berges enherbées et arborées, elle forme l'écrin vert de la chapelle.

1.4.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.4.4.1. LES ZONES AGRICOLES PROTÉGÉES

La fragilité de certains espaces agricoles, face au développement des espaces urbanisés, a suscité la mise en place, par la Loi d'Orientation Agricole de 1999, d'un nouvel outil foncier permettant de soustraire ces espaces à la pression urbaine. Ces espaces peuvent ainsi être classés dans des « Zones Agricoles Protégées » (Z.A.P.).

L'espace agricole d'ANDELU n'est concerné par aucune Z.A.P..

1.4.4.2. LES OUTILS DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les Z.N.I.E.F.F.

L'article 23 de la « Loi Paysage » dispose que « *l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique* ».

Un inventaire local ou régional du patrimoine faunistique et floristique est transcrit par l'outil particulier de la gestion environnementale que constitue la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique (la Z.N.I.E.F.F.) :

- La Z.N.I.E.F.F. de type I est un secteur limité, caractérisé par la présence d'essences, d'espèces, ou d'associations d'essences et d'espèces, qui sont caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ; une Z.N.I.E.F.F. de type I doit être comprise dans une zone « N » du P.L.U. au titre de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme.
- La Z.N.I.E.F.F. de type II est un grand espace naturel, présentant des équilibres écologiques maintenus et des potentialités biologiques importantes ; une Z.N.I.E.F.F. de type II doit être prise en compte à ce titre par le P.L.U..

Cet inventaire établi sur un territoire particulier n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques ainsi recensés constituent un enjeu environnemental de niveau supra-communal et doivent être pris en compte dans le P.L.U..

Si la proche vallée de la Mauldre est répartie entre les périmètres de plusieurs Z.N.E.F.F., de type I et de type II, aucune Z.N.I.E.F.F. n'existe ou n'empiète sur le territoire propre d'ANDELU.

Les Z.I.C.O.

Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.) est un espace qui abrite des effectifs significatifs d'espèces ornithologiques, que ces espèces suivies soient des espèces natives ou hivernantes, ou encore des espèces passant lors de leur migration. L'inventaire des Z.I.C.O. répartit les espaces visés en 3 classes, selon l'importance, mondiale (A), européenne (B), ou communautaire (C), des espèces protégées et des sites concernés.

Le territoire d'ANDELU, qui ne comprend aucun boisement significatif, n'est pas concerné par cet outil particulier d'inventaire environnemental.

Les arrêtés de biotopes

Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope visent à prévenir la disparition des espèces protégées (les espèces animales non domestiques ou les essences végétales non cultivées) par des mesures de conservation des biotopes nécessaires à leur alimentation, à leur reproduction, à leur repos, ou à leur survie. Ces biotopes peuvent être constitués par des mares, des marécages, des marais, des haies, des bosquets, des landes, des dunes, des pelouses, ou d'autres formations naturelles peu exploitées par l'homme.

Un arrêté de protection de biotope peut également avoir pour objet l'interdiction des actes portant atteinte de manière indistincte à l'équilibre biologique des milieux, et notamment l'écobuage, le brûlage, le broyage des végétaux, la destruction des talus et des haies, l'épandage de produits antiparasitaires...

La commune d'ANDELU n'est pas concernée par un « arrêté de biotope ».

Le réseau « NATURA 2000 »

Le réseau européen « Natura 2000 » détermine, d'une part, des zones spéciales de conservation, désignées au titre de la directive n° 92-43 du 21 mai 1992, relative aux habitats, et, d'autre part, les zones de protection spéciale, désignées au titre de la directive n° 79-409 du 2 avril 1979, relative aux oiseaux.

Ce réseau écologique européen a pour but de conserver des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au titre des directives « habitats » et « oiseaux », et dans une perspective de développement durable.

La commune d'ANDELU n'est pas concernée par le réseau européen « Natura 2000 ».

Les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière

Les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (P.R.I.F.) protègent des espaces naturels d'intérêt régional. L'Agence des Espaces Verts acquiert ainsi, pour le compte de la Région d'Ile-de-France et avec le concours de la S.A.F.E.R. et de l'A.F.T.R.P., des espaces verts particulièrement intéressants sur le plan écologique mais menacés par la croissance urbaine. Associée à plusieurs partenaires, le Museum d'Histoire Naturelle, le Centre Ornithologique d'Ile-de-France, l'Office pour les Insectes et leur Environnement, la Ligue pour la Protection des Oiseaux...

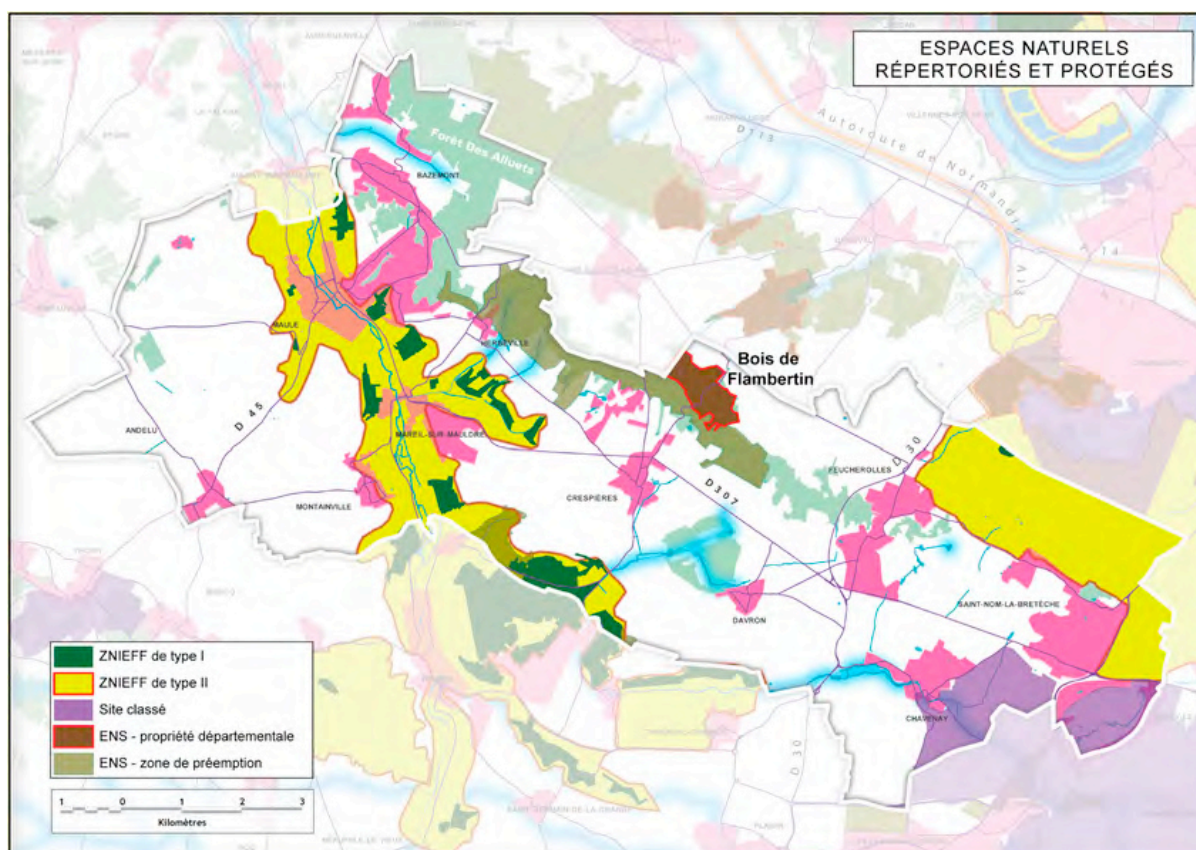
L'Agence des Espaces Verts (A.E.V.) aménage et assure l'entretien et la surveillance des sites, la régulation des espèces, la gestion des terres agricoles (Source : www.aev-iledefrance.fr).

À ANDELU, aucun espace naturel n'est inclus dans un P.R.I.F..

Les espaces naturels sensibles

Un Espace Naturel Sensible (E.N.S.) est une zone, soumise par une délibération du Conseil Général, à des mesures particulières de protection, dont le principe est posé par l'article L.142-1¹ du Code de l'Urbanisme : « Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, et des champs naturels d'expansion des crues, et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ». Ces mesures particulières sont, entre d'autres, une taxe départementale des espaces naturels sensibles et une zone de préemption.

À ANDELU, aucun espace naturel n'est classé au titre des E.N.S. du département des Yvelines.



Les espaces naturels protégés (Source : S.Co.T. de Gally-Mauldre)

Cependant, le Conseil Général des Yvelines a approuvé, par sa délibération du 24 juin 1994, un Schéma Départemental des Espaces Naturels (S.D.E.N.), modifié par la délibération du 16 avril 1999. Ce document fixe les grandes orientations stratégiques du

¹ . La loi du 18 juillet 1985, modifiée par les lois du 2 février 1995 et du 7 février 2002, codifiée.

département ainsi que le cadre de son action en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels.

Pour la commune d'Andelu, le S.D.E.N. préconise de prendre des dispositions utiles, notamment réglementaires, visant à assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation d'une fonction agricole pour toutes les terres cultivées autour du bourg.

1.4.4.4. LES OUTILS DE LA PROTECTION DU PAYSAGE

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme affirme le nécessaire équilibre entre le développement des espaces urbains et la préservation des espaces naturels et des paysages dans un souci de développement durable. La loi du 8 janvier 1993, sur la protection et la mise en valeur des paysages, prévoit des mesures destinées à assurer une meilleure protection et une réelle mise en valeur des paysages naturels. Les principes généraux et les outils opérationnels sont inscrits dans le Code Rural, dans le Code de l'Urbanisme, ainsi que, pour les sites classés et les sites inscrits, dans le Code de l'Environnement :

- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages ;
- Les chartes des Parcs Naturels Régionaux ;
- Le classement ou l'inscription de sites naturels au titre des articles L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement ;
- La protection par le P.L.U. des éléments remarquables du patrimoine naturel et des paysages au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme...

Les trames verte et bleue

Les trames verte et bleue sont des outils institués par les articles 23 et 24 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 (la « Loi Grenelle I »), et par les articles 14 à 19 et 121 et 122 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (la « Loi Grenelle II »). Ces articles sont incorporés, pour les deux pénultièmes, dans le Code de l'Urbanisme, pour les deux derniers, dans le Code de l'Environnement.

L'article L.371-1 du Code de l'Environnement, introduit par l'article 121 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dispose que les trames verte et bleue (T.V.B.) « *ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural* ».

La trame verte et la trame bleue dessinent le réseau écologique formé par les continuités écologiques terrestres et aquatiques, identifiées au travers des démarches de planification ou de projet, à chaque échelle territoriale. Elles doivent permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation aux milieux : « *Ces trames contribuent à :*

1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;

2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;

3° Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface et des écosystèmes aquatiques ;

4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;

5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;

6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages ».

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) identifie les trames verte et bleue à l'échelle régionale.

Le S.R.C.E. d'Ile-de-France a été « approuvé » par une délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013, puis « adopté » par l'arrêté n° 2013294-0001 du 21 octobre 2013.

Le S.R.C.E. est axé sur la biodiversité et le paysage, plutôt que sur les espaces verts et les liaisons douces. Ces derniers - les espaces verts et les liaisons douces – sont souvent artificialisés et parfois équipés ; ils participent ainsi à la qualité paysagère des lieux et à la détente des habitants, mais ne garantissent pas toujours le bon fonctionnement des écosystèmes ni l'existence d'un corridor écologique.

Les composantes de la trame verte et de la trame bleue à ANDELU :

La carte des composantes de la trame verte et de la trame bleue à ANDELU ne met en évidence qu'une seule « *composante* » des continuités écologiques existantes :

- Un « *cours d'eau intermittent à fonctionnalité réduite* ».



Les composantes de la trame verte et de la trame bleue à ANDELU

Les objectifs de préservation et de restauration des trames verte et bleue à ANDELU :

Ces objectifs sont présentés dans le paragraphe 2.4.4 du deuxième volet du rapport de présentation.

Les sites classés ou inscrits

La loi du 2 mai 1930, modifiée par la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002, prévoit que : « *Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire, ou pittoresque, un intérêt général* ».

Les sites classés sont des espaces encore naturels ou déjà urbanisés, dont la qualité appelle la préservation (de la destruction, de l'altération grave, de la banalisation), la conservation (l'entretien, la restauration), et la mise en valeur.

Le classement, prononcé par un arrêté du ministre chargé des sites, institue un régime d'autorisation spéciale pour toute modification de l'état ou de l'aspect du site (cf. l'article L.341-10 du Code de l'Environnement). L'autorisation est délivrée par le ministre chargé des sites, après un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites, voire de la Commission Supérieure des Sites, et après une information du Conseil Municipal de la commune intéressée.

Les sites classés et inscrits constituent des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (cf. les articles L.126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme et liste des servitudes y annexée).

À ce titre, le classement ou l'inscription du site (ou du « monument naturel ») entraîne, pour les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, des servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation ou l'occupation des sols :

- Les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site classé sont soumis au contrôle préalable du ministre chargé des sites, sur l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages, et des Sites, ou, pour les travaux moins importants, du préfet du département concerné, sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect d'un site inscrit sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

À ANDELU, quoique le site classé de la Plaine de Versailles soit proche ¹, aucun espace n'est classé ni inscrit, au titre de la loi du 2 mai 1930, pour son caractère « *artistique, historique, scientifique, légendaire, ou pittoresque* ».

¹ . Le site classé de la Plaine de Versailles constitue le prolongement naturel du parc de Versailles et lui offre un débouché visuel d'une vaste amplitude entre les deux coteaux boisés. Dans le périmètre de ce site, l'urbanisation est possible (des agglomérations y sont présentes) mais les aménagements susceptibles de modifier l'état des lieux doit être préalablement soumis à l'approbation de l'Etat. Sur le territoire de la Communauté de Communes, ce site classé concerne directement les communes de Chavenay et de Saint-Nom-la-Bretèche.

1.5. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Ce cinquième chapitre ancre les espaces urbains d'ANDELU dans leur environnement historique, morphologique, patrimonial, culturel.

1.5.1. LA FORMATION DU TISSU URBAIN

1.5.1.1. L'ACCESSION URBAINE

L'histoire du village d'ANDELU est lacunaire, du fait du faible nombre de documents d'archives.

Le territoire comprend plusieurs sites archéologiques datant des âges pré-historiques (cf. le paragraphe 1.5.3.3), qui ont peu été fouillés, mais témoignent de l'ancienneté de la présence humaine à ANDELU : Des outils lithiques ont été trouvés à la butte Saint-Léonard, à la pointe de la Croix-Blanche, à la Mare de la Bâte, aux fonds de la Bâte, à la Manelle, et aux Fonceaux.

Des traces archéologiques existent aussi d'une occupation humaine remontant à la période gauloise ou gallo-romaine : Une ancienne voie romaine, reliant les garnisons d'Orléans et de Chartres, existe toujours sur le territoire d'ANDELU.

Les diverses mentions d'ANDELU dans les actes médiévaux montrent que la paroisse était un simple essart de laboureurs ou de vigneron, qui exploitaient le potentiel propice du plateau.

L'essart est longtemps resté un hameau à la croisée des chemins, dépendant de la baronnie de Maule, et ayant de forts liens avec les seigneuries de Thoiry ou de Jumeauville.

1.5.1.2. L'AGE CLASSIQUE

Au cours du XVII^e siècle, la paroisse d'ANDELU connaît un relatif développement, avec l'acquisition de la seigneurie par la famille de Vassal, une famille de petits officiers de la Couronne. A cette époque, existait un manoir, auquel Michel-Nicolas Vassal, huissier du cabinet du roi pendant le règne de Louis XIV, ajouta une chapelle privée dans un des pavillons d'entrée.

En l'absence d'une église, le village relevait de la paroisse Saint-Nicolas de Maule. À la Révolution, à la suite d'une dispute avec le curé de Saint-Nicolas, le village d'ANDELU fut érigé en commune en 1792, rompant ainsi ses liens anciens avec la ville de Maule et la seigneurie de Thoiry. Elle comptait alors 33 feux, soient environ 115 habitants. Les habitants échappèrent ainsi à la tutelle de Maule mais se retrouvèrent enclavés et condamnés à une économie purement agricole.



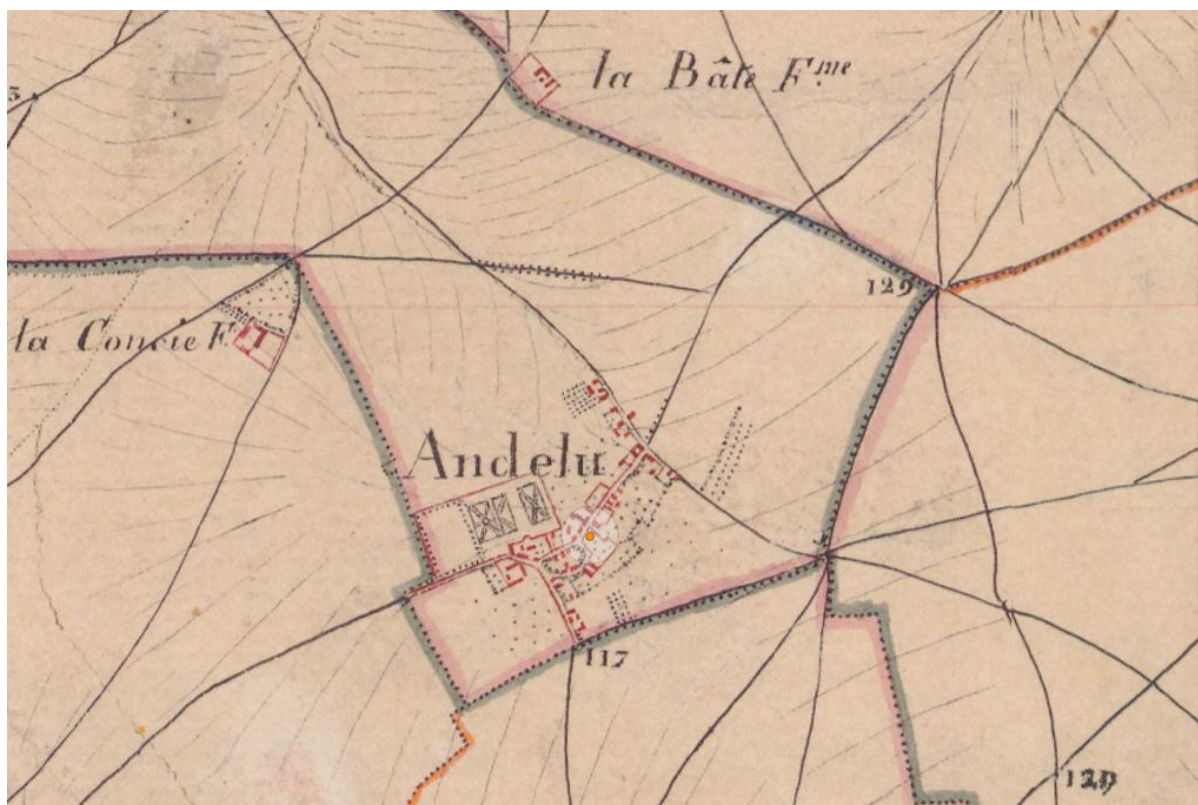
Le village d'ANDELU sur la carte de Cassini (détail)

1.5.1.3. LES TEMPS MODERNES

La révolution industrielle

Le XIX^e siècle eut un impact certain, sinon sur la croissance démographique dans un premier temps, du moins sur les activités agricoles. La cause fut l'arrivée du chemin de fer à Maule, en 1899, et l'ouverture d'une station sur la ligne de Plaisir-Grignon à Epônes-Mézières (intégrée depuis à la ligne de Paris-Montparnasse à Mantes-la-Jolie).

Toutefois, l'éloignement de la station, comme le caractère austère du paysage, limitèrent l'attractivité de village pour les Parisiens à la recherche de résidences secondaires, situées près des gares et dans des sites « pittoresques »... Seuls, les agriculteurs puisèrent dans le développement du réseau ferré, de nouveaux débouchés pour leur production.



Le village d'ANDELU sur la carte d'Etat-Major (détail)

L'entre-deux-guerres

L'entre-deux-guerres, et surtout l'orée des années 1930, fut marqué sur l'ensemble de la banlieue parisienne, par une forte expansion urbaine. Avec la loi du 13 juillet 1928, la "Loi Loucheur", qui favorisa les lotissements, et grâce à la ligne de Paris-Montparnasse à Mantes-la-Jolie, la vallée de la Mauldre connut, outre l'achèvement des lotissements des grands domaines, une urbanisation rapide. Mais, du fait de l'éloignement des gares et des pôles d'activités, le village d'ANDELU échappa à la « marée pavillonnaire » issue de la "Loi Loucheur".

La crise de 1929 et la récession des années 1930, puis la seconde guerre mondiale, provoquèrent pendant vingt ans, entre les années 1932 et 1952, un arrêt presque total de la construction en France.

Les « Trente Glorieuses »

Au cours des « Trente Glorieuses », le village d'ANDELU bénéficia du – ou subit le – développement de la vallée de la Mauldre. Les causes furent, d'une part l'aménagement de grands sites industriels au long de la Seine (à Mantes, à Flins, à Limay-Porcheville, aux Mureaux), d'autre part l'ouverture de l'autoroute A 13 en 1946 et l'aménagement de la route

nationale 12, reliées à l'autoroute circulaire francilienne A 86. La Commune d'ANDELU profita donc des retombées de la croissance, tant démographique du Mantois et de la Plaine de Versailles, notamment des pôles de Mantes et de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines.

Toutefois, la croissance démographique ne suivit cette tendance qu'avec un certain retard :

| RECENSEMENTS | 1954 | 1962 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2009 |
|--------------------|------|-------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|
| POPULATION | 181 | 183 | 231 | 246 | 272 | 346 | 370 | 500 |
| VARIATION ABSOLUE | | 2 | 48 | 15 | 26 | 74 | 24 | 130 |
| VARIATION RELATIVE | | 1,1 % | 26,3 % | 6,0 % | 10,6 % | 27,2 % | 6,9 % | 35,1 % |

Les opérations récentes

La fin des « Trente Glorieuses » ne se traduit pas, à ANDELU, par un net infléchissement de la croissance urbaine. Plusieurs lotissements furent réalisés, dans les interstices du tissu urbain, dans un premier temps, par des extensions sur des parcelles agricoles, dans un second temps :



Les étapes de l'urbanisation d'ANDELU (Source : S.Co.T. de Gally-Mauldre)

La croissance récente du village d'ANDELU a illustré un phénomène apparu au cours des années 1980 autour des pôles urbains, celui de la « rurbanisation ». Ce phénomène découle de l'arrivée, massive ou modeste, d'une population urbaine dans un milieu rural, cette population apportant des pratiques et des attentes souvent éloignées des habitudes et des ressources locales.

1.5.1.4. LES PROJETS URBAINS EN COURS

Le territoire d'ANDELU subit une certaine pression foncière, du fait de la croissance économique et du développement territorial des villes de la vallée de la Mauldre, et des pôles de Mantes et de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette pression foncière est une forte contrainte ; elle implique que le P.L.U. comprenne des dispositions contraignantes, destinées à garantir la qualité des espaces urbains et la protection des espaces naturels.

Toutefois, aucune opération urbaine notable, prévue sur le territoire d'ANDELU, n'est en cours d'étude ou de réalisation.

1.5.2. LES QUARTIERS D'ANDELU

1.5.2.1. LA STRUCTURE URBAINE

Que leur lointaine origine soit de fondation ou d'accession, les villes contemporaines accomplissent une lente sédimentation de volumes et d'espaces dont résultent leur forme et leur essence.

Comme en géologie, ces volumes et ces espaces subissent une consolidation progressive, la diagenèse, qui fait du sédiment meuble, une roche dure. La diagenèse urbaine utilise, implicitement ou explicitement, trois éléments, l'espace public (la trame viaire), le découpage foncier (la grille parcellaire), et le volume construit, qui, avec le temps, sont devenus trois outils opérationnels, indissociables dans leur mise en œuvre mais enserrés par des liens subtils et instables. Par la force des choses, la diagenèse délaisse peu à peu les centres historiques, figés dans leur dimension culturelle ou mercantile, et saisit de proche en proche les zones périurbaines, les espaces naturels, les concrétions voisines.

La structure urbaine d'ANDELU reste celle d'un village né au croisement de deux voies, la route de Thoiry à Maule et le chemin de Jumeauville à Montainville, et déployé, dans un double mouvement, au long de ces deux voies et dans les intervalles entre les fronts bâtis : Le parcellaire forme une trame sensiblement perpendiculaire à ces deux axes, sauf aux abords de la route de Maule, où, récente, elle dessine des biseaux.

1.5.2.2. L'ESPACE CONSTRUIT D'ANDELU

Le bourg d'ANDELU occupe le centre du plateau agricole. Né d'un essart implanté au croisement de deux chemins ruraux (les actuelles routes départementales), le village a conservé sa forme originelle d'un « village-rue », par le regroupement au long de la Grande Rue, entre le croisement et l'avenue de l'ancien manoir, des fermes et des maisons des artisans.

Le reste des espaces urbanisés se répartit entre les interstices du tissu urbain initial, irrigués par des axes transversaux (la rue de la Brèche, la rue du Cornouiller), et les prolongements récents du « village-rue ».

1.5.2.3. L'ESPACE NATUREL URBAIN D'ANDELU

La « trame verte » du tissu urbain

Malgré sa densité apparente, l'espace construit d'ANDELU est aéré par une suite d'espaces verts, qui esquissent une « trame verte » urbaine :

- Le parc de la Mairie, qui crée un espace libre – et un lien piétonnier – entre la Mairie et l'école ;
- Un grand jardin privé, flanqué d'un pré, qui donne sur la rue des Ecoles ;
- La prairie du Cornouiller, qui comprend les terrains de sports ;
- Un champ résiduel, qui relie la rue du Cornouiller à la route de Montainville.

A ces espaces interstitiels, s'ajoutent, sur les franges du tissu urbain, le parc de l'ancien manoir, et le bas-côté de l'ancienne allée domaniale, peu arborés.

Mais ces divers espaces verts ne sont pas inscrits dans une « trame verte » stricto sensu. L'absence de liens, ou de corridors verts, en fait une « collection » plus qu'une « trame ».

La flore urbaine

Le parc de l'ancien manoir abrite des essences ornementales : Des peupliers, des pins, des chênes... Ils encadrent une vase prairie, ouverte sur le lointain, grâce au haha du mur septentrional.

D'autres arbres remarquables sont très ponctuellement présents sur le reste de l'espace urbain :

- Des peupliers et des pins dans le jardin de la maison Bigot ;
- Un cèdre isolé, rue Grande ;
- Un cèdre isolé, rue du Cornouiller.

Enfin, des orchidées endémiques sont présentes dans plusieurs jardins urbains.

La faune urbaine

À ANDELU, la faune est aussi représentée par les espèces caractéristiques de la faune urbaine. À l'exception de la faune domestique, seules les espèces adaptées – ou adaptables - à un tissu urbain, parviennent à survivre.

Dans les zones pavillonnaires peu denses, la faune avicole est plus étendue : Les nombreux arbres fruitiers, sauvages ou cultivés, apportent des ressources diverses et abondantes aux espèces rencontrées.

1.5.2.4. L'ESPACE PUBLIC D'ANDELU

Les perspectives urbaines

Au débouché de la route de Marcq dans l'espace urbain, commence la principale – la seule – perspective urbaine, pointée sur le parc de l'ancien manoir. Cette perspective – cette ancienne allée domaniale – tire son caractère à la fois de la rectitude – relative - de la

rue, de son flanquement par un large bas-côté enherbé, et de la présence des deux pavillons au droit de la Grande Rue, dont la chapelle de la Nativité.

Toutefois, cette perspective est encore peu mise en valeur, et récemment rompue par la construction de deux maisons sur son flanc occidental.

Les places urbaines

Outre le croisement de la Grande Rue et de la route de Marcq, au bout de la perspective ci-dessus décrite, le tissu urbain comporte une place mineure, à l'apparence rudimentaire, qui souligne le coude de la Grande Rue et accueille trois places de stationnement.

A cette placette, est associée la Mairie, dont elle forme le complément et le prolongement potentiels.

1.5.3. LES PAYSAGES URBAINS

1.5.3.1. LA SILHOUETTE URBAINE

La vision lointaine

Le village d'ANDELU occupe le centre de la seule entité paysagère du territoire communal, celle formée par le plateau agricole.

Du fait de son *velum* peu élevé, l'espace construit marque peu le « grand paysage ». Il devient toutefois plus visible lorsque le promeneur, étant sur le coteau de Marcq et de Thoiry, regarde le village en une – relative – plongée, qui fait se découper la silhouette d'ANDELU sur le fond des boisements de la vallée de la Mauldre.



La silhouette d'ANDELU au bout de la perspective du château de Thoiry

Cet effet est particulièrement sensible lorsque le promeneur stationne au sommet du « tapis vert » du château de Thoiry : Le village est exactement dans l'axe du dispositif scénique du château.

Les abords

Les entrées sur le territoire communal, et en particulier, dans le centre ancien, sont un enjeu important du développement, car elles donnent au visiteur les premières impressions du « cachet » urbain local, et orientent sa perception du caractère propre du village.

Les principales entrées dans l'espace urbain d'ANDELU sont les deux routes départementales.

- Sur la route départementale 45, venant de Maule, la limite entre l'espace agricole et l'espace urbanisé est nette, marquée, à droite par le chemin de la Manelle et les clôtures des pavillons riverains, à gauche par les clôtures prolongeant sur une même ligne les précédentes ; toutefois le cimetière, ceint de hauts murs et placé en amont, fonctionne comme une barbacane, et brouille la perception de cette limite urbaine.
- Sur la route départementale 45, venant de Thoiry, la limite entre l'espace agricole et l'espace urbanisé est décomposée en deux lignes, une première ligne, signalée par une légère clôture, sépare l'*open field* des prés, une seconde ligne, manifestée par les murs de l'ancien château et de la ferme du Clos, sépare plus nettement ces derniers de l'espace urbanisé.
- Sur la route communale, venant de Montainville, la limite est floue, marquée, à gauche, par la « pointe » du lotissement du Clos-Guyon, mais affaiblie, à droite, par le reculement des premières maisons.
- Sur la route départementale 158, venant de Jumeauville, la limite est aussi floue, exprimée, à droite, par l'avancée du lotissement des Groues, mais atténuée, à gauche, par le reculement de la ferme.

1.5.3.2. LES QUARTIERS D'ANDELU

Le bourg ANDELU concentre l'ensemble des espaces urbanisés : Aucun hameau, aucun bâtiment isolé, ne dépare le plateau agricole¹. Au centre donc du plateau, le village conserve globalement son caractère de bourg agricole et son charme certain, malgré ses excroissances récentes.

Son tissu urbain présente trois types morphologiques principaux :

- Le tissu villageois des abords de la Grande Rue ;
- Le tissu pavillonnaire « spontané » des abords du centre et des extensions ;
- Le tissu pavillonnaire « autonome » du lotissement du Clos-Guyon.

¹ . La ferme de la Concie est située sur le territoire de Thoiry, les fermes de Palmort et de Beaurepaire sur le territoire de Maule.

Le centre ancien

Le paysage urbain

Le tissu urbain est un tissu traditionnel de bourg : Les maisons sont majoritairement alignées sur l'espace public, souvent mitoyennes, et élevées d'un étage sous les combles. Des bâtiments sont parfois perpendiculaires à l'axe de la rue, et offrent ainsi, sous des porches ou derrière des murs ou des murets, des ouvertures sur des cours communes ou privées, ou sur des jardins. Ces ensembles, quoiqu'ils aient subi des restaurations ou des substitutions, restent caractéristiques d'une origine agricole.

Les maisons et les fermes construites avant le milieu du XIX^e siècle, forment, avec les clôtures des maisons plus récentes, un front continu, mais parfois sinueux.

La trame viaire

Le village d'ANDELU est né du croisement de deux chemins agricoles, le chemin de de Maule à Thoiry, et celui Jumeauville à Montainville. Autour de ces deux chemins originels, les autres chemins se sont greffés selon leur logique propre : La route de Marcq mettait en scène le portail de l'ancien manoir, la rue des Ecoles formait une boucle avec la Grande Rue, autour de la mare commune, la rue du Cornouiller donnait sur les prés et les vergers du même nom... Puis l'urbanisation des bords a figé les profils et les emprises des chemins ruraux, ainsi devenus des rues.

Dans ce tissu ancien, les rues restent étroites, de 5 à 8 mètres, et parfois sinueuses. Seule la frange des îlots est construite, la partie postérieure des parcelles est occupée par des jardins, des potagers, voire des délaissés.

La grille parcellaire

Le tissu urbain du village est un tissu traditionnel de bourg. Les parcelles donnent sur les rues par des façades étroites et s'enfoncent dans les profondeurs des îlots ; les limites séparatives sont irrégulières et déformées par les mutations successives des bâtiments.

Dans les abords immédiats du « boulevard », les parcelles sont plus larges, les limites séparatives plus régulières, et laissent ainsi des cœurs d'îlots plus aérés.

Le bâti

Les façades sont modestes, simplement enduites ou jointoyées à « joints beurrés », les toitures sont couvertes de tuiles plates ou « mécaniques », les baies sont étroites et peu nombreuses. Quelques – rares - maisons bourgeoises ou modernes rompent le rythme de ce tissu ancien, par leur hauteur, par leur composition, ou par leur ornementation.

L'étroitesse des parcelles donne au bâti un rythme serré.

Le patrimoine bâti du centre ancien est d'un intérêt architectural inégal. Mais ce patrimoine bâti vaut plus par la qualité de l'espace urbain, et du front bâti, que par la valeur intrinsèque des bâtiments.

Le tissu pavillonnaire « spontané »

Le paysage urbain

Dans le prolongement du centre au long des routes départementales, comme au bord des anciens chemins agricoles, le tissu est un tissu discontinu, formé sur le modèle pavillonnaire.

Ce tissu pavillonnaire s'est développé surtout au cours des « Trente Glorieuses », sur des parcelles proches des dernières maisons et désaffectées de l'activité agricole ; dans le centre, des constructions nouvelles ont parfois remplacé des maisons vétustes.

Les bâtiments se succèdent au long des rues, dessinées sur le tracé des chemins agricoles. Les constructions sont édifiées en retrait de la voie publique, et parfois orientées en fonction de la pente ou de l'ensoleillement plutôt qu'en fonction du découpage parcellaire. Seules les clôtures, implantées à l'alignement, marquent les limites de l'espace public.

La trame viaire

Dans le tissu pavillonnaire « spontané », la trame viaire suit les tracés des anciens chemins agricoles, parfois redressés et élargis, parfois doublés, mais sur des lignes parallèles ou perpendiculaires (la rue du Cornouiller, la rue de la Brèche du Puits). Elle est globalement inscrite dans la continuité de la voirie des alentours.

La grille parcellaire

Beaucoup de ces constructions sont des pavillons modestes, implantés sur un parcellaire encore rural, étroit et allongé.

La trame parcellaire est ainsi restée celle, à l'exception du lotissement de la Brèche du Puits (cf. *infra*), des prés et des vergers, découpées et recoupées au cours des partages successifs. Elle se compose donc de « lanières », barlongues (3 à 5 mètres de largeur et 10 à 50 mètres de profondeur).

Le bâti

Ces maisons unifamiliales présentent une très – une trop - grande diversité de « styles », de matières et de couleurs, mais relèvent toutes du « pavillon classique ».

Le « pavillon classique » est généralement plus large que haut, et présente une volumétrie moins travaillée. Il montre souvent, sur sa façade, un « style », exprimant une personnalité voyante ou discrète, ou une référence régionale ou historiciste.

Les fermes agricoles, autrefois « hors les murs », sont désormais inscrites, à l'exception de la ferme du Clos, dans les extensions urbaines d'ANDELU.

Le tissu pavillonnaire « autonome »

Le paysage urbain

Une opération récente de lotissement et de constructions groupées, portant sur le pré du Clos-Guyon, a parachevé la densification pavillonnaire de la commune, en générant une forme urbaine nouvelle, rompant avec le tissu existant. Du fait de son unicité et de sa taille restreinte, cette opération ne forme pas une entité paysagère particulière dans l'espace urbain.

La trame viaire

Dans ce lotissement récent, la trame viaire forme une figure autonome, détachée de son contexte urbain et fondée sur la seule rentabilité économique : Dès l'entrée du site, la voirie est scindée en trois impasses ou « raquettes », grossièrement greffés comme des polypes sur la trame antérieure (la route de Montainville), renforçant ainsi l'enclavement des espaces publics ou communs, et l'isolement perçu par les résidents du Clos-Guyon. L'une de ces impasses, cependant, est largement ouverte sur les terrains de sports, ce qui ouvre un « lien » potentiel vers le centre du village.

La grille parcellaire

Dans ce lotissement « autonome », la trame parcellaire, contrainte par la voirie, forme des figures sinueuses et biscornues, rayonnantes aux bouts des deux impasses méridionales du Clos-Guyon.

Le bâti

N'ayant pas été édifiées par un opérateur unique, les maisons relèvent, comme dans les lotissements antérieurs, du type du « pavillon classique ».

1.5.3.3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PATRIMOINE URBAIN

Les sites archéologiques

L'espace urbain d'ANDELU comprend plusieurs sites repérés, susceptibles de receler des vestiges archéologiques :

- La chapelle de la Nativité et son ancien cimetière ;
- Les abords de l'ancien manoir d'Andelu.

Comme les sites situés sur le plateau agricoles, ces sites sont soumis à la loi du 27 septembre 1941 sur les fouilles archéologiques et à la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 sur l'archéologie préventive (cf. le paragraphe 1.4.3.3.).

Les traces du passé

Le manoir d'ANDELU, bien qu'il ait disparu, est toujours perceptible dans l'espace urbain (cf. *supra*, *les perspectives urbaines*).

1.5.3.4. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Les monuments historiques

Le village d'ANDELU ne possède aucun monument ou site historique, classé ou inscrit au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Il n'est empiété par aucune servitude de protection d'un monument situé sur un territoire proche, au titre de l'article 1 de cette même loi, codifié à l'article L.621-30 du Code du Patrimoine : « *Est considéré [...] comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui, et situé dans un périmètre déterminé par une distance de 500 mètres du monument* ».

Les édifices patrimoniaux

La « Base Mérimée » du Ministère de la Culture ne recense aucun élément bâti remarquable.

Toutefois, l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (l'A.P.V.P.A.) signale deux « bâtiments patrimoniaux à voir » à ANDELU : La chapelle de la Nativité, et la Maison du Laboureur.

L'ancienne chapelle privée construite par Michel-Nicolas Vassal, huissier du cabinet du roi pendant le règne de Louis XIV, dans un pavillon d'entrée du petit château d'Andelu (aujourd'hui disparu), est un bâtiment à l'ampleur et au décor modestes, mais aux proportions raffinées

Avec la Maison du Laboureur, située en vis-à-vis, la chapelle de la Nativité donne son caractère particulier à la route de Marcq, celui d'une ancienne allée domaniale...

S'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, ces deux bâtiments méritent donc une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme : « *Ils [les Plans Locaux d'Urbanisme] peuvent [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

1.5.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.5.4.1. LA Z.P.P.A.U.P. OU L'A.V.A.P.

Initiée par la loi du 7 janvier 1983, sous la forme de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, et Paysager (Z.P.P.A.U.P.), et créée par l'article 28 de la loi du 12 juillet 2010, l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) a pour vocation la protection raisonnée et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle permet de conserver des monuments historiques, inscrits ou classés, ou des immeubles remarquables, dans un ensemble urbain cohérent.

Comme la Z.P.P.A.U.P., l'A.V.A.P. est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune, ou d'un E.P.C.I. compétent en matière de plan local d'urbanisme, avec le concours du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.). Elle est créée, sur l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (C.R.P.S.) et avec l'accord du Conseil Municipal, après une enquête publique, par un arrêté du Préfet de Région.

L'A.V.A.P. emporte des prescriptions particulières dans les domaines de l'espace public et de l'architecture : La publicité est interdite ; les immeubles compris dans le périmètre sont soumis aux dispositions particulières – au règlement propre - de l'A.V.A.P.. Ce règlement, rédigé sur le fondement d'un diagnostic fin du patrimoine local, porte sur l'aspect architectural, sur les volumes, les hauteurs, et les proportions, sur les matériaux, sur les procédés de construction... Les travaux de démolition, de construction, de ravalement, ou de déboisement, sont ainsi subordonnés à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le règlement du P.L.U. doit être compatible avec celui de l'A.V.A.P.. Si ce n'est pas le cas, le règlement du P.L.U. doit être mis en compatibilité (l'article L.123.16 du Code de l'Urbanisme).

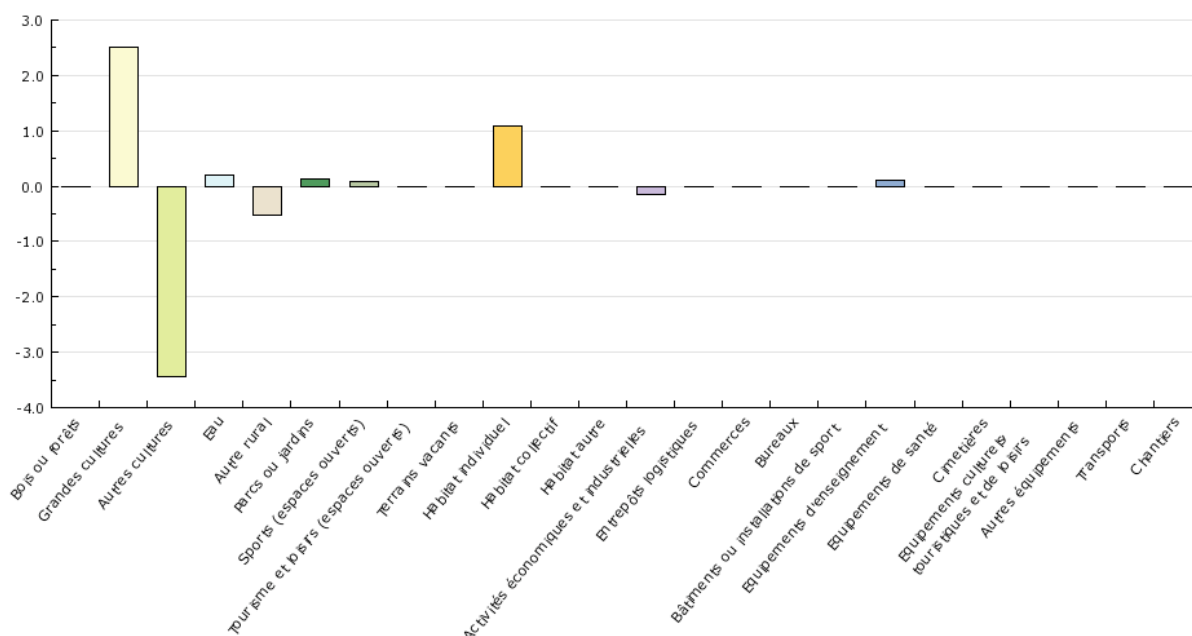
L'A.V.A.P. suspend les servitudes de protection des monuments historiques (la loi du 31 décembre 1913) et de protection des sites (la loi du 2 mai 1930). Elle constitue une servitude d'utilité publique.

L'espace urbain d'ANDELU n'est pas concerné par cet outil réglementaire.

1.6. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

Le tableau et l'histogramme ci-dessous représentent la variation des divers modes d'occupation des sols (M.O.S. ¹), entre 1999 et 2008, sur le territoire d'ANDELU :

| MOS | Surface 1999 | Disparition | Apparition | Surface 2008 | Bilan | Variation |
|--|---------------|--------------|-------------|---------------|--------------|----------------|
| 1 Bois ou forêts | 2,48 | 0,00 | 0,00 | 2,48 | 0,00 | 0,00 % |
| 2 Grandes cultures | 363,42 | -2,07 | 4,59 | 365,94 | 2,51 | 0,69 % |
| 3 Autres cultures | 3,44 | -3,44 | 0,00 | 0,00 | -3,44 | -100,00 % |
| 4 Eau | 0,14 | 0,00 | 0,19 | 0,33 | 0,19 | 135,09 % |
| 5 Autre rural | 2,12 | -1,14 | 0,62 | 1,60 | -0,52 | -24,41 % |
| Rural | 371,61 | -1,26 | 0,00 | 370,35 | -1,26 | -0,34 % |
| 6 Parcs ou jardins | 5,82 | -0,11 | 0,24 | 5,95 | 0,13 | 2,29 % |
| 7 Sports (espaces ouverts) | 0,91 | 0,00 | 0,08 | 0,99 | 0,08 | 8,51 % |
| 8 Tourisme et loisirs (espaces ouverts) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 % |
| 9 Terrains vacants | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 % |
| Urbain ouvert | 6,73 | -0,11 | 0,32 | 6,94 | 0,21 | 3,13 % |
| 10 Habitat individuel | 19,64 | 0,00 | 1,08 | 20,72 | 1,08 | 5,51 % |
| 11 Habitat collectif | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 % |
| 12 Habitat autre | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 % |
| 13 Activités économiques et industrielles | 1,43 | -0,26 | 0,12 | 1,29 | -0,14 | -9,77 % |
| 14 Entrepôts logistiques | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 % |
| 15 Commerces | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 % |
| 16 Bureaux | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 % |
| 17 Bâtiments ou installations de sport | 0,02 | 0,00 | 0,00 | 0,02 | 0,00 | 0,00 % |
| 18 Equipements d'enseignement | 0,11 | 0,00 | 0,11 | 0,21 | 0,11 | 100,80 % |
| 19 Equipements de santé | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 % |
| 20 Cimetières | 0,19 | 0,00 | 0,00 | 0,19 | 0,00 | 0,00 % |
| 21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 % |
| 22 Autres équipements | 0,13 | 0,00 | 0,00 | 0,13 | 0,00 | 0,00 % |
| 23 Transports | 0,06 | 0,00 | 0,00 | 0,06 | 0,00 | 0,00 % |
| 24 Chantiers | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 % |
| Urbain construit | 21,57 | 0,00 | 1,05 | 22,62 | 1,05 | 4,86 % |
| Total | 399,90 | -1,37 | 1,37 | 399,90 | 0,00 | 0,00 % |



¹ . Le mode d'occupation des sols (M.O.S.), élaboré par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France (I.A.U.R.I.F.), est un outil d'analyse et de suivi des mutations dans la région francilienne. Établi avec une périodicité d'environ 5 ans, le M.O.S. découpe les sols, selon leur mode d'occupation, en différentes catégories, 24 en ce qui concerne les thèmes étudiés à ANDELU. Cependant, les espaces multi-fonctionnels [les immeubles regroupant des logements et des commerces, par exemple) requièrent une analyse plus fine.

Les espaces forestiers n'ont subi aucune variation (de 2,48 à 2,48 hectares).

Les espaces agricoles – ou potentiellement agricoles – ont connu des variations moins négligeables :

- Les surfaces dévolues aux grandes cultures ont connu une hausse de 2,51 hectares (une hausse de 0,69 %), concentrée sur les espaces dévolus aux « autres cultures » ;
- *A contrario*, les surfaces dévolues aux « autres cultures » ont subi une baisse de 3,44 hectares (une baisse – une disparition - de 100,00 %) ;
- Et les surfaces rurales délaissées, mais toujours agricoles, ont aussi subi une baisse de 0,52 hectares (une hausse de 24,41 %), principalement concentrée dans les frange des espaces déjà urbanisés.

Les espaces ruraux (agricoles ou forestiers) ont donc baissé de 371,61 à 370,35 hectares, ce qui n'a représenté qu'une consommation de 1,26 hectares d'espace naturels (une baisse de 0,34 %) sur l'ensemble du territoire communal.

Les seuls espaces naturels réellement consommés par l'urbanisation ont été ceux affectés à l'achèvement des quatre derniers lotissements (au nord et à l'est des espaces urbanisés, ainsi que au sud de la ferme du Clos).

En ce qui concerne les espaces urbains, entre 1999 et 2008, les parcs et jardins ont connu une hausse de 0,13 hectares, dans le prolongement d'un des lotissements ci-dessus cités, et les espaces ouverts (les terrains de sports et de loisirs) une hausse de 0,08 hectare.

Sur la même période, les espaces affectés à l'habitat (à l'habitat individuel, l'espace dévolu à l'habitat collectif étant inexistant à ANDELU) ont connu une hausse de 1,08 hectares (une hausse de 5,51 %), concentrée sur les lotissements ci-dessus cités.

Pourtant le nombre des logements a augmenté de 42 unités entre 1999 et 2009 :

| RÉPARTITION ... | ... EN 1999 ... | ... EN 2009 |
|--|----------------------|----------------------|
| RÉSIDENCES PRINCIPALES | 122 logements | 161 logements |
| RÉSIDENCES SECONDAIRES OU LOGEMENTS OCCASIONNELS | 4 logements | 3 logements |
| LOGEMENTS VACANTS | 3 logements | 6 logements |
| ENSEMBLE | 129 logements | 171 logements |

Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et 2009, exploitations principales

Toutefois, cette hausse est restée concentrée sur les résidences principales (une hausse de 46,5 % entre 1999 et 2009), surtout sur les maisons individuelles :

| RÉPARTITION ... | ... EN 1999 ... | ... ET EN 2009 | VARIATION |
|-----------------------|-----------------|----------------|-----------|
| MAISONS INDIVIDUELLES | 114 logements | 167 logements | 46,5 % |
| APPARTEMENTS | 15 logements | 4 logements | - 73,3 % |

Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et 2009, exploitations principales

Ainsi, l'augmentation du nombre des résidences principales (46,5 %) n'a pas correspondu à une hausse équivalente des espaces urbanisés (5,51 %), ce qui a découlé, notamment, de la densification de quelques grandes parcelles, déjà urbaines, par leur découpage en plusieurs parcelles plus petites.

Sur la même période, les espaces affectés à l'industrie et à l'artisanat (les espaces affectés à l'entrepôt et à la logistique étant inexistant à ANDELU) ont subi une baisse négligeable de 0,14 hectare (une baisse de 9,77 %).

La hausse globale de l'espace urbain construit, de 1,05 hectares a été faible, quoique encore modérée par rapport à la superficie totale du territoire communal : Elle n'a représenté qu'une extension de 4,86 % sur 5,67 % du territoire communal.

Entre 1999 et 2010, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé par la délibération du 7 septembre 1995, la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, est restée maîtrisée.

L'étalement urbain est, à partir d'un centre, une extension spatiale plus que proportionnelle à la croissance de la population, dont la conséquence est la baisse des densités moyennes.

Entre 1999 et 2009, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), la densité moyenne a augmenté légèrement, quoique irrégulièrement, notamment par rapport à l'espace urbain construit, estimé par l'I.A.U. :

| POPULATION ... | ... EN 1999 ... | ... EN 2009 |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| POPULATION TOTALE | 370 habitants | 500 habitants |
| DENSITÉ MOYENNE | 93,4 hab./km ² | 126,3 hab./km ² |
| SURFACE URBAINE CONSTRuite | 21,57 hectares | 22,62 hectares |
| DENSITÉ URBAINE MOYENNE | 1.715,3 hab./km ² | 2.210,4 hab./km ² |

Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et 2009, exploitations principales

La réalisation du P.O.S. a ainsi contribué, malgré l'extension des surfaces urbanisées, à réduire l'étalement urbain.

LE DIAGNOSTIC

1.7. LA DÉMOGRAPHIE

Ce septième chapitre du diagnostic expose les chiffres relatifs aux « populations légales », analyse les composantes de la population de la commune, et met en perspectives les données des recensements successifs.

1.7.1. LES DONNÉES STATISTIQUES

1.7.1.1. LES RECENSEMENTS

Le dernier recensement général de la population [R.G.P.] d'ANDELU est daté de 1999 (Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E., 1999).

La loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité, a modifié les méthodes de recensement. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes annuelles de recensement.

La méthode diffère néanmoins en fonction de la taille de la population dans les communes :

- Les communes de plus de 10 000 habitants sont désormais recensées par des sondages auprès d'un échantillon représentant 8 % de leur population (soit 40 % de la population en 5 ans) ;
- Les communes de moins de 10 000 habitants continuent d'être recensées par des enquêtes exhaustives, comme lors des précédents recensements, mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.

Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées entre 2004 et 2008. Elles permettront de diffuser, au troisième trimestre de 2009, les résultats complets et définitifs du recensement « millésimé 2006 », selon l'expression utilisée par l'I.N.S.E.E., l'année 2006 correspondant au milieu de la période considérée.

Par la suite, chaque année, des résultats de recensement seront produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes, par l'abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et la l'intégration des résultats tirés de l'enquête la plus récente.

1.7.1.2. LES DÉFINITIONS STATISTIQUES

Pour chaque commune, en effet, plusieurs cumuls de la population, les différentes « populations légales », sont issus des données brutes du recensement. Ces différents cumuls sont décrits par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 :

- La « population municipale » ;
- La « population comptée à part » ;
- La « population totale ».

La **population totale** est celle qui est calculée en ajoutant la **population comptée à part** à la **population municipale**.

La **population municipale** est celle qui est calculée en comptabilisant

1. Les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune ;
2. Les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires dont le siège est situé sur le territoire de la commune ;
3. Les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune ;
4. Les personnes résidant habituellement dans des habitations mobiles, recensées sur le territoire de la commune.

La population municipale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations municipales des communes qui le composent.

La **population comptée à part** est celle qui est calculée en comptabilisant :

1. Les personnes résidant du fait de leurs études sur le territoire de la commune mais ayant leur résidence habituelle située dans une autre commune ;
2. Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève des services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, des établissements sociaux de moyen ou de long séjour, des maisons de retraite, des foyers, et des résidences sociales, des communautés religieuses, des casernes ou des établissements militaires ;
3. Les personnes majeures âgées de moins de vingt-cinq ans ayant leur résidence familiale située sur le territoire de la commune et résidence habituelle située dans une autre commune ;
4. Les personnes sans domicile fixe rattachées, au sens de la loi du 3 janvier 1969, à la commune et non recensées sur le territoire de la commune.

La **population totale** est la somme de la population municipale et de la population comptée à part de la commune.

La population totale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations totales des communes qui le constituent.

La population totale est une population légale à laquelle de très nombreux textes législatifs ou réglementaires se réfèrent.

Le cumul de la **population « sans double compte »**, enfin, était utilisé, jusqu'à la dernière édition du recensement général de la population en 1999, pour calculer la population d'un ensemble de communes, chaque personne étant alors prise en compte une seule fois. Ce cumul n'est plus en vigueur depuis le décret du 5 juin 2003.

1.7.1.3. LES POPULATIONS LÉGALES

Les populations légales « millésimées 2012 » sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon les données officielles au 1^{er} janvier 2015, la commune d'ANDELU accueille donc :

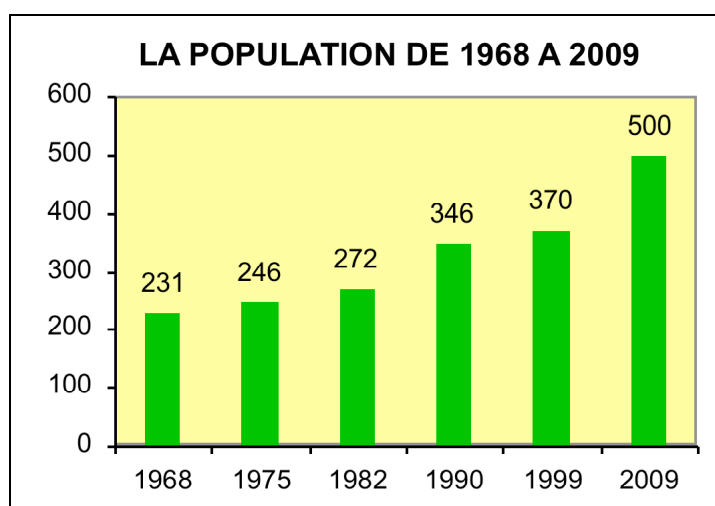
- Une « population municipale » de 478 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 8 habitants ;
- Une « population totale » de 486 habitants.

Ces données constituent les « populations légales » d'ANDELU.

1.7.2. LA POPULATION GLOBALE

1.7.2.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

La population d'ANDELU a commencé sa croissance, à l'époque moderne, avec l'aménagement des premiers lotissements, à l'orée des années 1980.



Entre les recensements de 1968 et de 1975, la population "sans double compte" d'ANDELU est passée de 231 à 246 habitants, ce qui représente une hausse globale de 6,0 % et une hausse annuelle de moins de 1,0 %, et entre les recensements de 1975 et de 1982, de 246 à 272 habitants, ce qui représente une hausse globale de 10,6 % et une hausse annuelle de 1,5 %.

Entre les recensements de 1982 et de 1990, la population "sans double compte" d'ANDELU est passée de 272 à 346 habitants, ce qui représente une hausse globale de 27,2 % et une hausse annuelle de 3,4 %, et entre les recensements de 1990 et de 1999, de 346 à 372 habitants, ce qui représente une hausse globale de 6,9 % et une hausse annuelle proche de 1,0 %, ce qui représente, au cours des années 1980, une nette accélération de la croissance démographique.

Au terme du dernier recensement, celui de 2009, la population "municipale" atteint 493 habitants et la population "totale" 500 habitants (254 hommes et 246 femmes),.

La population d'ANDELU ne représente que 0,0003 % de la population du Département des Yvelines.

La hausse entre les deux derniers recensements est de 130 habitants, ce qui représente une variation globale de 35,1 %, et une variation annuelle de 3,5 %, comparable à celle des années 1980 :

| RECENSEMENTS | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2009 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| POPULATION | 246 | 272 | 346 | 370 | 500 |
| VARIATION ABSOLUE | 15 | 26 | 74 | 24 | 130 |
| VARIATION RELATIVE | 6,0 % | 10,6 % | 27,2 % | 6,9 % | 35,1 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 1968 à 1999, dénombremments, et R.P. 2009 [POP T1 M][POP T2 M].</i> | | | | | |

La répartition de la population d'ANDELU est relativement équilibrée entre les femmes (49,2 % soit 246 personnes) et les hommes (50,8 % soit 254 personnes).

La population "municipale" (la population "sans double compte" avant 1999) ressort donc à 493 personnes en 2009. Sur un territoire communal de 396 hectares (environ 4 kilomètres carrés), la densité brute est de 126,3 habitants par kilomètre carré. Elle est plus faible à ANDELU que dans les environs : La densité brute de l'Arrondissement de Mantes est de 332,8 habitants par kilomètre carré ; celle du Département des Yvelines est de 616,2 habitants par kilomètre carré ; celle de la Région d'Ile-de-France est de 976,4 habitants par kilomètre carré.

| PÉRIODE INTERCENSITAIRE | 1968 > 1975 | 1975 > 1982 | 1982 > 1990 | 1990 > 1999 | 1999 > 2009 |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| COMMUNE D'ANDELU | 6,0 % | 10,6 % | 27,2 % | 6,9 % | 35,1 % |
| ARRONDISSEMENT DE MANTES | 33,0 % | 10,2 % | 12,4 % | 3,9 % | 4,0 % |
| DÉPARTEMENT DES YVELINES | 27,0 % | 10,5 % | 9,3 % | 3,6 % | 4,0 % |
| RÉGION D'ILE-DE-FRANCE | 7,0 % | 2,0 % | 5,8 % | 2,7 % | 7,1 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 1968 à 1999, dénombremments, et R.P. 2009 [POP T2 M].</i> | | | | | |

La croissance de la population, à ANDELU, n'est pas corrélée à celle de la population de l'arrondissement de Mantes ni à celle de la population du département des Yvelines : Alors que ces dernières, après une forte poussée au cours des années 1960, ont connu depuis le recensement de 1975 une nette décélération, puis une stabilisation autour de 3 % par période intercensitaire, la croissance de la population d'ANDELU a connu deux accélérations, une première entre les recensements de 1982 et de 1990 (27,2 %), une seconde entre les recensements de 1999 et de 2009 (35,1 %).

1.7.2.2. LES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE

Les soldes naturels et migratoires

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès. Le solde migratoire calcule la différence entre les arrivées et les départs.

La variation démographique d'une unité territoriale déterminée est donc le résultat de la combinaison entre le solde naturel et le solde migratoire.

Entre 1968 et 1975, la hausse de la population d'ANDELU est principalement due à l'excédent des naissances sur les décès.

Entre 1975 et 1982, puis entre 1982 et 1990, la hausse de la population est principalement due à l'arrivée des nouveaux résidents : le solde naturel annuel est de 0,4 %, puis de 0,9 %, tandis que le solde migratoire est de 1,1, puis de 2,2 %.

Entre 1990 et 1999, la population stagne, et cette stagnation est essentiellement due au départ de quelques habitants (- 0,3 %), ce que compense cependant un solde naturel soutenu (+ 1,1 %).

Entre 1999 et 2009, la croissance de la population d'ANDELU est la conjonction, d'un solde naturel fort (+ 1,2 %), et d'un solde migratoire important (+ 1,9 %) :

| SOLDES | 1968 > 1975 | 1975 > 1982 | 1982 > 1990 | 1990 > 1999 | 1999 > 2009 |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| VARIATION ANNUELLE MOYENNE EN % | + 0,9 % | + 1,4 % | + 3,1 % | + 0,7 % | + 3,1 % |
| SOLDE NATUREL | + 0,6 % | + 0,4 % | + 0,9 % | + 1,1 % | + 1,2 % |
| SOLDE MIGRATOIRE | + 0,3 % | + 1,1 % | + 2,2 % | - 0,3 % | + 1,9 % |
| NATALITÉ EN ‰ | 9,7 ‰ | 10,5 ‰ | 15,7 ‰ | 12,5 ‰ | 16,0 ‰ |
| MORTALITÉ EN ‰ | 3,6 ‰ | 6,6 ‰ | 7,0 ‰ | 1,6 ‰ | 4,0 ‰ |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 1968 à 1999, dénombremments, et R.P. 2009 [POP T2 M].</i> | | | | | |

La commune d'ANDELU attire donc de nouveaux habitants (+ 130 habitants), tandis que l'arrondissement et le département ont acquis un « rythme de croisière ».

1.7.2.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

La pyramide des âges

La structure par âge de la population – brute - de la commune d'ANDELU est homogène, mais montre une nette prédominance des personnes de moins de 20 ans (33,9 %) sur les personnes de plus de 60 ans (10,5 %) :

| RÉPARTITION DE LA POPULATION | 2009 | % |
|---|------------|----------------|
| 0 > 14 ANS | 145 | 29,0 % |
| 15 > 29 ANS | 73 | 14,6 % |
| 30 > 44 ANS | 151 | 30,2 % |
| 45 > 59 ANS | 83 | 16,6 % |
| 60 > 74 ANS | 35 | 7,9 % |
| > 75 ANS | 13 | 2,6 % |
| POPULATION TOTALE | 500 | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [POP T3].</i> | | |

Cette structure par âge est aussi cohérente avec celle du Département, quoique la proportion des personnes âgées soit plus faible à ANDELU que dans les Yvelines :

| RÉPARTITION EN 2009 | COMMUNE | YVELINES | ILE-DE-FRANCE |
|---|---------|----------|---------------|
| 0 > 14 ANS | 29,0 % | 20,7 % | 19,5 % |
| 15 > 29 ANS | 14,6 % | 19,0 % | 20,9 % |
| 30 > 44 ANS | 30,2 % | 21,4 % | 22,5 % |
| 45 > 59 ANS | 16,6 % | 20,3 % | 19,5 % |
| 60 > 74 ANS | 7,9 % | 12,1 % | 11,2 % |
| > 75 ANS | 2,6 % | 6,4 % | 6,4 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [POP T3].</i> | | | |

À titre de comparaison, la même partition, exécutée en 2009 sur la population de la France Métropolitaine, donne les résultats, inscrits dans le tableau ci-contre, et montrant que les six grandes strates sont homogènes, avec, toutefois, une moindre représentation des personnes âgées :

| RÉPARTITION EN 2009 | FRANCE |
|---------------------|--------|
| 0 > 14 ANS | 18,3 % |
| 15 > 29 ANS | 18,6 % |
| 30 > 44 ANS | 20,3 % |
| 45 > 59 ANS | 20,2 % |
| 60 > 74 ANS | 13,7 % |
| > 75 ANS | 8,8 % |

L'évolution de la population sur près de 20 ans montre le maintien à un niveau élevé de la proportion des moins de 14 ans, de 29,5 % en 1990, à 24,9 % en 1999, et à 29,0 % en 2009, aussi bien que de la proportion des plus de 60 ans, de 10,1 % en 1990, à 11,6 % en 1999, et à 10,5 % en 2009.

Les « pics » de la croissance démographique, le premier entre les recensements de 1982 et de 1990 (27,2 %), le second entre les recensements de 1999 et de 2009 (35,1 %), se sont traduits par l'arrivée à ANDELU d'une population jeune.

La taille des ménages

La répartition de la population est quasiment homogène, la proportion des ménages de deux personnes est cohérente avec la proportion élevée des familles arrivées à ANDELU dans les années 1980 (ces données ne sont pas disponibles pour 2009) :

| RÉPARTITION DE LA POPULATION | 1999 | % |
|----------------------------------|------|--------|
| MÉNAGES D'UNE PERSONNE | 12 | 10,0 % |
| MÉNAGES DE DEUX PERSONNES | 36 | 30,0 % |
| MÉNAGES DE TROIS PERSONNES | 28 | 23,3 % |
| MÉNAGES DE QUATRE PERSONNES | 28 | 23,3 % |
| MÉNAGES DE CINQ PERSONNES | 12 | 10,0 % |
| MÉNAGES DE SIX PERSONNES ET PLUS | 4 | 3,7 % |

Source : R.G.P., I.N.S.E.E., 1999 [R MRP Référence : Ménages]

La répartition des ménages selon leur taille démontre qu'à ANDELU, en 1999, la majorité des ménages sont de 2 à 4 personnes (près de 77 %). La part des ménages de plus de 5 personnes reste cependant élevée (13,7 %).

Le tableau suivant évalue la taille moyenne des « ménages » d'ANDELU au travers des quatre derniers recensements.

| TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES | 1982 | 1990 | 1999 | 2009 |
|----------------------------|------|------|------|------|
| Commune d'ANDELU | 3,4 | 3,5 | 3,0 | 3,1 |
| Département des YVELINES | 2,9 | 2,8 | 2,6 | 2,5 |
| Région d'ILE-DE-FRANCE | 2,5 | 2,5 | 2,4 | 2,3 |

Source : R.G.P., I.N.S.E.E., 1982, 1990, 1999, 2009 [FAM G1 M]

Ces données relatives à la taille moyenne des ménages lors des trois derniers recensements montrent que le phénomène de « desserrement » des ménages est, de façon générale, resté mesuré. Ce terme de « desserrement » exprime la diminution de leur taille moyenne par la progression du nombre de personnes célibataires, du fait des mariages de plus en plus tardifs comme des divorces et des séparations de plus en plus nombreuses, ou bien encore par la « décohabitation » des jeunes (le départ des enfants du foyer familial).

Avec 3,1 personnes en 2009, la taille moyenne des ménages demeure nettement supérieure à celle du département (2,5 personnes), et à celle de la région (2,3 personnes).

La différence entre la taille moyenne des « ménages » dans la commune et celle dans le département et dans la région tend néanmoins à s'estomper.

La répartition géographique de la population

Le territoire communal ne comprend aucun hameau, ni aucune ferme isolée : La population d'ANDELU est ainsi concentrée sur le bourg.

1.7.3. LA POPULATION ACTIVE

La population active regroupe les personnes de 15 à 64 ans, ayant un emploi, ou en recherchant un, les apprentis et stagiaires employés dans des entreprises, ainsi que, depuis 1990, les volontaires faisant leur service national.

1.7.3.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

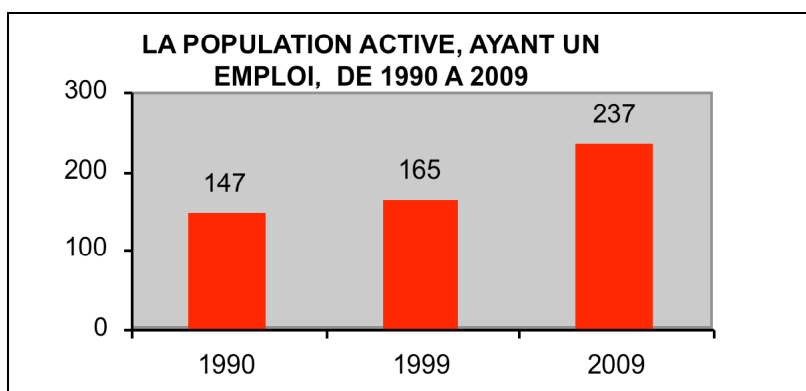
La population active (i.e. la population de 15 à 64 ans) représente un effectif de 325 personnes, soit un taux d'activité de 77,9 %, selon les données de l'I.N.S.E.E. :

| RÉPARTITION DE LA POPULATION ACTIVE | COMMUNE D'ANDELU | DÉPARTEMENT DES YVELINES | RÉGION D'ILE-DE-FRANCE |
|--|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| POPULATION ACTIVE TOTALE | 325 | 930 346 | 7 955 757 |
| POPULATION ACTIVE TOTALE | 77,9 % | 74,7 % | 75,2 % |
| DONT | | | |
| - PERSONNES ACTIVES AYANT UN EMPLOI | 73,1 % | 68,4 % | 67,0 % |
| - CHOMEURS | 4,9 % | 6,2 % | 8,2 % |
| POPULATION INACTIVE | 22,1 % | 25,3 % | 24,8 % |
| DONT | | | |
| - ÉLÈVES & ÉTUDIANTS | 10,4 % | 11,1 % | 11,3 % |
| - RETRAITÉS & PRÉRETRAITÉS | 5,5 % | 6,6 % | 5,8 % |
| - AUTRES INACTIFS | 6,2 % | 7,6 % | 8,4 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [EMP T1]</i> | | | |

Le taux d'activité représente la proportion de la population active dans la population totale. L'évolution de ce taux est ainsi à la fois une fonction croissante de l'augmentation de la population active et une fonction décroissante de l'augmentation de la population globale.

À ANDELU, le taux d'activité a légèrement augmenté entre les recensements de 1999 et de 2009, malgré la coïncidence entre la hausse de la population active (de 244 à 325 actifs [33,2 %]) et celle de la population globale (de 370 à 500 habitants [35,1 %]).

1.7.3.2. LA POPULATION ACTIVE ET LE CHÔMAGE



Au regard de l'I.N.S.E.E., le taux de chômage mesure la proportion des chômeurs parmi les actifs (i.e. les personnes de 15 à 64 ans) de la commune.

L'Agence Nationale Pour l'Emploi (l'A.N.P.E.) recense chaque année le nombre des demandeurs d'emploi dans chaque commune, c'est à dire le nombre des personnes actives sans emploi ayant fait une démarche d'inscription auprès de l'organisme. Le chiffre officiel ne recouvre donc pas l'ensemble des chômeurs : Au regard de l'A.N.P.E., le taux de chômage mesure la proportion des chômeurs parmi les actifs en âge ou en situation de travailler, ce qui exclut des actifs les étudiants, les retraités, et les pré-retraités.

Si, à ANDELU, le taux d'activité est inférieur à celui de l'ensemble du département, le taux de chômage est particulièrement faible (4,9 % en 2009), ce qui témoigne à la fois de la part importante des personnes de 30 à 44 ans (30,2 %) et du dynamisme de cette frange du département.

1.7.3.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

La composition de la population active

Le tableau suivant montre la répartition par statut de la population active d'ANDELU ayant un emploi :

| COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE EN 2009 | 2009 | ÉVOLUTION 1999 > 2009 |
|--|------|-----------------------|
| SALARIÉS | 210 | + 56,7 % |
| NON-SALARIÉS ... | 27 | - 12,9 % |
| ... DONT INDÉPENDANTS * | 12 | - 10,0 % |
| ... DONT EMPLOYEURS * | 15 | |
| ... DONT AIDES FAMILIAUX | 0 | - 100,0 % |
| TOTAL | 327 | |
| <i>Source : R.G.P., I.N.S.E.E., 1999 [P ACTA], 2009 [ACT T2]</i> | | |

L'évolution des statuts montre une nette croissance des professionnels salariés (56,7 %).

La part de ces salariés est désormais majoritaire avec 67,2 % de la population active ayant un emploi.

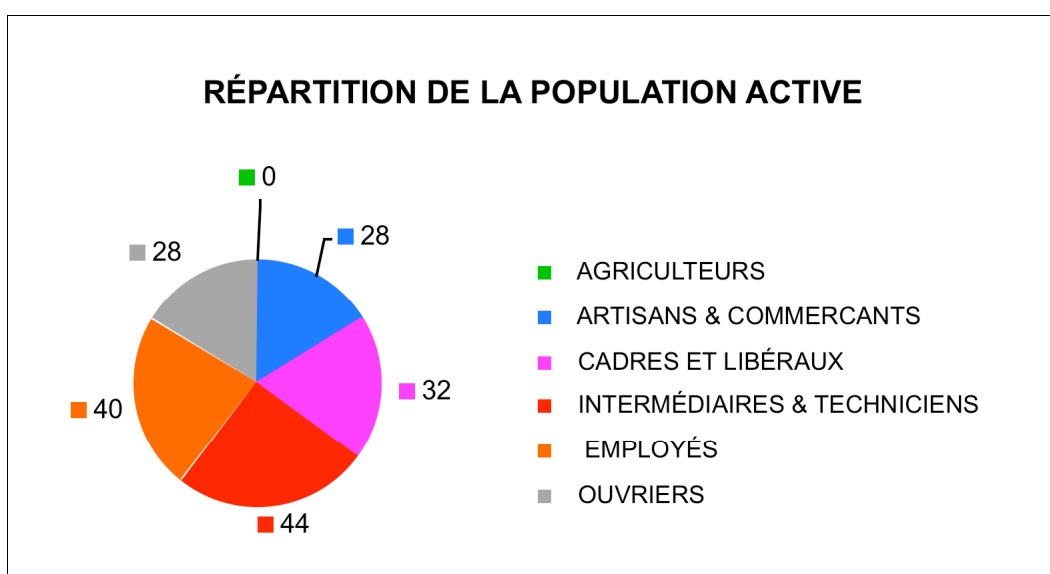
Les contrats des salariés sont essentiellement des contrats à durée indéterminée ou des statuts relevant de la fonction publique (104 pour les hommes et 92 pour les femmes).

La répartition de la population active par statut

Le tableau suivant montre la répartition par catégorie socio-professionnelle (c.s.p.), en 1990 et en 1999, de la population active d'ANDELU (ces données ne sont pas disponibles pour 2009) : :

| C.S.P. | Commune d'ANDELU | |
|--|------------------|------|
| | 1999 | 1990 |
| Exploitants agricoles | 0 | 8 |
| Artisans & commerçants | 28 | 16 |
| Professions libérales & Cadres | 32 | 24 |
| Professionnels intermédiaires, techniciens et agents de maîtrise | 44 | 32 |
| Employés | 40 | 44 |
| Ouvriers | 28 | 60 |
| TOTAL | 172 | 140 |

Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 1999 [R MRP Référence : Population]



La population d'ANDELU comprend en outre 44 retraités et 148 « autres inactifs ».

La répartition de la population active par niveau de formation

Le tableau suivant montre la répartition par niveau de diplôme de la population non-scolarisée d'ANDELU, sur un total de 310 personnes (ce nombre comprenant les retraités) en 2009 :

| NIVEAU D'ÉTUDES EN 2009 | Commune d'ANDELU | Département des YVELINES |
|--|------------------|--------------------------|
| Sans diplôme | 9,2 % | 14,5 % |
| C.E.P. | 6,5 % | 6,7 % |
| B.E.P.C. | 6,1 % | 5,6 % |
| C.A.P. ou B.E.P. | 24,8 % | 18,6 % |
| Baccalauréat ou brevet professionnel | 14,3 % | 16,4 % |
| Bac + 2 | 16,7 % | 14,6 % |
| Diplôme de niveau supérieur | 22,4 % | 23,6 % |
| TOTAL | 100,0 % | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [FOR T2]</i> | | |

L'orientation géographique de la population active

La répartition géographique de la population active est peu signifiante, dans la mesure où seuls 10,7 % des actifs travaillent dans leur commune de résidence :

| | ... DANS LA COMMUNE DE RÉSIDENCE ... | ... OU DANS UNE AUTRE COMMUNE... | |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| | | ...DU MÊME DÉPARTEMENT.. | ... OU DUN AUTRE DÉPARTEMENT |
| NOMBRE DE PERSONNES ACTIVES TRAVAILLANT... | 25 personnes | 142 personnes | 70 personnes |
| PROPORTION DES PERSONNES ACTIVES TRAVAILLANT... | 10,7 % | 60,0 % | 29,3 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [ACT T4]</i> | | | |

Sur les 212 personnes actives, travaillant dans une autre commune, 142 travaillent dans une commune du même département, 68 dans un autre département d'Ile-de-France, et 2 dans une autre région de la France Métropolitaine.

Entre 1999 et 2009, la part des personnes actives, travaillant dans leur commune de résidence, a baissé de 13,9 % à 10,7 %.

1.8. LE LOGEMENT

Ce huitième chapitre analyse les composantes du parc des logements à ANDELU, et met en perspectives les chiffres des recensements successifs.

1.8.1. LE PARC GLOBAL

1.8.1.1. LE CONTEXTE

Le territoire communal d'ANDELU abrite un total de 171 logements, selon les données du recensement général de 2009.

Ces 171 logements se décomposent en 161 résidences principales, auxquels s'ajoutent 3 logements occasionnels ou résidences secondaires, et 6 logements vacants ; ils se répartissent aussi en 167 logements individuels (97,5 %) et 4 logements situés dans des immeubles collectifs (2,5 %) :

| RÉPARTITION ... | ... EN 1999 ... | ... ET EN 2009 |
|--|----------------------|-----------------------------------|
| RÉSIDENCES PRINCIPALES | 122 logements | 161 logements |
| RÉSIDENCES SECONDAIRES OU LOGEMENTS OCCASIONNELS | 4 logements | 3 logements |
| LOGEMENTS VACANTS | 3 logements | 6 logements |
| ENSEMBLE | 129 logements | 171 logements ¹ |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 1999 et 2009 [LOG T1 M]</i> | | |

Le parc comprend donc une proportion négligeable de résidences secondaires comme de logements vacants. Le nombre de ces derniers demeure cependant stable, autour de 3,0 %.

1.8.1.2. LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Les 161 résidences principales sont occupées selon deux modes principaux de possession :

| ... ET STATUT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ... | ... EN 2009 |
|--|----------------|
| PROPRIÉTÉ | 88,9 % |
| LOCATION OU SOUS-LOCATION | 9,8 % |
| OCCUPATION GRATUITE | 1,3 % |
| ENSEMBLE | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [LOG T7]</i> | |

¹ . Les chiffres de cette colonne sont bien les chiffres issus du tableau « LOG T2 » diffusé par l'I.N.S.E.E

Le parc comprend donc une proportion majoritaire de résidences principales occupées par leur propriétaire, ce qui est cohérent avec la forte proportion des maisons individuelles dans le parc global. Dans l'arrondissement de Mantes, cette proportion est de 62,3 % seulement.

L'occupation moyenne des résidences principales découle de la taille moyenne des ménages :

| TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES | 1990 | 1999 | 2009 |
|---|------|------|------|
| Commune d'ANDELU | 3,5 | 3,0 | 3,1 |
| <i>Source : R.G.P., I.N.S.E.E., 1990, 1999, 2009 [FAM G1 M]</i> | | | |

Le phénomène de la « décohabitation », comme celui du vieillissement de la population, apparaissent ainsi dans la baisse régulière du nombre moyen des occupants des résidences principales.

1.8.1.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

L'âge des logements

Les 155 résidences principales, existant en 2008 ¹, datent principalement d'avant 1949 et d'après 1990 :

| CHRONOLOGIE ... | ... EN 2008 ... | ... % ... |
|--|-------------------|----------------|
| < 1949 | 45 logements | 30,3 % |
| 1949 < 1974 | 27 logements | 17,1 % |
| 1975 < 1989 | 34 logements | 21,7 % |
| 1990 < 2005 | 48 logements | 30,9 % |
| ENSEMBLE | 155 unités | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008, exploitations principales</i> | | |

¹ . A la suite d'un changement de questionnaire, les dernières données disponibles sont celles du recensement de 2006.

40,5 % de ces résidences principales, existant en 2008 ¹, étaient occupées par les mêmes habitants depuis plus de 9 ans :

| ANCIENNETÉ ... | ... EN 2008 ... | ... % ... |
|--|--------------------|----------------|
| MOINS DE 2 ANS | 21 ménages | 13,7 % |
| DE 2 À 4 ANS | 23 ménages | 15,0 % |
| DE 5 À 9 ANS | 48 ménages | 30,7 % |
| PLUS DE 9 ANS | 63 ménages | 40,5 % |
| ENSEMBLE | 156 ménages | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2008, exploitations principales</i> | | |

Le mécanisme de la variation du parc

La comparaison entre les statistiques relatives à la démographie et celles relatives au logement montrent la conjonction de plusieurs effets :

- Un effet du « renouvellement » : Alors que de nouveaux logements sont construits sur des parcelles vierges, certains logements sont abandonnés, démolis, fusionnés, ou encore affectés à des usages autres, certains logements sont, au contraire, découpés ou aménagés dans des locaux professionnels désaffectés ; cet « effet du renouvellement » est calculé en rapportant le nombre des logements construits à la variation du parc sur une même période. À ANDELU, entre les recensements de 1999 et de 2009 (précisément entre 1998 et 2008, compte tenu du délai à prendre en compte entre l'obtention du permis et l'habitation du logement), 42 permis ont été délivrés, alors que le parc a augmenté de 42 unités ; aucun logement n'a été abandonné, démolit, fusionné, ou encore affecté à un usage autre et aucun logement n'a été ouvert par le découpage de logements existants ou par la réaffectation de locaux professionnels.
- $R = \text{Parc (RGP-1)} + \text{Logements neufs} - \text{Parc (RGP)} = 0$
- Un effet du « desserrement » : Comme le montre le chapitre 1.7, la taille moyenne des « ménages » d'ANDELU baisse au travers des trois derniers recensements (3,5 en 1990, 3,0 en 1999, 3,1 en 2009). Pour une population égale, cet effet implique une hausse du nombre des résidences principales. Toutefois, dans la mesure, où, sur la dernière période intercensitaire, cette taille moyenne est restée stable, l'effet du « desserrement » est négligeable :
- $D = \text{Pop (RGP-1)} / \text{Taille (RGP)} - \text{Pop (RGP-1)} / \text{Taille (RGP-1)} \approx 0$
- Un effet de la variation du parc des logements vacants : Le nombre de ces derniers est passé de 3 à 6 unités :
- $V = \text{Vacance (RGP)} - \text{Vacance (RGP-1)} = 3.$
- Un effet de la variation du parc des résidences secondaires : Le nombre de ces dernières est passé de 4 à 3 unités entre les recensements de 1999 et de 2009 :
- $S = \text{R.S. (RGP)} - \text{R.S. (RGP-1)} = - 1.$

¹ . A la suite d'un changement de questionnaire, les dernières données disponibles sont celles du recensement de 2008.

Le « point mort » permet d'estimer les besoins compensant les quatre effets ci-dessus décrits. A ANDELU, le « point mort » est de $[0 + 0 + 3 - 1] = 2$ unités.

La différence – modeste mais positive – entre le nombre des constructions neuves et le « point mort » explique la croissance nette de la population.

La typologie des logements

Ces 171 logements – dont les 161 résidences principales - se répartissent en 167 maisons individuelles et fermes, et 4 logements collectifs :

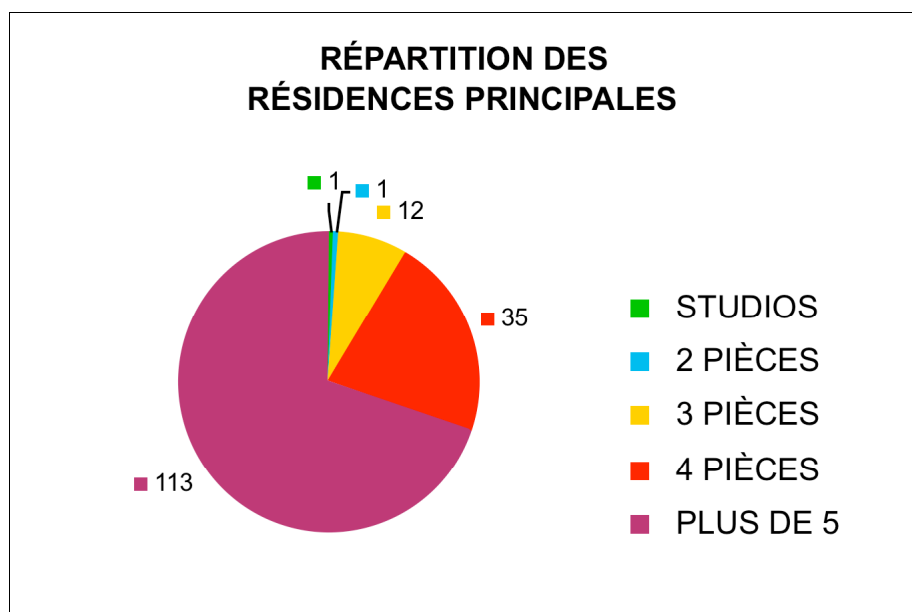
| ... TYPOLOGIE ... | ... EN 2009 ... | ... % ... |
|--|-------------------|----------------|
| MAISONS INDIVIDUELLES ET FERMES | 167 logements | 97,5 % |
| LOGEMENTS EN IMMEUBLE COLLECTIF | 4 logements | 2,5 % |
| LOGEMENTS EN MAISON DE RETRAITE | 0 logement | 0,0 % |
| LOGEMENTS EN RÉSIDENCE HOTELIERE | 0 logement | 0,0 % |
| HABITATIONS DE FORTUNE | 0 logement | 0,0 % |
| AUTRES LOGEMENTS | 0 logement | 0,0 % |
| ENSEMBLE | 171 unités | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [LOG T2]</i> | | |

L'habitation en maisons individuelles, caractéristique d'un bourg encore rural, est donc largement prépondérante : Elle représente 97,5 % des logements, tandis que les appartements en représentent 2,5 % ; 88,9 % des habitants sont propriétaires de leur résidence principale.

Ces données sont proches de celles constatées dans le périmètre de la Communauté de Communes : L'habitation en maisons individuelles représente 88,1 % des logements, tandis que les appartements en représentent 11,9 %, concentrés sur les communes de Maule et de Saint-Nom-la-Bretèche ; 82,0 % des habitants sont propriétaires de leur résidence principale.

La taille des logements

| ... TYPOLOGIE ... | ... EN 2009 ... | ... % ... |
|--|-------------------|----------------|
| LOGEMENTS DE 1 PIÈCE | 1 logement | 0,7 % |
| LOGEMENTS DE 2 PIÈCES | 1 logement | 0,7 % |
| LOGEMENTS DE 3 PIÈCES | 12 logements | 7,2 % |
| LOGEMENTS DE 4 PIÈCES | 35 logements | 21,6 % |
| LOGEMENTS DE 5 PIÈCES & PLUS | 113 logements | 69,9 % |
| ENSEMBLE | 161 unités | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [LOG T3]</i> | | |



Dans le parc d'ANDELU, les résidences principales sont majoritairement des grands logements, ce qui est cohérent avec la forte proportion des maisons individuelles dans le parc global : Les logements de 5 pièces et plus représentent une proportion de 69,9 %, et une part de 34,9 % dans le département des Yvelines.

Le nombre moyen des pièces est de 5,5 dans les maisons individuelles et de 2,5 dans les – rares - appartements.

Ce déséquilibre rend difficile l'accueil de jeunes ménages (les « primo-accédants » ou les locataires), aussi bien que le maintien des jeunes nés à ANDELU (les « décohabitants ») dans leur ville d'origine.

Le confort des logements

Le confort des logements d'ANDELU est satisfaisant : 100,0 % des résidences principale ont au moins une salle de bains, équipée d'une baignoire ou d'une douche :

| ... CONFORT ... | ... EN 2009 | ... % |
|--|-------------------|---------|
| SALLE DE BAINS | 161 logements | 100,0 % |
| CHAUFFAGE CENTRAL COLLECTIF | 5 logements | 3,3 % |
| CHAUFFAGE CENTRAL INDIVIDUEL | 74 logements | 45,8 % |
| CHAUFFAGE CENTRAL ÉLECTRIQUE | 63 logements | 39,2 % |
| ENSEMBLE | 161 unités | |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [LOG T5 M]</i> | | |

1.8.2. LE LOGEMENT LIBRE

Comme le montre le sous-chapitre 1.8.1., le parc immobilier d'ANDELU comprend, en ce qui concerne les résidences principales, une proportion nettement majoritaire (89,9 %) de logements occupés par leur propriétaire :

| ... ET STATUT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES | ... EN 2009 |
|--|--------------------|
| PROPRIÉTÉ | 89,9 % |
| LOCATION OU SOUS-LOCATION | 9,8 % |
| OCCUPATION GRATUITE | 1,3 % |
| ENSEMBLE | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [LOG T7]</i> | |

Le marché libre est dynamique, du fait de la situation d'ANDELU, dans la frange occidentale des Yvelines, entre les deux pôles d'activités économiques que sont Mantes et Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines.

Le village attire ainsi des familles nombreuses qui y trouvent des logements de grande taille à des prix encore abordables, ainsi que des équipements dédiés à la petite enfance.

Cette caractéristique explique le nombre encore élevé des personnes par ménage (3,1 en 2009).

1.8.3. LE LOGEMENT SOCIAL

1.8.3.1. LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN »

La loi n° 1208-2000 du 13 décembre 2000 (la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains ») a modifié les dispositions de la Loi d'Orientation pour la Ville (la « Loi L.O.V. ») en ce qui concerne les logements sociaux. Ces derniers sont définis par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Les logements locatifs sociaux qui appartiennent aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977, et ne relevant d'une convention définie par l'article L.351-2 du même Code ;
 - Les autres logements qui sont conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 du même Code et dont la location est soumise à des conditions de ressources ;
- Les logements qui appartiennent aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, à l'Entreprise Minière et Chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise Minière et Chimique, aux houillères de bassin et aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France, et, enfin, à l'Etablissement Public de Gestion Immobilière du Nord – Pas-de-Calais ;
- Les logements ou les lits qui existent dans les foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies à l'alinéa 5 de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du Code de la Famille et de l'Aide Sociale.

L'article 55 de la « Loi S.R.U. » (l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), modifié par les articles 10 et 11 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, dite la « Loi Duflot », met à la charge des communes qui ne dépassent pas le taux de 25 % de logements sociaux, d'une part, un prélèvement annuel, égal à 20 % du potentiel fiscal par habitant et par logement manquant, sur leurs ressources fiscales, d'autre part, la mise en œuvre d'un plan de rattrapage sur 20 ans, dans lequel les objectifs de réalisation des logements sociaux sont fixés par périodes de 3 ans. Cette disposition concerne les communes, comptant plus de 3.500 habitants (plus de 1 500 habitants en Ile-de-France) et situées dans des agglomérations accueillant plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants.

Dans la mesure où elle compte 500 habitants, la commune d'ANDELU n'est pas concernée par ces dispositions. Cependant, elle doit veiller à la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction ou de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins actuels et futurs.

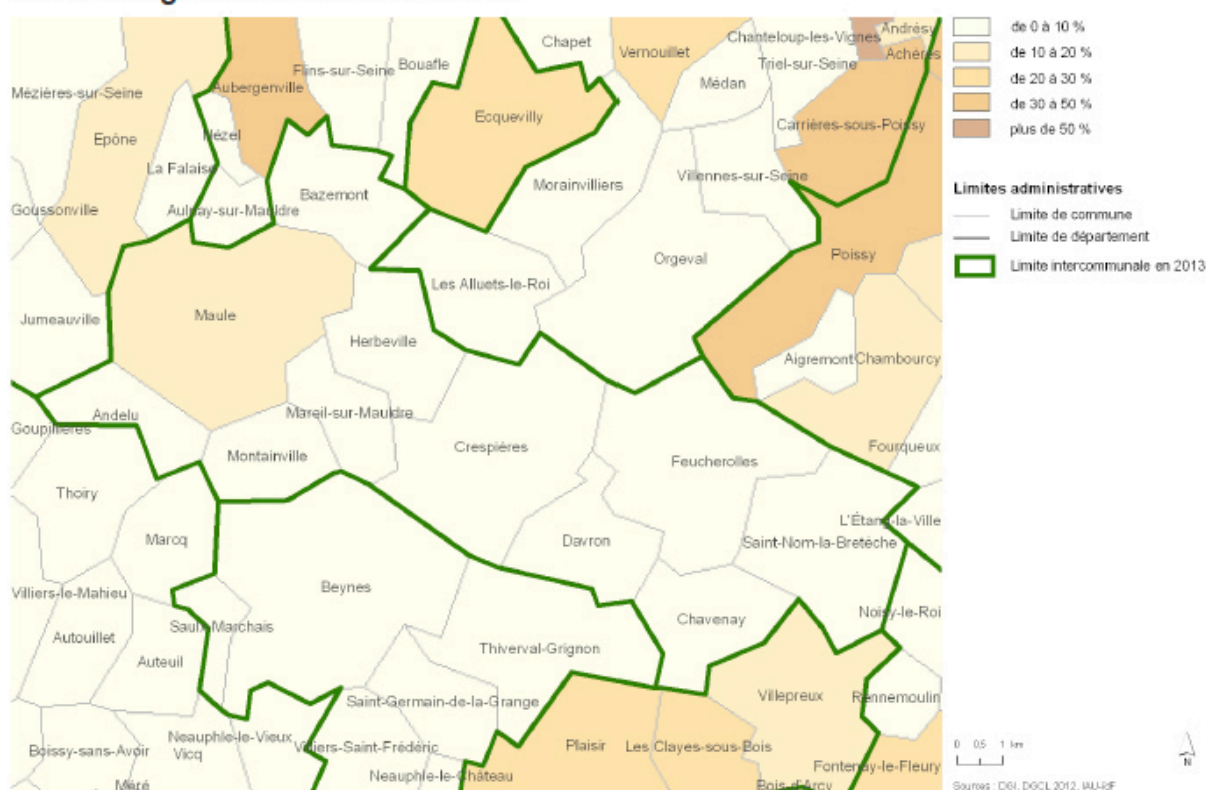
1.8.3.2. LE PARC SOCIAL

Le parc actuel d'ANDELU ne comprend actuellement aucun logement social.

Pourtant 50 % de la population andelusienne est éligible à l'obtention d'un logement locatif social de type P.L.U.S. ou P.L.A.I. (source : FILICOM 2007).

Le parc est faible sur l'ensemble du territoire de la Plaine de Versailles : Il ne comprend que 239 logements sociaux, soit un taux de 2,9 %. Seule la ville de Maule accueille un taux de logements sociaux compris entre 10 et 20 % :

Taux de logements sociaux en 2011



(© I.A.U.R.I.F.)

La médiocre diversité du parc des logements sur le territoire de la Plaine de Versailles (les faibles parts des logements locatifs, libres ou sociaux, des logements collectifs, des petits logements) induit une mixité sociale limitée, dont les conséquences sur la vie résidentielle et économique du territoire doivent être prises en compte.

1.8.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.8.4.1. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.) permettent de mettre en œuvre, à l'échelon intercommunal, les politiques locales de l'habitat.

Les P.L.H. ont été introduits par le loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, puis renforcés par la loi du 13 juillet 1991 (la « Loi d'Orientation pour la Ville »), par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant « Engagement National pour le Logement ».

L'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le P.L.H. « *définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* ».

Toutefois, la Communauté de Communes de Gally-Mauldre ne met pas en œuvre de Programme Local de l'Habitat, applicable au territoire d'ANDELU, ni de document en tenant lieu.

1.9. L'ÉCONOMIE

1.9.1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE

Le village d'ANDELU déploie une faible activité économique. Dans ses grandes lignes, cette activité économique reste celle d'un bourg rural.

La commune d'ANDELU accueille sur son territoire 13 entreprises :

1. 6 exploitations agricoles ou forestières (source : recensement agricole 2010) ;
2. Aucune entreprise industrielle ;
3. 5 entreprises artisanales (Cuccucelli, G.E.A., Marigny, Tersier, Adecor Service) ;
4. Un commerce itinérant (Zito) ;
5. Un professionnel libéral (Valérie Conseil).

(Source : Site internet de la Mairie d'ANDELU)

1.9.2. LES ENTREPRISES À ANDELU

1.9.2.1. LES ENTREPRISES DU SECTEUR PRIMAIRE

Les carrières

La commune d'ANDELU ne possède, sur son territoire, aucune carrière active ni close, souterraine ni aérienne.

Les exploitations agricoles

La commune d'ANDELU conserve sur son territoire 6 exploitations agricoles professionnelles, situées dans le bourg ¹ :

| NOMBRE DES EXPLOITATIONS | 1988 | 2000 | 2010 |
|----------------------------|------|-------|-------|
| NOMBRE DES EXPLOITATIONS | 6 u. | 5 u. | 6 u. |
| UNITÉS DE TRAVAIL AGRICOLE | 9 u. | 13 u. | 10 u. |

Source : I.N.S.E.E., Recensement Agricole, 1988, 2000, 2010

¹ . Et 13 exploitants, installés dans des communes proches, déclarent des îlots à la P.A.C. (2012).

N.B. La répartition par catégorie socio-professionnelle (c.s.p.) de la population active d'ANDELU en 1999 (ces données ne sont pas disponibles pour 2009) donne un chiffre de 0 exploitant agricole habitant dans la commune. Les exploitants agricoles andalousiens sont donc comptabilisés au titre d'autres c.s.p..

Au vu des recensements successifs, si le nombre des exploitations stagne, les surfaces agricoles réellement exploitées croissent, après une baisse dans les années 1980 ¹ :

| SURFACES AGRICOLES | 1988 | 2000 | 2010 |
|---------------------------|--------|--------|--------|
| SURFACE AGRICOLE UTILISÉE | 830 ha | 991 ha | 969 ha |
| TERRES LABOURABLES | 800 ha | 941 ha | 915 ha |

Source : I.N.S.E.E., Recensement Agricole, 1988, 2000, 2010

En 2012, les terres agricoles couvrent, sur le territoire propre d'ANDELU, une surface de 359,24 hectares :

| SURFACES AGRICOLES UTILISÉES | 2012 |
|--------------------------------|-----------|
| Céréales | 235,89 ha |
| Oléagineux | 60,92 ha |
| Pomme de terre de consommation | 26,98 ha |
| Prairies | 6,36 ha |
| Surfaces gelées | 6,09 ha |
| TOTAL | 359,24 ha |

Source : D.D.T. 78 / S.E.A.

Les exploitations forestières

L'article L.6 du Code Forestier dispose que les forêts d'une superficie supérieure à un seuil fixé, selon les départements, entre 10 et 25 hectares d'un seul tenant, sont soumises au régime du Plan Simple de Gestion (P.S.G.) ; ce plan, agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.), comprend, outre une brève analyse des enjeux économiques, environnementaux, et sociaux de la forêt, un programme d'exploitation des coupes et un programme des travaux de reconstitution des parcelles parcourues par les coupes. Les autres forêts sont soumises au Régime Spécial de l'Autorisation Administrative de Coupe ; ce régime subordonne les coupes de bois à l'accord de l'administration chargée des forêts (la D.D.A.F. en l'occurrence).

Le territoire d'ANDELU ne compte aucune forêt de plus de 25 hectares d'un seul tenant.

¹ . Les données des recensements agricoles sont rattachées à la commune du siège de l'exploitation : La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) est celle des terres exploitées par les exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune et non celle des terres exploitées sur le territoire communal. La S.A.U. est donc supérieure à la surface même du territoire communal. La S.A.U. réellement exploitée à ANDELU est de 365,50 hectares.

Les nuisances

L'article 105 de la Loi d'Orientation Agricole n° 99-754 du 9 juillet 1999, codifié à l'article .111-3 du Code Rural, a introduit la réciprocité des retraits à respecter entre les bâtiments agricoles abritant des élevages et les immeubles comprenant des habitations occupées par des tiers : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme [...]* ». Les distances permettent de prévenir les conflits suscités par les inévitables nuisances – olfactives, sonores - des bâtiments agricoles abritant des élevages.

Sur le territoire d'ANDELU, une entreprise agricole pratique l'élevage des bovins :

| CHEPTEL | 1988 | 2000 | 2010 |
|-----------------------|-----------|------------|------------|
| UNITÉS DE GROS BÉTAIL | 70 unités | 106 unités | 118 unités |

Source : I.N.S.E.E., Recensement Agricole, 2000

Les espaces compris entre les espaces urbains et ces bâtiments agricoles sont soumis à des distances minimales, fixées par le règlement sanitaire départemental, par la législation applicable aux installations classées, ou par le règlement du document local d'urbanisme.

En ce qui concerne les installations agricoles, le territoire d'ANDELU compte une installation classée (I.C.P.E.) - un élevage de bovins - soumise au régime de la déclaration préalable, au titre de la loi de 1976.

1.9.2.2. LES ENTREPRISES DU SECTEUR SECONDAIRE

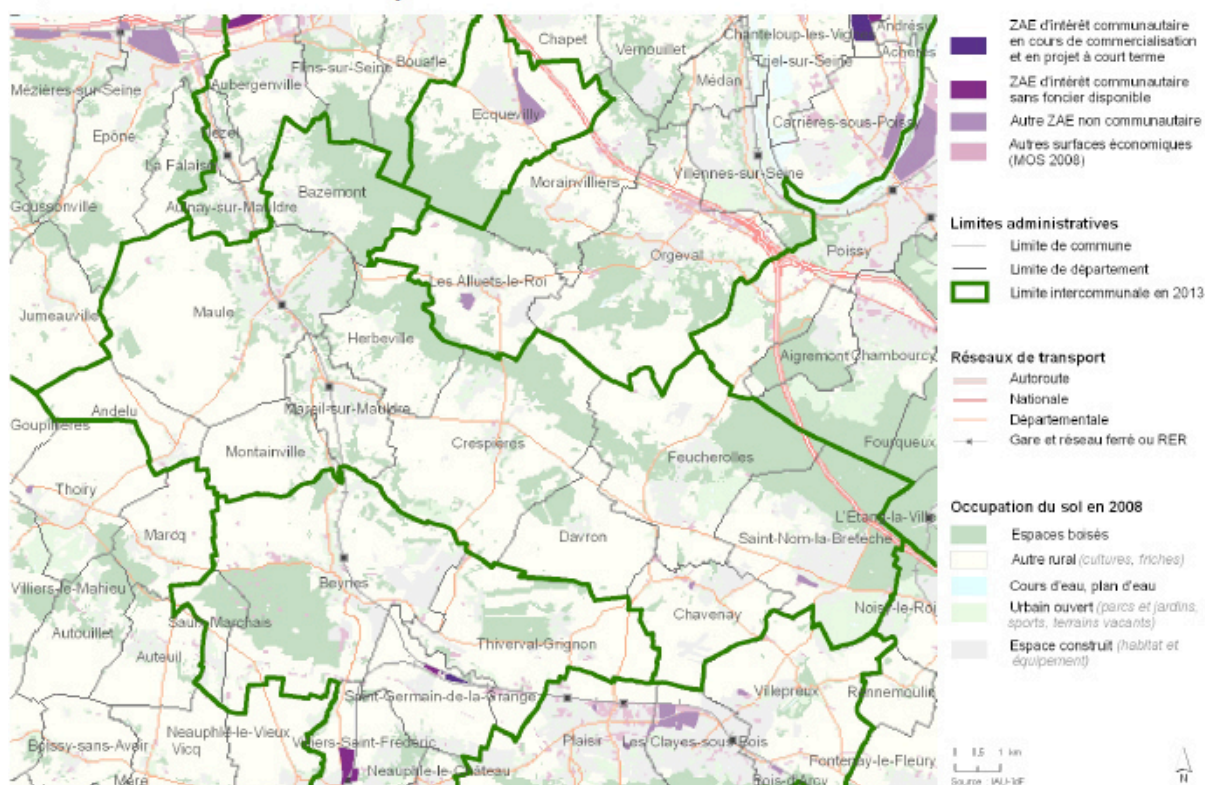
Les entreprises industrielles

La commune d'ANDELU n'accueille sur son territoire aucune activité industrielle autre qu'artisanale.

Les petites zones industrielles de Maule et de Beynes sont les plus proches pôles, le principal demeurant celui de Mantes et du Val de Seine.

La Communauté de Communes ne prévoit le développement d'aucune Zone d'Activités Economiques à court terme.

Zones d'activités économiques en 2012



Les entreprises artisanales

La commune d'ANDELU accueille sur son territoire 5 entreprises artisanales, dont 3 sont liées au bâtiment et 2 au paysage.

Ces entreprises artisanales sont implantées dans le bourg.

Les installations classées et les nuisances

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) désignent les établissements (terrains ou bâtiments) accueillant des activités agricoles, industrielles, artisanales, ou commerciales, dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement naturel (pollutions ou déchets) ou pour le voisinage humain (bruits ou odeurs), voire des dangers envers la sécurité, la santé, ou la salubrité. Depuis la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, les établissements occasionnant des nuisances ou présentant un risque sont soumis à une simple déclaration lorsque l'impact est mineur, ou à une autorisation préalable lorsque le risque est conséquent. Depuis l'ordonnance du 11 juin 2009, certaines installations sont soumises à un « enregistrement » préalable, un régime intermédiaire entre les régimes de déclaration et d'autorisation.

En ce qui concerne les installations industrielles, le territoire d'ANDELU ne compte aucune installation classée (I.C.P.E.), soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration préalable, au titre de la loi de 1976, ou au régime de l'enregistrement, au titre de l'ordonnance de 2009.

Aucun site n'est classé au titre de la directive « SEVESO » sur le territoire communal.

1.9.2.3. LES ENTREPRISES DU SECTEUR TERTIAIRE

La commune d'ANDELU accueille sur son territoire une entreprise tertiaire ou libérale de services : Un cabinet de secrétariat à domicile.

1.9.2.4. LES ENTREPRISES DU SECTEUR COMMERCIAL

Aucun supermarché n'existe sur le territoire de la commune, qui est desservie par les unités de Mareil, de Maule, et de Beynes.

La commune d'ANDELU n'accueille sur son territoire qu'un seul commerce : L'entreprise itinérante Zito.

1.9.2.5. LES SERVICES PUBLICS

Le principal employeur public est la commune même d'ANDELU (9 emplois, dont 8 à temps plein), ainsi que l'école élémentaire (4 enseignantes).

Pour les principaux services publics, la commune d'ANDELU dépend des antennes des communes environnantes :

- Le centre de secours est celui de Maule ;
- La gendarmerie (le territoire d'ANDELU est situé dans le zone affectée à la Gendarmerie) est celle de Maule ;
- L'agence postale est celle de Thoiry ;
- Le centre d'exploitation d'E.d.F. est celui de Magnanville ;
- Le centre d'exploitation de la S.A.U.R., le fermier du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (S.I.R.A.Y.E.) est celui de Galluis ;
- Le centre de traitement des déchets est celui de Thiverval-Grignon.

1.9.2.6. LES ASSOCIATIONS

Le tissu associatif et social d'ANDELU est dense et actif : Le Comité des Fêtes et la Coopérative Scolaire d'ANDELU, l'Association des Loisirs et Fêtes d'Andelu (l'A.L.F.A.), l'Association des Activités Sportives Ludiques et Artistiques (l'A.S.L.A.), l'Association PUB'ART & CO, l'Association pour la défense du site d'Andelu (L'ANDELUSIENNE), et la Société de Chasse.

Néanmoins, ces associations n'utilisent pas, pour leurs activités, les espaces publics urbains.

Les associations agréées

Les « associations agréées » sont susceptibles d'intervenir dans l'élaboration du P.L.U..

L'article L.121-5 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi : « Les associations locales d'usagers, agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L.252-1 du Code Rural sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur, et des plans locaux d'urbanisme. Elles ont accès au projet de schéma ou de plan dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978, portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social, et fiscal ».

L'article 4 de la loi du 17 juillet 1978, modifié par l'ordonnance n° 2005-650 (les articles 2, 3, et 6) précise ensuite : « L'accès aux documents administratifs s'exerce, au choix du demandeur et dans la limite des possibilités techniques de l'administration : a) Par consultation gratuite sur place, sauf si la préservation du document ne le permet pas ; b) Sous réserve que la reproduction ne nuise pas à la conservation du document, par la délivrance d'une copie sur un support identique à celui utilisé par l'administration ou compatible avec celui-ci et aux frais du demandeur, sans que ces frais puissent excéder le coût de cette reproduction, dans des conditions prévues par décret ; c) Par courrier électronique et sans frais lorsque le document est disponible sous forme électronique ».

L'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets

En 2000, l'Etat, a classé 2600 hectares de terres dans le prolongement du parc du château de Versailles. Ce classement a pour but de protéger la perspective du château de Versailles vers l'infini. Il a aussi pour originalité de classer un site dont le patrimoine a disparu, ou est en péril comme les éléments structurants du grand parc de chasse (le mur d'enceinte, les portes d'entrée, les allées royales, les remises, les faisanderies, les fermes royales...). Craignant alors que le territoire soit figé et peu à peu abandonné, les élus, les agriculteurs, et les propriétaires fonciers ont créé l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (l'A.P.P.V.P.A.), dont l'objet est : « Créer un espace de communication pour faire se rencontrer, puis rassembler, les personnes physiques et morales représentatives des différents intérêts locaux, afin de réfléchir, étudier, et formuler des propositions visant à l'établissement d'un projet de développement durable, commun aux agriculteurs et aux citoyens, sur les territoires de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets, en faisant des propositions nécessaires aux collectivités territoriales et notamment aux Instances communales ou intercommunales de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets, chargées, en particulier, de l'élaboration du ou des S.CO.T. et de leur application ».

La stratégie de l'A.P.P.V.P.A. est déclinée en trois orientations majeures :

- Conforter les filières agricoles par une stratégie axée sur la qualité ;
- Renforcer l'identité de la plaine et promouvoir l'économie touristique ;
- Développer une zone pilote sur l'écologie territoriale.

L'A.P.P.V.P.A. a notamment réalisé, avec le concours de la D.R.I.E.E., un « guide patrimonial et paysager pour la gestion du site classé de la Plaine de Versailles », publié en 2012 (www.plainedeversailles.fr/document/guide_patrimoniale.pdf).

1.9.3. LES EMPLOIS À ANDELU

1.9.3.1. LE CONTEXTE

La commune d'ANDELU accueille nettement moins d'emplois que de personnes actives : Les emplois « au lieu de travail » concernent 63 personnes selon les chiffres du Recensement en 2009.

Ces emplois comprennent les 9 salariés de la mairie et les 4 instituteurs de l'école.

1.9.3.2. LES PARTITIONS STATISTIQUES

La répartition par secteur économique de l'emploi

Le tableau suivant montre la répartition par secteur d'activité des emplois proposés à ANDELU en 1999 (les chiffres de 2009 ne sont pas disponibles) :

| SECTEUR D'ACTIVITÉ | Commune d'ANDELU | |
|--|------------------|---------|
| | Nombre | % |
| Agriculture | 4 | 12,5 % |
| Industrie | 4 | 12,5 % |
| Construction | 0 | 0,0 % |
| Secteur tertiaire | 20 | 62,5 % |
| Commerce | 4 | 12,5 % |
| Total | 32 | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 1999 [EMP 3]</i> | | |

La répartition par C.S.P. des emplois

Le tableau suivant montre la répartition par catégorie socio-professionnelle (c.s.p.) des emplois proposés à ANDELU en 1999 (les chiffres de 2009 ne sont pas disponibles) :

| C.S.P. | Commune d'ANDELU | |
|--|------------------|---------|
| | Nombre | % |
| Exploitants agricoles | 0 | 0,0 % |
| Artisans & commerçants | 8 | 25,0 % |
| Cadres & professionnels intellectuels supérieurs | 0 | 0,0 % |
| Professionnels intermédiaires & techniciens | 0 | 0,0 % |
| Employés | 20 | 62,5 % |
| Ouvriers | 4 | 12,5 % |
| Total | 32 | 100,0 % |

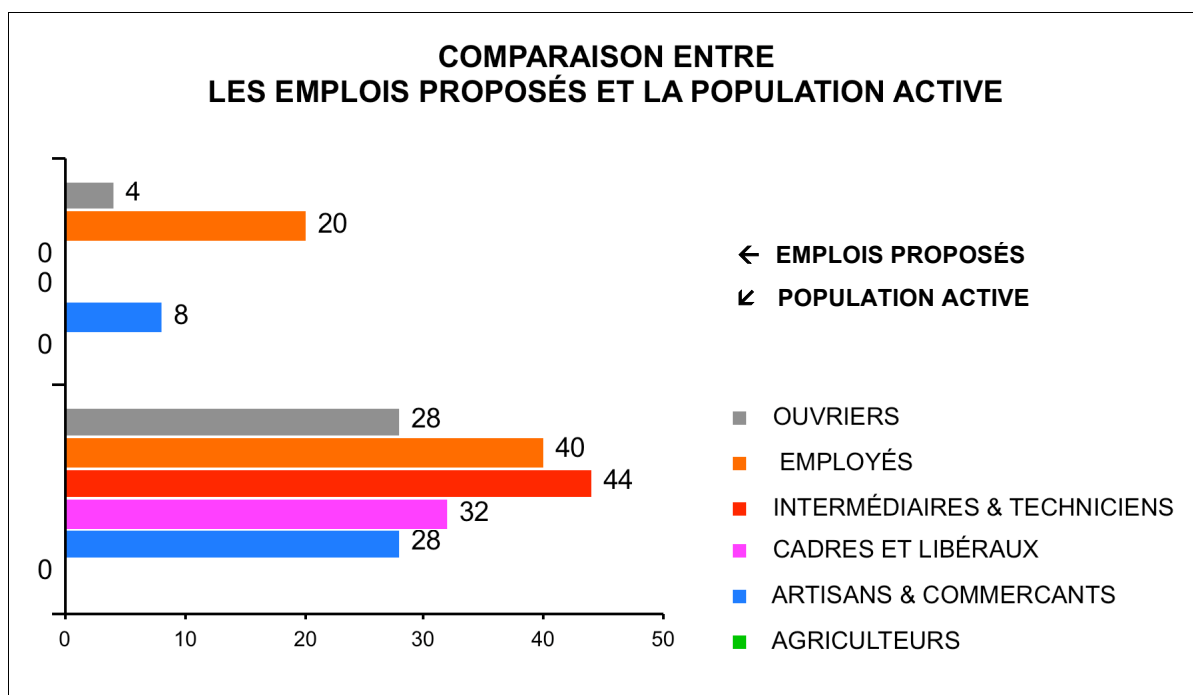
Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 1999 [P EMP]

La comparaison des C.S.P.

La comparaison entre la répartition par catégorie socio-professionnelle (c.s.p.) de la population active ayant un emploi et la répartition par c.s.p. des emplois proposés à ANDELU, montre une réelle distorsion en 1999 (les chiffres de 2009 ne sont pas disponibles) : Les cadres & professionnels intellectuels supérieurs représentent 18,6 % des actifs, les Professionnels intermédiaires & techniciens représentent 25,6 % des actifs, mais 0,0 % des emplois. Cette distorsion pénalise la situation de l'emploi à ANDELU :

| C.S.P. | Emplois proposés à ANDELU | | Personnes actives à ANDELU | |
|--|---------------------------|---------|----------------------------|---------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| Exploitants agricoles | 0 | 0,0 % | 0 | 0,0 % |
| Artisans & commerçants | 8 | 25,0 % | 28 | 16,3 % |
| Cadres & professionnels intellectuels supérieurs | 0 | 0,0 % | 32 | 18,6 % |
| Professionnels intermédiaires & techniciens | 0 | 0,0 % | 44 | 25,6 % |
| Employés | 20 | 62,5 % | 40 | 23,2 % |
| Ouvriers | 4 | 12,5 % | 28 | 16,3 % |
| Total | 32 | 100,0 % | 172 | 100,0 % |

Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 1999 [P EMP] + [R MRP]



Cette discordance a un impact sur la mobilité.

1.9.3.3. L'INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOI

Le taux d'emploi exprime le rapport entre le nombre des emplois proposés sur le territoire d'ANDELU et la population active résidant dans la commune.

L'indicateur de concentration d'emploi exprime le rapport entre ce même nombre des emplois proposés et la population active - ayant un emploi - résidant à ANDELU :

| COMMUNE D'ANDELU | |
|--|-------------|
| Population globale (rappel) | 500 |
| Personnes actives (rappel) | 253 |
| Personnes actives ayant un emploi (rappel) | 238 |
| Nombre d'emplois sur la commune | 63 |
| Taux d'emploi | 24,9 |

| | |
|--|-------------|
| Indicateur de concentration d'emploi | 26,2 |
| ARRONDISSEMENT DE MANTES | |
| Population globale (rappel) | 274.715 |
| Personnes actives ayant un emploi (rappel) | 118.356 |
| Nombre d'emplois | 85.190 |
| Indicateur de concentration d'emploi | 72,0 |
| DÉPARTEMENT DES YVELINES | |
| Population globale (rappel) | 1.407.560 |
| Personnes actives ayant un emploi (rappel) | 642.036 |
| Nombre d'emplois | 544.443 |
| Indicateur de concentration d'emploi | 84,8 |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 2009 [EMP T2 & T5]</i> | |

Un taux supérieur à 100 montre que les entreprises offrent plus d'emplois que les personnes actives n'en peuvent occuper : La commune – ou l'aire considérée - est un pôle local d'activités économiques. Un taux inférieur à 100 montre que les entreprises offrent moins d'emplois que de personnes actives : La commune – ou l'aire considérée - a une vocation résidentielle marquée. Un taux égal à 100 exprime donc une parfaite adéquation entre le nombre des emplois offerts et le nombre des personnes actives. Néanmoins, ce taux exprime une réalité purement quantitative. Seule la comparaison des c.s.p. permet d'ajouter une dimension qualitative à ce taux.

Sur la base de cette dernière évaluation du nombre des emplois à ANDELU, et de la population active de la commune en 1999, on peut estimer l'indicateur de concentration d'emploi, à environ 26,2 (soit un rapport de 26,2 emplois pour 100 habitants actifs). Ce taux est nettement inférieur à celui calculé pour l'ensemble de l'arrondissement de Mantes, qui se monte à environ 72,0, comme à celui calculé pour l'ensemble du département des Yvelines, qui se monte à environ 84,8.

La faiblesse de l'indicateur de concentration d'emploi a un impact sur la mobilité, comme le montre le chapitre 1.11, et, en particulier, sur les déplacements quotidiens entre la commune de résidence et le lieu de travail.

Cette faiblesse a aussi un impact sur l'activité commerciale dans le bourg, dans la mesure où les habitants d'ANDELU tendent à effectuer leurs achats quotidiens dans les abords immédiats de leur lieu de travail ou sur leur trajet.

1.9.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.9.4.1. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Les Schémas de Développement Commercial (S.De.C.) permettent de définir des objectifs précis en matière d'évolution des équipements commerciaux, et d'assurer un équilibre entre les grandes surfaces de vente et les commerces de proximité.

Les S.De.C. ont été introduits par la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 (la « Loi Royer »), modifiée par la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996, relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat (la « Loi Raffarin »), puis par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, relative à la modernisation de l'économie (la « Loi L.M.E. »). Ils ont été rendus obligatoires par le décret n° 2002-1369 du 20 novembre 2002, et circonscrits aux départements par le décret n° 2007-431 du 25 mars 2007.

Les S.De.C. sont établis par les Observatoires Départementaux d'Equipement Commercial (O.D.E.C.).

Les S.De.C. sont définis comme des documents rassemblant des informations disponibles sur l'activité commerciale et son environnement économique. Ils comportent une analyse prospective indiquant les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activité commerciale à privilégier. Leur contenu concerne les équipements commerciaux mais aussi les établissements hôteliers et cinématographiques.

Ils permettent en particulier d'éclairer les décisions des instances élues, administratives et consulaires.

1.9.4.1.1. LA DÉFINITION DES BESOINS

Un Schéma de Développement Commercial des Yvelines a été approuvé le 24 juin 2004 par les membres de l'Observatoire Départemental d'Equipement Commercial. Le S.De.C. développe différents axes de réflexion qui sert de base de réflexion pour les acteurs publics qui souhaiteraient encourager des projets locaux.

Le département des Yvelines est caractérisé par un réel dynamisme économique et par l'existence de perspectives en matière de relance de l'activité économique.

Le département est organisé autour de pôles économiques importants et d'équipements commerciaux structurants sur l'ensemble du département.

Toutefois, même si le département dispose de nombreux atouts, le tissu économique présente certaines insuffisances :

- Dans le secteur industriel, et en particulier dans la vallée de la Seine, les destructions d'emplois augmentent ;
- Dans le secteur des services et du commerce, des inégalités persistent en termes d'accès aux technologies et aux commerces.

Des mesures doivent également être prises dans le domaine des transports pour faciliter les déplacements et leur fluidité. L'amélioration des modes d'accès aux pôles d'activité est nécessaire pour dynamiser et équilibrer les activités commerciales sur l'ensemble du territoire des Yvelines.

Des grands objectifs ont été déterminés pour le département :

- Réaliser un véritable maillage de transports collectifs ;
- Améliorer les radiales ferrées à grand gabarit et développer les services autour du R.E.R. ;
- Développer un réseau de tramway et de bus express en site propre sur les avenues et les boulevards ;

- Hiérarchiser l'organisation du réseau routier ;
- Terminer les rocadés (A 86 et Francilienne).

1.9.4.1.2. LES ORIENTATIONS

Le S.De.C. des Yvelines, définit cinq grandes orientations en matière de développement commercial, qui sont :

1. Rechercher un bon équilibre entre les différentes formes de distribution par la revitalisation des centres-villes, par le renforcement de l'attractivité des marchés non sédentaires et des marchés couverts alimentaires, en complémentarité avec des offres des périphéries urbaines ;
2. Développer de façon maîtrisée les pôles périphériques et procéder à leur modernisation et à leur rénovation architecturale et paysagère, pour assurer un meilleur respect de l'environnement mais aussi pour augmenter leur attractivité ;
3. Renforcer les commerces et les services de proximité proposés aux consommateurs, en assurant la pérennité des pôles fragilisés et en encourageant la création de commerces de proximité comme éléments structurants des nouvelles zones d'urbanisation ;
4. Proposer une offre diversifiée et enrichie pour tenir compte, notamment du vieillissement progressif de la population, de l'évolution des modes de vie et de la réduction du temps de travail et pour répondre, au plus près aux attentes des consommateurs,
5. Résoudre progressivement les problèmes d'accessibilité en installant les commerces au plus proche des habitants, afin d'éviter les phénomènes d'évasion de la clientèle.

Ces orientations se déclinent spatialement à travers cinq grands territoires retenus :

- Le secteur de Versailles et de Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- Le secteur de Saint-Germain-en-Laye et des Boucles de la Seine ;
- Le secteur de Rambouillet et du Pays d'Yvelines ;
- Le secteur de la Plaine de Houdan et de Monfort ;
- Le secteur du Mantois et de la Seine-Aval.

La Commune d'ANDELU est inscrite dans le secteur du Mantois et de la Seine-Aval.

Ce territoire est caractérisé, outre par sa richesse environnementale, par le faible nombre des d'équipements majeurs (aux échelles territoriale et supra-territoriale), qui pourraient développer son attractivité. Il est articulé autour de pôles économiques : Les pôles de Mantes-Limay et de Meulan-Les-Mureaux, ainsi que, dans une moindre mesure, ceux d'Aubergenville et de Flins-sur-Seine. La situation économique et sociale est difficile, les infrastructures de transports sont insuffisantes, et l'urbanisme est déqualifié dans certains quartiers urbains.

Le secteur du Mantois et de la Seine-Aval est un territoire en mutation industrielle qui conjugue la nécessité d'une revalorisation des villes et la possibilité d'une urbanisation nouvelle grâce à des espaces disponibles importants.

Sa position sur l'axe ouest-est, la qualité des paysages, de la vallée de la Seine aux plateaux, ses disponibilités foncières exceptionnelles pour l'ouest parisien, sont autant d'atouts à valoriser.

C'est pourquoi, le territoire du Mantois et de la Seine-Aval est un secteur à fort enjeu où il convient de développer l'implantation d'activités, notamment d'activités commerciales, et l'employabilité, de faciliter les déplacements et de procéder au renouvellement urbain afin de recréer des cœurs urbains et de rendre les bourgs plus attractifs.

Les principaux employeurs de la zone sont :

- RENAULT à Aubergenville et Flins-sur-Seine,
- E.A.D.S. aux Mureaux,
- DUNLOPLILLO à Mantes-la-Jolie,
- HENRI SELMER PARIS à Mantes-la-Ville,
- AUCHAN à Buchelay.

Ces différentes entreprises représentent de façon directe environ 17 % des emplois marchands totaux, dont 14 % pour les seuls RENAULT et E.A.D.S..

1.9.4.1.3. LE PROGRAMME DES ACTIONS

Ces cinq grandes orientations débouchent, dans le secteur du Mantois et de la Seine-Aval, sur un programme d'actions ciblées :

1 – Doter ce territoire des grands équipements qui améliorent son fonctionnement et son attractivité : La réalisation de la voie rapide C 13, de la liaison C 13 – R.N. 12, et de la ligne F du R.E.R., qui amélioreront les liaisons avec Paris, La Défense, et les villes nouvelles ; la création à Mantes-la Jolie d'un pôle universitaire et technologique, qui permettra de renforcer et de reconverter le potentiel industriel de la vallée en liaison avec les universités de l'ouest parisien.

2 – Améliorer la qualité des villes par la mise en œuvre de projets urbains ambitieux restructurant les espaces occupés, maîtrisant les extensions, et diversifiant l'habitat, à partir des deux pôles de Mantes-Limay et des Meulan-Les-Mureaux.

3 – Améliorer la qualité de l'environnement et des paysages par des mesures de protection contre les pollutions industrielles et par la création d'espaces verts et de bases de loisirs.

4 – Créer les outils d'aménagement et de développement économiques qui permettront d'engager des actions importantes à l'échelle intercommunale.

1.9.4.2. LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL

La loi du 4 août 2008 (la loi L.M.E.), complétée par la loi du 12 juillet 2010 (la loi Grenelle II), prévoit que le S.CO.T. comprend un Document d'Aménagement Commercial (D.A.COM.), qui détermine les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal du territoire concerné et propose les implantations préférentielles des parcs commerciaux et artisanaux. Le D.A.COM. délimite des Zones d'Aménagement Commercial (Z.A.COM.) en prenant en compte les exigences d'aménagement du territoire

Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect des conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions du stationnement, les conditions de la livraison des marchandises, et le respect des normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

Le D.A.COM. du S.CO.T. de Gally-Mauldre ne délimite toutefois aucune Z.A.COM. compte tenu de ce que, d'une part, les orientations sur la préservation des espaces agricoles et de l'environnement, ne prévoient qu'un développement limité de l'urbanisation, d'autre part, que le territoire n'a pas vocation à accueillir d'équipement de taille supérieure à 2.500 m² de surface de plancher.

Ainsi, les équipements commerciaux ne seront pas susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire et ne sont pas éligibles à la mise en œuvre de conditions spécifiques.

1.10. LES ÉQUIPEMENTS

La ville d'ANDELU possède un dense tissu d'équipements publics, dont les principaux sont établis dans un rayon de quelques dizaines de mètres autour de la Mairie.

1.10.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES

La Mairie

La Mairie d'ANDELU est installée dans l'ancienne école communale, une ancienne maison bourgeoise, étendue au cours des années 1980 et 1990, et rénovée en 2011.

Le centre technique municipal

Le centre technique municipal est constitué d'un atelier, situé à proximité de l'école et du parc créé en 20004.

1.10.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

Le contexte démographique

Au terme du dernier recensement, la population d'ANDELU d'âge scolaire – ou universitaire - se monte à 181 enfants et adolescents, dont 90,1 % sont scolarisés :

| RÉPARTITION DE LA POPULATION | TOTALE | SCOLARISÉE | % |
|--|------------|------------|---------------|
| 2 > 5 ANS | 42 | 37 | 87,5 % |
| 6 > 10 ANS | 56 | 56 | 100,0 % |
| 11 > 14 ANS | 27 | 27 | 100,0 % |
| 15 > 17 ANS | 18 | 18 | 100,0 % |
| ENSEMBLE | 143 | 138 | 96,5 % |
| 18 > 24 ANS | 38 | 25 | 66,7 % |
| ENSEMBLE | 181 | 163 | 90,1 % |
| 25 > 29 ANS | 17 | 1 | 6,3 % |
| ENSEMBLE | 198 | 164 | 82,8 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [FOR T1]</i> | | | |

En ce qui concerne les équipements scolaires ou péri-scolaires, la commune d'ANDELU possède plusieurs équipements destinés à la petite enfance, situés dans le bourg.

Les crèches

La commune d'ANDELU assure deux services destinés à la petite enfance :

- Une garderie péri-scolaire, comprise dans l'enceinte de l'école, accueille des enfants de 7 : 00 à 8 : 30 et de 16 : 30 à 19 : 00 ;
- Une Maison des Assistantes Maternelles, située dans des locaux communaux et gérée par une association, accueille jusqu'à 12 enfants.

Les écoles primaires

La commune d'ANDELU possède une école primaire, comprenant une section maternelle d'une classe et une section élémentaire de trois classes (avec 2 niveaux par classe).

À la rentrée de 2012, cette école primaire accueille 91 enfants dans 4 classes.

L'école primaire d'ANDELU a une capacité de 100 élèves (25 enfants par niveau, compte tenu du foisonnement de ces niveaux dans les 4 classes).

La restauration scolaire est assurée par un prestataire privé sous la responsabilité de la Commune d'ANDELU.

Les collèges

La commune d'ANDELU ne possède pas de collège. Les élèves sont scolarisés, mais ils sont accueillis dans les collèges publics ou privés des environs (le collège François-Rabelais à Beynes, le collège de la Mauldre à Maule).

Les lycées

La commune d'ANDELU ne possède pas de lycée. Les lycéens sont scolarisés, mais ils sont accueillis dans les lycées publics ou privés des environs (les lycées professionnels agricoles à Maule et à Tremblay-sur-Mauldre, le lycée Vincent-van-Gogh à Aubergenville).

Les universités et les écoles supérieures

La commune d'ANDELU ne possède pas d'établissement d'enseignement supérieur. Elle est donc desservie par les universités et écoles supérieures de la Région.

1.10.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

La commune d'ANDELU possède un équipement culturel :

- Une bibliothèque publique, la Salle-Pinsard.

1.10.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

La ville d'ANDELU ne comporte pas, sur son territoire propre, d'équipement sanitaire majeur.

Les hôpitaux

La commune d'ANDELU dépend des hôpitaux des environs proches : L'hôpital – public – François-Quesnay (717 lits) à Mantes-la-Jolie, et, dans une moindre mesure, de l'hôpital local Saint-Louis – public aussi – à Jouars-Pontchartrain (235 lits).

Les dispensaires publics et cabinets privés

Le village d'ANDELU ne possède pas de dispensaire public, ni de cabinet médical privé. Il dépend des sept cabinets de Maule et des quatre de Thoiry.

1.10.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX

Les salles polyvalentes

Le village d'ANDELU dispose d'une salle des fêtes, située dans l'extension de la Mairie, et pouvant accueillir jusqu'à 120 personnes ¹.

Les centres sociaux

La commune d'ANDELU comporte un centre social :

- Le Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.), qui coordonne les actions sociales et intervient auprès du public dans l'instruction des dossiers d'aides sociales légales ou facultatives.

Les établissements destinés aux personnes âgées

La commune d'ANDELU n'accueille pas de maison de retraite, ni de foyer pour les personnes âgées, sur son territoire.

¹ . Les E.R.P. sont classés par types et par catégories, ce qui définit la périodicité de leur visite par la Commission de Sécurité compétente :

Catégorie 1 : au-dessus de 1500 personnes ;

Catégorie 2 : de 701 à 1500 personnes

Catégorie 3 : de 301 à 700 personnes ;

Catégorie 4 : 300 personnes et au-dessous, à l'exception des établissements classés en 5e catégorie ;

Catégorie 5 : l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Comme celle d'ANDELU, la population de la Plaine de Versailles va vieillir significativement, mais les équipements dédiés aux personnes âgées sont encore insuffisants : Ces équipements consistent en un centre d'hébergement spécialisé (la maison de retraite des Florallies) à Maule, et en un service d'aide spécifique aux personnes âgées à Saint-Nom-la-Bretèche.

1.10.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

La commune d'ANDELU possède sur son territoire plusieurs équipements sportifs :

- Un terrain de *football*,
- Un terrain multi-sports (*handball, basket-ball, tennis*).

Le territoire de la Plaine de Versailles comprend plusieurs équipements de loisirs de plein air, avec 3 golfs (à Saint-Nom-la-Bretèche, à Noisy-le-Roi, et à Feucherolles), 9 tennis, et 8 établissements équestres. La présence de ces équipements de haut de gamme attire des usagers à haut revenu, dans la continuité d'un cône privilégié ponté sur Versailles.

Il comprend aussi de nombreux autres équipements ludiques et sportifs, dont 9 terrains de grands jeux, un bassin de natation (à Saint-Nom-la-Bretèche), 2 parcours sportifs... Seule la commune de Mareil-sur-Mauldre ne possède aucun de ces équipements.

1.10.7. LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

L'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (l'A.P.P.V.P.A.) présente trois « sites à voir » à ANDELU :

- La chapelle de la Nativité ;
- La mare attenante à cette chapelle ;
- Et la Maison du Laboureur.

Aucun de ces trois sites n'est l'objet d'une activité touristique particulière.

1.10.8. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS

Les lieux de culte

Le territoire d'ANDELU ne possède aucune église paroissiale, mais possède une chapelle inutilisée pour le culte courant, la chapelle de la Nativité.

Le cimetière

Le cimetière est suffisant pour répondre aux besoins prévisibles. Toutefois l'aménagement de ses abords ne facilite pas l'évolution et le stationnement des véhicules lors des cérémonies.

L'accueil des nomades

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 oblige les communes de plus de 5 000 habitants à prévoir les conditions du passage et du séjour des nomades sur leur territoire. L'accueil de ces gens doit être assuré sur des terrains spécialement aménagés. Cette obligation est organisée selon trois cas :

- Les terrains indiqués pour les haltes de courte durée (48 heures) ;
- Les aires aménagées pour les séjours de longue durée ;
- Les terrains familiaux pour le stationnement des caravanes.

Le Schéma Départemental d'Accueil des « Gens du Voyage », a été approuvé par un arrêté préfectoral du 5 mai 2006, mais est arrivé à son échéance le 5 mai 2010. Ce schéma est en cours de révision.

Le Schéma Départemental précise que le stationnement des caravanes (appartenant ou non aux « gens du voyage ») peut être autorisé dans toutes les zones du P.L.U.. Toutefois, un P.L.U. qui interdirait le stationnement des caravanes sur l'ensemble de son territoire serait entaché d'illégalité, même pour les communes qui n'ont pas d'obligation dans le cadre du schéma.

La Commune d'ANDELU, dont la population ne dépasse pas le seuil de 5 000 habitants, n'est pas tenue de prévoir un lieu spécifiquement aménagé pour l'accueil des « gens du voyage ». Comme toutes les communes, elle est toutefois tenue de permettre des haltes de courte durée (48 heures) sur des terrains désignés.

Le Maire d'une commune ayant satisfait aux obligations qui lui incombent au titre du Schéma Départemental peut, par un arrêté, interdire en dehors des aires d'accueil aménagées, le stationnement des résidences mobiles constituant l'habitat des « gens du voyage ».

1.11. LA DESSERTE DE LA COMMUNE D'ANDELU

La ville d'ANDELU ne dispose ni ne met en œuvre de Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) propre au territoire communal. En revanche, elle ressortit du champ d'application du P.D.U. de la région 'Ile-de-France.

1.11.1. LA MOBILITÉ

À ANDELU, la population active ayant un emploi compte 237 personnes, alors que le territoire n'accueille que 63 emplois. L'indicateur de concentration d'emploi est donc de 26,2.

Dans le cadre des déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail, la mobilité des ménages est donc très élevée :

| | NOMBRE ... | ... ET PART ... |
|---|------------|-----------------|
| ... DES PERSONNES ACTIVES AYANT UN EMPLOI ET TRAVAILLANT ... | | |
| ... DANS LA COMMUNE DE RÉSIDENCE ... | 25 | 10,7 % |
| ... DANS UNE AUTRE COMMUNE ... | 212 | 89,3 % |
| ... MAIS DANS LE MÊME DÉPARTEMENT ... | 142 | 60,0 % |
| ... MAIS DANS LA MÊME RÉGION ... | 68 | 28,4 % |
| ... OU DANS UNE AUTRE RÉGION | 2 | 0,9 % |
| ENSEMBLE | 237 | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 2009 [ACT T4]</i> | | |

Seuls 10,7 % des personnes actives ont ainsi un emploi dans la commune d'ANDELU, tandis que 60,0 % de ces personnes actives ont un emploi dans le département des Yvelines et 28,4 % dans un autre département d'Ile-de-France.

Le tableau suivant détaille les moyens utilisés par les personnes actives ayant un emploi, en 1999, pour leurs déplacements quotidiens (les chiffres de 2009 ne sont pas disponibles) :

| MODES DES TRANSPORTS QUOTIDIENS | ... EN 1999 | ... % |
|---------------------------------|-------------|-------|
| TRAVAIL À DOMICILE | 7 | 4,2 % |
| MARCHE SEULE | 7 | 4,2 % |

| | | |
|---|------------|----------------|
| DEUX-ROUES SEUL | 1 | 0,6 % |
| VOITURE PARTICULIÈRE SEULE | 124 | 75,2 % |
| TRANSPORTS PUBLICS SEULS | 2 | 1,2 % |
| MODES MULTIPLES | 24 | 14,5 % |
| ENSEMBLE | 165 | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 1999 [P ACTA]</i> | | |

La part de la voiture particulière, dans les trajets quotidiens entre le domicile et le lieu de travail, est prépondérante : De 75,2 % à 89,7 % des personnes actives ayant un emploi utilisent, seul ou couplé avec un autre, ce mode de transport ; 1,2 % les seuls transports publics. Cette part excessive est la source de dysfonctionnements sur les différentes voies de la commune.

Corrélativement, le taux de motorisation est relativement élevé : 97,4 % des ménages possèdent au moins une voiture particulière, et seuls 2,6 % des ménages ne disposent pas d'une automobile :

| | |
|---|--------------------|
| NOMBRE DE VOITURES PARTICULIÈRES POSSÉDÉES | ... EN 2009 |
| AUCUNE VOITURE | 2,6 % |
| UNE VOITURE | 30,1 % |
| DEUX VOITURES ET PLUS | 67,3 % |
| ENSEMBLE | 100,0 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [LOG T9]</i> | |

Ces taux diffèrent sensiblement de ceux constatés dans le reste de la région d'Ile-de-France et du département des Yvelines :

| NOMBRE DE VOITURES PARTICULIÈRES POSSÉDÉES EN 2009 | RÉGION | DÉPARTEMENT |
|---|-----------------|--------------------|
| AUCUNE VOITURE | 32,4 % | 14,7 % |
| UNE VOITURE | 46,2 % | 49,6 % |
| DEUX VOITURES ET PLUS | 21,4 % | 35,7 % |
| ENSEMBLE | 100,00 % | 100,00 % |
| <i>Source : I.N.S.E.E., R.P. 2009 [LOG T9]</i> | | |

Enfin, sur les 161 résidences principales recensées lors du dernier recensement, 145 (89,5 %) possèdent un garage, un box, ou un espace privé de parcage (*Source : R.G.P., I.N.S.E.E., 2009 [LOG T9]*).

1.11.2. LA DESSERTE ROUTIÈRE

1.11.2.1. LE RÉSEAU PRIMAIRE

Le territoire d'ANDELU est localisé entre deux voies majeures de la région d'Ile-de-France :

- L'autoroute A. 13 (l'autoroute de Normandie) de Paris à Caen, dont l'échangeur d'Epône est situé à 12 kilomètres ;
- La route nationale R.N. 12 (l'autoroute de Bretagne) de Rocquencourt à Brest, dont l'échangeur de Galluis est situé à 9 kilomètres.

La proximité de ces échangeurs facilite les liaisons routières avec l'ensemble de la région d'Ile-de-France.

A ces deux voies majeures, s'ajoutent deux routes départementales proches :

- La route départementale 191 (l'ancienne route nationale 191), qui relie l'autoroute A. 13, à Epône, à la R.N. 10, au Perray-en-Yvelines, et, près d'ANDELU, la ville de Pontchartrain à celle d'Epône ;
- La route départementale 11, qui relie l'autoroute A. 12, à Saint-Cyr-Ecole, à la R.D. 836, à Breuilpont, et, près d'ANDELU, la ville de Pontchartrain à celle de Septeuil.

Le trafic journalier moyen, sur la route départementale 191, est d'environ 9 135 véhicules (en 2008), et, sur la route départementale 11, d'environ 5 000 véhicules (en 2008).

1.11.2.2. LE RÉSEAU SECONDAIRE

Le village d'ANDELU est situé au croisement de deux routes départementales d'intérêt local, la R.D. 45, et la R.D. 158.

- La route départementale 45 relie l'autoroute A. 13, à Orgeval, à la R.N. 12, à Houdan, et, près d'ANDELU, la ville de Maule à celle de Thoiry ;
- La route départementale 158 relie le centre d'ANDELU à l'autoroute A. 13, à Mantes.

Le trafic journalier moyen, sur la route départementale 45, est d'environ 3 800 véhicules (en 2009), et, sur la route départementale 158, d'environ 1 600 véhicules (en 2006).

Les caractéristiques de ces voies, et notamment celles de la R.D. 45, sont actuellement insuffisantes pour pouvoir absorber, dans de bonnes conditions de sécurité, l'important trafic intercommunal.

Avec la R.D. 307, la R.D. 30, la R.D. 98, et la R.D. 198, la Plaine de Versailles est drainée par un réseau routier important et correctement maillé, lui assurant une bonne desserte vers l'agglomération parisienne, mais aussi vers les autres pôles franciliens. Cependant, la densité et la nature de ce réseau viaire ne suffisent à empêcher des effets de saturation, les matins et les soirs de la semaine, constituant une limitation réelle au développement de la Plaine de Versailles. En particulier, l'accès à la R.N. 12, au sud du territoire, reste très difficile, notamment aux abords de Pontchartrain.

1.11.2.3. LE RÉSEAU LOCAL

Le réseau local est constitué des rues du bourg et des lotissements, ainsi que des chemins vicinaux et ruraux.

Dans le village, le réseau viaire est suffisamment dimensionné pour accueillir le trafic de desserte, et garder cependant son caractère pittoresque. Cependant, l'accroissement régulier de la mobilité provoque des « points noirs », notamment, autour de l'école aux « heures de pointe ».

Dans les espaces pavillonnaires, le réseau viaire présente un tableau contrasté, réparti entre quelques rues ajustées à leur destination urbaine et des chemins ruraux inadaptés à une future urbanisation.

Dans les lotissements récents, le réseau routier, enfin, forme des figures autonomes, certes détachées de leur contexte urbain mais adaptées au fonctionnement des logements riverains.

1.11.2.4. LE RÉSEAU « DOUX »

Le village d'ANDELU possède plusieurs chemins ruraux qui musardent dans les espaces libres des îlots, et complètent le réseau des rues. Ces pittoresques chemins ruraux - ces « sentes » - sont toujours utilisés par les piétons.

Dans la Plaine de Versailles, existent de nombreux sentiers de randonnée, mais ces sentiers ont un usage essentiellement touristique ou ludique. Les pistes cyclables sont peu développées, et ne sont pas inscrites dans un réseau intercommunal.

Le Conseil Général des Yvelines a adopté le Schéma Départemental de la Randonnée Pédestre par sa délibération du 29 octobre 1993, et le Schéma Départemental de Randonnée Equestre par sa délibération du 23 juin 2006. Aucun itinéraire traversant la commune d'Andelu n'est inscrit dans ces schémas.

1.11.2.5. LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules

Dans le village, le stationnement des véhicules se fait au long des rues, et dans trois espaces dédiés : Le parc de la Mairie (8 places), le parc de l'Ecole (25 places), le parc du Clos-Guyon (8 places), et le parc du Cimetière (6 places).

Dans les zones pavillonnaires, le stationnement des voitures se fait principalement au long des rues.

La livraison des marchandises

La livraison des marchandises ne pose pas, dans le bourg, de problèmes particuliers, autres que celui du stationnement des véhicules. Une place est cependant réservée aux livraisons de la cantine, près de l'école.

1.11.2.6. LA SÉCURITÉ & LE CONFORT

La sécurité routière

Aucune section accidentogène, traitable dans le cadre du P.L.U., n'est toutefois identifiée (source : <http://www.securite-routiere78.fr>).

Le cas des personnes à mobilité réduite

La commune d'ANDELU ne possède pas de plan spécifique de circulation pour les personnes à mobilité réduite.

Néanmoins, une volonté politique forte entraîne l'aménagement, au fil des travaux de voirie, d'équipements dédiés.

1.11.3. LES TRANSPORTS PUBLICS

Dans la commune d'ANDELU, le réseau - limité - des transports publics met en œuvre le seul réseau routier.

1.11.3.1. LE RÉSEAU FERROVIAIRE

La commune d'ANDELU est donc desservie, pour le trafic des voyageurs, par les gares de Maule, de Mareil-sur-Mauldre, ou de Beynes, sur la ligne de Paris-Montparnasse à Mantes.

1.11.3.2. LE RÉSEAU ROUTIER

La commune d'ANDELU est également desservie par deux lignes d'autobus du réseau local, exploitées par la société Véolia :

- La ligne 05 relie le collège Maurice-Ravel à Monfort-L'Amaury à l'arrêt d'Hargeville, elle comporte un arrêt à la Mairie d'ANDELU ;
- La ligne 18 relie le centre d'ANDELU au lycée Vincent-van-Gogh à Aubergenville.

Les fréquences de ces lignes sont très faibles, et limitées aux périodes scolaires.

Ces lignes relèvent du réseau de bus de la Plaine de Versailles, géré par Veolia sous l'égide du S.T.I.F.. 12 lignes de bus desservent le territoire intercommunal. Cependant, ce réseau a une couverture inégale : Il n'assure pas convenablement les liaisons intra-communales ou le rabattement sur les gares ; il n'offre pas une fréquence suffisante des passages durant les « heures pleines ».

1.11.3.3. LES RÉSEAUX SPÉCIALISÉS

Enfin, la ville d'ANDELU participe au Syndicat Intercommunal des Transports Scolaires (S.I.T.S.), qui gère, pour le compte des 36 communes du Mantois, le service de « ramassage scolaire » du collège et du lycée de Mantes, et au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (S.I.V.O.M.) de Maule, qui gère le même service pour le collège de la Mauldre.

1.11.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES

1.11.4.1. LE PLAN DES DÉPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE

La Commune d'ANDELU ressortit du champ d'application du P.D.U. d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.).

Le P.D.U.I.F. a été approuvé par un arrêté interpréfectoral du 15 décembre 2000. Le P.L.U. doit être compatible avec celui-ci, comme le prévoit l'article 94 de la « Loi S.R.U. ».

Toutefois, le P.D.U.I.F. a été mis en révision par le Conseil du S.T.I.F. du 12 décembre 2007, afin de lui donner un caractère plus opérationnel, notamment en hiérarchisant les actions à mener en fonction de leur efficacité, pour atteindre les objectifs qui lui seront assignés. Le document suggère, parmi les différentes orientations proposées, « *d'imaginer une nouvelle urbanité, c'est-à-dire sans que le recours à la voiture soit perçu comme une nécessité* ». L'objectif général est ainsi de réduire la circulation automobile, d'augmenter l'usage des modes collectifs de déplacement, et de créer des espaces dédiés aux « circulations douces ». Un projet a été arrêté par une délibération du Conseil régional d'Île-de-France du 16 février 2012.

Les grands objectifs retenus par le Conseil du S.T.I.F. et assignés au P.D.U.I.F. révisé :

- Éclairer les orientations par une analyse prospective de la mobilité des Franciliens ;
- Promouvoir l'usage des modes alternatifs à la voiture particulière, notamment en développant de manière ambitieuse l'usage des transports collectifs ; pour répondre à cette ambition, le développement de l'offre de transports collectifs en priorité ; promouvoir l'usage de la marche et du vélo, en affirmant la place des taxis dans la chaîne des transports publics ;
- Réduire l'usage de la voiture et des deux-roues motorisés, notamment en définissant la place de la voiture en ville, en favorisant les usages partagés de la voiture, en maîtrisant le stationnement, en encadrant les deux-roues motorisés, et en définissant leur place dans l'espace public ;
- Promouvoir une organisation du transport de marchandises et de leur livraison, plus respectueuse de l'environnement ;
- Préserver la qualité de vie en limitant les nuisances liées aux déplacements, en pérennisant et renforçant les améliorations en matière de sécurité routière, en luttant contre les nuisances environnementales générées par les transports ;

- Améliorer les conditions de déplacements des personnes à mobilité réduite pour l'ensemble des modes de transport ;
- Promouvoir le management de la mobilité (i.e la mise en œuvre de plans de déplacements ou de plans de mobilité du personnel) ;
- Réfléchir à la gouvernance et la mise en œuvre du nouveau P.D.U.I.F..

Déclinés, ces objectifs visent en cinq années, *a minima*, à :

- Une diminution de 3 % de la circulation automobile (dont une diminution de 5 % pour les déplacements dans Paris et entre Paris et les départements riverains, et de 2 % pour les déplacements entre la « petite couronne » et la « grande couronne » et dans la « grande couronne ») ;
- Une augmentation de 2 % de l'usage des transports collectifs ;
- Une augmentation de 10 % de la marche pour les déplacements inférieurs à un kilomètre ;
- Une augmentation de 100 % de l'usage de la bicyclette ;
- Une augmentation de 3 % de l'usage des voies ferrées et des canaux dans l'acheminement des marchandises.

1.11.4.2. LE PLAN LOCAL DES DÉPLACEMENTS

La « Loi L.O.T.I. », modifiée par la « Loi S.R.U. », prévoit que le P.D.U.I.F. est décliné localement par des Plans Locaux de Déplacements (P.L.D.). Le P.L.D. a pour objet de préciser localement, dans un objectif général de développement durable, les moyens et les actions envisagées pour atteindre les objectifs particuliers retenus par le P.D.U.I.F., sur une période de 5 ans. Le P.L.D. doit également être compatible avec le S.D.R.I.F..

1.11.4.3. LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES

Les nuisances sonores

Le bruit peut être un enjeu prioritaire lorsque l'exposition de la population aux nuisances sonores entraîne une dégradation du confort urbain. La mixité fonctionnelle, qui constitue un atout de la vie urbaine, peut devenir une nuisance pour les résidents : Le bruit est souvent placé au premier rang des nuisances subies, avant même la pollution atmosphérique.

Le P.L.U. peut identifier les sources du bruit (les aéroports, les routes, les voies ferrées, les établissements industriels), puis délimiter les secteurs sensibles au bruit (les zones résidentielles, les espaces publics), les secteurs affectés par le bruit (le voisinage des infrastructures bruyantes, les abords des établissements industriels), voire les bâtiments sensibles au bruit (les écoles, les établissements hospitaliers). *A minima*, le P.L.U. doit prendre en compte les documents publics existants : Le Plan d'Exposition au Bruit autour des aéroports, et le classement des voies bruyantes, autour des infrastructures de transports terrestres.

À ANDELU, les sources du bruit sont rares, dans la mesure où le territoire ne comporte aucune route à grande circulation, ni aucune activité industrielle ou artisanale.

Les nuisances sonores aux abords des infrastructures terrestres

La prise en compte du bruit émis par les infrastructures – existantes ou nouvelles – de transports terrestres, résulte de plusieurs textes :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit ;
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments, autres que d'habitation, et de leurs équipements ;
- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- L'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La loi du 31 décembre 1992 renforce la prise en compte du bruit des infrastructures de transports terrestres existantes et nouvelles. Elle prévoit que le Préfet effectue leur recensement et leur classement en fonction de leur environnement sonore et de leur trafic, puis que le Préfet, par la voie d'un arrêté préfectoral, détermine les secteurs exposés et préconise les réponses techniques.

Le classement de ces infrastructures entraîne ainsi, dans le P.L.U., des dispositions particulières applicables aux constructions riveraines ou proches.

Sur le territoire d'ANDELU, ni la route départementale 45, ni la route départementale 158, ne sont actuellement concernées par un classement, par l'arrêté préfectoral ° SE 09-000157 du 5 novembre 2009, dans une catégorie prévue par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

1.12. LES INFRASTRUCTURES

1.12.1. L'EAU

1.12.1.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'Eau », impose aux collectivités territoriales quatre contraintes :

- La délimitation des zones d'assainissement collectif, où la collectivité doit assurer la collecte, le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation des eaux usées domestiques ;
- La délimitation des zones d'assainissement autonome, où la collectivité doit assurer le contrôle, voire l'entretien, des dispositifs individuels, ainsi que la salubrité des rejets ;
- La délimitation des zones où la collectivité doit assurer la limitation des surfaces imperméables ainsi que la maîtrise du ruissellement et du débit des eaux pluviales ;
- La délimitation des zones où la collectivité doit imposer des installations de collecte, de stockage éventuel, et de traitement des eaux pluviales susceptibles de polluer les milieux aquatiques.

L'étude relative à l'assainissement du territoire d'ANDELU est reportée au sous-chapitre 1.12.5..

1.12.1.2. LES CAPTAGES

Le réseau de distribution d'eau est alimenté à partir d'un principal point de captage, situé sur le territoire de Mareil-sur-Mauldre, aux Bismes, et d'autres points, situés sur les territoires de Villiers-Saint-Christophe (les forages de Cressay et de la Chapelle), de Rosay, d'Autouillet, et de Saint-Lubin-de-la-Haye (28). Le puits des Bismes est protégé par un périmètre de protection immédiate, par un périmètre de protection rapprochée, et par un périmètre de protection éloignée ; les forages B1 et B2 des Bismes, ainsi que leurs périmètres de protection, ont été déclarés d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 21 avril 2008.

L'eau distribuée à ANDELU est conforme aux valeurs réglementaires fixés pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques.

Le réseau, géré par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (S.I.R.A.Y.E.), est affermé à la Société d'Aménagement Urbain et Rural (S.A.U.R.), et exploité par le Centre d'Exploitation de Galluis.

1.12.1.3. LA DISTRIBUTION

Le territoire d'ANDELU est totalement alimenté en eau courante.

La consommation totale est de 19 347 mètres cubiques en 2011, ce qui représente une consommation de 38,7 mètres cubiques par habitant.

Seuls 3 locaux ne sont pas raccordés au réseau.

1.12.2. L'ÉLECTRICITÉ

1.12.2.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 15 juin 1906 a créé le régime des concessions et placé la distribution publique de l'électricité sous la responsabilité des collectivités locales. La loi du 8 avril 1946 a nationalisé les concessionnaires privés et forgé le monopole d'Electricité de France (E.d.F.) sur le territoire national, à l'exception de quelques concessionnaires demeurés privés. Les concédants publics ont été regroupés en syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux, comme le Syndicat d'Energie des Yvelines (S.E.Y.). Le réseau de distribution (en moyenne et en basse tension) est la propriété du syndicat pour le compte des communes adhérentes.

La loi du 10 février 2000 a ouvert à la concurrence la distribution de l'électricité, et scindé le monopole d'E.d.F. en deux entités, le Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.), chargé du transport de l'énergie, et E.d.F., chargée de la distribution de l'électricité, dans le cadre d'un marché ouvert aux opérateurs privés. La loi du 7 décembre 2006 a enfin donné aux collectivités le rôle d'autorité concédante pour la distribution et la fourniture d'électricité.

Dans le contexte actuel, la production de l'électricité est assurée par l'Etat, l'Electricité de France (E.d.F.), ou par des opérateurs privés. Le transport de l'électricité est assuré par le Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.). La gestion des postes est assurée par Electricité Réseau Distribution France (E.R.D.F.). La distribution de l'électricité est assurée par les syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux.

1.12.2.2. LA PRODUCTION ET LE TRANSPORT

La commune d'ANDELU est alimentée en électricité sur la totalité de son territoire, À partir du poste de Maule.

Six lignes H.T.A. passent sur le territoire communal, les lignes aériennes 225 kV NO 1 d'Elancourt à Mezerolles, 225 kV NO 1 de Mezerolles à La Verinnerie, 400 kV NO 1 de Mezerolles-Yvelines-Ouest, 400 kV NO 2 de Mezerolles à Villejust, 63 kV NO 1 d'Hargenville-Plaisir-Porcheville, 90 kV NO 1 de Porcheville à Rambouillet. Le passage de ces lignes entraînent des servitudes d'utilité publique (cf. l'annexe réglementaire n° 6-2-1 du P.L.U.).

La gestion du réseau de transport est assurée par le Réseau de Transport d'Electricité (R.T.E.).

1.12.2.3. LA DISTRIBUTION

La commune d'ANDELU est alimentée en électricité sur la totalité de son territoire, par un réseau encore partiellement aérien et inesthétique.

La gestion du réseau de distribution est assurée par le Syndicat d'Energie des Yvelines (S.E.Y.), dont la commune fait partie.

1.12.2.4. L'ÉCLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public couvre les parties urbanisées de la commune.

La commune d'ANDELU ne met pas en œuvre de « plan-lumière ».

1.12.3. LE GAZ

1.12.3.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 15 juin 1906 a créé le régime des concessions et placé la distribution du gaz sous la responsabilité des collectivités locales. La loi du 8 avril 1946 a nationalisé les concessionnaires privés et forgé le monopole de Gaz de France (G.d.F.) sur le territoire national, à l'exception de quelques entreprises publiques ou mixtes. Les concédants publics ont été regroupés en syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux, comme le Syndicat d'Energie des Yvelines (S.E.Y.). Le réseau de distribution est la propriété du syndicat pour le compte des communes.

La loi du 2 juillet 1998 a ouvert à la concurrence la distribution du gaz, et permis la création d'Entreprises Locales de Distribution (E.L.D.).

Dans le contexte actuel, la production du gaz naturel est assurée par le Gaz de France (G.d.F.), ou par des opérateurs privés, comme la société Total. Le transport du gaz est assuré par Gaz Réseau Transport (G.R.T.-GAZ), et par Total (T.I.G.F.) dans le Sud-Ouest. Le stockage du gaz naturel est assuré par la société Storengy, une filiale de G.d.F.-Suez, et par T.I.G.F.. La distribution du gaz est assurée par les syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux, ou par 22 E.L.D. autorisées.

1.12.3.2. LA PRODUCTION ET LE TRANSPORT

Aucune conduite majeure, gérée par le G.R.T.-GAZ, ne passe sur le territoire d'ANDELU.

1.12.3.3. LA DISTRIBUTION

La commune d'ANDELU n'est pas alimentée en gaz sur son territoire.

1.12.4. LES TÉLÉCOMMUNICATIONS

1.12.4.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 17 décembre 2009, relative à la lutte contre la fracture numérique, a instauré le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (S.D.T.A.N.).

Auparavant, le Département des Yvelines a réalisé, en 2002, une étude sur l'état des réseaux de télécommunications sur son territoire. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence que, sans une action incitative de la part de la puissance publique, portant sur le développement des infrastructures optiques nouvelles, les services à très haut débit ne pourraient pas être délivrés de manière concurrentielle.

Sur la base de ce constat, le Conseil Général a adopté, par une délibération du 25 octobre 2002, un plan départemental de déploiement du haut débit.

Enfin, le S.D.T.A.N. des Yvelines a été adopté par une délibération du 3 février 2012.

Le plan départemental de déploiement du très haut débit comprend :

- La construction d'un réseau d'infrastructures passives (fourreaux, fibres optiques, ouvrages techniques) de télécommunications, destiné à irriguer la zone la plus dense du département ; ce réseau constituera à moyen terme un véritable levier en faveur du déploiement du haut débit sur le reste du territoire et permettra de mutualiser le génie civil pour les opérateurs désireux de se déployer.
- Le dégroupage de la boucle locale afin de développer l'offre DSL sur l'ensemble du territoire, en réalisant des ouvrages multi-opérateurs interconnectés à la boucle locale.
- L'utilisation préférentielle des infrastructures existantes, afin de relier le réseau des infrastructures passives aux ouvrages multi-opérateurs situés sur les territoires les plus périphériques.

Ce développement s'effectuera sur le territoire intercommunal, dans le cadre des projets du Conseil Général, par un déploiement du réseau départemental le long de la R.D. 307, à partir de la boucle de Thiverval ou de Morainvilliers. A partir de cet axe central, la Communauté de Communes assurera le raccordement des villages.

1.12.4.2. LA DISTRIBUTION

Le territoire d'ANDELU est traversé par les câbles gérés par France-Télécom.

Le déploiement du très haut débit est assuré, sur le territoire d'ANDELU, par le Conseil Général des Yvelines.

1.12.5. L'ASSAINISSEMENT

1.12.5.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

L'article 35 de la loi du 3 janvier 1992, dite la « Loi sur l'Eau », stipule que les Communes - ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale - doivent délimiter, après une enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif, où elles doivent assurer la collecte, le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation des eaux usées domestiques ;
- Les zones d'assainissement non-collectif, où elles doivent assurer le contrôle, voire l'entretien, des dispositifs individuels, ainsi que la salubrité des rejets.

Cet article entraîne plusieurs conséquences :

- Les zones qui sont déjà desservies par un réseau d'assainissement collectif, sont inscrites dans les « zones d'assainissement collectif » ;
- Les zones qui ne sont pas encore reliées à un réseau d'assainissement collectif peuvent être classées dans les « zones d'assainissement collectif », si la commune décide de réaliser un réseau d'assainissement collectif, ou dans les « zones d'assainissement non-collectif », si la commune décide de conserver les systèmes autonomes.

1.12.5.2. LE SCHÉMA D'ASSAINISSEMENT

Ces options sont traduites par un « schéma de zonage d'assainissement », qui est annexé au P.L.U. au titre de l'article R.123-14-3^e : « *Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques [...] les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement, et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets [...]* ». Le schéma d'assainissement comprend une notice justifiant le zonage et un document graphique délimitant les « zones d'assainissement collectif » et les « zones d'assainissement non-collectif ».

Le « schéma de zonage d'assainissement » est complété par un « règlement d'assainissement », qui spécifie les règles applicables aux branchements et aux rejets.

Dans les « zones d'assainissement collectif », le principe est celui du raccordement obligatoire de chaque construction au réseau existant ou projeté. Seuls sont exonérés les immeubles – existants - « *difficilement raccordables au sens de l'article 1 de l'arrêté du 26 février 1986 [...] pour lesquels, d'une part, la date de la construction est antérieure à celle de la mise en service de l'égout public, et, d'autre part, le raccordement n'est pas réalisable au plan technique dans les conditions habituelles (les immeubles situés par exemple en contrebas de l'égout)* ».

1.12.5.3. LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Le réseau d'ANDELU est pour une partie, séparatif, et pour une autre partie, unitaire.

Les eaux pluviales

Le réseau séparatif de collecte des eaux pluviales représente un linéaire de 1 737 mètres.

Les eaux usées

Le réseau séparatif de collecte des eaux usées représente un linéaire de 3 579 mètres, pour 163 branchements en 2011. Seuls 3 lieux ne sont pas raccordés : Le cimetière, le lavoir, et un logement vide.

L'assainissement collectif d'ANDELU est géré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Thoiry (S.I.A.R.T.). Ce syndicat est chargé de la construction, de l'entretien, et de l'exploitation des collecteurs et des ouvrages annexes du réseau collectif.

Le traitement des eaux usées est assuré par le même S.I.A.R.T.. Inaugurée en 2013, la station d'épuration de Thoiry, située au lieudit de la Justice, est configurée pour une population théorique de 5 600 personnes : Elle est appelée à traiter les pollutions carbonnée, phosphorée, et azotée des communes d'Andelu, de Goupillières, de Marcq, et de Thoiry.

La station utilise le procédé des boues activées, qui a la particularité de réduire le volume des boues évacuées par un séchage solaire sous des serres. Les eaux épurées sont évacuées sur une aire d'infiltration.

L'assainissement individuel est quasi-inexistant À ANDELU. Les équipements individuels (fosses septiques + plateaux bactériens + araignées) sont contrôlés par le S.P.A.N.C..

(Source : www.premiumorange.com/thoiry78/documents/siart3794-documentprogramme)

1.12.6. LES DÉCHETS

1.12.6.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 13 juillet 1992, relative aux déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, complète et renforce la réglementation applicable, depuis les lois des 15 juillet 1975 et 19 juillet 1976, à la gestion des déchets industriels ou ménagers (ces 3 lois sont abrogées et codifiées dans le Code de l'Environnement). Elle impose aux collectivités territoriales trois priorités :

- La réduction des déchets à la source ;
- Le tri sélectif des déchets produits ;
- La valorisation et la réutilisation des déchets triés.

En conséquence :

- Chaque région doit être couverte par un plan régional d'élimination des déchets industriels ou industriels spéciaux ;
- Chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers ou assimilés ;
- Les installations d'élimination des déchets par stockage ne sont plus autorisés à accueillir que des déchets ultimes (i.e. les déchets dont la valorisation est achevée ou dont le potentiel recyclable est nul) et inertes depuis le 1 janvier 2002.

Le Conseil Régional d'Ile-de-France a adopté, par décision du 26 novembre 2009, ses trois Plans d'élimination des déchets :

- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (P.R.E.D.M.A.) (5,6 millions de tonnes produites chaque année) ;
- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins à risques infectieux (P.R.E.D.A.S.) (32 500 tonnes par an) ;
- Et le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (P.R.E.D.D.) (750 000 tonnes par an).

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (P.D.E.D.M.A.) du département des Yvelines a été approuvé une première fois par un arrêté préfectoral du 6 novembre 1995, puis révisé afin de prendre en compte les nouveaux objectifs nationaux plus ambitieux en matière de valorisation organique et de l'évolution de traitement et d'élimination.

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (P.R.E.D.M.A.), qui remplace le P.D.E.D.M.A. devenu caduc, le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activité de Soins (P.R.E.D.A.S.), et le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (P.R.E.D.D.) ont été approuvés par le Conseil Régional en novembre 2009. Le Plan Régional de Prévention des Déchets d'Île-de-France (P.R.E.D.I.F.) a été approuvé par le Conseil Régional en juin 2011.

1.12.6.2. LA COLLECTE

L'enlèvement des déchets ménagers et industriels est assuré, sur le territoire d'ANDELU, par le Syndicat Intercommunal d'Évacuation et d'Élimination des Déchets de l'Ouest des Yvelines (S.I.E.E.D.) :

- Les déchets ménagers sont ramassés une fois par semaine (le mercredi matin), sur la majeure partie du territoire communal.
- Les « déchets verts » et les « encombrants » sont ramassés et traités selon un régime particulier.
- Enfin, les papiers et les verres sont déposés dans des conteneurs spécialisés, situés sur le parking du cimetière, à l'entrée du village.

Les déchets ménagers et assimilés représentent une masse annuelle de 37.000 tonnes sur le territoire du S.I.E.E.D., ce qui représente une moyenne de 594 kilogramme par habitant.

Les emballages ménagers recyclables représentent une masse annuelle de 3.000 tonnes, les déchets verts traités représentent une masse annuelle de 8.000 tonnes.

Les déchets résiduels valorisés par le S.I.E.E.D. représentent une masse annuelle de 16.500 tonnes.

Le territoire d'ANDELU est proche de deux déchetteries gérées par le S.I.E.E.D., situées à Garancière et à Houdan. Ces équipements permettent d'améliorer le tri sélectif des déchets ménagers. L'accès est autorisé aux détenteurs d'une carte annuelle, délivrée par la mairie d'ANDELU et permettant le dépôt de 12 m³ de déchets.

1.12.6.3. LA DESTRUCTION

La destruction de ces ordures ménagères et industrielles, ainsi que la production d'énergie à partir des déchets, sont effectués par le Syndicat Intercommunal pour la Destruction des Ordures Ménagères et la Production d'Énergie (S.I.D.O.M.P.E.). Les ordures sont ainsi transférées et traitées par ce Syndicat dans l'usine de Thiverval-Grignon.

Les « déchets verts » et les « encombrants » sont ramassés et traités selon un régime particulier.

1.12.6.4. LES NUISANCES

Les sites pollués

La circulaire du 8 février 2007 a abrogé celle du 3 décembre 1993, et refondé les grandes lignes de la politique nationale en ce qui concerne les sites et les sols pollués.

La base de données « BASOL » regroupe les informations relatives aux sites et sols pollués, et connus. Elle n'est pas exhaustive, mais est un outil utile aux actions préventives ou curatives menées par les pouvoirs publics.

La base ne recense aucun site pollué sur le territoire d'ANDELU.

La base de données « BASIAS » regroupe les informations relatives aux anciens sites industriels, susceptibles de recéler des pollutions rémanentes. Elle n'est pas exhaustive, mais est un outil utile aux actions préventives ou curatives menées par les pouvoirs publics.

La base « BASIAS » ne recense à ANDELU aucun ancien site industriel.

La circulaire du 8 février 2007 précise enfin que la construction ou l'aménagement d'établissements accueillant des populations sensibles, définis comme des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans, ainsi que les aires de jeux et les espaces verts attenants, doit être évitée sur des sites pollués.

1.12.7. LES AUTRES RÉSEAUX

1.12.7.1. LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

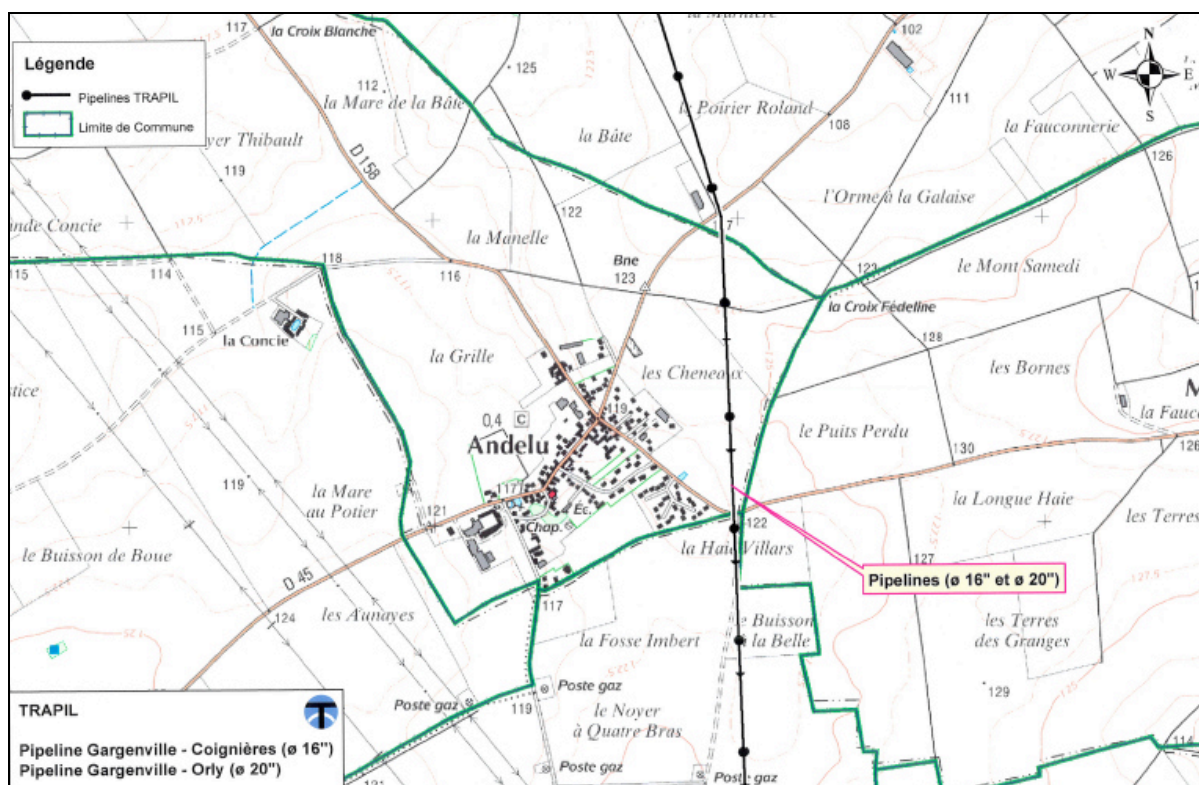
La ville d'ANDELU possède un réseau de plusieurs hydrants d'incendie. Ces hydrants déterminent une zone définie par un « cordon », au-delà de laquelle les constructions sont interdites.

La gestion du réseau de protection contre l'incendie relève du centre de secours (S.D.I.S.) de Maule.

1.12.7.2. LE TRANSPORT D'HYDROCARBURES

Le territoire d'ANDELU est traversé, à l'est du village, par deux canalisations souterraines de transport d'hydrocarbures :

- La conduite de Gargenville à Coignières (\varnothing 16"), déclarée d'utilité publique par le décret du 2 septembre 1983 ;
- La conduite de Gargenville à Orly (\varnothing 20").



La présence de ces canalisations entraîne des contraintes dans ses abords. La protection de ces abords est réglementée, outre par une servitude d'utilité publique, par les dispositions des articles L.555-16 et R.555-30-b du Code de l'Environnement, par celles de l'arrêté du 4 août 2006, sur la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, et de produits chimiques, enfin par celles de la circulaire du 4 août 2006.

Des études de sécurité réalisées par le transporteur délimitent trois zones de danger, appréciées au cas par cas pour chaque ouvrage en fonction des seuils d'exposition aux différents effets, et déterminent les mesures destinées à limiter la population exposée :

- Les zones de dangers significatifs (des effets irréversibles [IRE]), où le maire doit informer l'opérateur ou le transporteur sur les projets mis en œuvre dans le document d'urbanisme ;
- Les zones de dangers graves (les premiers effets létaux [PEL]), où le maire doit proscrire la construction et l'extension des Immeubles de Grande Hauteur (I.G.H.) et des Etablissements recevant du Public (E.R.P.) accueillant des effectifs supérieurs à 300 personnes ;
- Les zones de dangers très graves (les effets létaux significatifs [ELS]), où le maire doit proscrire la construction et l'extension des I.G.H. et des E.R.P. accueillant des effectifs supérieurs à 100 personnes.

Les distances d'effets dont données par les tableaux suivants, selon deux scénarios, celui d'une agression externe, aux conséquences soudaines et graves, et celui d'une corrosion ou d'une fissuration, aux conséquences moindres et tardives.

Une brèche de 70 mm., consécutive à une agression externe :

| CANALISATION | E.L.S. | P.E.L. | I.R.E. |
|--|------------|------------|------------|
| 10" (T 21 à T 22) | 170 mètres | 220 mètres | 280 mètres |
| <i>Source : Chapitre du « porté à connaissance »</i> | | | |

Une brèche de 12 mm., consécutive à une corrosion ou à une fissuration :

| CANALISATION | E.L.S. | P.E.L. | I.R.E. |
|--|-----------|-----------|-----------|
| 10" (T 21 à T 22) | 10 mètres | 15 mètres | 20 mètres |
| <i>Source : Chapitre du « porté à connaissance »</i> | | | |

En tout état de cause, la bande irréductible est de 15 mètres. Le P.L.U. doit donc exclure une densification urbaine dans cette bande.

La gestion de ces canalisations, et des servitudes afférentes d'utilité publique, est concédée à la Société des TRansports Pétroliers par Pipelines (TRAPIL).

1.13. LES ASPECTS FONCIERS

L'élaboration du P.L.U. d'ANDELU est l'occasion d'une réflexion sur les outils de la maîtrise foncière, au regard des grands objectifs nationaux.

1.13.1. LES PROPRIÉTÉS COMMUNALES

En sus des voies urbaines et des chemins ruraux, la commune d'ANDELU possède un terrain, destiné à une opération projetée :

- Les parcelles n° 55, n° 56, et n° 61, proches du cimetière, destinées à la réalisation d'un parking et d'un jardins publics.

1.13.2. LES ESPACES MUTABLES

Outre les zones NA et NA-UJ, ouvertes à l'urbanisation mais encore inutilisées, les zones urbaines du P.O.S. d'ANDELU ne contiennent qu'une douzaine de terrains, disponibles et constructibles (et 6 terrains constructibles, mais disponibles à une échéance plus lointaine).

1.13.3. LES OUTILS LOCAUX DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

La commune d'ANDELU ne met en œuvre aucun outil de la maîtrise foncière (le droit de préemption urbain [D.P.U.], le droit de préemption commerciale [D.P.C.], ou la zone d'aménagement différé [Z.A.D.]).

LE SOMMAIRE DU VOLET 2

| | |
|--|----------|
| 2. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT | 4 |
| [LES BESOINS REPERTORIES] | 4 |
| LE CONTEXTE | 5 |
| 2.1. LE CONTEXTE STRATÉGIQUE | 5 |
| 2.2. LE CONTEXTE JURIDIQUE | 7 |
| 2.2.1. LES PRÉCONISATIONS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX | 7 |
| 2.2.2. LES ACQUIS ET LES OUBLIS DE L'ACTUEL P.O.S..... | 10 |
| 2.2.3. L'APPLICATION DES SERVITUDES | 11 |
| 2.3. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS | 12 |
| 2.3.1. LES RISQUES DE POLLUTIONS AÉRIENNES..... | 12 |
| 2.3.2. LES RISQUES GÉOLOGIQUES..... | 12 |
| 2.3.3. LES RISQUES HYDROLOGIQUES..... | 12 |
| 2.4. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL..... | 14 |
| 2.4.1. LA PROTECTION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES | 14 |
| 2.4.2. LA PROTECTION DE LA FLORE ET DE LA FAUNE..... | 16 |
| 2.4.3. LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES NATURELS..... | 16 |
| 2.4.4. LA PRISE EN COMPTE DES OUTILS | 17 |
| 2.5. LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE URBAIN | 19 |
| 2.5.1. LA COEXISTENCE DE L'URBAIN ET DU RURAL À ANDELU..... | 19 |
| 2.5.2. LE TISSAGE DES « LIENS URBAINS »..... | 21 |
| 2.5.3. LE TRAITEMENT DES PAYSAGES URBAINS..... | 22 |
| 2.6. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN | 25 |
| 2.7. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES..... | 27 |
| 2.7.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE | 27 |
| 2.7.2. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES | 28 |
| 2.7.3. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE | 30 |
| 2.8. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT | 32 |
| 2.8.1. LES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS..... | 32 |
| 2.8.2. LES BESOINS EN ESPACES URBANISABLES | 34 |
| 2.8.3. LES BESOINS EN MATIÈRE DE MIXITÉ SOCIALE | 35 |
| 2.9. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE | 36 |
| 2.9.1. LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES..... | 36 |
| 2.9.2. LE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT..... | 37 |
| 2.9.3. LE DÉVELOPPEMENT DES EMPLOIS..... | 37 |
| 2.10. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS..... | 39 |
| 2.10.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES..... | 39 |
| 2.10.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES..... | 39 |
| 2.10.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS..... | 40 |
| 2.10.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES..... | 40 |
| 2.10.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX..... | 40 |

| | |
|--|----|
| 2.10.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS | 41 |
| 2.10.7. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS..... | 41 |
| 2.11. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE CIRCULATION ET DE DESSERTE | 42 |
| 2.11.1. LA MOBILITÉ | 42 |
| 2.11.2. LE RÉSEAU ROUTIER..... | 42 |
| 2.11.3. LES TRANSPORTS PUBLICS..... | 43 |
| 2.11.4. LA SÉCURITÉ ET LE CONFORT | 43 |
| 2.12. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'INFRA-STRUCTURES | 45 |
| 2.12.1. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'EAU | 45 |
| 2.12.2. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉLECTRICITÉ | 45 |
| 2.12.3. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE GAZ | 45 |
| 2.12.4. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE TÉLÉCOM-MUNICATIONS | 45 |
| 2.12.5. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ASSAINIS-SEMENT..... | 46 |
| 2.12.6. LE TRAITEMENT DES DÉCHETS | 46 |
| 2.12.7. LES AUTRES RÉSEAUX..... | 46 |

2. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT [LES BESOINS RÉPERTORIÉS]

Ce titre 2nd expose « *les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture [Loi du 5 janvier 2006, article 36-II], d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce [Loi du 4 août 2008, article 104], de transports, d'équipements, et de services* », conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000.

La rédaction de ces « enjeux du développement urbain » est la seconde étape du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Dans la mesure où elle donne les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), elle requiert une grande précision dans le programme, et une exhaustivité certaine dans le contenu.

LE CONTEXTE

2.1. LE CONTEXTE STRATÉGIQUE

Le diagnostic met en évidence les points forts et les points faibles de l'organisation spatiale et de la composition socio-démographique et économique d'ANDELU.

Parmi les atouts :

- Un territoire exempt de risque naturel prévisible, sauf celui lié à la présence d'argiles dans les sols ;
- Des espaces agricoles encore préservés du « cloquage » ;
- Un centre ancien gardant une forme urbaine homogène et exhalant un charme certain ;
- Des espaces pavillonnaires conservant un caractère résidentiel et calme ;
- Un réel potentiel de développement urbain par la densification des espaces interstitiels, les « dents creuses ¹ » et les « lisières », et des espaces pavillonnaires ;
- Un solde migratoire soulignant l'attractivité de la Commune ;
- Une population jeune et des familles nombreuses (3,1 personnes par ménage) ;
- Un taux élevé d'activité et un faible taux de chômage ;
- Des liaisons routières faciles avec les pôles régionaux, la capitale et les communes riveraines ;
- Un environnement naturel attractif (la vallée de la Mauldre, le parc de Thoiry)...

Parmi les points faibles :

- Une histoire intéressante et un patrimoine méconnu, mais peu lisibles dans la trame urbaine ;

¹ . Lato sensu, une « dent creuse » est un terrain, situé dans l'espace urbain, dépourvu de construction (ou bénéficiant d'un permis de démolir en cours de validité), et bordé d'unités foncières bâties. Stricto sensu, une « dent creuse » est un terrain, qui répond aux critères précédents, mais sur lequel le règlement ne permet pas la construction d'un édifice viable, la structure foncière ne permet pas un remembrement avec une parcelle voisine, et dont le maintien nuit à l'aspect de l'ensemble urbain dans lequel il est inséré.

- Un espace urbanisé soumis au risque de l'étalement urbain, au long des routes départementales ;
- Une mixité sociale encore peu prononcée, et des parcours résidentiels peu favorisés par la taille et le statut des résidences principales ;
- Un tissu économique encore rural, et des commerces absents ;
- Un faible taux d'emploi (24,9 en 2009) ;
- Des transports collectifs insuffisants...

De ces derniers, sur la base des atouts constatés, ressortent des besoins dans les domaines de la prévention des risques naturels, de la protection de l'environnement naturel, de l'aménagement de l'espace urbain, de l'accueil d'une nouvelle population, de la participation à l'effort national pour le logement et la mixité sociale, du développement de l'activité économique, de l'équipement du territoire, de la circulation, des infrastructures et du développement durable, de l'action foncière, et de l'application des normes supra-communales.

2.2. LE CONTEXTE JURIDIQUE

2.2.1. LES PRÉCONISATIONS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

2.2.1.1. LES PRÉCONISATIONS DU SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

La ville d'ANDELU ressortit du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), approuvé le 27 décembre 2013.

Le S.D.R.I.F. situe le territoire d'ANDELU dans les « *espaces de développement modéré des bourgs, [des] villages, et [des] hameaux* », où les parties actuellement urbanisées peuvent s'étendre « *dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, et réalisé en continuité avec le bâti existant* ». L'extension des bourgs, des villages, et des hameaux doit prendre en compte le maintien de l'économie et du caractère du milieu rural, et rester compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, dans le cadre de la « *trame foncière traditionnelle* ».

Cette extension doit être cependant précédée d'une densification des zones urbaines existantes, et être compatible avec une marge de 5 % de l'espace urbanisé (Source : S.D.R.I.F., Orientations réglementaires [fascicule 3], p. 33). Dans la mesure où, à ANDELU, la superficie de l'espace construit (diminuée des surfaces occupées par des chantiers et des infrastructures) est de 22,62 hectares (cf. le chapitre 1.6 du premier volet), la superficie urbanisable, pour être compatible, doit être inférieure à 2 hectares.

Enfin le S.D.R.I.F., par son document graphique, impose au P.L.U. d'ANDELU des contraintes d'aménagement (cf. le paragraphe 1.2.1.1) :

- La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation des espaces agricoles sur le plateau ;
- Le développement modéré des espaces urbanisés du village, selon les principes ci-dessus résumés ;
- L'accroissement de la densité dans les espaces urbanisés déjà desservis, et la diversification de l'offre de logements.

(Source : Rapport du S.D.R.I.F., C.G.D.T.).

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les prescriptions du S.D.R.I.F. (cf. le paragraphe 1.2.1.1).

2.2.1.1.bis. LES PRÉCONISATIONS DU SCHEMA D'AMÉNAGEMENT DU DÉPARTEMENT DES YVELINES

Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y.) n'est pas opposable aux documents de portée inférieure, comme le sont le S.D.R.I.F. et les S.Co.T. (cf. le paragraphe 1.2.1.1.bis).

2.2.1.2. LES PRÉCONISATIONS DU S.D.A.G.E. ET DU S.A.G.E.

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie (cf. le paragraphe 1.2.1.2).

Le P.L.U. répondra aussi au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les prescriptions du S.A.G.E. de la Mauldre (cf. le paragraphe 1.2.1.2).

2.2.1.3. LES PRÉCONISATIONS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Le village d'ANDELU ressortit du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de Gally-Mauldre.

Quoique le projet du S.Co.T. soit arrêté, mais pas encore approuvé, le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les objectifs et orientations générales du S.Co.T. (le « P.A.D.D. » et le « D.O.O. » du S.Co.T.) (cf. le paragraphe 1.2.1.3), à l'horizon 2030 :

- La préservation des abords naturels du fossé de la Concie (cf. D.O.O., Livret 2, pp. 54 à 56) ;
- La préservation des périmètres humides – ou supposés humides - compris dans les « enveloppes d'alerte », repérées par la D.R.I.E.E. ou par le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (Co.Ba.H.M.A.) (cf. D.O.O., Livret 2, p. 57) ;
- Le rappel du risque découlant de la présence d'argile dans les sols (cf. D.O.O., Livret 2, p. 78) ;
- Le classement des espaces agricoles pérennes (E.A.P.) dans la zone agricole et la définition précise de leur limite, ainsi que, le cas échéant, la délimitation d'espaces agricoles strictement inconstructibles (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 11 & 12) ;
- L'identification des bâtiments agricoles, susceptibles de changer de destination et protégés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ¹ (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 17 & 18) ;
- La réservation d'un cône de vue, depuis le village, vers le plateau agricole et le village de Jumeauville (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 24 & 25) ;
- La densification prioritaire des espaces déjà urbanisés et la limitation des extensions urbaines à la « *tache blanche* », « détournée » entre les espaces agricoles pérennes et les espaces déjà urbanisés (cf. D.O.O., Livret 3, Carte) ;
- Le « positionnement » du village d'ANDELU comme un « pôle de proximité » dans la Plaine de Versailles (cf. D.O.O., Livret 3) ;
- Le traitement des « lisières » entre l'espace urbanisé et le plateau agricole (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 29 à 31) ;

¹ . Au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, ce changement de destination ne doit cependant pas compromettre l'exploitation agricole,

- L'aménagement de sentes piétonnières et cyclables autour et dans l'espace urbanisé, et, notamment au travers des « lisières » (cf. D.O.O., Livret 1, p. 29) ;
- La maîtrise de la morphologie et de l'aspect extérieur des bâtiments dans l'espace urbanisé (cf. D.O.O., Livret 1, p. 29) ;
- Le traitement des entrées dans l'espace urbanisé au travers des « lisières », notamment sur la route de Maule (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 34 & 35) ;
- L'urbanisation de la zone NA du P.O.S. dans la « *tache blanche* » « détournée » par les espaces agricoles pérennes (cf. D.O.O., Livret 3, Carte) ;
- L'adaptation des projets urbains, et notamment de la zone NA du P.O.S., à la « *capacité épuratoire* » du réseau (cf. D.O.O., Livret 2, p. 65) ;
- La prise en compte des infrastructures liées au stockage et au transport de l'énergie (l'oléoduc et les gazoducs) (cf. D.O.O., Livret 2, p. 83).

2.2.1.4. LES PRÉCONISATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Aucun Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) propre à la commune ou à un syndicat intercommunal n'est en vigueur, ni n'est opposable au P.L.U. d'ANDELU. Toutefois le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses propres orientations générales et les prescriptions du S.Co.T. en ce qui concerne le logement. Les besoins sont ainsi évalués dans le sous-chapitre 2.8.1.

2.2.1.5. LES PRÉCONISATIONS DU S.DE.C.

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les préconisations tant du Schéma de Développement Commercial (S.DE.C.) des Yvelines que du S.Co.T. de Gally-Mauldre en ce qui concerne le développement commercial.

2.2.1.6. LES PRÉCONISATIONS DU P.D.U.

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les orientations générales tant du Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.) que du S.Co.T. de Gally-Mauldre en ce qui concerne la maîtrise des déplacements.

2.2.1.7. LES CONTRAINTES DE L'INTERCOMMUNALITÉ

Les engagements intercommunaux de la Ville d'ANDELU ne suscitent pas de besoin particulier, traitable dans le cadre du P.L.U., autres que ceux découlant du S.Co.T..

2.2.2. LES ACQUIS ET LES OUBLIS DE L'ACTUEL P.O.S.

2.2.2.1. LE BILAN GLOBAL DE L'ACTUEL P.O.S.

Le P.O.S. révisé le 7 septembre 1995, affiche plusieurs objectifs urbains définis par la délibération du 11 janvier 1991 :

- La préservation du village, et, notamment, du centre ;
- Le maintien de l'activité agricole ;
- La conservation du bon équilibre et de l'harmonie existant entre le village et la zone agricole ;
- La création de nouvelles zones urbanisables afin d'agrandir le parc de logements et d'assurer le maintien de 3 classes ;
- Le maintien de l'urbanisation d'ANDELU dans des limites raisonnables ;
- La réservation d'un terrain afin d'aménager le croisement entre la R.D. 158 et la R.D. 45.

Ces objectifs ont débouché sur une réalité tangible :

- L'espace urbain a été légèrement densifié, mais, à quelques exceptions près, sur un modèle pavillonnaire peu respectueux de la forme villageoise du centre. Il a été étendu au détriment de l'espace agricole, notamment au long de la route de Jumeauville.
- L'activité agricole a été maintenue, dans un contexte économique difficile, et les surfaces exploitées ont été maintenues.
- Le parc des résidences principales a crû de 39 unités, et le village a accueilli 130 nouveaux habitants, issus à la fois du solde naturel et du solde migratoire, et permettant la création d'une classe supplémentaire dans l'école communale.
- En revanche, l'aménagement du croisement entre la R.D. 158 et la R.D. 45, ressortissant de la compétence du Conseil Général, n'a pas été réalisé.

La révision simplifiée approuvée le 17 décembre 2009 a débouché sur la création de la zone **NA UJ**, au lieudit des Groues, destinée à accueillir des constructions à usage artisanal et médico-social.

Cependant, malgré les efforts des élus d'ANDELU, aucun projet viable, portant sur l'implantation d'une activité artisanale ou médico-sociale, n'a encore pu être concrétisé.

2.2.2.2. LES ACQUIS ET LES OUBLIS DES PIÈCES OPPOSABLES

Le P.L.U., à l'occasion de la révision générale du P.O.S., doit capitaliser les acquis du document révisé, mais aussi pallier les éventuelles carences ou ambiguïtés, révélées à l'occasion des instructions passées, des pièces opposables aux tiers.

Ainsi conçu sur les acquis du P.O.S., le P.L.U., dans ses diverses dispositions opposables, doit, mettre en œuvre un document graphique simple, régulier, complet, et mettre en œuvre un règlement clair, précis, complet.

Les espaces particuliers

Depuis la publication de l'actuel P.O.S., plusieurs opérations programmées ont été abandonnées, et ont rendu caducs les emplacements réservés à leur effet ; ces derniers ont été levés lors de la modification du 18 octobre 2012 (cf. le paragraphe 1.2.2.9.).

Les autres projets correspondent principalement à l'aménagement d'une voie publique (l'élargissement de la route de Jumeauville) ou à la réalisation d'un équipement public (l'aménagement d'un bassin de retenue) ; les emplacements réservés dans ces buts doivent être maintenus dans le futur P.L.U. :

| | DÉSIGNATION DU PROJET | ZONE | BÉNÉFICIAIRE | SURFACE |
|---|--|-------------|---------------------|---|
| 3 | Aménagement d'un bassin de retenue | A | Commune | 1 200 m ² |
| 4 | Aménagement des abords de la route départementale de Jumeauville | AUH | Commune | 1 425 m ² -> réduits à 740 m ² |
| Σ | | | | 1 940 m² |

Toutefois, l'emplacement réservé n° 4, justifié par le projet d'une zone artisanale (la zone NA-UJ), peut être réduit à l'occasion de la suppression, dans le P.L.U., de cette zone.

Enfin, au fil des chapitres suivants, le P.L.U. répondra au besoin de délimiter de nouveaux emplacements réservés, destinés à favoriser la réalisation des projets (cf. l'annexe n° 1 du règlement et le paragraphe 3.4.6.d du troisième volet du rapport).

2.2.3. L'APPLICATION DES SERVITUDES

Le P.L.U. répondra au besoin de respecter les servitudes d'utilité publique, telles que le « porté à connaissance » du 26 juillet 2013 les a listées.

Les besoins répertoriés en matière de normes supra-communales :

- Transcrire et adapter les dispositions du S.D.R.I.F.;
- Transcrire et adapter les orientations fondamentales du S.D.A.G.E. de Seine-Normandie et du S.A.G.E. de la Mauldre ;
- Transcrire et adapter les orientations générales du projet du S.Co.T. de Gally-Mauldre ;
- Prendre en compte dispositions du S.D.E.C. des Yvelines ;
- Transcrire et adapter les orientations du P.D.U. d'Ile-de-France ;
- Mettre en œuvre un document graphique simple, régulier, complet ;
- Maintenir les emplacements réservés encore utiles du P.O.S.;
- Mettre en œuvre un règlement clair, précis, complet.

2.3. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Ce chapitre 2nd expose « *les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles [...]* », conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, puis liste « *les besoins répertoriés en matière [...] d'aménagement de l'espace, d'environnement [...]* », conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000.

Cet enjeu - la prévention des risques naturels - répond à un objectif assigné par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- « *Les documents d'urbanisme [dont le P.L.U.] déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures [...]* ».

2.3.1. LES RISQUES DE POLLUTIONS AÉRIENNES

Du fait de son environnement résidentiel, le village d'ANDELU ne produit ni ne subit de risque de pollutions aériennes.

2.3.2. LES RISQUES GÉOLOGIQUES

A ANDELU, la topographie ni la géologie ne supportent de risque inhérent, ni ne suscitent de besoin particulier.

Toutefois, le diagnostic a mis en évidence la présence, sous une partie du plateau agricole et sous une partie des espaces urbanisés, d'une couche de marnes supra-gypseuses, susceptible d'entraîner des mouvements sur les sols superficiels, et des désordres dans les bâtiments.

Le P.L.U. répondra au besoin de rappeler, notamment dans son règlement, le risque lié à la présence d'argile dans les sols ; ce besoin découle aussi d'une orientation du S.Co.T. (cf. D.O.O., Livret 2, p. 78).

2.3.3. LES RISQUES HYDROLOGIQUES

La protection du bassin versant

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie, a été approuvé par la délibération du Comité de Bassin du 29 octobre 2009 ; le S.D.A.G.E. met en œuvre des actions destinées à préserver la ressource en eau du bassin versant de la Seine.

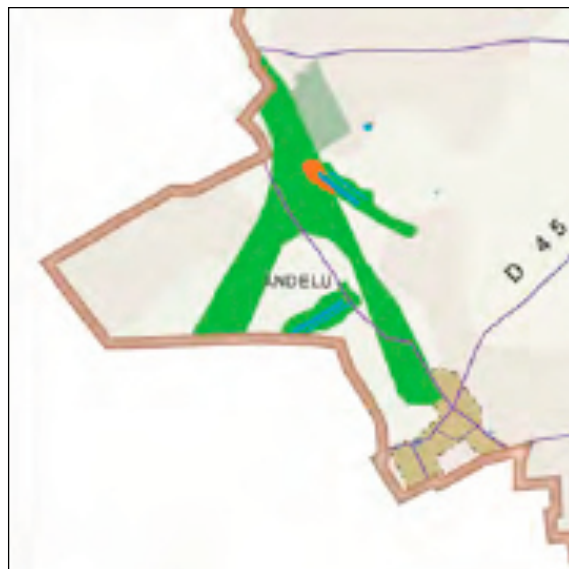
De même, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Mauldre met en œuvre des actions destinées à préserver la ressource en eau du bassin versant de la Mauldre.

La protection de la ressource en eau et la prévention des pollutions d'origine urbaine imposent de maintenir le plateau dans la zone agricole et de rendre obligatoire, dans les espaces urbains ou urbanisables, le raccordement au réseau public d'assainissement.

La protection des zones humides

Le P.L.U. répondra au besoin de préserver les périmètres humides – ou supposés humides - compris dans les « enveloppes d'alerte », repérées par la D.R.I.E.E. ou par le Comité du Bassin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (Co.Ba.H.M.A.); ce besoin découle aussi d'une prescription du S.Co.T. (cf. S.Co.T., D.O.O., Livret 2, p. 57).

Le P.L.U. répondra enfin au besoin d'aménager un bassin de retenue des eaux de ruissellement sur le plateau.



Les besoins répertoriés en matière de prévention des risques naturels :

- **Rappeler, dans le règlement, le risque lié à la présence d'argiles dans les sols ;**
- **Inscrire les zones humides – ou supposées humides - dans la zone agricole ou dans une zone naturelle ;**
- **Maintenir, sur le plateau, un emplacement réservé pour l'aménagement d'un bassin de retenue des eaux de ruissellement.**

2.4. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Les besoins répertoriés en matière d'environnement naturel portent sur la protection des activités forestières, sur la protection des espèces faunistiques et floristiques, et sur la conservation et la valorisation des paysages naturels.

Ces enjeux - la préservation de l'environnement naturel et la mise en valeur des paysages naturels - correspondent à un objectif visé par la délibération du 10 novembre 2011 :

- *Préserver les espaces agricoles.*

2.4.1. LA PROTECTION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

La sauvegarde des territoires agricoles

Les espaces agricoles jouent un rôle essentiel dans l'organisation spatiale et fonctionnelle d'un territoire encore rural. Quoique les espaces naturels d'ANDELU ne soient pas réellement menacés par la croissance urbaine, la préservation des espaces dévolus à l'activité agricole est un des objectifs institués par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Le P.L.U., en général, comme le P.A.D.D. et le règlement, en particulier, doivent prévenir le « cloquage » de ces espaces par des constructions isolées et anarchiques, que ces constructions nouvelles soient fonctionnellement autonomes (les habitations, les ateliers, par exemple) ou dépendantes des exploitations agricoles (les poulaillers industriels, par exemple).

Le P.L.U. doit ainsi prendre en compte les trois fonctions des espaces agricoles :

- La fonction économique (la productions, l'approvisionnement des villes, l'agrotourisme..) ;
- La fonction sociale (la diversité des paysages, l'attachement des populations urbaines à la terre, l'éducation à l'environnement...) ;
- La fonction environnementale (la prévention des risques naturels et des nuisances, le développement des pratiques durables, le renforcement des corridors écologiques, la protection des réserves de bio-diversité...).

Avec un triple objectif de maintien des exploitations agricoles, de protection de, et de préservation des paysages naturels, le P.L.U. répondra donc au besoin d'encadrer strictement la constructibilité dans les zones agricoles (les « zones A »), mais en tolérant les changements d'usage et en autorisant les extensions mesurée des bâtiments existants dans ces zones agricoles.

En outre, le S.Co.T. a délimité, sur le territoire de la Plaine de Versailles, et à ANDELU, espaces agricoles pérennes (E.A.P.). Ces E.A.P. – des outils propres à la Plaine de Versailles - doivent permettre aux agriculteurs de bénéficier pendant 20 ans d'une visibilité sur la vocation de leurs terres agricoles, de participer à la définition précise des mesures de gestion et de protection des différents espaces agricoles, et d'intervenir sur les projets d'urbanisme.

La traduction réglementaire dans le D.O.O. des principes énoncés par le P.A.D.D. impacte le P.L.U. d'ANDELU :

- Elle proscrie le développement de l'urbanisation dans les espaces agricoles pérennes autour du village ;
- Elle préconise, *a contrario*, le développement de l'urbanisation dans le tissu urbain existant ou dans sa continuité ;
- Elle encadre la localisation et l'aspect des nouvelles constructions agricoles, en particulier dans les espaces agricoles.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de classer les E.A.P. dans la zone A, ou, très exceptionnellement, dans la zone N (cf. D.O.O., Livret 1, p. 11).

La pérennisation des exploitations agricoles, dans un contexte économique dégradé, implique l'ouverture à une mutation des bâtiments, compatible avec le maintien de des exploitations, vers des activités complémentaires, nécessaires à l'équilibre économique de ces dernières, comme le commerce (les ventes directes « à la ferme »), l'hébergement hôtelier ou l'activité touristique (les gîtes ruraux), etc...

Le P.L.U. répondra au besoin d'identifier, sur son document graphique et par son règlement, les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination et protégés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme (la ferme du Clos, notamment).

Enfin, le P.L.U. répondra au besoin de limiter les conflits (les nuisances sonores ou olfactives, les poussières) entre l'activité agricole et les espaces résidentiels, recherchés par les « rurbains ».

La préservation des territoires forestiers

Le territoire d'ANDELU n'accueille aucun massif forestier de plus de 20 hectares d'un seul tenant.

Le seul massif boisé est le bois de la Justice, qui prolonge un bosquet équivalent, situé sur le territoire de Goupillières (moins d'un hectare sur le territoire d'ANDELU).

Le P.L.U. répondra au besoin de préserver ce témoin du manteau boisé originel (dans la zone « A » ou dans une zone « N »).

La prévention des nuisances

Sur le territoire d'ANDELU, une exploitation agricole pratique l'élevage de bovins. Les espaces compris entre les espaces urbains et ces bâtiments agricoles sont soumis à des distances minimales, fixées par le règlement sanitaire départemental, par la législation applicable aux installations classées, ou par le règlement du P.O.S. ou du P.L.U..

Le P.L.U. répondra donc au besoin de prendre en compte, dans le règlement applicable à la zone « A », ces distances minimales.

2.4.2. LA PROTECTION DE LA FLORE ET DE LA FAUNE

La protection de la flore

Si la protection de la flore relève d'une réglementation spécifique, la protection des essences locales, dans le bois de la Justice, sera indirectement prise en compte dans le cadre des règles applicables aux zones naturelles et forestières, et, le cas échéant, aux espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1. Elle ne constitue donc pas un besoin autonome.

La protection de la faune sauvage

Dans la mesure où le territoire d'ANDELU n'abrite aucune espèce protégée, la protection de la faune sauvage sera indirectement prise en compte par le maintien de la zone agricole et par la contention des espaces urbanisés. Elle ne constitue donc pas un besoin spécifique, traitable dans le cadre du P.L.U..

2.4.3. LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES NATURELS

Le territoire d'ANDELU relève d'une des grandes unités paysagères de la Plaine de Versailles, le plateau du Mantois.

La protection des espaces naturels - et des paysages - est un des objectifs institués par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le plateau

À l'exception du bourg d'ANDELU, le plateau agricole est encore préservé du « cloquage » par des constructions isolées et désordonnées.

Cette situation – heureuse – doit être maintenue, tant dans le cadre du P.A.D.D., que dans celui du document graphique et du règlement.

La consommation d'espaces encore « naturels » doit donc être limitée aux seuls besoins prévisibles, et circonscrite aux abords immédiats du bourg et des hameaux actuels. Hors de ces derniers, le P.L.U. répondra au besoin d'encadrer strictement la constructibilité.

Les vues lointaines

Le village d'ANDELU est comme une île urbaine sur un plateau agricole légèrement ondulé, et dénué de boisements.

Cependant cette caractéristique paysagère est peu sensible, peu visible, depuis le cœur du village.

Le P.L.U. répondra au besoin de « révéler » le paysage naturel dans le tissu urbain, et d'ouvrir des vues sur le grand paysage, notamment vers le village de Jumeauville et la lointaine vallée de la Seine. En particulier, il répondra au besoin de préserver un cône de

vue vers le nord, depuis des endroits choisis sur la Grande Rue et le chemin du tour du parc. Ce besoin découle aussi d'une orientation du S.Co.T. (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 24 & 25).



Enfin il répondra au besoin de préserver la perspective du « tapis vert » du château de Thoiry, encore visible depuis les abords de la ferme du Clos et le site du Cornouiller, mais rompue par des constructions récentes et inappropriées, dont le lotissement du Clos-Guyon.

2.4.4. LA PRISE EN COMPTE DES OUTILS

La prise en compte de la zone agricole protégée

Le territoire d'ANDELU ne comprend pas de Zone Agricole Protégée (Z.A.P.) au titre de l'article L.112-2 du Code Rural.

Néanmoins, le S.Co.T. a délimité, sur le territoire de la Plaine de Versailles, et à ANDELU, espaces agricoles pérennes (E.A.P.). Ces E.A.P. ont des effets similaires à ceux de la Z.A.P..

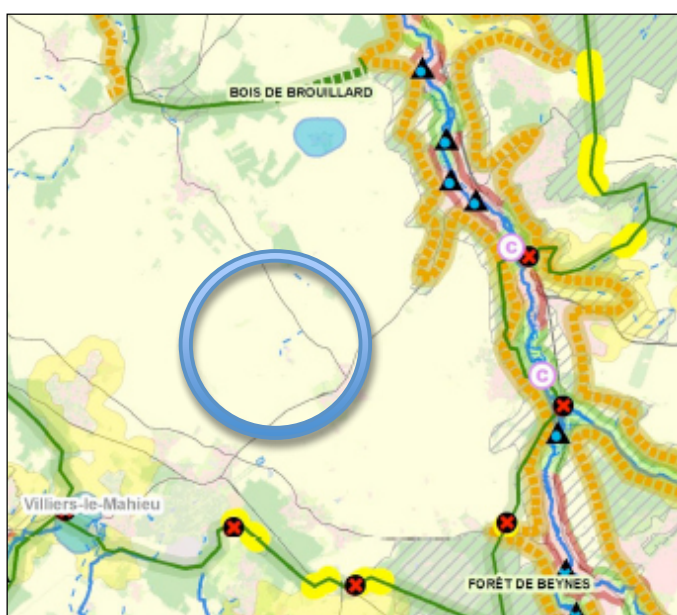
Le besoin correspondant à la prise en compte des E.A.P. est détaillé dans le chapitre 2.4.1 du présent volet.

Les trames verte et bleue

Le P.L.U. répondra au besoin de prendre en compte les objectifs inscrits dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France.

En particulier, la carte projetée des objectifs de préservation et de restauration des trames verte et bleue à ANDELU met en évidence une continuité écologique à préserver ou à restaurer :

- Un « *cours d'eau intermittent à préserver et/ou à restaurer* », un simple fossé, proche de la ferme de la Concie.



Le P.L.U. répondra donc au besoin de laisser ce cours d'eau – ce fossé - dans la zone agricole, et de préserver ses abords.

Les besoins répertoriés en matière de protection des espaces naturels :

- **Encadrer strictement la constructibilité dans les espaces agricoles, mais tolérer les changements d'usage et autoriser les extensions des bâtiments existants dans cette zone agricole ;**
- **Préserver le bois de la Justice (dans une zone agricole ou forestière) ;**
- **Préserver un cône de vue vers le nord, depuis des endroits choisis sur la Grande Rue et le chemin du tour du parc ;**
- **Protéger particulièrement les abords du fossé de la Concie dans la zone agricole ou dans une zone naturelle.**

2.5. LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE URBAIN

Les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace [urbain] portent sur la protection du centre ancien, sur la densification mesurée des espaces pavillonnaires, ainsi que sur le traitement des entrées dans le territoire communal et le développement des « liens urbains ».

Ces enjeux répondent à un objectif poursuivi par la délibération du 10 novembre 2011 :

- *Limiter l'impact spatial de l'urbanisation.*

2.5.1. LA COEXISTENCE DE L'URBAIN ET DU RURAL À ANDELU

La contention de l'espace urbain

L'espace urbain d'ANDELU est caractérisé par des développements récents (dont, ponctuellement, des bâtiments agricoles), qui entraînent des contacts directs, sans aucune transition paysagère, entre celui-ci et les terres agricoles. Un traitement insuffisant des lisières, s'il est généralisé ou poursuivi, peut engendrer une coexistence délicate entre l'espace urbain et l'espace agricole ou forestier :

- Une banalisation de la silhouette urbaine,
- Une déqualification des entrées dans l'espace urbain,
- L'apparition de conflits entre les pratiques urbaines et les activités agricoles.

Un traitement qualitatif des lisières doit donc accompagner l'insertion de la silhouette urbaine dans le grand paysage.

Cet objectif conduit à une double action :

- La rupture avec le développement en étoile du village, autour des routes départementales, au-delà de la zone NA du P.O.S. ;
- Le « calage » des espaces urbanisés ou urbanisables sur des limites formelles nettes, établies sur les lignes existantes du paysage...

La consommation mesurée des espaces naturels voués à l'urbanisation

L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, et péri-urbains, est un des objectifs visés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Le P.L.U. doit viser, sur le territoire d'ANDELU, cet objectif.

Le P.L.U. doit en outre respecter les préconisations du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) : Le « *développement modéré des bourgs, [des] villages, et [des] hameaux, où les parties actuellement urbanisées peuvent s'étendre dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, et réalisé en continuité avec le bâti existant* ».

Le territoire d'ANDELU dispose, dans les zones urbaines du P.O.S., de plusieurs espaces destinés, par leur situation géographique ou par leur régime juridique actuel, à être densifiés :

- Une douzaine de terrains, disponibles et constructibles, dont un long terrain, situé entre la route de Montainville et la rue du Cornouiller, et déjà dans la zone UH du P.O.S. ;
- Une demi-douzaine de terrains constructibles, mais disponibles à une échéance plus lointaine, et toujours dans la zone UH du P.O.S..

Ces espaces, déjà inscrits dans l'espace urbain, doivent être utilisés dans un premier temps.

Le territoire comprend aussi deux zones NA, délimitées par le P.O.S. actuel :

- La zone NA, ouverte à l'urbanisation par la révision générale du 7 septembre 1995, dans le prolongement du centre, détermine, avec les constructions récentes en vis-à-vis sur la route départementale, la limite septentrionale des espaces urbanisés ; le P.L.U. répondra au besoin de la maintenir, mais aussi de la réduire à une bande d'environ 50 mètres de profondeur.
- La zone NA-UJ, au lieu-dit des Groues, ouverte à l'urbanisation par la révision simplifiée du 17 décembre 2009, apparaît comme inadaptée à sa vocation médico-sociale, puisque, depuis son ouverture à l'urbanisation, aucun projet n'a permis de donner une réalité à l'objet de la révision simplifiée ; le P.L.U. répondra au besoin de la rendre à sa vocation agricole.

Ces espaces, déjà considérés comme urbanisables, peuvent être refondus dans une perspective globale, mais doivent être ouverts dans un deuxième temps.

Le territoire comprend enfin un espace libre, compris dans les limites des zones urbaines, mais inscrit dans la zone NC du P.O.S. actuel : Le site du Cornouiller.

Cet espace naturel, proche des équipements publics, peut être ouvert dans un troisième temps.

Le P.L.U. répondra au double besoin d'ouvrir à l'urbanisation les espaces naturels strictement nécessaires mais déjà inscrits dans les espaces déjà urbanisés, et de contenir l'expansion des espaces urbains.

Le traitement des entrées dans l'espace urbain

Les entrées du centre urbain - du bourg - sont un enjeu important du développement, car elles donnent au visiteur les premières impressions du centre urbanisé et orientent leur perception du caractère propre de la ville.

Le P.L.U. répondra au besoin de favoriser un traitement qualitatif – et sécuritaire - de ces entrées, notamment sur la route de Maule ; ce besoin découle aussi d'une orientation du S.Co.T. (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 34 & 35).

En outre, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, modifié par « l'Amendement Dupont » à la loi n° 95-101 du 2 février 1995, instaure une règle d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette règle incite les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des plus importantes voies routières, à prévenir le développement anarchique des constructions le long des voies principales, et à améliorer la forme des entrées de ville. L'article L.111-1-4 précise que : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des*

déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Cette interdiction s'applique sur l'ensemble du territoire en dehors des espaces déjà urbanisés. La loi admet quelques exceptions pour les installations et les constructions nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics liés avec ces infrastructures routières, aux exploitations agricoles, aux réseaux d'intérêt public, ainsi que la réfection, l'adaptation, ou l'extension des constructions existantes.

Cependant, la loi prévoit aussi que la servitude peut être levée lorsque le P.L.U., ou le document d'urbanisme en tenant lieu, a réglementé l'utilisation de ces zones « *au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ». Ainsi, l'inconstructibilité des espaces non urbanisés longeant les grandes infrastructures routières ne s'applique pas là où les règles d'urbanisme, justifiées et motivées dans le P.L.U., garantissent une urbanisation de qualité.

Ces dispositions sont applicables, depuis le 1^{er} janvier 1997, aux autorisations d'occupation des sols.

À ANDELU, aucune route départementale n'est classée par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 parmi les routes à grande circulation, aucune route départementale n'est donc visée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2.5.2. LE TISSAGE DES « LIENS URBAINS »

Le traitement des « lisières »

Entre le cœur urbain et les espaces naturels et agricoles, les « lisières » accueillent des constructions clairsemées, des terres agricoles peu exploitables, et des espaces résiduels.

Le P.L.U. doit répondre au besoin d'intégrer progressivement ces lisières dans un espace urbain unifié ; ce besoin découle aussi d'une orientation du S.Co.T. (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 29 à 31).

En outre, ces « lisières » peuvent être l'occasion, dans la perspective de leur densification ou de leur urbanisation, de marquer nettement la frontière entre les E.A.P. et l'espace urbanisé ou urbanisable.

Le P.L.U. répondra au besoin de classer les E.A.P. dans la zone A, de préserver particulièrement ces E.A.P. sur les franges des espaces urbanisés, en maintenant des espaces agricoles cohérents, et en marquant nettement la frontière entre ces derniers et l'espace urbanisé ou urbanisable par une « ligne verte » (cf. D.O.O., Livret 1, p. 11).

Le P.L.U. répondra donc au besoin d'accompagner l'insertion de la silhouette urbaine dans le grand paysage par un traitement qualitatif de cette « ligne verte »,

Le maillage des espaces urbains

Dans le trapèze délimité par la route de Marcq, la Grande Rue, et la route de Montainville, au cœur de l'espace urbain, deux rues sont terminées par des impasses (la rue du Cornouiller et la « rue » du Clos-Guyon), ouvertes cependant sur des espaces libres, accessibles aux piétons.

Cette configuration a deux effets négatifs :

- Elle rejette la circulation entre la route de Marcq et la route de Montainville sur la Grande Rue, déjà très passante ;
- Elle renforce l'isolement des lotissements de la Brèche et du Clos-Guyon.

Le centre du trapèze est un espace ouvert, susceptible de recevoir des voies nouvelles, piétonnières, comme de la rue des Ecoles au chemin rural de Thoiry à Montainville et de l'impasse du Cornouiller au même chemin, et ouvrant des vues lointaines sur la plaine agricole de Thoiry.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de renforcer le maillage de l'espace urbain.

2.5.3. LE TRAITEMENT DES PAYSAGES URBAINS

La valorisation des qualités spatiales du centre

Le caractère villageois du centre urbain est un atout fort dans le positionnement d'ANDELU. Le P.L.U. doit permettre un développement harmonieux de ce centre urbain par la mise en valeur de ses qualités spatiales, l'ouverture d'un commerce de proximité, la création de capacités d'accueil touristique, et l'implantation de nouveaux équipements.

Le tissu urbain du village est un tissu traditionnel façonné par une longue histoire.

Dans le centre, les façades sont mitoyennes et forment, avec les murs des cours et des jardins, un front continu ; les maisons sont des maisons unifamiliales hautes d'un étage sous les combles ; les fonds des parcelles sont occupés par des jardins ou parfois des « délaissés ».

Dans les abords immédiats du centre, le tissu est moins continu, mais reste « tenu » : Les constructions sont souvent édifiées en retrait de la voie publique, et parfois orientées en fonction de la pente ou de l'ensoleillement plutôt qu'en fonction du découpage parcellaire ; les parcelles sont larges, les maisons sont détachées des limites mitoyennes, et les pavillons, élevés d'un ou deux étages sous des combles, sont séparés de la rue par un espace planté.

Le centre du village conserve une qualité spatiale encore préservée, mais des opérations récentes conduisent à la coexistence de deux tissus distincts.

La fusion progressive de ces deux tissus, en général, et l'homogénéisation des volumes, des matières, et des couleurs, en particulier, est un enjeu exprimé du P.L.U..

Dans le « village », le P.L.U. répondra donc au besoin de susciter, en général, la fusion progressive de ces deux tissus, et une homogénéisation des volumes, des matières, et des couleurs ; en particulier, il répondra au besoin de permettre la résorption des « délaissés » au profit d'espaces libres traités en jardins ou en cours ; ce besoin découle aussi d'une orientation du S.Co.T. (cf. D.O.O., Livret 1, p. 29).

La densification mesurée des espaces pavillonnaires

Dans le cadre du P.O.S., les espaces pavillonnaires sont, autour du village, répartis sur plusieurs secteurs de la zone UH. Or ces secteurs ne sont pas délimités en fonction de leur situation dans l'espace urbain, ni en fonction de leur éloignement du village.

La conséquence est l'apparition, sur le territoire communal, d'une césure sensible entre le village (C.O.S. de 0,40) et ces espaces pavillonnaires (C.O.S. de 0,25 pour les constructions à usage d'habitat).

Le P.L.U. répondra donc au besoin de favoriser l'intégration des « lisières urbaines » entre le village et le tissu pavillonnaire éloigné, par une modulation mesurée des gabarits dans ces « lisières », et d'assouplir – modérément - les règles applicables tant au secteur pavillonnaire qu'au centre ancien, en termes de densité, de retrait, de hauteur...

La protection du patrimoine bâti

À ANDELU, aucun bâtiment n'est protégé au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques.

Toutefois, l'espace urbain comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui méritent une protection particulière, rendue possible par l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme :

- La chapelle de la Nativité ;
- La ferme du Clos et ses dépendances ancienne ;
- La maison du Laboureur et son puits attenant.

Le P.L.U. répondra au besoin de protéger ces éléments remarquables du patrimoine bâti, au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme.

En outre, du fait de l'étalement urbain, les principales fermes d'ANDELU sont désormais inscrites dans le périmètre urbanisé, mais dans la zone NC du P.O.S..

Le P.L.U. répondra au besoin d'identifier, sur son document graphique et par son règlement, les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination et protégés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme ; ce besoin découle en outre d'une orientation du S.Co.T. (cf. D.O.O., Livret 1, pp. 17 & 18).

La protection de la trame verte

Outre le parc de l'ancien manoir, le paysage urbain d'ANDELU est aéré par plusieurs espaces verts, dont aucun n'est protégé par le P.O.S.:

- Les abords de la mare attenante à la chapelle de la Nativité ;
- Le parc de la Mairie, un espace libre – et un lien piétonnier – entre la Mairie et l'école ;
- Un grand jardin privé, flanqué d'un pré, entre la rue des Ecoles et la prairie du Cornouiller ;

La protection de ces jardins urbains et de leur vocation ornementale, peut être assurée, par leur désignation comme des éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme, plutôt que par leur inscription dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1.

Le P.L.U. répondra au besoin de protéger ces éléments remarquables du paysage urbain, au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme, dans le cadre du renforcement de la « trame verte ».

Les besoins répertoriés en matière d'aménagement des espaces urbains :

- Privilégier un développement urbain dans le périmètre des espaces déjà urbanisés ;
- Marquer nettement sur le territoire les limites de l'espace urbain ou urbanisable ;
- Ouvrir à l'urbanisation la zone NA actuelle, mais réduite à une bande constructible ;
- Préserver les hauteurs, les volumétries, les matières, et les couleurs traditionnelles dans le village ;
- Fusionner les tissus diachroniques dans le village et dans les « lisières » ;
- Renforcer le maillage des voies, notamment des allées piétonnières, dans le centre ;
- Désigner et protéger, dans le village, les éléments remarquables du patrimoine bâti ;
- Réserver les espaces nécessaires à l'accueil de nouveaux équipements.

2.6. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La modération dans la consommation de l'espace naturel et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs inscrits dans les articles L.111-1-2 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs ont été introduits par la loi de programmation n° 2009-967 du 3 août 2009, relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (la loi « Grenelle I »), et par la loi n° 2010-819 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (la loi « Grenelle I »), complétées par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche (la loi « M.A.P. »).

Le premier volet du présent rapport montre que, sur le territoire d'ANDELU :

- Entre 1999 et 2009, les espaces ruraux (agricoles ou forestiers) ont baissé de 371,61 à 370,35 hectares, ce qui n'a représenté qu'une consommation de 1,26 hectares d'espace naturels (une baisse de 0,34 %) sur l'ensemble du territoire communal ; les seuls espaces naturels réellement consommés par l'urbanisation ont été affectés à l'achèvement des quatre derniers lotissements (au nord et à l'est des espaces urbanisés, ainsi que au sud de la ferme du Clos).
- L'augmentation du nombre des habitants (35,1 %) a été supérieure à celle des espaces urbanisés (5,5 %), grâce notamment à la faible baisse, particulière à ANDELU, du nombre des personnes par ménage (de 3,4 à 3,1 personnes).
- L'augmentation du nombre des résidences principales (32,0 %) a été supérieure à celle des espaces urbanisés (5,5 %).
- La part des maisons individuelles dans le parc des logements a légèrement augmenté (de 88 % à 97 %).

Dans le cadre du P.O.S., la modération dans la consommation de l'espace naturel et la lutte contre l'étalement urbain ont été, sinon un objectif affiché (cf. le paragraphe 1.12.2.2.), du moins une réalité constatée.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de poursuivre cette tendance (cf. le sous-chapitre 2.5.1 ci-dessus).

Dans le cadre des besoins répertoriés en matière de protection des espaces agricoles et forestiers (cf. le chapitre antérieur), et de densification des espaces déjà urbanisés (cf. le chapitre précédent), le P.A.D.D. fixe « *les objectifs de modération dans la consommation de l'espace naturel et la lutte contre l'étalement urbain* », étayés :

- Sur des hypothèses relatives à la croissance de la population (cf. le chapitre 2.7.) ;
- Par des objectifs relatifs à la construction de logements et au renforcement de la mixité sociale (cf. le chapitre 2.8.) ;
- Par des objectifs relatifs à la croissance de l'activité économique et au redressement du taux d'emploi (cf. le chapitre 2.9.) ;

- Par des projets relatifs à la réalisation d'équipements collectifs (cf. le chapitre 2.10.) ;
 - Par des projets relatifs à l'amélioration des transports collectifs (cf. le chapitre 2.11.) ;
 - Par des projets relatifs à l'amélioration des infrastructures (cf. le chapitre 2.12.) ...
- ... Dans le cadre dessiné par les normes supra-communales (cf. le chapitre 2.2.).

2.7. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

Les perspectives démographiques forment le socle du projet urbain. Elles permettent de définir les besoins en matière de logements (le chapitre 2.7), d'espaces professionnels (le chapitre 2.8), d'équipements collectifs (le chapitre 2.9), de transports (le chapitre 2.10)...

Les perspectives démographiques retenues dans ce chapitre correspondent à un objectif poursuivi par la délibération du 10 novembre 2011 :

- *Maintenir le développement de la population.*

2.7.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

La proximité des pôles urbains de Mantes et de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines et la hausse des prix immobiliers dans le bassin de la Mauldre amènent dans les villages éloignés, comme ANDELU, une population nouvelle, soucieuse d'entamer un parcours résidentiel en accession à la propriété, mais chassée de la banlieue par les prix élevés. Ce phénomène de « troisièmecouronnisation » est pour un village encore rural une forte contrainte.

La réponse à cette forte pression foncière est déclinée en plusieurs temps : Variant selon le contexte politique et supra-communal, la « durée de vie » d'un P.L.U. tourne autour de 15 à 20 ans. Les hypothèses démographiques et économiques du P.L.U. d'ANDELU sont donc calées sur un double horizon, celui du S.D.R.I.F. (2030), et celui du S.Co.T. de Gally-Mauldre (2030).

La réponse à cette forte pression foncière est aussi organisée sur plusieurs plans :

- La répartition dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des espaces naturels disponibles ;
- La répartition entre les différentes catégories de l'offre des logements et l'accroissement de la mixité sociale ;
- L'accompagnement de la construction de logements par la création d'emplois, et, en amont, par le développement de projets immobiliers destinés à des activités économiques.

2.7.2. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

L'analyse

En ce qui concerne les acquis démographiques, la population d'ANDELU a crû de 246 à 272 habitants entre les recensements de 1975 et de 1982 ; de 346 à 370 habitants, entre ceux de 1990 et de 1999, ce qui représente un palier de la tendance séculaire. Entre les deux derniers recensements, enfin, elle a progressé de 130 nouveaux habitants, et culmine à 500 habitants (la population « totale ») en 2009.

Comme le montre le premier tableau du paragraphe 1.7.2.2. (« les soldes naturel et migratoire »), le solde naturel, entre les recensements de 1990 et de 2009, est de 1,2 % par an en moyenne.

Cette tendance devrait se prolonger dans les prochaines années.

Les perspectives démographiques sont modérées. Les hypothèses démographiques et économiques du P.L.U. d'ANDELU sont calées, à la fois sur celles du S.D.R.I.F. (à l'horizon 2030), et sur celles du S.Co.T. de Gally-Mauldre (à l'horizon 2030) :

- En ce qui concerne les « *secteurs urbanisés à optimiser* », les dispositions réglementaires du S.D.R.I.F. disposent que, « *à l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 10 % : • De la densité humaine ; • De la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale ou intercommunale* » (Source : Rapport du S.D.R.I.F., Orientations réglementaires, p. 24) (cf. le paragraphe 1.2.1.1.).
- En ce qui concerne les « *objectifs résidentiels* », les dispositions réglementaires du S.Co.T. disposent que, « *afin de maintenir une vie résidentielle dynamique sur la Plaine de Versailles, le S.CO.T. envisage d'accueillir au moins 1 100 habitants supplémentaires d'ici à 2030 [pour une population actuelle de 22 401 habitants, soit une hausse de 5 %] », mais ajoute que « cet objectif constitue [un] minimum, qui s'inscrit néanmoins dans un cadre de surfaces maximales à consommer » (Source : S.Co.T. de la Plaine de Versailles, D.O.O., Livret 3, p. 101) (cf. le paragraphe 1.2.1.2.).*

La prévision « naturelle »

Sur une base de 480 habitants, les hypothèses de population, faites en 2008 au début de l'élaboration du S.Co.T., sont de 665 habitants en 2030 (509 en 2012) avec un taux annuel de croissance de 1,5 %, et de 741 habitants (520 en 2012) avec un taux annuel de croissance de 2,0 %.

La base réévaluée est celle d'une « population totale », constatée au 1^{er} janvier 2013, de 500 habitants (cf. le sous-chapitre 1.7.1.).

Le solde naturel (le solde naturel annuel, constaté entre les recensements de 1990 et de 2009, est d'environ 1,2 %) devrait rester stable ; la croissance de la population, du fait de ce seul solde, peut ainsi être évaluée à environ 100 personnes, soit une population d'environ 600 habitants à l'horizon 2030.

Ce chiffre de 100 habitants nouveaux, estimé par la projection du solde naturel actuel sur seize ans peut être considéré comme une augmentation « brute ». Et la prévision de **600 habitants à l'horizon 2030** peut être considérée comme une perspective « naturelle », une prévision *a minima*, pour la commune d'ANDELU.

La prévision « compatible »

Toutefois, en 2013, les zones urbaines du P.O.S. ne contiennent qu'une douzaine de terrains, disponibles et constructibles (et 6 terrains constructibles, mais disponibles à une échéance plus lointaine) ; ces lots ne pourront abriter qu'une partie seulement de ces nouveaux habitants du fait du solde naturel et de l'effet possible du « desserrement », environ 37 personnes, selon la taille moyenne des ménages (3,1 personnes par logement dans le parc actuel), et ne pourront accueillir aucun arrivant du fait du solde migratoire. L'ouverture à l'urbanisation de zones naturelle est ainsi une nécessité.

L'urbanisation de la zone NA du P.O.S. permettra, pour une surface brute de 1,98 hectares, de construire environ 30 maisons individuelles et d'accueillir environ 90 personnes, selon la taille moyenne des ménages (3,1 personnes par logement si le taux ne baisse pas).

Soit $[93 + 37] = 130 - 100 =$ environ 30 personnes issues du solde migratoire.

Ce chiffre de 30 nouveaux habitants s'ajoute à celui de la perspective « naturelle ». Et la prévision de **630 habitants à l'horizon 2030** peut être considérée comme une perspective « compatible » avec le potentiel actuel du P.O.S. d'ANDELU.

Toutefois, la réduction de la zone NA à une bande constructible d'environ 50 mètres de profondeur, pour les raisons ci-dessus décrites (cf. le paragraphe « *la consommation mesurée des espaces naturels voués à l'urbanisation* » du chapitre 2.5.1 du présent volet) impose de reconsidérer l'estimation.

L'urbanisation de la zone NA du P.O.S., réduite à cette bande, permettra, pour une surface brute de 0,77 hectares, de construire environ 6 maisons individuelles et d'accueillir environ 19 personnes, selon la taille moyenne des ménages (3,1 personnes par logement si le taux ne baisse pas). Soit $[19 + 37] = 56 - 100 =$ environ - 44 personnes.

La différence entre le solde naturel estimé et le potentiel, à la fois des zones urbaines du P.O.S. et de la zone NA réduite, ainsi que l'accueil de nouveaux résidents issus du solde migratoire, doivent donc être trouvés dans des espaces naturels mieux situés dans l'espace urbain d'Andelu que la zone NA du P.O.S..

L'hypothèse retenue

Au regard des « *secteurs urbanisés à optimiser* » du S.D.R.I.F. comme des « zones blanches » du S.Co.T., les parties centrales d'ANDELU recèlent un potentiel de densification d'espaces encore naturels, proches de la Mairie et de l'école : Le site du Cornouiller, qui couvre environ 2,4 hectares.

Une partie du site peut être réservée, d'une part pour un futur retournement du terrain de football (environ 0,5 hectare), rendu nécessaire par l'ouverture d'une allée entre la route de Marcq et la route de Montainville, d'autre part pour le maintien d'une prairie et de percées – de vues – sur la plaine agricole de Thoiry (environ 0,7 hectare).

Dans une seconde étape de la réalisation du P.L.U., l'urbanisation de la partie disponible du site, permettra, pour une surface résiduelle brute d'environ 1,2 hectares, de construire environ 22 maisons groupées et d'accueillir, à l'horizon 2034 (le nouvel horizon du S.Co.T.), environ 68 personnes, selon la taille actuelle des ménages.

A ces 22 constructions, s'ajoute un potentiel d'environ 6 maisons individuelles groupées dans une partie du secteur UHa, intégrable dans une extension d'une zone urbaine à l'issue du retournement du terrain de football, à l'ouest du lotissement du Clos-Guyon. Ces 6 logements permettront d'accueillir environ 19 personnes.

L'hypothèse retenue est donc celle d'une population de $[500 + 37 + 19 + 68 + 19] \approx$ **650 habitants à l'horizon 2034** (le nouvel horizon du S.Co.T.).

La synthèse

| POPULATION D'ANDELU | PRÉVISION «NATURELLE» | HYPOTHÈSE « RETENUE » |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| HORIZON | 2030 | 2030 |
| POPULATION ACTUELLE * | 500 habitants | 500 habitants |
| SOLDE NATUREL | 100 habitants | 100 habitants |
| SOLDE MIGRATOIRE | 0 | 50 habitants |
| VARIATION PRÉVISIBLE | + 100 habitants | + 150 habitants |
| POPULATION PRÉVISIBLE | 600 habitants | 650 habitants |
| * Population en 2013 | | |

2.7.3. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE*L'analyse*

En projetant l'actuel taux d'activité (73 % environ), les chiffres de 105 à 110 nouveaux « actifs » en dix ou vingt ans, selon les hypothèses, ne doivent donc pas être considérés comme une perspective « impossible » pour la commune d'ANDELU.

La synthèse

| POPULATION D'ANDELU | HYPOTHÈSE « RETENUE » |
|--|-----------------------|
| HORIZON | 2030 |
| POPULATION ACTUELLE | 500 habitants |
| POPULATION ACTIVE ACTUELLE ESTIMÉE | 325 personnes |
| POPULATION TOTALE PRÉVISIBLE | 650 habitants |
| VARIATION PRÉVISIBLE DE LA POPULATION TOTALE | + 150 habitants |
| VARIATION PRÉVISIBLE DE LA POPULATION ACTIVE | + 109 personnes |
| POPULATION ACTIVE PRÉVISIBLE | 434 personnes |

Le tissu économique d'ANDELU est principalement constitué, outre des exploitations agricoles, des petites entreprises artisanales et commerciales, et des services publics.

Parmi les projets urbains, décrits au sous-chapitre 1.4.3, un est destiné à accueillir des activités économiques : La zone NA-UJ du P.O.S.. Ce projet, pourtant retenu par le S.Co.T., doit être abandonné : En 5 ans, aucune demande n'a permis de donner une réalité à l'objet de la révision simplifiée du 17 décembre 2009 ; le P.L.U. répondra donc au besoin de la rendre à sa vocation agricole.

Parmi les projets communaux, décrits au sous-chapitre 2.10.5, un est destiné à accueillir un équipement public induisant des emplois : Un équipement collectif à caractère social.

Ces futures activités, comme ce futur équipement, entraîneront la création de nouveaux emplois, ouverts aux Andelusiens.

Les hypothèses retenues en matière de démographie :

- **Limiter la population totale d'ANDELU à 650 habitants à l'horizon 2030 ;**
- **Accueillir une population nouvelle de 150 habitants en seize ans ;**
- **Favoriser la création d'emplois ouverts aux nouveaux habitants.**

2.8. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Ce chapitre expose les besoins répertoriés en matière de logement et « *d'équilibre social de l'habitat* », au regard « *des prévisions économiques et démographiques* ».

Ces enjeux - l'accueil d'une population nouvelle et l'accroissement de la mixité sociale - correspondent à deux objectifs visés par la délibération du 10 novembre 2011 :

- *Maintenir le développement de la population ;*
- *Développer le logement locatif pour permettre aux jeunes et aux anciens de se loger.*

2.8.1. LES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Si elle est destinée à demeurer modérée, comme le montrent les sous-chapitres 1.7.1. et 2.7.1., la croissance de la population d'ANDELU requiert la construction de logements nouveaux, destinés à accueillir, dans un contexte urbain renouvelé, la population nouvelle issue du solde naturel, et à accueillir, dans le contexte démographique ci-dessus évoqué, une population nouvelle découlant du solde migratoire. Elle requiert aussi la construction de logements diversifiés, destinés à accompagner les « parcours résidentiels » des résidents d'ANDELU.

Le calcul du « point mort »

Sur la dernière période intercensitaire, la variation du parc a découlé, outre de la construction de logements neufs, de plusieurs effets :

- L'effet du « renouvellement » n'a compté pour aucun logement ;
- L'effet du « desserrement » n'a compté pour aucun logement ;
- La variation du parc des logements vacants a compté pour + 3 logements ;
- La variation du parc des résidences secondaires a compté pour - 1 logement.

Sur cette période, aucun logement n'a été nécessaire pour assurer le simple maintien de la population totale d'ANDELU, compte tenu de la faible croissance du nombre de personnes par ménage. Or, 42 logements ont été construits. Ces logements ont donc formé un parc excédentaire, qui a permis d'accueillir les 130 nouveaux Andelusiens entre 1999 et 2009.

La poursuite, sur la même tendance, de l'effet du « renouvellement » peut être considérée comme négligeable.

La poursuite de l'effet du « desserrement », constaté sur une longue période (les 45 dernières années), sans doute sur une pente moins forte que dans les autres communes (une perspective de 2,8 personnes par ménage en 2030), est une perspective réaliste. Elle requiert donc la construction d'environ 18 logements.

Un taux de 6 % de logements vacants, supérieur à celui du recensement de 2009, est nécessaire pour assurer une bonne « fluidité » du marché immobilier. L'hypothèse est basée sur un maintien de la part des logements vacants (3,5 %).

L'hypothèse est aussi basée sur une stagnation de la part des résidences secondaires.

En conclusion :

Environ 18 logements, sans aucune variation de la part des logements vacants et des résidences secondaires, sont le nombre nécessaire pour assurer le strict maintien de la population actuelle à l'horizon 2030. Le « point mort » est donc de 18 logements.

Les perspectives

Le tableau suivant répartit les besoins en matière de logements neufs, en fonction des hypothèses retenues :

| BESOINS À L'HORIZON 2020 | HYPOTHÈSE «NATURELLE» | HYPOTHÈSE « RETENUE » |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| POPULATION ACTUELLE | 500 habitants | 500 habitants |
| NOMBRE ACTUEL * | 161 logements | 161 logements |
| POPULATION PRÉVISIBLE * | 600 habitants | 650 habitants |
| PERSONNES PAR MÉNAGE EN 2009 | 3,10 | 3,10 |
| NOMBRE PRÉVISIBLE | 194 logements | 210 logements |
| VARIATION PRÉVISIBLE | + 33 logements | + 49 logements |
| PERSONNES PAR MÉNAGE EN 2030 | 2,80 | 2,80 |
| NOMBRE PRÉVISIBLE | 214 logements | 232 logements |
| VARIATION PRÉVISIBLE | + 53 logements | + 71 logements |
| * . Résidences principales | | |

La « fourchette » est celle d'un besoin de 71 logements neufs au plus, si la taille moyenne des ménages baisse de 3,1 à 2,8 personnes, de 49 logements neufs au moins, si la taille moyenne des ménages reste de 3,1 personnes.

L'hypothèse retenue est celle – médiane – de 60 logements neufs à l'horizon 2030 (l'horizon du S.D.R.I.F.) ~ 2034 (le nouvel horizon du S.Co.T.).

La répartition des logements

Le sous-chapitre 1.7.1 montre que le parc comprend certains types de logements en nombres insuffisants :

- Les petits logements destinés aux étudiants, aux jeunes célibataires ou aux jeunes couples (les logements de 1 à 3 pièces) ;

- Les logements sociaux (0 % en 2009).

Le P.L.U. répondra au besoin de diversifier l'offre de logements, en insistant sur les manques constatés ci-dessus.

2.8.2. LES BESOINS EN ESPACES URBANISABLES

Le besoin de logement ressort à environ 60 logements neufs en 2030. Il recouvre :

- L'effet cumulé du « desserrement » ;
- L'effet négligé du « renouvellement » ;
- La stagnation de la part des résidences secondaires et des logements vacants ;
- Les logements destinés à héberger une population nouvelle issue des soldes naturel et migratoire.

L'accueil de ces nouveaux logements sera possible, à la fois par une densification des espaces urbains actuels et par une extension de ces derniers sur des zones agricoles ou naturelles, inscrites dans la « ligne verte » (le besoin net, imputable sur des espaces encore naturels, ressort donc à 36 lots ou logements à l'horizon 2030 [60 logements nécessaires – 18 logements dans les zones urbaines - 6 logements de la zone NA – réduite - du P.O.S.]) :

- La densification du tissu urbain : Le bourg d'ANDELU - les zones urbaines du P.O.S. - comprend environ 12 terrains, disponibles et constructibles (et 6 terrains constructibles, mais disponibles à une échéance plus lointaine), surnommés les « dents creuses »¹ (cf. le sous-paragraphe « *la prévision "naturelle"* » du chapitre 2.7.2.) ; ces 18 terrains répondent à un objectif du S.Co.T., selon lequel « *environ 30 % des nouveaux logements [doivent] être créés dans le tissu urbain existant* » (cf. D.O.O., livret 3, page 88).
- Dans une première étape, l'urbanisation de la zone NA du P.O.S., réduite à une bande constructible (0,71 hectare) : Cette zone peut accueillir environ 6 à 8 maisons individuelles (cf. le sous-paragraphe « *la prévision "compatible"* » du chapitre 2.7.2.).
- Dans une seconde étape, l'urbanisation d'espaces encore naturels inscrits dans les limites des espaces urbanisés d'ANDELU (environ 1,2 hectares nets) : Sur la base de 18 logements par hectare, le site retenu peut concerner environ 22 logements (cf. le sous-paragraphe « *l'hypothèse retenue* » du chapitre 2.7.2.).
- La densification de la partie du secteur UH a, transférable dans une extension d'une zone urbaine, à l'issue du retournement du terrain de football (environ 0,5 hectare) : Cette extension peut accueillir environ 6 à 8 logements ou maisons individuelles (cf. le sous-paragraphe « *l'hypothèse retenue* » du chapitre 2.7.2.).

L'article L.123-1-6 dispose que « *le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».

¹ . Cf. la note de la page 5.

Les besoins ci-dessus évalués peuvent être répartis dans le temps, afin de ralentir la consommation des terres agricoles et d'atténuer l'impact financier de l'urbanisation sur les ressources communales :

- Dans un premier temps, la densification des « dents creuses », disponibles et constructibles, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation, dans le cadre de la présente révision générale, de la zone NA du P.O.S., sur une superficie réduite à 0,71 hectare, permettront de répondre aux premiers besoins, estimés à l'horizon 2022.
- Dans un deuxième temps, la densification des « dents creuses », constructibles mais disponibles à une échéance plus lointaine, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation, dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U., d'un site compatible avec les prescriptions du S.Co.T. (le site du Cornouiller), sur une superficie nette de 1,2 hectares, permettront de répondre aux futurs besoins, évalués à l'horizon 2030 (l'horizon du S.D.R.I.F.) ; entretemps, ces secteurs formeront une « réserve foncière ».
- Dans un troisième temps, à l'issue du retournement du terrain de football, l'aménagement d'une zone urbaine sur une propriété communale, sur une superficie de 0,5 hectare, permettra de répondre aux futurs besoins, évalués à l'horizon 2034 (le nouvel horizon du S.Co.T.) ; entretemps, ces secteurs formeront une « réserve foncière ».

En tout état de cause, une extension de moins de deux hectares de l'espace urbanisé, à l'horizon 2030, est compatible avec les orientations réglementaires du S.D.R.I.F. (cf. le paragraphe 2.2.1.1.).

2.8.3. LES BESOINS EN MATIÈRE DE MIXITÉ SOCIALE

Dans le parc immobilier d'ANDELU, les logements sociaux - les logements sociaux appartenant à des organismes H.L.M. – sont inexistants.

En tout état de cause, dans la mesure où elle ne compte que 500 habitants, la commune d'ANDELU n'est pas concernée par les dispositions de l'article 55 de la « Loi S.R.U. » (l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), modifié par les articles 10 et 11 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, lequel impose un taux de 25 % de logements sociaux aux communes comptant plus de 3 500 habitants (plus de 1 500 habitants en Ile-de-France) et situées dans des agglomérations accueillant plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Les besoins répertoriés en matière de logement et de mixité sociale :

- **Limiter le parc total d'ANDELU à 221 logements à l'horizon 2030 ;**
- **Construire un parc additionnel de 60 logements en 16 ans ;**
- **Accroître la densité dans le périmètre des espaces déjà urbanisés (les « lisières » et les « enclaves ») ;**
- **Ouvrir à l'urbanisation la zone NA actuelle, mais réduite à une bande constructible .**

2.9. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'activité économique est centrée sur les exploitations agricoles, les P.M.E. industrielles et artisanales, et les commerces urbains. Ce chapitre expose « *les besoins répertoriés en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace [...]* ». Il est particulièrement centré sur le développement du commerce de proximité et l'accueil de nouvelles P.M.E. artisanales ou tertiaires.

Ces enjeux - le développement des activités économiques et commerciales - répondent à deux objectifs fixés par la délibération du 10 novembre 2011 :

- *Développer une attractivité économique ;*
- *Créer un commerce de proximité [...].*

2.9.1. LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

L'activité économique générale

Le village d'ANDELU déploie une faible activité économique : Le tissu économique est formé de quelques entreprises tertiaires et artisanales et de rares entreprises commerciales, situées dans le village. Le taux d'emploi est de 24,9. (soit un rapport de 24,9 emplois pour 100 habitants actifs).

Cette faible activité économique découle aussi bien de l'histoire que de la quasi-absence de transports collectifs.

La ville d'ANDELU ne dispose pas des atouts – ressources, transports collectifs, débouchés - nécessaires à un éventuel développement dans les domaines industriel, ou tertiaire. Les perspectives stratégiques appellent donc un développement économique fondé sur une autre base.

En outre, la prévention du phénomène de « troisième-couronnisation » impose l'accompagnement de la construction de logements par la création d'emplois, et, en amont, par le développement de projets immobiliers destinés à des activités économiques.

Le P.L.U. répondra au besoin de développer et de diversifier l'activité économique sur le territoire communal.

2.9.2. LE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT

La Commune d'ANDELU ne disposant plus de réserve foncière significative, sinon de quelques parcelles inscrites dans les interstices du bourg rural ou du tissu pavillonnaire, la capacité de la municipalité à attirer des petites ou moyennes entreprises de production reste faible. Seuls des commerces de proximité sont susceptibles d'accroître l'activité extra-agricole.

Le renforcement du commerce de proximité et multiservice

Dans le centre d'ANDELU, le tissu commercial est inexistant mais recèle un réel potentiel, lié aux besoins de la population actuelle et aux perspectives de développement.

Le P.L.U., s'il ne peut susciter la création de commerces, peut cependant favoriser la création d'espaces utilisables par ces commerces dans le village, en général, et, en particulier, aux abords des équipements publics.

Dans le bourg, le P.L.U. doit donc, dans un premier temps, fixer le cadre du maintien du commerce déjà installé puis, dans un second temps, jeter les bases d'une croissance modérée des surfaces commerciales, dans le respect des dimensions formelles du tissu urbain ; il doit ainsi, à la fois, limiter la taille des surfaces commerciales, et favoriser l'ouverture de surfaces nouvelles dans le tissu existant.

Le P.L.U. répondra au besoin de renforcer le commerce de proximité dans le bourg, en favorisant la création d'un commerce de proximité, destiné à « positionner » le village d'ANDELU comme un « pôle de proximité » dans la Plaine de Versailles ; ce besoin découle d'une orientation du S.C.O.T. (cf. D.O.O., Livret 3, p. 109).

L'avenir de la zone artisanale des Groues

Ouverte par la révision simplifiée approuvée le 17 décembre 2009, la zone **NA UJ**, au lieu-dit des Groues, est destinée à accueillir des constructions à usage artisanal et médico-social.

Cependant, depuis lors, malgré les efforts des élus d'ANDELU, aucun projet viable, portant sur l'implantation d'une activité artisanale ou médico-sociale, n'a pu déboucher : Encore cultivée, éloignée du centre, desservie par une route départementale étroite, la zone **NA UJ** reste une excroissance urbaine peu compatible avec les contraintes de la lutte contre l'étalement urbain.

Le P.L.U. répondra au besoin d'envisager un développement des activités artisanales ou médico-sociales sur une autre assise.

2.9.3. LE DÉVELOPPEMENT DES EMPLOIS

L'hypothèse retenue prévoit l'arrivée à ANDELU de **150 nouveaux habitants en seize ans**. En projetant l'actuel taux d'activité (75 % environ), ces 150 nouveaux habitants comprendront environ 80 personnes actives.

Or le taux d'emploi, qui évalue le rapport entre le nombre d'emplois et la population active, est d'environ 24,9. Pour redresser ce faible taux d'emploi, le P.L.U. doit comprendre des espaces affectables aux activités économiques suffisamment dimensionnés pour accueillir 20 emplois nouveaux au moins.

Le P.L.U. répondra au besoin de favoriser la création d'emplois sur le territoire communal.

Les besoins répertoriés en matière de développement économique :

- Repérer des espaces urbains affectables à des activités économiques, commerciales, tertiaires, ou artisanales ;
- Maintenir ou autoriser les commerces et les activités dans les zones urbaines.

2.10. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

Ce chapitre expose les besoins répertoriés en matière d'équipements publics ou collectifs, au regard « des prévisions économiques et démographiques »,

Ces enjeux - la création de nouveaux équipements publics - répondent à un objectif poursuivi par la délibération du 10 novembre 2011 :

- *Créer un local associatif et un lieu de rassemblement.*

2.10.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES

La Mairie

Située au cœur du village, la mairie, agrandie au cours des années 1980 et 1990, et rénovée en 2011, est suffisante pour répondre aux besoins d'une population de 600 à 650 habitants.

2.10.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

L'école élémentaire

L'école élémentaire d'ANDELU est suffisante pour les besoins actuels de la population. Mais elle est inadaptée aux perspectives décrites dans le sous-chapitre 2.7.1.. En effet, si, comme le prévoit l'hypothèse retenue, la ville d'ANDELU doit accueillir, en vingt ans, une population nouvelle de 110 habitants, elle devra prévoir d'accueillir, dans l'école maternelle et dans l'école primaire, une population scolaire supplémentaire.

Les besoins en matière d'équipements scolaires peuvent être évalués sur la base de 214 logements (des résidences principales).

Les ratios habituellement retenus sont :

- De 0,15 enfant par logement pour les écoles maternelles ;
- Et de 0,20 enfant par logement pour les écoles élémentaires.

En appliquant ces ratios au nombre total des logements susceptibles d'accueillir des familles avec des enfants, le nombre estimé des enfants scolarisables est :

- De 33 enfants scolarisables dans une école maternelle ;
- Et de 44 enfants scolarisables dans une école élémentaire.

Soit un effectif total de 77 élèves.

L'école primaire d'ANDELU a une capacité de 100 élèves (25 enfants par niveau, compte tenu du foisonnement de ces niveaux dans les 4 classes). À la rentrée de 2012, cette école primaire accueille 91 enfants (dont des enfants résidant dans d'autres communes) dans 4 classes.

Si l'effectif moyen des classes reste de 25 élèves par classe, le besoin en termes d'équipements scolaires peut ainsi être estimé, en ce qui concerne la prévision « naturelle » :

- De 1,32 classe, donc un besoin de 2 classes d'école maternelle ;
- Et de 1,76 classe, donc un besoin de 2 classes d'école élémentaire.

A court terme, le nombre des classes est donc suffisant pour répondre aux besoins prévisibles de la population, en ce qui concerne la prévision « naturelle », sous la réserve d'une redistribution des élèves entre les communes voisines.

2.10.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

La Bibliothèque Municipale

La Bibliothèque Municipale, la Salle Pinsard, est suffisante pour répondre aux besoins d'une population de 600 à 650 habitants.

La Maison des Associations

La Maison des Associations correspond aux besoins de la population actuelle. Mais elle est inadaptée aux perspectives décrites dans le sous-chapitre 2.7.1.

Cependant, elle peut être agrandie dans l'emprise du bâtiment actuel, et ne suscite donc aucun besoin particulier, traitable dans le cadre du P.L.U..

2.10.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Les équipements sanitaires ne suscitent pas de besoin particulier, traitable dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

2.10.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX

La « halle de rassemblement »

Les élus ont le projet d'ouvrir, au centre du village, une « halle de rassemblement », destinée à réunir, lors de manifestations festives, culturelles, ou commerciales, l'ensemble de la population.

Le P.L.U. répondra donc au besoin, soit de repérer un terrain communal, soit de réserver les emprises nécessaires pour la construction d'une « halle de rassemblement », sur le modèle d'une halle ouverte.

2.10.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Le stade

Les équipements sportifs ne suscitent pas de besoin particulier, traitable dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

2.10.7. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS

Les autres équipements publics d'ANDELU ne suscitent pas de besoin particulier.

Les besoins répertoriés en matière d'équipement collectif :

- Prévoir un site pour l'accueil d'un équipement public à caractère social ;
- Prévoir un site pour la réalisation d'une « halle de rassemblement ».

2.11. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE CIRCULATION ET DE DESSERTE

Ce chapitre expose les besoins répertoriés en matière de transports et de réseaux divers, au regard « *des prévisions économiques et démographiques* ».

Les enjeux – la maîtrise des déplacements et l'amélioration de la desserte d'ANDELU – répondent à un objectif visé par la délibération du 10 novembre 2011 :

- *Créer des espaces pour le stationnement des véhicules.*

2.11.1. LA MOBILITÉ

Dans un premier temps, la croissance attendue de la population prolongera la tendance constatée et accroîtra la mobilité des personnes actives vers les pôles économiques de Mantes et de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines, depuis le bourg d'ANDELU.

Cette perspective rend nécessaire l'adaptation du réseau routier, la création de « circulations douces », à la fois sur le territoire d'ANDELU et vers les pôles de la vallée de la Mauldre. Elle rend aussi nécessaire le développement des transports publics ou collectifs.

La maîtrise des déplacements et la limitation de la circulation automobile sont ainsi deux des principes visés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

2.11.2. LE RÉSEAU ROUTIER

Le réseau local

Le P.L.U. répondra au besoin de renforcer le maillage de l'espace urbain, autour du site du Cornouiller, comme dans le reste de l'espace urbain (cf. le sous-chapitre 2.5.2). En particulier, le P.L.U. répondra au besoin de desservir mieux la zone NA du P.O.S. (la zone AUH du P.L.U.), par l'élargissement de la route départementale – au droit du cimetière – et du chemin de la Manelle, et par la sécurisation du carrefour entre ces deux voies routières.

En outre, le P.L.U., dans ses propres limites, répondra au besoin de faciliter les évolutions des engins agricoles dans les rues du village.

La « circulation douce »

L'accroissement de la mobilité, sur le territoire d'ANDELU, doit favoriser les modes substitutifs à la circulation automobile, au moins pour les déplacements à l'intérieur de l'espace urbain. Les faibles distances, un tissu urbain aéré, la concentration des activités et des équipements publics dans le centre d'ANDELU, sont des atouts forts dans la mise en œuvre d'une offre concurrente, et pertinente dans la mesure où elle est aussi agréable.

Le bourg d'ANDELU possède plusieurs sentiers piétonniers, qui ne constituent cependant pas un véritable réseau, aménagé et signalé comme tel. En particulier, ces sentiers ne permettent pas de relier certains lotissements récents à la Mairie et à l'école, ce qui amène les résidents de ces lotissements à utiliser leur voiture et à faire un grand détour pour accéder au cœur du village. L'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels inscrits dans les limites du village peut être « l'occasion » de renforcer le maillage dans le bourg, de relier à ce dernier les futurs espaces urbains, aussi bien que de mettre en valeur des vues pittoresques sur la plaine de Thoiry.

Le P.L.U. répondra au besoin de réserver les emprises nécessaires au prolongement des sentiers piétonniers ; ce besoin dérive aussi d'une orientation du S.Co.T. (cf. D.O.O., Livret 1, p. 29).

Le stationnement

Le stationnement collectif

La question du stationnement collectif ou intermittent des véhicules peut être traitée, dans le cadre du P.L.U., soit par l'aménagement d'espaces déjà publics, soit par la délimitation d'emplacements réservés sur le document graphique, destinés à la réalisation de « parcs de dissuasion ». Les besoins concernent principalement le stationnement intermittent autour de la Mairie et de l'école.

Le P.L.U. répondra au besoin de délimiter les emprises nécessaires à l'aménagement de « parcs de dissuasion », proches des équipements publics, notamment à l'occasion de l'aménagement de la zone du Cornouiller.

Le stationnement résidentiel

La question du stationnement privé des véhicules est traitée, dans le cadre du règlement, par l'obligation d'aménager, sur chaque terrain et pour chaque destination, des aires adaptées, et, pour les opérations groupées, des aires banalisées ou communes. Toutefois, l'insuffisance des transports collectifs sur le territoire d'ANDELU ne permet pas une diminution des normes du P.O.S..

2.11.3. LES TRANSPORTS PUBLICS

Les transports publics routiers

Les transports publics routiers, assurés par un concessionnaire privé, ne font pas apparaître de besoin particulier, du moins de besoin traitable dans le cadre du P.L.U..

2.11.4. LA SÉCURITÉ ET LE CONFORT

Les différents projets inscrits au P.L.U. et décrits au sous-chapitre 2.10.2 comprennent tous une dimension qualitative en termes de sécurité et de confort : L'ouverture des voies nouvelles dans les « lisières », le renforcement du réseau des sentes piétonnières dans le bourg, l'ouverture d'espaces de « parcage de dissuasion »...

Les besoins répertoriés en matière de desserte et de voirie :

- Créer un réseau de « circulations douces » dans les espaces urbanisés ou urbanisables ;
- Délimiter un emplacement réservé pour l'élargissement de la route de Maule.

2.12. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'INFRA-STRUCTURES

2.12.1. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'EAU

L'état actuel du réseau d'adduction en eau potable ne fait pas apparaître de besoin particulier, autre que celui de l'alimentation au fur et à mesure de leur réalisation, des futures opérations urbaines et des futures constructions.

2.12.2. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉLECTRICITÉ

L'état actuel du réseau d'alimentation en électricité ne fait pas apparaître de besoin particulier, autre que celui du branchement au fur et à mesure de leur réalisation, des futures opérations urbaines et des futures constructions.

Cependant, le P.L.U. répondra au besoin d'enterrer, à l'occasion de l'ouverture d'une allée piétonnière, une ligne électrique sous la longue parcelle libre, entre la rue du Cornouiller et la route de Montainville.

2.12.3. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE GAZ

L'oléoduc et les gazoducs

Le P.L.U. doit tenir compte des infrastructures liées au stockage et au transport de l'énergie (l'oléoduc et les gazoducs) ; ce besoin découle aussi d'une orientation du S.Co.T. (cf. D.O.O., Livret 2, p. 83).

2.12.4. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

L'état actuel du réseau d'alimentation en télécommunications ne fait pas apparaître de besoin particulier, autre que celui du raccordement au fur et à mesure de leur réalisation, des futures opérations urbaines et des futures constructions.

Toutefois, le P.L.U. répondra au besoin de susciter l'enfouissement des réseaux de télécommunications, les réseaux existants, comme les réseaux futurs à l'occasion de la réalisation des futures opérations urbaines et des futures constructions.

Le P.L.U. répondra aussi au besoin de favoriser le développement des communications numériques sur le territoire d'ANDELU.

2.12.5. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT

Le P.L.U. doit intégrer les différentes zones d'assainissement, telles que le schéma d'assainissement les définit :

- Les zones d'assainissement collectif, où la commune assure la collecte des eaux usées, ainsi que le stockage, l'épuration, et le rejet ou le remploi des eaux collectées ;
- Les zones d'assainissement non-collectif, où la commune assume le contrôle, voire l'entretien, des dispositifs individuels d'assainissement ;
- Les zones de protection particulière, où le règlement impose une limitation des sols imperméabilisés ainsi que la maîtrise de l'écoulement et du ruissellement des eaux pluviales ;
- Les « zones sensibles », où la commune prévoit des équipements de collecte, de stockage, ou de traitement des eaux pluviales, lorsque leur ruissellement risque de polluer le milieu aquatique ou de perturber le fonctionnement du réseau.

En limitant l'expansion des espaces urbains au-delà de leurs limites actuelles, le P.L.U. répondra au besoin de stopper le déploiement du réseau collectif, et de réduire les coûts.

En outre, l'actuelle – la récente - station d'épuration est dimensionnée pour une population théorique de 5 600 habitants. Elle est donc largement calibrée au regard des perspectives démographiques décrites dans le sous-chapitre 2.7.1 ¹.

2.12.6. LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

Le traitement des déchets ne se traduit pas - dans le contexte du P.L.U. - par un besoin particulier.

2.12.7. LES AUTRES RÉSEAUX

Les autres infrastructures d'ANDELU ne suscitent donc pas de besoin particulier, traitable dans le cadre du P.L.U., autre que la prise en compte des projets engagés.

¹ . Au 1 janvier 2014, les communes d'Andelu (493 habitants), de Goupillières (487 habitants), de Marcq (717 habitants), et de Thoiry (1 178 habitants), totalisent une population de 2 875 habitants (la « population légale totale »).

Les besoins répertoriés en matière d'infrastructures :

- Prendre en compte le schéma d'assainissement ;
- Favoriser le développement des communications numériques.

LE SOMMAIRE DU VOLET 3

| | |
|---|-----------|
| 3. LA STRATEGIE ET LA REGLE | 4 |
| LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U. | 5 |
| 3.1. LE CONTENU DU P.L.U. | 5 |
| 3.1.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U. | 6 |
| 3.1.2. L'EFFET DU P.L.U. | 16 |
| | |
| LES CHOIX OPERES DANS L'ELABORATION DU PROJET URBAIN ET LES MOTIFS RETENUS POUR LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN | 25 |
| 3.2. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D. | 26 |
| 3.2.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE. | 26 |
| 3.2.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL..... | 26 |
| 3.2.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D. | 27 |
| 3.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES ... | 28 |
| 3.4. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES | 30 |
| 3.4.1. LE CHAMP D'APPLICATION..... | 30 |
| 3.4.2. LES ZONES URBAINES..... | 33 |
| 3.4.3. LES ZONES À URBANISER..... | 39 |
| 3.4.4. LES ZONES AGRICOLES | 42 |
| 3.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES..... | 44 |
| 3.4.6. LES ESPACES PARTICULIERS | 45 |
| 3.4.7. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS... | 50 |
| 3.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES | 52 |
| 3.5.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX..... | 52 |
| 3.5.2. LES ZONES URBAINES..... | 53 |
| 3.5.3. LES ZONES A URBANISER..... | 62 |
| 3.5.4. LES ZONES AGRICOLES | 63 |
| 3.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES..... | 65 |
| 3.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS | 66 |
| | |
| 4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT | 68 |
| 4.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL..... | 69 |
| 4.2. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES | 71 |
| 4.2.1. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DU S.D.R.I.F. | 71 |
| 4.2.2. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DU S.CO.T. | 72 |
| 4.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE..... | 73 |
| 4.3.4. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS..... | 73 |

| | |
|---|----|
| 4.3.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS..... | 73 |
| 4.3.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS..... | 74 |
| 4.3.4. LES EFFETS SUR L'ÉNERGIE ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LE RECOURS AUX ÉNERGIES FOSSILES..... | 75 |
| 4.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL..... | 77 |
| 4.4.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS..... | 77 |
| 4.4.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIO-DIVERSITÉ..... | 78 |
| 4.4.3. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES NATURELS ET LES MESURES PRISES POUR VALORISER LES PAYSAGES NATURELS..... | 81 |
| 4.5. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN..... | 82 |
| 4.5.1. LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN..... | 82 |
| 4.5.2. LES EFFETS SUR LES « LIENS URBAINS »..... | 83 |
| 4.5.3. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES URBAINS ET LES MESURES PRISES POUR EMBELLIR LES ESPACES PUBLICS..... | 83 |
| 4.6. LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS..... | 85 |

3. LA STRATÉGIE ET LA RÈGLE

Ce titre 3^{ème}, comme le requiert l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, « [...] *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, et des orientations d'aménagement [puis] évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* » dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),

Il est donc découpé en trois sous-titres :

- Le contenu et l'effet du P.L.U. ;
- L'exposé des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, ainsi que l'exposé des motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones ;
- L'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U.

3.1. LE CONTENU DU P.L.U.

Le P.L.U. d'ANDELU est *in fine* la traduction d'une politique globale d'aménagement des espaces urbains et de protection des espaces naturels. Il doit donc être :

- Un **document global**, qui intègre l'espace urbain ou naturel existant, les opérations urbaines en cours de réalisation, les projets envisagés pour les prochaines années, les secteurs en voie de mutation, dans des perspectives réalistes ;
- Un **document complet**, qui remplit une triple fonction, prévisionnelle, opérationnelle, et réglementaire ;
- Un **document précis**, qui limite l'insécurité juridique ;
- Un **document simple**, dont la compréhension est facilitée pour tous les publics, les élus, les particuliers, les promoteurs ou les investisseurs, comme les instructeurs des futures autorisations ;
- Un **document clair**, qui diffuse le projet urbain auprès des citoyens.

Ce chapitre 1^{er} expose la structure du dossier de P.L.U. et les principales évolutions apportées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par les lois ultérieures, ainsi que l'effet des différentes pièces du P.L.U..

3.1.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.

Comme le prévoient les articles L.123-1 et R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier du P.L.U. d'ANDELU comprend des pièces obligatoires :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1), composé de 3 volets ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (la pièce n° 2) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains quartiers (la pièce n° 3) ;
- Le Règlement (la pièce n° 5) et son Document Graphique (la pièce n° 4) ;
- Les annexes réglementaires (les pièces n° 6-[N]).

Ces différentes pièces du P.L.U. doivent être cohérentes entre elles.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend enfin des pièces administratives (les pièces n° 7-[N]) :

- La délibération du Conseil Municipal sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'ANDELU et sur les modalités de la concertation, du 27 mai 2011, et la délibération complémentaire du Conseil Municipal sur les objectifs assignés au P.L.U., du 10 novembre 2011 (la pièce n° 7-1) ;
- Le « porté à connaissance » de l'Etat, du 26 juillet 2013 (la pièce n° 7-2) ;
- Les comptes-rendus des réunions d'association et de consultation des personnes publiques (les pièces n° 7-3-[N]) ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), du 26 septembre 2013 (la pièce n° 7-4) ;
- La délibération du Conseil Municipal sur le bilan de la concertation, du 3 mars 2014 (la pièce n° 7-5) ;
- La délibération du Conseil Municipal sur l'arrêt du projet du P.L.U. d'Andelu, du 3 mars 2014 (la pièce n° 7-6) ;
- La décision du Préfet des Yvelines, ès qualités « d'autorité environnementale », sur l'évaluation environnementale du P.L.U., du 12 février 2014 (la pièce n° 7-7-1) ;
- L'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.)¹ sur le projet arrêté du P.L.U. (la pièce n° 7-7-2) ;
- Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet arrêté du P.L.U. (les pièces n° 7-7-[N]) ;
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » - du P.L.U. d'ANDELU comprend enfin la pièce suivante :

- Le rapport sur l'enquête publique et l'avis du Commissaire-Enquêteur sur le projet arrêté du P.L.U. (la pièce n° 7-8).

¹ . N.B. La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (C.D.C.E.A.) est devenue la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) au terme de la loi du 13 octobre 2014.

3.1.1.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le Rapport de Présentation est défini par l'article L.123-1-2, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Le **rapport de présentation** (la pièce n° 1) décrit donc l'état initial du territoire communal, établit le diagnostic, puis répertorie des besoins dans les champs de la protection de l'environnement naturel, de la préservation de l'activité agricole ou forestière, de la mise en valeur des paysages, de la préservation du caractère rural du bourg, et de l'embellissement des espaces publics urbains, ainsi que dans les domaines de la démographie et de la sociologie, de l'activité économique et de l'emploi, de l'équipement public, culturel ou sportif, de la desserte et de la circulation, et des infrastructures, dans le cadre des relations entre la Commune d'ANDELU et les autres collectivités.

Le **rapport de présentation** du P.L.U. d'ANDELU comprend trois volets :

- Le premier volet comprend l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'exposé du diagnostic, prévus aux 1^{er} et 2nd alinéas de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Le deuxième volet comprend la liste raisonnée des *« besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services »*, prévue au même deuxième alinéa de l'article L.123-1-2 ;
- Le troisième volet présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, puis expose les motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones, enfin évalue les incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement » a ajouté un nouvel alinéa à l'article L.123-1, devenu l'article L.123-1-6 du fait de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, du Code de l'Urbanisme : *« Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».*

3.1.1.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est défini par l'article L.123-1-3, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

À partir des besoins répertoriés dans la seconde partie du rapport de présentation, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) (la pièce n° 2) définit donc la politique spatiale voulue par les élus, au regard des prévisions économiques et démographiques. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage défini par le plan et les normes imposées par le règlement.

Le P.A.D.D. est ainsi la « clé de voûte » du dossier du P.L.U..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime donc le projet urbain pensé par les élus : Le document demeure, pendant la durée du P.L.U., le cadre de référence et un gage de cohérence pour les actions engagées par les élus aussi bien que pour les projets particuliers menés par les tiers ; il fonde la légitimité du règlement. Il est un document de cohérence territoriale à l'échelle de la Commune ou de l'E.P.C.I..

3.1.1.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont définies par l'article L.123-1-4, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements [...].

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation, et du stationnement [...] ».

Les orientations d'aménagement relatives à certains quartiers – alors facultatives - ont été introduites par les dispositions de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Ces orientations – géographiques - correspondaient aux prescriptions particulières – alors facultatives - que pouvait contenir le P.A.D.D. créé par la loi « S.R.U. ».

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite la « Loi Grenelle II ») a complété ces orientations particulières en leur adjoignant un volet relatif à la programmation.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (O.A.P.), relatives à certains quartiers, sont une pièce désormais obligatoire du P.L.U., mais toujours distincte du P.A.D.D.. Elles peuvent être utiles dans des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer, ou à aménager. Ces orientations prévoient alors les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les abords et le patrimoine urbains, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain, et pour assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le P.A.D.D.. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement auquel les autorisations d'aménager ou de construire doivent être conformes.

Dans le cadre du P.L.U. d'ANDELU, les O.A.P. (la pièce n° 3) concernent essentiellement quatre secteurs densifiables ou urbanisables dans le cadre de la présente révision générale :

- Les abords occidentaux du secteur du Cornouiller ;
- Un grand terrain entre la rue du Cornouiller et la route de Montainville ;
- Un groupe de 6 terrains au nord de la zone UH ;
- Et le secteur AUH.

3.1.1.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique est adossé au règlement au titre des articles L.123-1 et L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Le **document graphique** du règlement (la pièce n° 4) du P.L.U. d'ANDELU, entre autres données, fixe donc les limites des zones et des secteurs, délimite les espaces boisés classés, situe et définit les emplacements réservés, désigne et circonscrit les éléments remarquables du paysage ou du patrimoine bâti...

Le **document graphique** du P.L.U. d'ANDELU comprend une planche générale unique.

3.1.1.5. LE RÈGLEMENT

Le Règlement est défini par l'article L.123-1-5, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010, puis par l'article 157 de la loi du 24 mars 2014 : « *Le Règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions [...]* ».

À ce titre, le règlement et son document graphique peuvent :

« [...] *A l'usage des sols et la destination des constructions [II] :*

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : a) Des constructions ; b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

« [...] En matière de caractéristiques architecturale, urbaine, et écologique [III] :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ; lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L.130-1 ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit ».

« [...] En matière d'équipement des zones (IV) :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L.2224-10 du C.G.C.T. concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit ».

« Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [V] ».

L'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme ajoute des servitudes particulières, mais facultatives, aux zones urbaines ou urbanisables définies par le zonage du P.L.U. :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions sont toutefois autorisées ;*
- b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement qu'il définit ;*
- c) À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;*
- d) [Alinéa ajouté par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, article 4, et abrogé par l'article 32 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009] ».*

L'article L.123-4 ajoute des servitudes particulières, mais facultatives, aux espaces naturels définis par le zonage du P.L.U. :

« Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant des règles qu'il fixe pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire, constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat ».

Le **règlement** (la pièce n° 5) du P.L.U. d'ANDELU réunit :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Les règles particulières applicables à chacune des zones.

Dans le cadre du P.L.U. d'ANDELU, le **règlement** comprend aussi des annexes propres :

- La **liste des espaces particuliers** (les emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5-V, les éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, les éléments remarquables du patrimoine bâti au titre de ce même article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme) ;
- Le **glossaire** (la définition des termes employés dans le corps du règlement).

3.1.1.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. (les pièces n° 6-[N]) sont listées par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme. Elle sont obligatoirement ajoutées au dossier du P.L.U., mais « à titre [seulement] *informatif* ».

Ces annexes se composent de 3 ensembles :

- Les périmètres institués indépendamment du P.L.U. (les périmètres des Z.A.C., du droit de préemption urbain, des zones d'étude au sens de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, etc...) ;
- Les servitudes d'utilité publique instituées dans un but d'intérêt général (la Zone Agricole Protégée [Z.A.P.], l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine [A.M.V.A.P.], la liste des monuments historiques protégés et leur périmètre de protection [P.P.M.H.], les abords des canalisations de transport de gaz et d'électricité, la protection des transmissions radioélectriques, les abords des voies de chemin de fer, les abords des cimetières, etc....) ;
- Et enfin les éléments techniques tels les annexes sanitaires (l'eau, l'assainissement, l'élimination des déchets), et les autres documents distincts du P.L.U. mais pouvant avoir indirectement des incidences sur le droit des sols.

Les **servitudes d'utilité publique** sont indépendantes de la règle d'urbanisme ; elles s'imposent à toutes les demandes d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants envers les droits à construire.

Les **annexes sanitaires** rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement, et au système d'élimination des déchets.

Les **secteurs d'isolation acoustique au long des voies de transports terrestres** regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquelles des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructions neuves ;

Les **périmètres spécifiques** reportés dans le P.L.U. ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol.

L'article R.123-13 liste ainsi ¹ :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 [...] ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

¹ . En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité est celui du Code de l'Urbanisme.

5. Les zones délimitées en application du e de l'article L.430, à l'intérieur desquelles s'applique les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaire délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980, relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'action forestière, et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimitées en application des alinéas 1^{er}, 2^e, et 3^e, de l'article L.126-1 du Code Rural ;
8. Les périmètres définis en application des titres II, III, et V du Livre 1^{er} du Code Minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2, à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lequel un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ;
14. [*Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004*] Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. [*Décret n° 2006-821 du 7 juillet 2006*] Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
16. [*Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010, modifié*] Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L.123-1-11, L.127-1, L.128-1, et L.126-2 [la délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs] ;
17. [*Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010*] Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L.332-11-3 ;
18. [*Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011*] Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L.128-1 [...] ;
19. [*Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011*] Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 ne s'applique pas.

Et l'article R.123-14 liste :

1. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

2. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1¹ ;
3. Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
4. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
5. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
6. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement ;
7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendus opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'Environnement et les dispositions d'un projet de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du Code Minier ;
8. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
9. [*Décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006*] L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L.145-5.

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable aux terrains soit exprimé dans le règlement (la pièce n° 5), les autres pièces du dossier de P.L.U. sont importantes, dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol.

¹ . L'article L315-2-1 a été abrogé par l'article 22 de l'ordonnance n° 2005-1527, du 8 décembre 2005.

3.1.2. L'EFFET DU P.L.U.

3.1.2.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation n'est pas opposable aux tiers : « *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement [...]* ».

Le rapport de présentation (la pièce n° 1) est, en quelque sorte, l'exposé des motifs du projet politique retenu par les élus d'ANDELU, traduit dans les différentes pièces du P.L.U..

3.1.2.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Introduit par la « Loi S.R.U. » du 13 décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) était une pièce directement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, au même titre que le règlement et son document graphique. Cette dualité était souvent une source de désaccords, préjudiciables à la sécurité juridique. Depuis l'entrée en vigueur de la « Loi Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le P.A.D.D. n'a plus comme objet que la définition des orientations générales d'urbanisme retenues par les élus. Il n'est donc plus une pièce opposable – directement - aux tiers et ne débouche plus que sur une obligation de compatibilité envers les autres pièces du P.L.U..

Le rapport de compatibilité diffère du rapport de conformité par le fait qu'il tolère certains écarts de la norme inférieure par rapport à la norme supérieure, tant que ces écarts ne contrarient pas les options fondamentales de la norme supérieure. La notion de compatibilité, ainsi distinguée de celle de conformité, laisse donc aux personnes publiques ou privées une « marge de manœuvre » par rapport à la norme supérieure, i.e. par rapport à l'orientation générale du P.A.D.D..

3.1.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sont des documents « opposables » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Mais ces autorisations d'urbanisme doivent être « compatibles » avec les O.A.P. et avec leurs documents graphiques, comme le prévoit l'article L.123-5 :

« Le règlement et les documents graphiques du plan local d'urbanisme sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques [...] ».

3.1.2.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique – du règlement - reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Ces autorisations d'urbanisme doivent être « conformes » aux « *règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme* », comme le prévoit l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique, mais « compatible » avec le P.A.D.D. comme avec l'O.A.P. et avec leurs documents graphiques.

3.1.2.5. LE RÈGLEMENT

Le **règlement** (la pièce n° 5) du P.L.U. d'ANDELU comprend :

- Les **dispositions générales** ;
- Les **dispositions applicables** aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles, et aux zones naturelles et forestières.

Les **dispositions générales** et les **dispositions particulières** constituent une pièce « opposable » – directement - aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Dans le cadre du P.L.U. d'ANDELU, le **règlement** comprend aussi, des annexes propres :

- Le **glossaire** ;
- La **liste des espaces particuliers**.

Les annexes propres du règlement ne lui ajoutent aucune donnée normative :

- Le **glossaire** définit les termes employés dans le corps du règlement, il permet donc d'interpréter ou d'expliciter les règles, mais ne crée aucune règle nouvelle ;
- La **liste des espaces particuliers**, déjà délimités par le document graphique, rappelle les règles particulières applicables, comme l'article L.123-1-5-V pour les emplacements réservés, l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, pour les éléments remarquables du paysage et les éléments remarquables du patrimoine bâti, mais ne crée aucun nouvel espace particulier ni aucune règle nouvelle.

Les dispositions générales d'urbanisme

Le titre I du règlement du P.O.S. décrivait les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire considéré. Ce titre 1 n'entre plus dans le contenu réglementaire – obligatoire - du P.L.U., mais demeure un préambule utile à la compréhension et à l'application du règlement.

Le règlement du P.L.U. d'ANDELU comprend donc un préambule, qui contient des « dispositions générales » :

- L'article P.1 cadre le **champ d'application du règlement** : La règle d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal d'ANDELU [...].

- L'article P.2 circonscrit la **portée du règlement** au regard du Règlement National d'Urbanisme (le R.N.U. [les articles R.111 du Code de l'Urbanisme]) : Les règles du Plan Local d'Urbanisme d'ANDELU se substituent à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1 a conféré un caractère d'ordre public [...].
- L'article P.3 définit la **portée du règlement** du P.L.U. au regard des règles découlant d'autres législations : Des lois et des règlements demeurent applicables, même lorsqu'une règle d'urbanisme est définie par le P.L.U. ; en plus de certains articles R.111-[N] du Code de l'Urbanisme, il s'agit, notamment, de certains textes regroupés dans les annexes du P.L.U. (les pièces n° 6-[N]), telles que les servitudes d'utilité publique ; ces textes peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du P.L.U..
- L'article P.4 définit la **division du territoire** : Le P.L.U. d'ANDELU découpe le territoire communal en zones différenciées et délimite des espaces particuliers [...].
- L'article P.5 cadre la **différentiation des règles** : Le règlement du P.L.U. décompose les règles en 16 articles applicables à 9 catégories de constructions [...].
- L'article P.6 circonscrit les **adaptations mineures** : Les règles et les servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou encore le caractère des constructions avoisinantes, et, mais cela ne concerne par la Commune d'ANDELU, à l'exception des dérogations prévues par les articles L.123-5 et L.123-5-1 du Code de l'Urbanisme (cf. le sous-paragraphe « *l'opposabilité du règlement* » ci-dessous).

Les règles particulières d'urbanisme

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) : Pour chaque zone, le règlement du P.O.S. comprenait quinze articles ; celui du P.L.U. déroule désormais seize articles.

En effet, l'article 15 du règlement, qui régissait les possibilités de dépasser le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), a été supprimé par la loi S.R.U. ; *a contrario*, deux articles ont été ajoutés, l'article 15, qui permet d'imposer aux constructions des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, et l'article 16, qui permet d'imposer aux constructions des obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Pour le reste, l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, qui concerne le contenu du règlement du P.L.U. et fixe les éléments que celui-ci peut contenir, reprend globalement les rubriques antérieures de l'ancien R.123-21, à l'exception de certaines évolutions ¹.

Outre ces évolutions qui concernent principalement la forme du règlement, les principales lois qui ont modifié le droit de l'urbanisme ces dernières années (la « Loi S.R.U. », la « Loi Urbanisme et Habitat », la « Loi Grenelle II », la loi « A.L.U.R. ») ont comporté des dispositions qui ont provoqué des changements de fond dans le choix des règles et leur application, notamment :

¹ . Le décret d'application de l'article 157 de la loi n° 2014-366, destiné à introduire un nouvel article R.123-9 dans la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, n'est pas encore paru à la date de l'approbation du P.L.U. d'ANDELU.

- L'article R.123-9 ne précise plus que le règlement doit « *déterminer l'affectation dominante des sols par zones [...] en précisant l'usage principal qui peut en être fait* » comme le précisait l'ancien article R.123-21 ;
- La fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles par l'article 5 du règlement a été soumise, par la loi S.R.U., à une condition : La règle doit être justifiée par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel. Elle a aussi été assortie, avec la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, d'une seconde condition : La règle doit être justifiée par le souci de « *préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » (l'article L.123-1-5, al. 12^e du Code de l'Urbanisme). Elle a enfin été supprimée par la loi « A.L.U.R. » du 24 mars 2014.
- Le C.O.S. a été supprimé par l'article 157 de la loi « A.L.U.R. ».

Le « préambule » ou le « chapeau » de la zone

Le « préambule » ou le « chapeau » du chapitre concernant une zone ne peut plus déterminer son affectation dominante. Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, *a priori*, à admettre dans cette zone toutes les occupations et les utilisations du sol.

Néanmoins, le « chapeau » peut encore présenter le caractère, la situation, voire la sectorisation de la zone, dès lors qu'il ne revêt qu'une simple propriété descriptive, et non une propriété normative.

Les articles 1 et 2 (les alinéas 1 et 2 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières, alors que, dans les P.O.S., l'article 1 arrêtaient la liste des occupations du sol admises et l'article 2 arrêtaient celles soumises à des conditions particulières. Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, comme un principe, à admettre toutes les occupations et les utilisations du sol, sauf celles qui sont interdites ou restreintes, mais justifiées par des motifs d'intérêt général.

L'article 3 (l'alinéa 3 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 3 permet d'imposer les caractéristiques minimales des voies nouvelles.

Il permet aussi de préciser celles des accès aux terrains à partir des voies actuelles ou futures, quelle que soit leur nature, privée ou publique.

L'article 4 (l'alinéa 4 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 4 fixe les conditions de la desserte des terrains constructibles par les réseaux collectifs d'adduction d'eau, d'alimentation en électricité, d'évacuation des eaux pluviales, et d'évacuation des eaux usées, ainsi que celles de la répartition des déchets. La capacité de ces réseaux est un élément important dans la définition des partis d'aménagement, en particulier, dans la répartition entre les zones U et les zones AU du P.L.U..

L'article 5 (l'alinéa 5 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

La « Loi S.R.U. » favorise la densification et la mixité sociale. L'article 5, relatif à la taille des terrains, ne peut désormais fixer de superficie minimale que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel. En outre, la loi « Urbanisme et Habitat » a étendu, par son article 17, cette possibilité : Désormais, outre des justifications par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, l'article 5 du P.L.U. peut aussi fixer une superficie minimale, lorsque cette règle est justifiée par « *la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée* ».

À ANDELU, cette possibilité n'est utilisée dans aucune zone ¹.

Les articles 6, 7, et 8 (les alinéas 6, 7, et 8, de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Les articles 6, 7, et 8 fixent l'implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres. Ces règles concourent à la création de la forme urbaine : Elles déterminent la perception des espaces publics (les perspectives, les places, les fronts bâtis...), la lisibilité des espaces non accessibles (les jardins privés le long des voies, les espaces entre les constructions...), ainsi que la perception des espaces non visibles depuis l'espace public (les terrasses, les jardins, les bois...).

Dans les zones urbaines ou urbanisables, ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : Dans le bourg ancien, les constructions doivent être implantées prioritairement sur l'alignement ; dans les autres zones urbaines, les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des voies. Dans le bourg ancien, les constructions doivent être implantées prioritairement sur les limites mitoyennes ; dans les autres zones urbaines, les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des limites séparatives. Lorsqu'ils sont imposés, ces retraits, qui ne peuvent être inférieurs à une distance minimale, sont proportionnés à la hauteur des constructions et à la nature des baies. Ces dispositions ont pour finalité de préserver un ensoleillement convenable des pièces principales.

Dans les zones agricoles ou naturelles, ces règles sont plus souples.

L'article 9 (l'alinéa 9 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 9 régit l'emprise au sol des constructions. En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions permet d'influer efficacement sur la morphologie urbaine ; en outre, elle correspond à la volonté d'aérer le tissu urbain, et de limiter l'imperméabilisation des sols.

A ANDELU, le coefficient d'emprise au sol autorisé est ainsi plus important dans le centre du village (30 %) que dans les confins des espaces urbanisés (15 % dans la zone urbaine UH, 20 % dans la zone urbanisable AUH).

¹ . Cette possibilité a été supprimée par l'article 157 de la loi n° 2014-366.

L'article 10 (l'alinéa 10 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 10 définit un plafond maximal – un *velum* - au-dessus duquel la construction ne peut être édifiée, et module ce *velum* en fonction de la distance à l'espace public. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration des constructions neuves dans le tissu urbain et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de l'espace urbain.

Ces règles sont calquées sur celles du P.O.S. : La hauteur maximale est de 6,00 ou de 4,50 mètres pour la façade et de 9,00 mètres au faîtage (R + 1 + C ou R + 1 - T) ; dans le centre, cette hauteur maximale est toutefois assouplie pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour lesquels une sur-hauteur – raisonnable – peut apporter une monumentalité compatible avec la nature édilitaire de la construction.

L'article 11 (l'alinéa 11 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 11 définit l'aspect extérieur des constructions : Les règles générales utilisées ne doivent pas permettre les constructions ou les installations qui, par leurs volumes, leurs matériaux, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages ; autant que faire se peut, elles doivent aussi éviter le bavardage et conserver un caractère normatif.

Toutefois, ces règles générales ne doivent pas exclure la création de formes architecturales contemporaines, dont l'intérêt public est affirmé par l'article 1^{er} de la Loi du 3 janvier 1977, dès lors que ces formes nouvelles respectent l'environnement et valorisent l'espace urbain

Enfin, l'article 11 définit les règles applicables aux éléments remarquables du patrimoine historique ou architectural d'ANDELU, ainsi désignés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e.

L'article 12 (l'alinéa 12 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 12 fixe les normes du stationnement des véhicules.

Les règles du P.O.S. actuel sont, globalement, conservées, et complétées.

L'article 13 (l'alinéa 13 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 13 définit des règles en ce qui concerne l'aménagement des espaces libres. Les règles visent à préserver un tissu urbain aéré et boisé, et à transformer les espaces libres, en général, et, en particulier, les espaces libres laissés par les reculements sur les voies publiques ou privées, en espaces verts ou boisés : L'article 13 impose, dans la plupart des zones, la plantation d'arbres de haute tige en fonction d'un ratio minimal (un arbre par tranche de 150 mètres carrés d'espace libre).

Enfin, l'article 13 définit les règles applicables aux éléments remarquables du paysage naturel ou urbain d'ANDELU, ainsi désignés par le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e.

L'article 14 (l'alinéa 14 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Comme le prévoit l'article L.123-1-13^e, la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols est facultative dans les zones U et AU : « [...] *Le règlement peut [...] fixer un ou des coefficients d'occupation des sols, qui déterminent la densité de construction admise* »¹. Dans les espaces urbains denses, en effet, les règles définissant le gabarit constructible (les articles 6, 7, 8, 9, et 10) permettent de contrôler l'évolution des formes urbaines.

La possibilité de dépasser le C.O.S. a été supprimée par la loi « S.R.U. ».

L'article 15 (l'alinéa 15 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement du P.L.U. peut imposer aux constructions, aux installations, et aux aménagements, des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

L'article 16 (l'alinéa 16 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement du P.L.U. peut imposer aux constructions, aux installations, et aux aménagements, des obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Les articles obligatoires

Parmi les 14 articles, seuls certains sont obligatoires.

Dans une zone urbaine, les articles relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles sont exprimées sur les documents graphiques (les articles 6 et 7).

Toutefois, la doctrine est divisée sur ce point.

L'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9 dispose que « *les règles mentionnées aux 6° et 7°, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques* ».

Une partie de la doctrine considère, par une lecture extensive de cet avant-dernier alinéa, que ces règles **doivent** être fixées, et **peuvent** être fixées, soit par le règlement, soit par le document graphique (P. Hocreitere, *Le Plan Local d'Urbanisme*)

Une autre partie de la doctrine considère, par une lecture stricte du premier alinéa (« *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes [...] 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique ; 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...]* »), et par une lecture littérale de l'avant-dernier alinéa, que ces règles **peuvent** être fixées, mais **doivent** être fixées par le document graphique, si elles ne le sont pas par le règlement (I. Cassin, *Le Plan Local d'Urbanisme*).

¹ . Cette possibilité a été supprimée par l'article 157 de la loi n° 2014-366.

En outre, dans les secteurs constructibles délimités des zones naturelles, agricoles et forestières, la hauteur, l'implantation, et la densité (les articles 6, 7, 10, et 14) doivent également être réglementées, afin « *d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

En tout état de cause, dans la mesure où le P.L.U. d'ANDELU vise à maintenir la qualité des espaces publics urbains et des espaces agricoles ou naturels, apparaissent nécessaires, selon les zones, des règles concernant l'implantation des constructions nouvelles sur un même terrain (l'article 8), des règles concernant l'emprise des constructions nouvelles sur leur terrain (l'article 9), des règles concernant la hauteur absolue ou relative des constructions nouvelles (l'article 10), des règles concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles (l'article 11), des règles concernant l'environnement libre des constructions nouvelles (l'article 13), et, dans certaines zones, des règles concernant la surface maximale de plancher des constructions nouvelles (l'article 14).

Les règles différentielles

L'article R.123-9 dispose : « [...] *Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal reste celui de la morphologie urbaine recherchée.

Toutefois le règlement peut moduler les règles dans une même zone selon les destinations des constructions autorisées. L'article R.123-9 reconnaît ainsi neuf catégories de constructions :

- L'habitation, sans que la règle puisse distinguer entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Le bureau ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- L'entrepôt ;
- L'équipement public ou collectif d'intérêt général.

Le glossaire

Le glossaire définit précisément les termes techniques utilisés par le règlement : Dans le texte des articles et des alinéas applicables à chaque zone, le signe (*) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au règlement, du mot ainsi désigné.

La liste des espaces particuliers

La liste des espaces particuliers regroupe dans une annexe propre au règlement :

- La liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, délimités au titre de l'article L.123-1-5-V ;
- Les listes des différents éléments du paysage et du patrimoine bâti, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme...

L'OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

Le règlement – avec son document graphique - reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

L'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi que « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes [...]* ».

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique, mais « compatible » avec le P.A.D.D. comme avec l'orientation d'aménagement et de programmation et avec ses documents graphiques.

Le règlement peut fixer des règles alternatives, consistant à assortir la règle d'exceptions, applicables lorsque les conditions sont réunies. Toutefois, ces exceptions ne sont pas regardées comme des dérogations, lorsque la règle dérogatoire est suffisamment précise et constitutive d'une autre règle, une règle alternative.

Cependant, l'article L.123-5, modifié par la loi du 12 juillet 2010, et l'article L.123-5-1, introduit par l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013, autorisent des dérogations dans d'autres cas, strictement limités par ces articles, que ceux prévus par l'article L.123-1-9, mais ces cas ne concernent pas la Commune d'ANDELU.

Les annexes propres du règlement ne sont pas opposables, dès lors qu'elles n'ajoutent aucune règle nouvelle au document, ni ne contredisent aucune disposition du document.

3.1.2.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. demeurent purement informatives : Les articles R.123-13 et R.123-14 établissent que ces annexes réglementaires sont jointes au P.L.U. « à titre informatif ». Néanmoins, ce caractère informatif porte essentiellement sur des contraintes opposables, soit au document local d'urbanisme, soit aux autorisations d'urbanisme.

Cette opposabilité découle exclusivement de la législation sur la base de laquelle elles ont été édictées.

Les annexes réglementaires doivent reporter fidèlement les éléments et les servitudes opposables au titre de ces législations. Mais elles ne peuvent comprendre des éléments ou des servitudes autres ou différentes de celles qui ont été fournis par le Préfet dans le cadre du « porté à connaissance ».

LES CHOIX OPÉRÉS DANS L'ÉLABORATION DU PROJET URBAIN ET LES MOTIFS RETENUS POUR LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN

Ce chapitre 2nd « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, et des orientations d'aménagement [...] ».

Il est donc découpé en quatre chapitres :

- Les orientations stratégiques du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- Les choix retenus pour concevoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains secteurs ;
- Les motifs retenus pour délimiter les zones et les espaces particuliers ;
- Les motifs retenus pour rédiger les règles.

Les dispositions réglementaires – opposables aux pétitionnaires - du P.L.U., qui se situent dans le règlement écrit et le document graphique, prennent en compte notamment les dispositions supra-communales, portées à la connaissance de la Commune par le Préfet, conformément à l'article L.121-2 du Code de l'Urbanisme. La règle d'urbanisme applique, en particulier, les principales orientations définies par les documents supra-communaux et communaux de planification déjà élaborés sur le territoire d'ANDELU, tels le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) et le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.) de Gally-Mauldre, tels aussi le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de la Mauldre, le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) des Yvelines, et le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) d'Ile-de-France.

Ces dispositions réglementaires du P.L.U. répondent enfin, par leur organisation et leur contenu, aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par les lois ultérieures, et à leurs décrets d'application, qui ont considérablement modifié le Droit de l'Urbanisme.

3.2. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.

3.2.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : « [Un développement] *qui vise à satisfaire aux besoins de développement et à la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* » [l'article L.110-1 du Code de l'Environnement]. Les enjeux du développement durable, en matière d'aménagement urbain, découlent de quelques constats simples :

- L'étalement urbain anarchique dégrade les espaces naturels, et spécialise les territoires ;
- L'étalement urbain incontrôlé accentue la fracture sociale entre les différents ensembles des espaces urbains (du « quartier sensible » à l'« îlot protégé »), et entre les habitants de ces différents ensembles (la « ségrégation sociale ») ;
- L'étalement urbain anarchique suscite des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et, par ricochet, accroît les nuisances (la pollution, le bruit, et le stress) de la vie urbaine ;

L'étalement urbain anarchique « pompe » les ressources naturelles, multiplie les services publics (les voiries, les réseaux divers, les transports publics), épuise les budgets communaux, et accentue la pression fiscale.

3.2.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de sa compétence. L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme définit les grands objectifs assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme**, et les cartes communales, déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1. *L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- 1 bis. *La qualité urbaine, architecturale, et paysagère des entrées de ville ;*
2. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que*

d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Ces grands enjeux, exposés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, peuvent ainsi être résumés :

- L'équilibre entre les territoires naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou urbanisables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans les espaces urbains ;
- La maîtrise des déplacements motorisés et la prévention des nuisances, ainsi que la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, et des écosystèmes.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes (le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l'environnement) et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

3.2.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D.

Le respect de ces trois objectifs (l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement) constitue un axe essentiel de la réflexion sur l'aménagement urbain dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), en particulier, adapte ces objectifs au contexte local et aux données propres au territoire d'ANDELU, et décline ces objectifs dans ses orientations générales :

- L'objectif de préservation de l'environnement,
 - Par le rappel du risque lié à la présence d'argile dans les sols et du risque de remontée des eaux lors des orages,
 - Par la protection du fossé de la Concie et de l'aquifère,
 - Par la protection du plateau agricole autour des espaces urbanisés, et par la prise en compte des Espaces Agricoles Pérennes du S.Co.T.,
 - Par la limitation des espaces urbanisables aux stricts besoins évalués dans le diagnostic,

- Par la création d'espaces verts protégés dans l'espace urbanisé,
 - Par la contention stricte de la croissance urbaine dans le village, et par la densification mesurée des espaces urbains du bourg et des lotissements récents,
 - Par la protection du caractère villageois du centre ancien,
 - Par la création d'un réseau de chemins piétonniers et cyclables, destinés à favoriser des déplacements plus respectueux de l'environnement au sein des espaces urbanisés,
 - Par le repérage et la protection, dans les espaces urbanisés, pour des raisons architecturales, culturelles, ou historiques, des éléments remarquables du patrimoine bâti,
 - Et par le regroupement au cœur du village des équipements publics, des commerces, et des services ;
- L'objectif de diversité urbaine et sociale,
 - Par la recherche de l'équilibre entre l'habitat et l'activité économique, ainsi que de la proximité entre le logement et l'emploi,
 - Par la densification mesurée des espaces urbains du bourg et des lotissements récents,
 - Par le regroupement au cœur du village des équipements publics, des commerces, et des services,
 - Par la diversification du parc des logements,
 - Par l'accroissement de la part des petits logements, destinés aux couples jeunes et âgés,
 - Par le renforcement de la mixité sociale et de la mixité inter-générationnelle dans les différents quartiers de la commune ;
- L'objectif d'équilibre,
 - Par la limitation des espaces urbanisables aux stricts besoins évalués dans le diagnostic,
 - Par la recherche de l'équilibre entre l'habitat et l'activité économique, ainsi que de la proximité entre le logement et l'emploi,
 - Par l'accueil des activités artisanales et commerciales, nécessaires au redressement du taux d'emploi,
 - Et par le renforcement du réseau des chemins ruraux et des sentes dans les espaces urbanisés.

3.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi du 12 juillet 2010 prévoit que ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) respectent les orientations définies par le P.A.D.D. (le texte de l'article L.123-1-4 est cité dans le paragraphe 3.1.1.3. de la pièce n° 1-3 du dossier du P.L.U.).

Ces O.A.P., relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U..

En ce qui concerne le P.L.U. d'ANDELU, les orientations relatives à certains quartiers concernent, quatre secteurs densifiables ou urbanisables dans le cadre de la présente révision générale :

- Les abords occidentaux du secteur du Cornouiller ;
- Un grand terrain entre la rue du Cornouiller et la route de Montainville ;
- Un groupe de 6 terrains au nord de la zone UH ;
- Et le secteur AUH.

Ces O.A.P. peuvent être exprimées par un ou des schémas d'aménagement et par un texte expliquant les objectifs urbains et les contraintes programmatiques, opposables aux aménageurs.

Ces orientations relatives à certains quartiers visent à assurer une intégration correcte des nouveaux espaces urbains dans leur environnement déjà urbanisé, et à garantir un niveau satisfaisant d'équipement dans ces nouveaux espaces urbains.

Le secteur du Cornouiller est l'objet d'une orientation détaillée, illustrée par un schéma :



Le schéma de l'orientation d'aménagement sur le secteur du Cornouiller

3.4. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

3.4.1. LE CHAMP D'APPLICATION

3.4.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

Le P.L.U. couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la « Loi S.R.U. », par l'article 12 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, puis par l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010:

« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire ; lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire [...] ».

Toutefois cet article ajoute que *« dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ».*

Or le territoire d'ANDELU ne comprend aucune partie inscrite dans un secteur sauvegardé. Le P.L.U. couvre donc l'intégralité du territoire communal.

3.4.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

Le document graphique découpe le territoire communal d'ANDELU en zones aux vocations diverses. L'article R.123-4 dispose en effet : *« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».* L'article R.123-4 détermine ainsi 4 zonages possibles sur le territoire communal : Les zones urbaines (les zones « U »), les zones à urbaniser (les zones « AU »), les zones agricoles (les zones « A »), et les zones naturelles (les zones « N »).

L'article R.123-9 précise : *« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».*

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de la morphologie urbaine recherchée, quoique les règles puissent différer selon les destinations des constructions autorisées.

Un groupe est désigné par un radical, noté en majuscule, « U » pour les zones urbaines, « AU » pour les zones urbanisables, « A » pour les zones agricoles, et « N » pour les zones naturelles et forestières. Ces radicaux découlent d'une disposition du Code de l'Urbanisme.

Une zone est désignée, soit par un préfixe, soit par un suffixe, aussi écrits en majuscule, attachés au radical. Les préfixes (« 1 », « 2 »...) permettent de distinguer les deux types de zones « AU ». Les suffixes (« A », « H », « L »...) permettent de désigner des zones différenciées, par leur caractère, par leurs objectifs urbains ou environnementaux, par leurs contraintes, que traduisent des règles adaptées ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville d'ANDELU.

Une zone est désignée, soit par un préfixe, soit par un suffixe, aussi écrits en majuscule, attachés au radical. Les préfixes (« 1 », « 2 »...) permettent de distinguer les deux types de zones « AU ». Les suffixes (« A », « H », et « L »...) permettent de désigner, dans les groupes, des zones différenciées, par leur caractère, par leurs objectifs urbains ou environnementaux, par leurs contraintes, que traduisent des règles adaptées ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Commune d'ANDELU.

Une zone peut être subdivisée en un ou plusieurs secteurs : Un secteur est un ensemble de terrains, appartenant à la même zone du P.L.U., auquel s'appliquent, outre les dispositions réglementaires valables pour l'ensemble de la zone, des dispositions réglementaires particulières.

Toutefois, cette possibilité n'est pas utilisée dans le cas du règlement du P.L.U. d'ANDELU.

3.4.1.3. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U.

Comme le P.O.S, le P.L.U. d'ANDELU couvre l'intégralité du territoire communal.

Le plan de zonage du P.O.S. découpait le territoire d'ANDELU en plusieurs zones distinctes : Deux zones urbaines (les zones UA et UH), une zone d'urbanisation future (la zone NA), découpée en deux secteurs (les secteurs NA stricto sensu et NA-UJ), et une zone agricole (la zone NC).

Le document graphique du P.L.U. découpe le territoire d'ANDELU en plusieurs zones distinctes : Trois zones urbaines (les zones UA, UH, et UL), une zone d'urbanisation prochaine (la zone AUH), une zone agricole (la zone A), et une zone naturelle et forestière (la zone N).

Le plan de zonage du P.L.U. assure une relative continuité dans la délimitation des zones urbaines. En revanche, il emporte, par la suppression du secteur NA-UJ, la réduction de la zone NA, et l'introduction d'une zone N, des changements importants dans les autres zones :

| ZONAGE DU P.O.S. | SUPERFICIE (en hectares) | ZONAGE DU P.L.U. | SUPERFICIE (en hectares) | ÉVOLUTION (en hectares) |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| ZONES URBAINES | | | | |
| UA | 7,44 | UA | 14,40 | + 6,96 |
| UH | 19,49 | UH | 10,66 | - 8,83 |
| <i>Dont UHa</i> | <i>1,72</i> | | | |
| | | UL | 1,88 | + 1,88 |
| Total partiel | 26,93 | Total partiel | 26,94 | + 0,01 |
| ZONES À URBANISER | | | | |
| NA | 1,98 | AU H | 0,71 | - 1,27 |
| NA UJ | 0,78 | | | - 0,78 |
| Total partiel | 2,76 | Total partiel | 0,71 | - 2,05 |
| ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES | | | | |
| NC | 366,31 | A | 365,28 | - 1,03 |
| ND | 0,00 | N | 3,07 | + 3,07 |
| Total partiel | 366,31 | Total partiel | 368,35 | + 2,04 |
| TERRITOIRE COMMUNA | | | | |
| 0Total général | 396,00 | Total général | 396,00 * | |

. * . Au terme d'un calcul corrigé sur le fichier informatisé.

Du P.O.S. au P.L.U., la stabilisation de la surface des zones urbaines comprend cependant, d'une part un rééquilibrage entre les zones UA et UH, d'autre part quelques rectifications entre les zones urbaines et les autres zones.

La baisse de 2,05 hectares de la surface des zones à urbaniser résulte de deux facteurs :

- Une nette réduction de la zone NA (devenue la zone AUH) au long de la route de Jumeauville ;
- La suppression de la zone NA-UJ, au long de la route de Jumeauville .

Du P.O.S. au P.L.U., la hausse de 2,04 hectares de la surface des zones agricoles, naturelles, et forestières, découle des facteurs inverses.

3.4.2. LES ZONES URBAINES

Sont classés dans ces zones « U », au titre de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le P.L.U. d'ANDELU distingue ainsi trois zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal : La zone UA, la zone UH, et la zone UL.

3.4.2.1. LA ZONE **UA**

Les objectifs urbains de la zone

La zone **UA** correspond au centre ancien d'ANDELU.

L'occupation est caractérisée par le mélange des fonctions urbaines (habitat, services, équipements).

Le tissu urbain est caractérisé par l'implantation des constructions sur l'alignement et en front continu (ou discontinu sur la partie orientale de la Grande Rue). Il comprend un espace public, majeur dans le fonctionnement du centre, le jardin commun à la Mairie et à l'école.

La zone **UA** couvre une superficie d'environ 14,40 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ce centre sont de plusieurs ordres :

- La préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- La mise en valeur du tissu urbain (les places, les rues et les sentes, les bâtiments éducatifs ou scolaires, les équipements) ;
- La délimitation formelle des limites du bourg aux deux extrémités de la Grande Rue ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ;
- Le développement du réseau des sentes piétonnières, notamment entre les équipements publics ;
- L'implantation de nouveaux équipements.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UA du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UA du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- L'inclusion de l'école et de son parc ;
- L'extension de la zone UA au flanc oriental de la rue du Cornouiller, et aux abords de la route de Marcq ;
- D'une manière générale, l'extension de la zone UA aux bâtiments existants implantés sur l'alignement ou sur les limites séparatives ;
- Quelques « rectifications de frontières » avec les zones voisines.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UA**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'inclusion de l'école et de son parc est justifiée par la volonté de renforcer la centralité par la réunion des différents équipements publics ;
- L'extension de la zone UA au flanc oriental de la rue du Cornouiller est justifiée par la volonté de donner un caractère plus urbain à cette voie ;
- L'extension de la zone UA aux bâtiments existants implantés sur l'alignement ou sur les limites séparatives est justifiée par la nécessaire évolution du bâti dans le temps .

3.4.2.2. LA ZONE **UH**

Les objectifs urbains de la zone

La zone **UH** coïncide avec le tissu périphérique, urbanisé sous la forme de lotissements successifs, du centre ancien d'ANDELU.

Elle correspond à une « première couronne », déployée, autour du cœur historique, au long des axes qui relient le centre à d'autres entités urbaines.

L'occupation est caractérisée par une faible mixité des fonctions urbaines (habitat, rares services).

La zone **UH** couvre une superficie d'environ 10,66 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone UH sont de plusieurs natures :

- La prévention de la poursuite de l'étalement urbain, par le maintien d'une densité plus faible dans ces secteurs éloignés du centre ;
- La délimitation formelle des limites du village et la préservation de Espaces Agricoles Pérennes (E.A.P.) proches des espaces urbanisés ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ;
- La préservation des cônes de vues sur le plateau agricole ;
- Le développement du réseau des sentes piétonnières, notamment vers le centre et ses équipements ;
- L'introduction d'une certaine multi-fonctionnalité.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone UH du P.L.U. correspond sensiblement à la zone homonyme du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La suppression du secteur UH a au profit de la zone UL, destinée aux équipements sportifs et ludiques ;
- Le transfert du flanc oriental de la rue du Cornouiller dans la zone UA (cf. le paragraphe 3.4.2.1 ci-dessus) ;
- L'extension de la zone UH à la dernière maison construite au bord de la route de Jumeauville ;
- Quelques « rectifications de frontières » avec la zone UA.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UH**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La suppression du secteur UH a est justifiée par la volonté de faire de la zone UL une zone autonome, dédiée aux équipement sportifs et ludiques ;
- La soumission du site du Cornouiller et de ses abords à une O.A.P. doit permettre la réalisation d'un projet cohérent avec le futur aménagement de la zone, en général, et, en particulier, d'assurer un accès correct aux futurs bâtiments (cf. le paragraphe 3.4.6.n) ;
- L'extension de la zone UH à la dernière maison construite au bord de la route de Jumeauville est justifiée par la volonté, d'une part de prendre en compte l'existant, d'autre part de définir, avec l'aménagement du secteur AUH, une limite nette au nord des espaces urbanisés ou urbanisables ;

3.4.2.3. LA ZONE **UL**

Les objectifs urbains de la zone

La zone **UL** englobe les espaces destinés aux équipements de loisirs et de sports.

L'occupation est caractérisée par une forte mono-fonctionnalité, mais aussi par une faible constructibilité.

La zone **UL** couvre une superficie d'environ 1,88 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone particulière sont de plusieurs ordres :

- La satisfaction des besoins liés à l'entretien d'un site ouvert et à l'accueil du public ;
- Le maintien des équipements actuels ;
- L'accueil de nouveaux équipements et des éventuels bâtiments nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs ;
- Le renforcement de l'intérêt paysager du site du Cornouiller ;
- La préservation de la fonction résidentielle autour de ces secteurs.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone **UL** du P.L.U. correspond au secteur UHa du document antérieur.

La justification des évolutions

Stricto sensu, la zone **UL** est une novation par rapport au P.O.S.. La suppression du secteur UH a est justifiée par la volonté de faire de la zone **UL** une zone autonome, dédiée aux équipement sportifs et ludiques.

3.4.3. LES ZONES À URBANISER

Les différents secteurs des zones « **AU** » concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans le périmètre de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et de programmation encadre et le règlement, notamment ses articles 3 et 4, définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ; les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement global, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans le périmètre de cette zone, l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision préalables du P.L.U. ; les constructions y sont donc interdites.

Ainsi, il n'est aucune simultanéité entre la délimitation d'une zone AU et l'urbanisation de cette zone.

Les zones à urbaniser du P.L.U. d'ANDELU correspondent à un seul type de zone AU :

- Dans le secteur des Groupes (l'actuelle zone NA – mais réduite - du P.O.S.), les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur concerné, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur concerné est prévue ; ce secteur forme la zone **AU « constructible sous conditions »**.

3.4.3.1. LA ZONE **AU** CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS

Les objectifs urbains de la zone

La zone **AU** est un espace encore non-aménagé, mais destiné à une urbanisation future, à court ou à moyen terme : Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existent à sa périphérie immédiate, sous la route de Jumeauville, et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans son périmètre ; en revanche, ces voies et réseaux sont inexistantes ou insuffisants dans son emprise, et ce secteur ne peut donc être classé dans une zone urbaine.

Cette zone **AU** est ainsi appelé à se fondre dans un espace urbain réglé, dans sa morphologie et sa volumétrie, par la règle applicable à la zone dans laquelle il s'insère.

La zone **AU** constructible sous conditions est une zone insuffisamment équipée et destinée à une urbanisation future, à court ou à moyen terme. Elle comprend une entité unique :

- Le secteur **AUH**, qui couvre, au lieudit des Groues, 0,71 hectare.

La zone **AUH** « constructible sous conditions » couvre une superficie de 0,71 hectare.

Les objectifs du P.L.U. pour ce quartier sont de plusieurs natures :

- La préservation de la vocation résidentielle autour de la zone **AUH** ;
- L'intégration du secteur **AUH** dans la zone UH, avec quelques adaptations ;
- La prévention des éventuelles nuisances liées à la proximité d'une ferme agricole en activité ;
- La lutte contre l'étalement urbain, et le marquage des entrées dans l'espace urbanisé d'ANDELU, au niveau de la limite septentrionale commune à la zone UH et à la zone AUH, depuis la route de Jumeauville.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone AUH du P.L.U. subit une évolution par rapport à la zone NA stricte du P.O.S. :

- Une légère extension vers le nord, sur une profondeur d'environ 30 mètres, face aux maisons déjà construites sur la route de Jumeauville ;
- Corrélativement une forte réduction de sa profondeur, à partir de la route de Jumeauville (à une bande d'environ 50 mètres).

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **AU**, en particulier au secteur **AUH**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La légère extension vers le nord du secteur AUH est justifiée par une disposition du P.A.D.D. : « *Ensermer l'espace urbain dans une limite nette, concrétisée sur le territoire par des haies vives, des alignements arborés, et des chemins piétonniers, et destinée à séparer nettement un « dedans » et un « dehors »* » ; cette légère extension doit en effet permettre de caler une limite spatiale, séparant nettement un « dedans » et un « dehors », et de former, par la continuité des clôtures et la symétrie des bâtiments de chaque côté de la route de Jumeauville, un effet de « mur », apte, d'une part à concrétiser la limite entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles préservés, d'autre part à inciter au ralentissement des véhicules débouchant de Jumeauville.
- La forte réduction de la zone NA est justifiée par la volonté de préserver les espaces agricoles pérennes.

3.4.4. LES ZONES AGRICOLES

Le P.L.U. distingue un seul type de zone agricole sur l'ensemble du territoire communal : La zone **A**.

3.4.4.1. LA ZONE A

Les objectifs environnementaux de la zone

Sont classés dans la zone A, au titre de l'article R.123-7, « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

La zone agricole du P.L.U. d'ANDELU comprend donc les espaces du territoire communal, équipés ou non, qui, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, doivent être protégés : Seules sont ainsi autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, actuelles ou futures ; est aussi permis le changement d'affectation des bâtiments identifiés par le document graphique en raison de leur qualité architecturale ou de leur intérêt historique.

Occupant le plateau agricole, la zone **A** rassemble une vaste entité largement exploitée, qui entoure le bourg d'ANDELU.

A cette – vaste – zone agricole, s'ajoutent dans le P.O.S. deux secteurs délimités autour des fermes encore actives, mais déjà enclavées dans l'espace urbanisé (la ferme du Clos et la ferme des Marronniers). Ces derniers sont maintenus dans le P.L.U., et forment deux secteurs de la zone A.

La zone **A** couvre une superficie d'environ 365,28 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cet espace agricole sont de plusieurs natures :

- La préservation du potentiel agronomique et économique des terres du plateau ;
- La prévention du « cloquage » du plateau par des constructions inappropriées ;
- Le maintien et le développement des exploitations agricoles encore actives, proches des espaces urbanisés ;
- La mise en valeur des paysages, et la préservation des vues sur le lointain.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone A du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone agricole (la zone NC) du P.O.S. :

- Le transfert du parc de l'ancien château dans une – nouvelle - zone naturelle et forestière ;
- L'extension du secteur agricole des Groues sur la zone NA-UJ supprimée et sur le solde de la zone NA.

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **A**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- Le transfert du parc de l'ancien château dans la zone naturelle et forestière est justifié par la volonté de préserver les boisements ornementaux du parc .

3.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Le P.L.U. distingue un seul type de zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal : La zone « **N** ».

3.4.5.1. LA ZONE N

Les objectifs environnementaux de la zone

La zone **N** couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable.

La zone **N** *stricto sensu* concerne essentiellement le parc de l'ancien château, dont les boisements ornementaux méritent d'être protégés.

La zone **N** couvre une superficie d'environ 3,07 hectares.

La zone **N** ne comprend aucun espace boisé classé, mais des éléments remarquables du paysage, protégés au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces naturels sont de plusieurs natures :

- La protection des espaces de vie de la faune avicole ;
- L'accueil d'équipements collectifs tournés vers le tourisme ou l'observation et la protection de la nature ;
- La mise en valeur des paysages ;
- La protection des boisements ornementaux du parc.

Les évolutions par rapport au P.O.S.

La zone N constitue une novation par rapport au zonage du P.O.S.. Ses règles sont donc nouvelles.

3.4.6. LES ESPACES PARTICULIERS

Outre la division du territoire en zones, le P.L.U. peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage conformément aux dispositions prévues par les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.123-11 liste :

- a. Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
- b. Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e. Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f. Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g. Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j. Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.123-9.

Et l'article R.123-12 ajoute :

1° Dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1 ;

2° Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones naturelles, les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4 ;

4° Dans les zones urbaines et urbanisables : a) [Abrogé] - b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée - c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, en précisant la nature de ces programmes - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L.123-2 - e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L.123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale - f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L.123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

5° Dans les zones urbaines et urbanisables, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L.123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L.123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L.123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L.123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

À ANDELU, dans le cadre de l'article R.123-11, ces espaces particuliers concernent les emplacements réservés (d), les éléments remarquables du paysage (h), et les éléments remarquables du patrimoine (h).

Et, dans le cadre de l'article R.123-12, ces espaces particuliers concernent, dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles pouvant être l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (l).

Enfin, le document graphique détermine, dans la zone AUH, des règles particulières d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9 (v).

3.4.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut fixer, dans son P.L.U., des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux équipements et aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe n° 1 de la règle écrite (la pièce n° 5 du dossier du P.L.U.). Cette liste indique le lieu et décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications

Deux **emplacements réservés** inscrits dans le P.O.S. sont supprimés dans le P.L.U. :

| | DÉSIGNATION DU PROJET | MOTIF |
|---|------------------------------------|------------------|
| 1 | Aménagement de l'entrée du village | Projet abandonné |
| 2 | Aménagement d'un carrefour | Projet abandonné |

Deux **emplacements réservés** sont maintenus dans le P.L.U. ¹ :

| | DÉSIGNATION DU PROJET | ZONE | BÉNÉFICIAIRE | SURFACE |
|-----|--|---------|--------------|---|
| 3>2 | Aménagement d'un bassin de retenue | A | Commune | 1 200 m ² |
| 4>3 | Aménagement des abords de la route départementale de Jumeauville | A + AUH | Commune | 1 425 m ² -> réduits à 740 m ² |
| Σ | | | | 1 940 m² |

Cependant, l'emplacement réservé destiné à l'élargissement de la route de Jumeauville (l'emplacement réservé n° 4) est réduit à 740 m², d'une part au droit de la ferme des Marronniers, et d'autre part entre la zone AUH et le chemin rural dit de Paris.

Cette réduction est justifiée par la suppression de la zone NA-UJ ; elle est néanmoins écartée, sur une longueur de 30 mètres à compter de la limite de la zone AUH, en vue de l'aménagement futur d'une chicane.

¹ . Les superficies ont toutefois été recalculées sur le fond informatisé.

Le P.L.U. comprend enfin un **nouvel emplacement réservé**, qui s'ajoute aux emplacements maintenus du P.O.S. :

| | DÉSIGNATION DU PROJET | BÉNÉFICIAIRE | SURFACE |
|----------|---|--------------|----------------------------|
| 1 | Elargissement du chemin de la Manelle et de la route de Maule au droit du cimetière | Commune | 1 780 m ² |
| Σ | | | 1 780 m² |

N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.

Outre celui destiné à l'extension de l'école, ces emplacements sont principalement destinés à compléter le réseau des chemins ruraux, à améliorer la sécurité de certains carrefours, et à assurer un accès confortable et sécurisé au secteur urbanisable des « 6 terrains ».

La surface des emplacements réservés prévus à ANDELU passe ainsi à **3 720 mètres carrés** (1 940 + 1 780 mètres carrés).

3.4.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

L'espace naturel d'ANDELU possède plusieurs éléments remarquables du paysage, dont la protection particulière est méritée par leur impact sur la perception du territoire :

| ZONE | DÉSIGNATION DU SITE |
|------|--|
| N | Parc de l'ancien château |
| UA | Abords de la mare et de la chapelle de la Nativité |

Les espaces verts remarquables sont repérés sur le document graphique par une trame losangée verte.

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications

Le P.L.U. ne comprend que deux nouveaux éléments remarquables.

Cette protection est justifiée par la situation du parc de l'ancien château et de la mare dans le tissu urbain, dans l'axe de la route de Marcq, comme par la qualité propre des boisements présents dans le parc.

La règle applicable à ces éléments remarquables du paysage est citée dans le sous-paragraphe 3.5.6.h.1.

3.4.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

L'espace urbain d'ANDELU possède plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme. Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont :

- La chapelle de la Nativité et le second pavillon de l'ancien château ;
- Les parties anciennes de la ferme du Clos ;
- La maison du Laboureur et son puits attenant.

Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette.

Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications

Le P.L.U. ne comprend que trois nouveaux éléments remarquables.

Leur protection est justifiée par la qualité historique ou architecturale propre de ces éléments.

La règle applicable à ces éléments remarquables du patrimoine bâti est citée dans le sous-paragraphe 3.5.6.h.3..

3.4.6.k. LES BÂTIMENTS AGRICOLES REPÉRÉS

Le P.L.U. peut repérer des bâtiments, agricoles ou non, dont la protection est justifiée par leur qualité architecturale ou leur importance historique, et par leur impact sur le paysage. Ces bâtiments sont toutefois susceptibles, pour des raisons économiques ou techniques, d'échapper à l'activité agricole et de courir à la ruine.

L'article L.123-3-1, introduit par la loi du 2 juillet 2003, dispose que, « *dans les zones agricoles, le règlement [ou le document graphique] peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ».

Cette ouverture facilite et complète la protection desdits bâtiments au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme (cf. le paragraphe 2.4.6.h.3.).

Cette protection concerne les seules parties anciennes de la ferme du Clos.

3.4.6.v. LES RÈGLES PARTICULIÈRES D'IMPLANTATION

L'avant-dernier alinéa de l'article R.123-11-12 dispose que « *les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9* ».

Le P.L.U. d'ANDELU utilise cette possibilité dans la zone AUH : Les reculements particuliers sont exprimés par des tiretés bistres ; ils visent à créer, d'une part une symétrie avec la bande construite à l'ouest de la route de Jumeauville, d'autre part une limite nette entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles préservés.

3.4.7. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

3.4.7.1. LA MESURE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

Le P.L.U. d'ANDELU met en œuvre trois objectifs essentiels, définis par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières avec la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines avec la mixité sociale dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ;
- L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol.

Ces objectifs essentiels sont cependant conditionnés par plusieurs données supra-communales :

- La proximité du pôle urbain de Mantes, en général, et, en particulier, des moyens de transport collectifs réunis autour de la gare ;
- Les hypothèses démographiques et économiques retenues par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) et par le S.Co.T de Gally-Mauldre ;
- Les contraintes imposées par le S.D.R.I.F. (cf. le paragraphe 1.2.1.1 du premier volet ¹) ;
- Les contraintes imposées par le S.Co.T de Gally-Mauldre (cf. le paragraphe 1.2.1.2 du premier volet ²).

¹ . *La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation des espaces agricoles sur le plateau agricole ; le développement modéré des espaces urbanisés du village ; l'accroissement de la densité dans les espaces urbanisés déjà desservis, et la diversification de l'offre de logements ; la prise en compte du projet d'aménagement de la ligne électrique à haute tension ; la prise en compte du projet d'ouverture de la route rapide entre l'autoroute A 13 et la R.N. 12, sur les franges du territoire communal.*

² . *La préservation des périmètres humides ; le rappel du risque lié à la présence d'argile dans les sols ; la prise en compte des infrastructures liées au stockage et au transport de l'énergie ; la délimitation des espaces agricoles pérennes ; le repérage des bâtiments agricoles, susceptibles de changer de destination et protégés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ; la localisation d'un cône de vue, depuis le village, vers le plateau agricole et le village de Jumeauville ; la formation d'un « pôle de proximité » dans la Plaine de Versailles ; la maîtrise de la morphologie et de l'aspect extérieur des bâtiments dans l'espace urbanisé ; le traitement des « lisières » et des entrées dans l'espace urbanisé ; le développement d'un parc artisanal...*

De ces contraintes découlent les diverses hypothèses retenues.

La liste des besoins répertoriés (le sous-chapitre 2.8.1 du deuxième volet) montre que le besoin de logements ressort à environ 71 logements neufs en quinze ans :

- Une partie de ces logements correspond au « point mort » estimé par la projection des tendances constatées (cf. le paragraphe 1.8.1.3 [*le mécanisme de la variation du parc*] du diagnostic et le sous-chapitre 2.8.1 [*les besoins en matière de logements*] de la liste des besoins répertoriés), et permettent de 493 habitants au 1^{er} janvier 2013) ;
- Le solde correspond aux objectifs retenus par les élus, dans le cadre des hypothèses du S.D.R.I.F. et du S.Co.T., et permettent de redresser le solde migratoire.

Sur cette base, le sous-chapitre 2.8.2 hiérarchise les espaces utilisables pour la construction de logements :

- La première piste est celle de la densification du tissu urbain (une douzaine de terrains, disponibles et constructibles [et 6 terrains constructibles, mais disponibles à une échéance plus lointaine]) ;
- La deuxième piste est celle de l'urbanisation de la zone NA du P.O.S., réduite cependant à une simple bande constructible d'environ 50 mètres de profondeur (0,77 hectare) ;
- La troisième piste est celle de l'urbanisation, avant l'horizon 2034, d'espaces encore naturels inscrits dans les limites des espaces urbanisés d'ANDELU (1,2 hectares, diminués des espaces publics ou communs).

La consommation des espaces naturels est donc strictement mesurée, dans le cadre du P.L.U. d'ANDELU, à la densification ou à l'urbanisation des espaces compris dans l'enceinte de la « ligne verte » délimitée par le schéma du P.A.D.D.. Elle est compatible avec la protection des Espaces Agricoles Pérennes (E.A.P.) réservés par le schéma du S.Co.T..

3.4.7.2. LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

L'étalement urbain est, à partir d'un noyau urbain, une extension spatiale plus que proportionnelle à la croissance de la population, dont la conséquence est la baisse des densités moyennes.

Entre 1999 et 2009, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), la densité moyenne a nettement augmenté, quoique irrégulièrement (cf. le chapitre 1.6 du premier volet). Le P.O.S. a dû prendre en compte les « coups partis », en particulier, les extensions, réalisées dans les années 1980 et 1990, dans les lotissements du Clos-Guyon (au sud-est) et des Groues (au nord du village) ; il a aussi mis un frein à la « *spirale de l'étalement urbain* » constaté – subi - au cours de ces deux décennies, grâce à des découpages fonciers dans les espaces déjà urbanisés.

Le P.L.U. prolonge et accentue cette tendance, dans la mesure où il prévoit la densification de deux zones déjà urbanisées (la zone UA et, dans une moindre mesure, la zone UH), inscrites dans le périmètre des espaces déjà urbanisés, et dans la mesure où une future ouverture à l'urbanisation du secteur du Cornouiller découlera essentiellement de son enclavement et de son inadaptation à l'activité agricole.

La limitation de l'étalement urbain, clairement affirmée dans le P.A.D.D., est bien traduite dans les dispositions réglementaires.

3.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

3.5.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX

3.5.1.1. LES ENJEUX DU RÈGLEMENT

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Le règlement du P.L.U. d'ANDELU a été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle, par rapport à celui du P.O.S.. :

- En premier lieu, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et adapter la règle au projet urbain révisé ;
- En second lieu, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des P.L.U. tel qu'il est défini aux articles L.123-1-5 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme : Il peut ainsi être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

3.5.1.2. LES IMPRÉCISIONS OU INCOHÉRENCES DU P.O.S. ACTUEL

Le P.L.U., à l'occasion de la révision générale du P.O.S. doit capitaliser les acquis du document révisé, mais aussi pallier les éventuelles carences ou ambiguïtés, révélées à l'occasion des instructions passées, des pièces opposables aux pétitionnaires.

À ce titre, le service d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme a été confronté, avec le P.O.S. actuel, et, en particulier, avec les pièces opposables aux pétitionnaires, à des imprécisions ou à des incohérences qui compliquent l'instruction et fragilisent les décisions individuelles.

3.5.1.3. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U.

Le règlement du P.O.S. d'ANDELU a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa lettre, au cours de la conception du règlement du P.L.U.. Ainsi, les remaniements concernent davantage l'expression écrite et graphique du règlement, plutôt que ses objectifs urbains. À ce titre, ils constituent une « évolution », plus qu'une « révolution ».

En particulier, les règles morphologiques du P.L.U. ont pour but de redonner une forme aux espaces extérieurs aux constructions, et donc de qualifier ou de re-qualifier les limites des espaces publics, de maintenir et de réparer les fronts urbains, ainsi que de conserver et d'accroître la qualité de l'espace urbain d'ANDELU.

3.5.2. LES ZONES URBAINES

3.5.2.1. LA ZONE UA

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.4.2.1., sont traduits, dans la zone UA, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U. :

- La zone UA étant destinée à assurer la diversité des fonctions urbaines, les articles 1 et 2 du règlement autorisent l'implantation de toutes les destinations des constructions, à l'exception des installations agricoles ou industrielles et des constructions susceptibles de produire des nuisances pour le voisinage ; en particulier, ils favorisent l'accueil des commerces de proximité, toutefois limités à 200 m² de surface unitaire, ainsi que l'implantation de nouveaux équipements collectifs.
- Le P.A.D.D. prescrivant une densification mesurée de cette zone mixte, l'article 5 ne fixe plus aucun seuil de surface pour les terrains constructibles.
- Le P.A.D.D. prescrivant le maintien de la forme urbaine « traditionnelle », l'article 6 privilégie l'implantation des constructions sur l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées, sauf pour les emprises larges (plus de 15 mètres) ; cependant, des exceptions permettent d'assurer la continuité du front bâti sur les espaces publics, lorsque les constructions nouvelles jouxtent des constructions existantes.
- Le P.A.D.D. prescrivant le maintien de la forme urbaine « traditionnelle », l'article 7, le règlement prescrit l'implantation des bâtiments sur une au moins des limites séparatives, dans une « bande » de 15 mètres à compter de l'alignement ; il impose un retrait au-delà de cette « bande ».
- Le P.A.D.D. prescrivant le maintien d'ilots aérés par des cours et des jardins, l'article 9 limite les emprises à 30 % dans le village, sauf pour les équipements publics.
- Le P.A.D.D. prescrivant le maintien de la silhouette actuelle, la zone UA ayant été élargie à une partie importante de la zone UH du P.O.S., l'article 10 règle la hauteur autorisée des futures constructions sur le *velum* de la zone UH ; il la limite à 6,00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 9,00 mètres au faîtage.
- Le règlement ne limite pas le coefficient d'occupation des sols, dans la mesure où l'article 9 limite les emprises à 30 % dans le village, sauf pour les équipements publics, et où l'article 10 limite à 6,00 m. à l'égout ou à l'acrotère et à 9,00 m. au faîtage la hauteur des constructions, ce qui suffit à déterminer des gabarits compatibles avec l'espace villageois d'Andelu.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **UA** du P.L.U. d'ANDELU correspond sensiblement à la zone UA du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. :

| | P.O.S. | P.L.U. |
|-----------|---|---|
| | ZONE UA | ZONE UA |
| Article 1 | Occupations admises : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lotissements à usage d'habitation ; ▪ Autres constructions (sauf article 2). | Occupations interdites : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Carrieres et terrassements [...] ; ▪ Installations classées (sauf article 2) ; ▪ Installations de camping et de loisirs ; ▪ Dépôts ; ▪ Constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière ; ▪ Constructions à usage de commerce, de bureau, et d'artisanat, dont $S \geq 200 \text{ m}^2$; ▪ Constructions à usage d'industrie ou d'entrepôt. |
| Article 2 | Occupations interdites : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerces, sauf si $S \leq 400 \text{ m}^2$, ▪ Bâtiments industriels, et entrepôts, ▪ Installations de camping et de caravaning, ▪ Dépôts. | Occupations soumises à conditions : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Installations classées nécessaires. |
| Article 3 | Voiries : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voies adaptées, ▪ Impasses aménagées ; Accès : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès adaptés, ▪ Voie privée $\geq 4 \text{ m}$. de largeur. | Voiries : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voies publiques ou privées réglementées (9,00 m. de largeur) ; ▪ Sentes (1,80 m. de largeur) réglementés ; ▪ Impasses (7,40 m. de largeur) $\leq 50 \text{ m}$. de longueur . |
| | | Accès : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès réglementés . |
| Article 4 | Raccordements obligatoires : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseau public d'eau potable ; ▪ Réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) ; ▪ Réseau d'électricité, par des fourreaux enterrés. | Raccordements obligatoires : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseau public d'eau potable ; ▪ Réseau collectif d'assainissement ; ▪ Réseau public ou privé d'électricité ; ▪ Mode local de répurcation. |
| Article 5 | Superficie minimale : 600 m ² . | Superficie minimale : Sans objet. |
| Article 6 | Implantation sur la voie publique ou privée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation obligatoire à l'alignement sur 50 % au moins du linéaire ; ▪ Implantation facultative en retrait de 10 m. au moins sur 50 % au moins du linéaire si $F \geq 15 \text{ m}$. | Implantation sur la voie publique ou privée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation à l'alignement si $F < 15 \text{ m}$. ; ▪ Implantation à l'alignement $< 15 \text{ m}$. si $F > 15 \text{ m}$., et reculement de 6,00 m. au moins pour le solde ; ▪ Exception si un pignon aveugle riverain ; |

| | | |
|------------|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saillies interdites ; ▪ Exception pour les équipements publics ; ▪ Angles sortants réglementés. |
| Article 7 | <p>Implantation sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans une bande de 15 mètres derrière l'alignement : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation possible sur les 2 limites, ▪ Limitation du front bâti à 20 m., ▪ Limitation de l'épaisseur à 11 m. ; ▪ Hors la bande : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation possible sur 1 limite au plus, ▪ $R \geq 8,50$ m., si aucune baie principale, ▪ $R \geq 12,00$ m., si \exists une baie principale au moins, ▪ $R \geq 4,50$ m., si aucune baie (mur aveugle). | <p>Implantation sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans une bande de 15 m. derrière l'alignement : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur une limite au moins. ▪ Hors la bande : <ul style="list-style-type: none"> ▪ En retrait, ▪ $R \geq 3,00$ m., si aucune baie constituant une vue, ▪ $R \geq 6,00$ m., si \exists une baie constituant une vue au moins, ▪ Exception si un pignon riverain ; ▪ Exception pour les équipements publics ; ▪ Exception si \exists cour commune. |
| Article 8 | <p>Distance entre les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ $D \geq H \geq 2,50$ m., entre deux annexes; ▪ $D \geq H \geq 3,00$ m., si aucune baie; ▪ $D \geq H \geq 4,00$ m., si \exists une baie au moins. | <p>Distance entre les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ $D \geq H \geq 3,00$ m., si aucune baie constituant une vue ; ▪ $D \geq H \geq 6,00$ m., si \exists une baie constituant une vue au moins ; ▪ Exception pour les équipements publics. |
| Article 9 | <p>Coefficient d'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aucune limite. | <p>Coefficient d'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 % ; ▪ Exception pour les équipements publics. |
| Article 10 | <p>Hauteur des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6,50 m. à l'égout ou à l'acrotère ; ▪ 12,00 m. au faîtage. | <p>Hauteur des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6,00 m. à l'égout ou à l'acrotère ; ▪ 9,00 m. au faîtage ; ▪ Exception pour les équipements publics. |
| Article 11 | Aspect des bâtiments : Voir le texte... | Aspect des bâtiments : Voir le texte... |
| Article 12 | <p>Nombre de places de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement : 2 places ; ▪ Bureau : 60 % de la surface de plancher ; ▪ Commerce : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de vente ; ▪ Artisanat : 1 place par tranche entamée de 80 m² ; ▪ École : 2 places par classe pour le second degré, 1 place pour le premier degré ; ▪ Hôtel : 1 place par chambre ; ▪ Restaurant : 1 place par tranche entamée de 10 m² ; | <p>Nombre de places de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement social : 1 place ; ▪ Logement : 2 places ; ▪ Maisons groupées : 1 place banalisée par tranche entamée de 5 maisons ; ▪ Bureau : 1 place par tranche entamée de 60 m² ; ▪ Commerce : 1 place par tranche entamée de 25 m² ; ▪ Artisanat : 1 place par tranche entamée de 80 m² ; ▪ École : 2 places par classe ; |

| | | |
|------------|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Équipement : place par tranche entamée de 5 personnes. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Foyer ou maison de retraite : 1 place par tranche entamée de 5 chambres ; ▪ Hôtel : 1 place par chambre ; ▪ Restaurant : 1 place par tranche entamée de 10 m² ; ▪ Équipement : place par tranche entamée de 5 m² ; ▪ 5 % affectés aux deux-roues. |
| Article 13 | Plantation des espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un arbre par tranche entamée de 150 m² de terrain. | Plantation des espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaces en pleine terre ≥ 50 % des espaces libres ; ▪ Un arbre par tranche entamée de 150 m² d'espace libre ; ▪ Espaces verts protégés (abords de la mare et de la chapelle). |
| Article 14 | Coefficient d'occupation du sol : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,40 pour les constructions à usage d'habitat, ▪ 0,50 pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, et d'équipement public. | Coefficient d'occupation du sol : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sans objet. |

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans le tableau ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UA** (*la traduction réglementaire des objectifs urbains*), soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- ➔ Le « chapeau » est limité à une simple localisation de la zone UA et à une explication des signes (*) inscrits dans le texte.
- ➔ Dans les articles 1 et 2 applicables à la zone UA, la référence aux lotissements est supprimée, le P.L.U. ne pouvant prescrire une procédure d'aménagement.
- ➔ Dans les mêmes articles 1 et 2, l'évolution majeure par rapport à la règle correspondante du P.O.S., est la limitation à 200 m² de la surface des locaux d'activités ; cette évolution permet d'attirer des commerces et des services de proximité dans les espaces urbanisés proches des équipements, mais d'éviter l'implantation d'un commerce d'une taille incompatible avec une zone mixte.
- ➔ Dans l'article 3, la principale évolution vise à prévenir l'ouverture de voies nouvelles trop étroites, ou d'impasses trop étroites et trop longues, préjudiciables à la sécurité et au confort des riverains, comme au « vivre ensemble ».
- ➔ Dans l'article 4, le principal ajout concerne la réputation ; il vise à promouvoir un traitement sélectif des déchets et à dissimuler les outils idoines.
- ➔ Contrairement à celui du P.O.S., l'article 5 du P.L.U. ne fixe aucune superficie minimale pour les terrains constructibles dans la zone UA, en application de la « Loi S.R.U. » : La centralité, comme la forme urbaine villageoise, permettent une certaine densité.
- ➔ La double règle inscrite dans les articles 6 et 7 permet de préserver la morphologie traditionnelle dans le « village », notamment le maintien des fronts urbains sur les espaces

publics, mais d'assurer néanmoins une « porosité » du tissu urbain et des espaces aérés au cœur des îlots, cohérente avec une forme urbaine encore villageoise.

➔ Dans l'article 8, la principale modification est l'augmentation de 4 à 6 mètres des distances minimales entre les bâtiments non-contigus : elle vise à améliorer l'ensoleillement de ces bâtiments.

➔ Dans l'article 9, l'introduction d'un c.e.s. (30 %) permet de maintenir, dans ces espaces centraux, une « porosité » du tissu urbain et des espaces aérés au bord et au cœur des îlots.

➔ Dans l'article 10, le maintien à 6,00 mètres de la hauteur à l'acrotère et l'abaissement à 9,00 mètres de la hauteur au faîtage, permettent de préserver un velum bas, malgré l'extension de la zone UA sur une partie de la zone UH.

➔ L'article 12 précise et détaille les règles du P.O.S. selon les affectations.

➔ Dans l'article 13, la principale évolution (50 % des espaces libres en pleine terre) vise à limiter l'imperméabilisation des sols.

➔ La suppression du coefficient d'occupation des sols est justifiée par le nouvel article 9, qui limite les emprises à 30 % dans le village, sauf pour les équipements publics, et par les articles 6, 7, 8, et 10, qui suffisent à déterminer des gabarits compatibles avec l'espace villageois d'Andelu. Elle est en outre fondée sur l'article 157 de la loi n° 2014-366.

➔ L'article 15, relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, et l'article 16, relatif à l'accès aux infrastructures de communication électroniques, sont des novations, justifiées par le décret n° 2012-290 du 29 février 2012.

3.5.2.2. LA ZONE UH

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.4.2.2., sont traduits, dans la zone UH, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U. :

■ La zone UH étant destinée à maintenir le caractère résidentiel des lotissements récents, les articles 1 et 2 du règlement interdisent les constructions à usage d'artisanat et d'industrie, susceptibles d'entraîner des nuisances pour le voisinage, mais autorisent la création de bureaux et de commerces, compatibles avec un environnement résidentiel.

■ Le P.A.D.D. prescrivant le maintien du caractère résidentiel et aéré de la zone UH, l'article 5 ne fixe aucun seuil de surface pour les terrains constructibles, au contraire de l'article 5 du P.O.S., l'article 9 limite le coefficient d'emprise au sol (c.e.s.) à 15 %.

■ Le P.A.D.D. prescrivant le maintien de la trame aérée des espaces publics, l'article 6 maintient l'implantation des constructions avec un reculement de 10 mètres sur l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ; cependant, des exceptions permettent d'assurer la continuité du front bâti sur les espaces publics, lorsque les constructions nouvelles jouxtent des constructions existantes

■ Le P.A.D.D. prescrivant le maintien du caractère aéré et pavillonnaire des îlots, éloignés du centre, l'article 7 prescrit l'implantation des bâtiments en retrait des limites séparatives.

■ Le P.A.D.D. prescrivant l'abaissement de la silhouette actuelle, l'article 10 règle la hauteur autorisée des futures constructions sur l'existant ; il la réduit à 4,50 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère et à 8,00 mètres au faîtage.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **UH** du P.L.U. correspond globalement à la zone UH du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. :

| | P.O.S. | P.L.U. |
|-----------|---|---|
| | ZONE UH (hors secteur UH a) | ZONE UH |
| Article 1 | Occupations admises : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lotissements à usage d'habitation ; ▪ Autres constructions (sauf article 2) ; N.B. Dans le secteur UH a : Installations et constructions sportives seules. | Occupations interdites : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Carrières et terrassements [...] ; ▪ Installations classées (sauf article 2) ; ▪ Installations de camping et de loisirs ; ▪ Dépôts ; ▪ Constructions à usage de d'entrepôt ou d'industrie ; ▪ Constructions à usage de commerce, d'artisanat, ou de bureau, dont S \geq 300 m². |
| Article 2 | Occupations interdites : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Commerces, sauf si S \leq 400 m², ▪ Bâtiments industriels, et entrepôts, ▪ Installations de camping et de caravaning, ▪ Dépôts. | Occupations soumises à conditions : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Installations classées nécessaires [...] . |
| Article 3 | Voiries : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voies adaptées, ▪ Impasses aménagées ; Accès : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès adaptés, ▪ Voie privée \geq 4 m. de largeur. | Voiries : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voies publiques ou privées réglementées (9,00 m. de largeur) ; ▪ Sentes (1,80 m. de largeur) réglementées ; ▪ Impasses (7,40 m. de largeur) \leq 50 m. de longueur . |
| | | Accès : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Accès réglementés . |
| Article 4 | Raccordements obligatoires : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseau public d'eau potable ; ▪ Réseau collectif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) ; ▪ Réseau d'électricité, par des fourreaux enterrés. | Raccordements obligatoires : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseau public d'eau potable ; ▪ Réseau collectif d'assainissement ; ▪ Réseau public ou privé d'électricité ; ▪ Mode local de réputation. |
| Article 5 | Superficie minimale : 1.000 m ² et largeur minimale de 20 mètres. | Superficie minimale : Sans objet. |
| Article 6 | Implantation sur la voie publique ou privée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Retrait de 10 m. sur l'alignement, | Implantation sur la voie publique ou privée : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Retrait de 10 m. sur l'alignement ; |

| | | |
|------------|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Garages sur l'alignement. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Exception si un pignon aveugle riverain ; ▪ Saillies réglementées ; ▪ Exception pour les équipements publics et les bâtiments existants ; ▪ Angles sortants réglementés. |
| Article 7 | <p>Implantation sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En retrait : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Implantation possible sur 1 limite pour les garages, ▪ $R \geq 3,00$ m., si aucune baie principale, ▪ $R \geq H \geq 6,00$ m., si \exists une baie principale au moins, | <p>Implantation sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ En retrait, <ul style="list-style-type: none"> ▪ $R \geq H \geq 3,00$ m., si aucune baie constituant une vue, ▪ $R \geq H \geq 6,00$ m., si \exists une baie constituant une vue au moins ; ▪ $R \geq 10,00$ m., sur la limite formant le fond, ▪ Exception si un pignon riverain ; ▪ Exception pour les équipements publics ; ▪ Exception si \exists cour commune. |
| Article 8 | <p>Distance entre les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ $D \geq H \geq 2,50$ m., entre deux annexes; ▪ $D \geq H \geq 3,00$ m., si aucune baie; ▪ $D \geq H \geq 6,00$ m., si \exists une baie au moins. | <p>Distance entre les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ $D \geq 3,00$ m., si aucune baie constituant une vue ; ▪ $D \geq 6,00$ m., si \exists une baie constituant une vue au moins ; ▪ Exception pour les équipements publics. |
| Article 9 | <p>Coefficient d'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 25 % (et 10 % pour les annexes). | <p>Coefficient d'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 15 % ; ▪ Exception pour les équipements publics. |
| Article 10 | <p>Hauteur des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6,00 m. à l'égout ou à l'acrotère ; ▪ 9,00 m. au faîtage, ▪ 4,00 pour les annexes. | <p>Hauteur des bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 4,50 m. à l'égout ou à l'acrotère ; ▪ 8,00 m. au faîtage ; ▪ Exception pour les équipements publics. |
| Article 11 | Aspect des bâtiments : Voir le texte... | Aspect des bâtiments : Voir le texte... |
| Article 12 | <p>Nombre de places de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement : 2 places ; ▪ Bureau : 60 % de la surface de plancher ; ▪ Commerce : 1 place par tranche entamée de 25 m2 de surface de vente ; ▪ Artisanat : 1 place par tranche entamée de 80 m2 ; ▪ École : 2 places par classe pour le second degré, 1 place pour le premier degré ; ▪ Hôtel : 1 place par chambre ; ▪ Restaurant : 1 place par tranche entamée de 10 m2 ; ▪ Équipement : place par tranche entamée de | <p>Nombre de places de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Logement social : 1 place ; ▪ Logement : 2 places + 1 place par tranche entamée de 60 m2 au-delà de 120 m2 ; ▪ Maisons groupées : 1 place banalisée par tranche entamée de 5 maisons ; ▪ Bureau : 1 place par tranche entamée de 60 m2 ; ▪ Commerce : 1 place par tranche entamée de 25 m2 ; ▪ Artisanat : 1 place par tranche entamée de 80 m2 ; ▪ École : 2 places par classe ; ▪ Foyer ou maison de retraite : 1 place par |

| | | |
|------------|--|---|
| | 5 personnes. | tranche entamée de 5 chambres ; <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hôtel : 1 place par chambre ; ▪ Restaurant : 1 place par tranche entamée de 10 m² ; ▪ Équipement : place par tranche entamée de 5 m² ; ▪ 5 % affectés aux deux-roues. |
| Article 13 | Plantation des espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un arbre par tranche entamée de 150 m² de terrain. | Plantation des espaces libres : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espaces en pleine terre ≥ 60 % des espaces libres ; ▪ Un arbre place par tranche entamée de 150 m² d'espace libre ; ▪ Espaces verts protégés. |
| Article 14 | Coefficient d'occupation du sol : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 0,25 pour les constructions à usage d'habitat, ▪ 0,35 pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, et d'équipement public. | Coefficient d'occupation du sol : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sans objet. |

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans le tableau ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UH** (*la traduction réglementaire des objectifs urbains*), soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- ➔ Le « chapeau » est limité à une simple localisation de la zone UH et à une explication des signes (*) inscrits dans le texte.
- ➔ Dans les articles 1 et 2 applicables à la zone UH, la référence aux lotissements est supprimée, le P.L.U. ne pouvant prescrire une procédure d'aménagement.
- ➔ Dans les mêmes articles 1 et 2, l'évolution majeure par rapport à la règle correspondante du P.O.S., est la – légère - baisse de la surface des locaux d'activités ; cette évolution permet d'attirer des commerces et des services de proximité dans les espaces urbanisés éloignés du centre, mais d'éviter l'implantation d'un commerce d'une taille incompatible avec une zone encore pavillonnaire.
- ➔ Dans l'article 3, la principale évolution vise à prévenir l'ouverture de voies nouvelles trop étroites, ou d'impasses trop étroites et trop longues, préjudiciables à la sécurité et au confort de riverains.
- ➔ Contrairement à celui du P.O.S., l'article 5 du P.L.U. ne fixe aucune superficie minimale pour les terrains constructibles dans la zone UH ; la baisse du c.e.s. (de 25 % à 15 %) permet de maintenir une faible densité, cohérente avec l'éloignement du centre et avec le caractère aéré de la zone.
- ➔ La double règle inscrite dans les articles 6 et 7 permet de préserver la morphologie actuelle dans ces « confins », notamment le maintien du caractère aéré et pavillonnaire des îlots, éloignés du centre. La modulation des distances entre les règles applicables aux limites joignant l'alignement et celle applicable à la limite séparative formant le fond permet de prévenir la formation de parcelles « en drapeau ».

➔ Dans l'article 8, la principale modification est la suppression des distances minimales entre des annexes non-contigües : elle vise à simplifier le texte.

➔ La baisse du c.e.s. (de 25 % à 15 %), couplée avec la suppression du c.o.s., permet des extensions mesurées – et privilégie les surélévations - des constructions existantes ; elles favorisent le maintien du caractère aéré et pavillonnaire des ilots, éloignés du centre.

➔ La suppression du c.o.s. est justifiée par le nouvel article 9, qui limite les emprises à 15 % dans les lotissements récents, et par les articles 6, 7, 8, et 10, qui suffisent à déterminer des gabarits compatibles avec ces espaces périphériques d'Andelu. Elle est en outre fondée sur l'article 157 de la loi n° 2014-366.

3.5.2.3. LA ZONE UL

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.4.2.3., sont traduits, dans la zone UL, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U. :

■ La zone UL étant réservée aux activités ludiques ou sportives, compatibles avec un environnement naturel, les articles 1 et 2 du règlement autorisent, dans de bonnes conditions de desserte, les installations liées à ces activités ludiques ou sportives et les seuls logements nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des équipements construits dans la zone.

■ Le P.A.D.D. prescrivant le maintien de la trame aérée des espaces publics, l'article 6 privilégie l'implantation des constructions avec un reculement de 6,00 mètres sur l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

■ Le P.A.D.D. prescrivant le maintien de la trame aérée des espaces publics, l'article 7 prescrit l'implantation des bâtiments avec un retrait de 6,00 mètres sur les limites séparatives, et l'article 8 prescrit l'implantation des bâtiments non-contigües avec une distance minimale de 6,00 mètres.

■ La zone UL étant réservée aux activités ludiques ou sportives, principalement de plein air, l'article 9 limite les emprises à 10 %.

■ La zone UL étant réservée aux activités ludiques ou sportives, confortées par des équipements bâtis modestes (des vestiaires, des tribunes), l'article 10 limite la hauteur autorisée des futures constructions à 6,00 mètres.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **UL** du P.L.U., si elle correspond géographiquement au secteur UHa du P.O.S., est une novation du P.L.U..

3.5.3. LES ZONES A URBANISER

3.5.3.1. LA ZONE AU CONSTRUCTIBLE SOUS CONDITIONS

La traduction réglementaire des objectifs urbains

Le seul secteur de la zone **AU « constructible sous conditions »**, le secteur **AUH** des Groues, est appelé à se fondre dans un espace urbain réglé, dans sa morphologie et sa volumétrie, par la règle applicable à la zone dans laquelle il s'insère : Les règles sont donc nouvelles par rapport à celles applicables à la zone NA du P.O.S..

Les règles retenues sont calquées, avec quelques adaptations, justifiées par la vocation particulière et par la situation propre du secteur dans l'espace urbain, sur celles applicables à la zone UH.

Toutefois, l'article 2 prévoit que, dans ces secteurs, les constructions ne sont pas autorisées hors le cadre d'une opération d'aménagement l'ensemble du secteur concerné, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur concerné est prévue, dans le respect de l'orientation, quand elle existe.

Au cours de cette opération, les sentes ou chemins ruraux existant à la date d'approbation du P.L.U. doivent être maintenus, mais peuvent être déplacés.

3.5.4. LES ZONES AGRICOLES

3.5.4.1. LA ZONE A

La traduction réglementaire des objectifs environnementaux

Les objectifs environnementaux sont traduits, dans la zone A, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Le règlement vise un double objectif de maintien des exploitations agricoles et de protection des paysages naturels ; il autorise donc les changements de destination de certains bâtiments agricoles, conformément à l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 : « *Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ». Cette disposition concerne la ferme du Clos.

En outre, le règlement traduit la volonté de prévenir le « cloquage » du plateau agricole par des constructions inappropriées. Il pose donc le principe selon lequel le plateau agricole est inconstructible, sauf pour des bâtiments liés à l'exploitation agricole, déployés autour des exploitations existantes.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **A** du P.L.U. correspond globalement à la zone NC du P.O.S., et englobe les espaces réservés pour l'activité agricole, en raison de la qualité agronomique des terres.

Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. :

| | P.O.S. | P.L.U. |
|-----------|--|---|
| | ZONE NC | ZONE A |
| Article 1 | Occupations admises : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Extensions mesurées des constructions ; ▪ Constructions et installations à usage d'exploitation agricole. | Occupations interdites : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Carrières et terrassements [...] ; ▪ Installations classées (sauf article 2) ; ▪ Installations de camping et de loisirs ; ▪ Dépôts ; ▪ Constructions à usage de d'équipement collectif d'intérêt général, d'industrie, d'artisanat, ou d'entrepôt ; ▪ Constructions à usage de d'habitation, de bureau, ou d'hébergement hôtelier (sauf article 2). |

| | | |
|------------|---|--|
| Article 2 | Occupations interdites : ▪ Autres constructions. | Occupations soumises à conditions : ▪ Installations classées nécessaires [...] ; ▪ Constructions à usage d'exploitation agricole ; ▪ Constructions complémentaires à usage de d'habitation, d'hébergement hôtelier, ou de bureau ; ▪ Changement de destination des bâtiments repérés ; ▪ Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou privés. |
| Article 3 | Voiries : ▪ Accès : ▪ | Voiries : ▪ Voies publiques ou privées réglementées ; ▪ Impasses réglementées. |
| | | Accès : ▪ Accès réglementés. |
| Article 4 | Raccordements obligatoires : ▪ | Raccordements obligatoires : ▪ Réseau public ou captage d'eau potable ; ▪ Réseau collectif ou autonome d'assainissement ; ▪ Réseau public ou privé d'électricité ; ▪ Mode local de répurcation. |
| Article 5 | Superficie minimale : Aucune. | Superficie minimale : Sans objet. |
| Article 6 | Implantation sur la voie publique ou privée : ▪ | Implantation sur la voie publique ou privée : ▪ Retrait de 15,00 m. sur l'alignement. |
| Article 7 | Implantation sur les limites séparatives : ▪ | Implantation sur les limites séparatives : ▪ $R \geq H \geq 9,00$ m.. |
| Article 8 | Distance entre les constructions : ▪ | Distance entre les constructions : ▪ $D \geq H \geq 9,00$ m.. |
| Article 9 | Coefficient d'emprise au sol : ▪ | Coefficient d'emprise au sol : ▪ Aucun. |
| Article 10 | Hauteur des bâtiments : ▪ | Hauteur des bâtiments : ▪ 9,00 m. au faîtage pour les constructions autres qu'agricoles ; ▪ 12,00 m. au faîtage pour les constructions agricoles ; ▪ Exception pour les bâtiments agricoles techniques. |
| Article 11 | Aspect des bâtiments : Voir le texte... | Aspect des bâtiments : Voir le texte... |

| | | |
|------------|--|---|
| Article 12 | Nombre de places de stationnement : ▪ | Nombre de places de stationnement : ▪ Logement : 2 places. |
| Article 13 | Plantation des espaces libres : ▪ | Plantation des espaces libres : ▪ Sans objet. |
| Article 14 | Coefficient d'occupation du sol : ▪ | Coefficient d'occupation du sol : ▪ Sans objet. |

La justification des évolutions

Les évolutions résumées dans le tableau ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **A** (*la traduction réglementaire des objectifs environnementaux*), soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

➔ Dans le règlement du P.L.U., les règles de l'ancienne zone agricole NC du P.O.S., devenue zone **A** dans le P.L.U., ont été adaptées afin de se conformer aux dispositions du nouvel article R.123-7 du Code de l'Urbanisme : Ces nouvelles dispositions prévoient que seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles sont autorisées en zone A. Au titre de l'article L.311-1 du Code Rural, « *sont réputées agricoles, toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ; les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent ; il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle [...]* ».

➔ Dans les articles 1 et 2 de la zone A, toutefois, l'autorisation des constructions à usage d'hébergement hôtelier, accessoires de l'activité agricole, favorise l'aménagement de gîtes ruraux, ce qui permet d'améliorer l'équilibre économique des exploitations agricoles.

➔ Dans l'article 4, le principal ajout concerne la réputation ; il vise à assurer un traitement sélectif des déchets et à dissimuler les outils idoines.

➔ Enfin, les articles 15 et 16, introduits par le décret n° 2012-290 du 29 février 2012, ont été ajoutés au règlement applicable à la zone A.

3.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

3.5.5.1. LA ZONE N

La traduction réglementaire des objectifs environnementaux

Les objectifs environnementaux sont traduits, dans la zone N, par un ensemble de dispositions réglementaires.

Les règles applicables à la zone **N** garantissent la pérennité des espaces naturels, qui permettent de valoriser le paysage de la commune. Cependant le règlement autorise désormais, parmi les types admis d'occupation et d'utilisation du sol, les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites, et des paysages et sous réserve d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations.

Toutefois, si contrairement aux zones agricoles pour lesquelles le règlement du P.L.U. ne peut pas fixer de C.O.S. (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme), le règlement du P.L.U. peut, pour les zones N, prévoir (selon ce même article R.123-10) deux C.O.S. afin de permettre les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4.

La règle ne prévoit pas de C.O.S. pour la zone **N**.

L'évolution par rapport au P.O.S.

La zone **N** est une novation par rapport au P.O.S.. Les règles sont donc toutes nouvelles, et visent à garantir la pérennité des espaces naturels, et à valoriser le paysage de la commune.

3.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS

3.5.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste des espaces particuliers rappelle le régime applicable aux emplacements réservés délimités sur le document graphique (cf. le paragraphe 3.4.6.d.) :

« Comme le prévoient les articles L.123-1-5-V, L.123-17, R.123-10, R.123-11-d, et R.123-12-4c, du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peut inscrire sur des terrains, des emplacements réservés pour des voies, des ouvrages publics, des équipements ou des installations d'intérêt général, ou encore des espaces verts ».

« Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée rouge ».

« Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste ».

« Comme le prévoit l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code ».

« Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des droits à construire. Toutefois, le terrain, dont une partie seulement est comprise dans un emplacement réservé et que son propriétaire accepte de céder gratuitement à la collectivité ou au bénéficiaire, peut voir reporter sur la partie restante un droit à construire correspondant au tout ou à la partie du coefficient d'occupation des sols (c.o.s.) affectant la partie cédée gratuitement ».

3.5.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le texte précise le régime juridique applicable aux éléments remarquables du paysage, désignés au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme (cf. le paragraphe 3.4.6.h.1.) :

- Les articles 13 précisent les règles applicables aux éléments remarquables du paysage que sont les jardins : « *Les espaces verts à préserver, désignés au document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes* ».

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

3.5.6.h.2. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Les dispositions générales rappellent que l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme reste applicable même dans le silence du règlement du P.L.U..

3.5.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

Le texte précise le régime juridique applicable aux nombreux éléments remarquables patrimoine architectural ou monumental, désignés au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme (cf. le paragraphe 3.4.6.h.3.) :

- Les articles 11 précisent les règles applicables aux éléments remarquables du patrimoine bâti : « *La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine* ».

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

3.5.6.v. LES RÈGLES PARTICULIÈRES D'IMPLANTATION

Les articles 6 et 7 applicables à la zone UA et à la zone AUH commencent par la phrase « *si aucun autre reculement ne figure sur le document graphique [...]* ». Ces reculements particuliers sont exprimés sur le document graphique par des tirets bistres.

4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2-4^e du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Pour chaque thème récurrent, ce titre 4^{ème} :

- Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain...

- Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

En effet, la mise en œuvre du P.L.U. entraînera bien évidemment des changements sur l'environnement naturel et urbain. Cependant, le projet de P.L.U. contient des orientations d'aménagement, des options de découpage, ou des dispositions du règlement, qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires aux nuisances potentielles ou identifiées.

Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

4.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL

Le P.L.U. met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de la Commune d'ANDELU.

Parmi ceux-ci, rappelés dans le chapitre P.3. du premier volet, apparaissent la protection des espaces agricoles et naturels (92,5 % du territoire communal dans le cadre du P.O.S.) et le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains (« Préserver les espaces agricoles » et « Limiter l'impact spatial de l'urbanisation »).

Aussi, le P.L.U. met en œuvre les trois grands objectifs (l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement), assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier, par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs, et leur impact sur le P.L.U., sont décrits par le sous-chapitre 3.2.3. du présent volet.

Toutefois, dès la phase du diagnostic, la préoccupation du respect de l'environnement guide la réflexion sur l'estimation des besoins répertoriés (la programmation urbaine), puis sur la conception du projet urbain (le P.A.D.D.), enfin sur la déclinaison du projet urbain dans les deux pièces opposables directement aux pétitionnaires (le règlement et son document graphique).

L'activité humaine a un impact sur l'environnement naturel. Le P.L.U., qui évalue, oriente, dispose, et réglemente l'ancrage physique de cette activité sur le territoire communal, a un impact sur l'environnement naturel.

Cet impact peut être positif : À ce titre, les diverses mesures de prévention des risques naturels prévisibles, de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, du grand paysage et du paysage vernaculaire, comme les mesures de mise en évidence des « limites naturelles » des espaces urbanisés ou urbanisables, auront des incidences positives sur le contexte communal.

Cet impact peut aussi être négatif : L'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité, sur l'emploi, comme sur le niveau des nuisances imputables à l'activité humaine.

Le P.L.U., à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le P.A.D.D. prévoit :

- Une protection du plateau agricole ;
- La création d'une « ligne verte », formé d'un chemin rural et d'un alignement arboré, visibles de loin, marquant sur le territoire les limites formelles du village, et maintenant l'isolat du bourg d'ANDELU dans son environnement rural ;

- La limitation des espaces destinés à une urbanisation future aux espaces insérés entre les parties actuellement urbanisées du bourg d'ANDELU et la « ligne verte », et à une surface évaluée dans le diagnostic en fonction des perspectives démographiques ;
- La protection des espaces verts publics ou communs, et leur insertion dans une « trame verte » dans le village ;
- Le développement d'un réseau de « circulations douces » dans le village ;
- La recherche, dans les espaces ouverts à l'urbanisation, d'une proportion minimale de petits logements, afin d'assurer une réelle mixité sociale et inter-générationnelle dans le bourg et un suivi des parcours résidentiels.

Les orientations retenues enrayent le phénomène, porté par celles du P.O.S., de l'étalement urbain, constaté dans les années 1990 (les lotissements des Groues et du Clos-Guyon) ; elles favorisent une réorganisation du tissu urbain autour du bourg, de façon à en renforcer la centralité et la mixité.

4.2. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

Depuis la « Loi S.R.U. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec les lois et règlements de portée supérieure ; depuis la « Loi U.H. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec celles de l'article L.121-1 et de l'article L.111-1-1 (ou, le cas échéant, avec celles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse).

Cette relation de compatibilité reste toutefois obligatoire dans les faits.

4.2.1. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DU S.D.R.I.F.

Par son document graphique, le S.D.R.I.F. impose au P.L.U. d'ANDELU des contraintes d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation des espaces agricoles sur le plateau ;
- Le développement modéré des espaces urbanisés du village, « *dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, et réalisé en continuité avec le bâti existant* » ;
- L'optimisation des espaces urbanisés du village¹, et la diversification de l'offre de logements.

Le P.L.U. prend en compte les dispositions supra-communales du S.D.R.I.F. par les mesures suivantes :

- Le plateau agricole est particulièrement préservé, hors de la « ligne verte », par son inconstructibilité relative ;
- Le P.L.U. prévoit le développement de l'espace urbanisé, compatible avec les orientations concernant les « *bourgs, [les] villages, et [les] hameaux* », dans la continuité des espaces déjà urbanisés, sur une surface inférieure à 2 hectares (moins de 0,5 % du territoire communal) ;
- Cette possibilité est cependant précédée d'une densification de l'espace urbanisé existant.

¹ . Le S.D.R.I.F. de 2013 ne comporte plus le projet d'ouverture de la route rapide entre l'autoroute A 13 et la R.N. 12, sur les franges du territoire communal.

4.2.2. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DU S.CO.T.

Par son schéma des orientations générales, le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.) de Gally-Mauldre affecte au territoire d'ANDELU des objectifs majeurs :

- Préserver les abords du fossé de la Concie,
- Préserver les périmètres humides – ou supposés humides - compris dans les « enveloppes d'alerte »,
- Rappeler le risque lié à la présence d'argile dans les sols,
- Définir précisément la limite des espaces agricoles pérennes (E.A.P.),
- Identifier sur le document graphique des bâtiments agricoles, susceptibles de changer de destination,
- Localiser un cône de vue, depuis le village, vers le plateau agricole et le village de Jumeauville,
- Limiter les extensions urbaines aux « *taches blanches* », « détournées » des E.A.P., et adapter ces extensions aux capacités « *épuratoires* » de la station de Thoiry,
- « Positionner » le village d'ANDELU comme un « pôle de proximité » dans la Plaine de Versailles,
- Maîtriser la morphologie et l'aspect extérieur des bâtiments dans l'espace urbanisé,
- Traiter les « lisières » entre l'espace urbanisé et le plateau agricole,
- Prévoir des sentes piétonnières et cyclables autour et dans l'espace urbanisé,
- Traiter les entrées dans l'espace urbanisé au travers des « lisières », notamment sur la route de Maule,
- Tenir compte des infrastructures liées au stockage et au transport de l'énergie,

Le P.L.U. prend en compte les dispositions supra-communales du S.CO.T. par les mesures suivantes :

- La protection et la limitation de la constructibilité du plateau agricole préserve à la fois les périmètres humides – ou supposés humides - repérés par la D.R.I.E.E. ou par le Co.Ba.H.M.A. et le cône de vue vers le plateau agricole et le village de Jumeauville ;
- La délimitation par une « ligne verte » des espaces urbanisés ou urbanisables permet de définir précisément la limite des espaces agricoles pérennes (E.A.P.), et de traiter à la fois les « lisières » entre l'espace urbanisé et le plateau agricole et les entrées dans l'espace urbanisé au travers de ces « lisières » ;
- La rédaction de règles précises, dans les zones UA et UH, permet de maîtriser la morphologie des bâtiments et le caractère aéré des ilots dans l'espace urbanisé ;
- Le repérage des bâtiments patrimoniaux permet à la fois d'identifier les bâtiments agricoles, susceptibles de changer de destination (la ferme du Clos) et de renforcer l'attractivité du village ;
- Enfin, le règlement rappelle le risque lié à la présence d'argile dans les sols et les annexes réglementaires le risque lié à la présence des infrastructures de stockage et de transport de l'énergie.

4.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

4.3.4. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement concerne, en premier lieu, la qualité de l'air et la prévention des pollutions aériennes.

Les deux principales sources de pollutions aériennes dans un milieu urbain sont les activités industrielles et les transports, et principalement les transports routiers.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel, susceptible de produire des pollutions aériennes. La suppression de la zone NA-UJ du P.O.S. limitera les risques liés à l'étalement urbain, à la circulation routière, et aux nuisances sonores ou olfactives.

Toutefois, l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants, et, en conséquence, sur la circulation automobile. L'accroissement de la circulation automobile aura un effet inéluctable sur la pollution de l'air.

Néanmoins, le P.A.D.D. prévoit le développement du réseau des « liaisons douces », dans le village. Ces liaisons douces sont destinées à offrir des moyens alternatifs, sécurisés et agréables, à la voiture particulière pour des déplacements de faible amplitude.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet marginal sur la qualité de l'air à ANDELU.

4.3.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement concerne, en second lieu, le maintien du relief originel du territoire communal.

Le P.A.D.D. ne comprend pas de grand projet, susceptible d'entraîner des modifications notables sur l'altimétrie des sols naturels, tant dans les zones agricoles, naturelles, et forestières, que dans les zones urbaines. Il n'aura donc pas d'incidence sur le relief.

Le document graphique inscrit les secteurs urbanisables sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés, et sur des terrains naturels à la faible pente.

En plus, des orientations particulières encadrent l'aménagement de ces secteurs urbanisables, et limitent le risque de faire subir au sol naturel des mouvements importants, susceptibles de perturber la perception du relief.

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », communes aux diverses zones, précise que « *sont interdits [...] l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui nécessitent une autorisation au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction [...]* ».

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'incidence sensible sur le relief.

La préservation de l'environnement concerne, aussi, la protection des sols.

Parmi les objectifs stratégiques de la Commune d'ANDELU, rappelés dans le chapitre P.3. du premier volet, apparaît le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains.

Le maintien du caractère résidentiel de l'espace urbain à ANDELU est la première mesure prise pour éviter les pollutions industrielles des sols.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel. Cette orientation contribuera à écarter le risque de pollution industrielle – récurrente ou accidentelle - des sols.

En outre, les caractéristiques géologiques des sols ne font pas apparaître de contradiction majeure avec les projets d'aménagements, en général, et, en particulier, avec les projets d'extension des zones urbaines.

Le document graphique maintient, à l'exception des espaces strictement nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population, situés sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés, les vastes espaces dévolus à l'exploitation agricole. Sont ainsi classés dans la zone « A », « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ». La protection et l'inconstructibilité relative du plateau agricole préserveront à la fois la qualité des terres et la salubrité de la nappe aquifère.

Le document graphique ajoute aux zones urbaines – ou urbanisables – et à la zone agricole, une nouvelle zone naturelle et forestière, centrée sur le parc de l'ancien château. Les boisements ornementaux sont ainsi protégés par le P.L.U..

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel « *les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux usées* », sauf dans le cas où le réseau est inexistant ou dans celui où le raccordement est difficile.

Des règles particulières sont prévues pour les rejets agricoles dans la zone A.

Le risque de corruption des terres est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'impact, par ses dispositions propres, sur la qualité environnementale des sols.

4.3.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement à ANDELU concerne, enfin, la gestion des eaux.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel.

Ces orientations du P.A.D.D. contribuent à écarter le risque de pollution industrielle – nouvelle - des eaux.

Le P.A.D.D. privilégie la densification du centre, ce qui peut conduire à une imperméabilisation plus conséquente, générant des volumes et débits de ruissellement plus importants, pouvant provoquer occasionnellement une saturation du réseau d'évacuation, un débordement, et des inondations.

Ce risque est compensé par l'introduction, dans le règlement applicable à la zone UA, d'un coefficient d'emprise au sol (par l'article 9) et d'un coefficient d'emprise en pleine terre (par l'article 13), ce qui limite les effets pervers de la densification.

Le P.A.D.D. limite ensuite l'ouverture à l'urbanisation aux seuls besoins constatés.

L'adéquation entre, d'une part, la densité des zones ouvertes à l'urbanisation, et, d'autre part, la capacité actuelle ou programmée des réseaux ainsi que la capacité actuelle ou potentielle de la station d'épuration de Thoiry à traiter ces nouveaux volumes et charges d'eaux usées, évite les risques de débordement et d'impact sur la nappe superficielle, préservant ainsi la ressource en eau.

Le règlement, parmi les règles « transversales », dans les articles 4, pose le principe selon lequel « *les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux usées* ».

Dans les zones non-raccordées au réseau collectif d'assainissement, le règlement impose le recours à l'assainissement autonome, conforme aux dispositions du règlement sanitaire en vigueur.

Le règlement pose aussi le principe selon lequel l'infiltration des eaux pluviales doit être assurée sur les terrains privés, mais peut être subordonnée, en ce qui concerne certaines eaux pluviales, à un pré-traitement au titre de la « Loi sur l'Eau ».

Le risque de contamination des eaux souterraines et aériennes est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

Le territoire D'ANDELU est soumis à un risque d'inondation.

Le P.A.D.D. exclut l'urbanisation des terres situées dans les zones d'aléas du P.P.R.I. de Senneville ; *a contrario*, il protège les abords de la mare et de la chapelle.

Le P.L.U. évite ainsi d'exposer une population nouvelle au risque d'inondation.

4.3.4. LES EFFETS SUR L'ÉNERGIE ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LE RECOURS AUX ÉNERGIES FOSSILES

Les énergies renouvelables sont encore peu mises en œuvre sur le territoire communal d'ANDELU, malgré le développement récent de certaines filières. Les principales

consommations énergétiques découlent de la domination de l'habitat individuel aussi bien que de la quasi-absence des transports collectifs. Les enjeux concernent la réduction de ces consommations énergétiques aussi bien que le développement des énergies renouvelables à partir des ressources locales.

Le P.A.D.D. privilégie le renouvellement urbain dans le centre et limite l'étalement urbain dans les « confins ». Ces dispositions ont une incidence positive sur la réduction des consommations énergétiques, et notamment sur l'usage de la voiture particulière pour les déplacements nychtéméraux : La concentration de la population dans un espace urbain densifié, proche d'un centre mixte, équipé, et desservi, améliore les rendements des bâtiments et diminue les trajets motorisés.

Le règlement favorise le recours aux agencements suscitant des économies (la mitoyenneté, l'isolation), aux sources utilisant des énergies renouvelables (le soleil, le vent, la biomasse), et aux dispositifs permettant le tri sélectif des déchets ménagers...

4.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

4.4.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

Le P.L.U. limite l'impact des espaces destinés à une urbanisation future sur les zones agricoles ou naturelles : Les variations ne concernent que des espaces insérés entre les parties actuellement urbanisées du « village » et la « ligne verte ». En outre, la surface des espaces destinés à une urbanisation future ne dépasse pas les besoins évalués dans le diagnostic en fonction des perspectives démographiques : Elle ne représente que 0,5 % du territoire communal.

La zone AUH est déjà urbanisable dans le cadre du P.O.S. (la zone NA) ; elle est toutefois – fortement - réduite à une simple bande constructible dans le cadre du P.L.U. (de 1,98 à 0,71 hectare).

De même, la zone NA-UJ du P.O.S. est supprimée dans le cadre du P.L.U. (de 0,78 à 0,00 hectare) : Malgré les efforts des élus, aucun projet viable, portant sur l'implantation d'une activité artisanale ou médico-sociale, n'a pu être concrétisé.

Du P.O.S. au P.L.U., la superficie totale des espaces naturels ou agricoles destinés à une future urbanisation croît donc de 2,04 hectares.

En outre, la « ligne verte » - une disposition à la fois physique et symbolique du P.A.D.D. - permettra une contention efficace des espaces urbains, en marquant fortement, sur le territoire, la limite entre les espaces destinés à une urbanisation future et ceux préservés dans leur vocation agricole.

Le règlement applicable aux zones urbaines, et à la zone UA, en particulier, protège les cœurs des îlots contre leur densification excessive, afin de conserver aux espaces urbains, leur caractère rural.

Enfin, le règlement applicable à la zone A préserve ces espaces naturels du « cloquage », en prévoyant une inconstructibilité relative du plateau, et en réservant aux seuls exploitants agricoles le droit de construire dans les abords des sièges existants.

La mise en œuvre du P.L.U. ne se traduira pas par une diminution excessive des zones agricoles, naturelles, ou forestières, ni par une consommation excessive d'espaces naturels interstitiels.

4.4.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIO-DIVERSITÉ

3.3.2.1. LES EFFETS SUR LA FLORE

Le territoire d'ANDELU ne comprend aucune zone ni essence protégée à un titre particulier.

Dans les espaces agricoles et naturels, le P.A.D.D. garantit la pérennité des habitats existants par le maintien du massif de la Justice dans la zone agricole, et par le « glissement » du parc de l'ancien château dans la – nouvelle - zone naturelle et forestière.

Dans les espaces urbains, le P.A.D.D., en général, et les O.A.P., en particulier, préconisent ainsi plusieurs actions en ce qui concerne l'accroissement du nombre des espaces verts et la création de jardins publics, comme en ce qui concerne le « verdissement » des voies publiques et des « circulations douces ». La réalisation de ces actions programmées sera l'occasion de diversifier les essences d'arbres et de fleurs, notamment dans les espaces ouverts à l'urbanisation.

En outre, le document graphique désigne – et le règlement protège – des éléments remarquables du patrimoine arboré de la commune, qui sont souvent des éléments remarquables de la flore, comme les boisements ornementaux du parc de l'ancien château.

Enfin, le règlement, notamment les articles 9 et 13 applicables aux zones urbaines, prévient l'imperméabilisation des sols et impose le verdissement des cœurs des ilots.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet positif, quoique réparti dans le temps, sur la flore et sur la bio-diversité.

4.4.2.3. LES EFFETS SUR LA FAUNE

Le territoire d'ANDELU ne comprend aucune zone ni espèce protégée à un titre particulier.

Sur le plateau agricole, la faune ne recèle pas de caractère particulier, ni ne requiert d'outil spécifique de protection ; l'inconstructibilité relative du plateau permettra le maintien des habitats de la petite faune rurale.

Dans les espaces urbains, la protection du parc de l'ancien château permettra le maintien des habitats de la faune avicole.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet bénéfique, quoique minime, sur la faune et sur la bio-diversité.

4.4.2.4. LES EFFETS SUR LES MILIEUX SENSIBLES

Le contexte législatif

L'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 16 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dispose : « *Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du*

27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ainsi que ses annexes et par la présente section : [...] Les plans locaux d'urbanisme : a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés [...] ».

L'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme, modifié par le décret n° 2012-995 du 23 août 2012, liste les cas où, dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U., une « évaluation environnementale » est requise :

« I - Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la présente section, les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

[...] 5° Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions prévues à l'article L.123-1-7 ;

6° Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains mentionnés à l'article L.1214-1 du code des transports ».

« II - Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement ;

3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L.145-11 [...] ;

« III. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R.121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement [...] ».

Le P.L.U. d'ANDELU ne relève ni du I ni du II de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme :

- Le P.L.U. d'ANDELU n'est pas un P.L.U. intercommunal, comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ;
- Le P.L.U. d'ANDELU n'est pas un P.L.U. intercommunal, tenant lieu d'un plan de déplacements urbains ;
- Le territoire d'ANDELU ne comprend pas de site NATURA 2000 ;
- Le territoire d'ANDELU n'est pas situé dans un espace littoral au sens de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement ;
- Le territoire d'ANDELU n'est pas situé dans une zone de montagne.

En revanche, le P.L.U. d'ANDELU est susceptible de relever du III de l'article R.121-14... S'il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Dans ce cadre, la décision de soumettre le P.L.U. d'ANDELU à une évaluation environnementale ressortit de la compétence de l'autorité environnementale, « *après un examen au cas par cas défini à l'article R.121-14-1* ».

Pour établir ce point, l'article R.121-14-1 dispose que « *l'autorité administrative de l'Etat, compétente en matière d'environnement [le Préfet au titre de l'article R.121-15], décide, au regard des informations fournies par la personne publique responsable en application du II du présent article et des critères de l'annexe II de la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas* ».

Il ajoute que « *l'autorité administrative [...] est saisie : 1° Après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables pour l'élaboration ou pour la révision d'un plan local d'urbanisme portant atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables [...]* ».

Après le débat sur le P.A.D.D., la personne publique responsable – le Maire d'ANDELU - a transmis à l'autorité administrative les informations suivantes :

- Une description des caractéristiques principales du document ;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

L'autorité administrative a disposé d'un délai de deux mois, à compter de la réception de ces informations, pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'élaboration ou d'évolution affectant le plan local d'urbanisme. **Cette décision est motivée. L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.**

Au terme du délai de 2 mois après la réception de ces informations, le Préfet des Yvelines a notifié à la Ville, par une lettre du 12 février 2014, sa décision de ne soumettre pas le P.L.U. d'ANDELU à une étude environnementale.

La décision est fondée sur plusieurs arguments :

- Les orientations du P.A.D.D. visent notamment à favoriser l'offre de logements et à poursuivre le développement de l'activité économique, tout en conservant le caractère rural de la Commune ;
- Les zones ouvertes à l'urbanisation se font en continuité du bâti existant, pour y accueillir 150 habitants sur 16 ans, et n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation les zones naturelles ;
- Le P.A.D.D., débattu par le Conseil Municipal le 10 octobre 2013, comporte plusieurs orientations en faveur de la protection de l'environnement et des continuités écologiques .

Au vu des éléments évoqués ci-avant, la révision du P.O.S. n'est ainsi pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Dans le cas où une étude environnementale particulière est inutile, le rapport de présentation du P.L.U. reste soumis au droit commun, régi par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 du décret n° 2013-142 du 14 février 2013 : Il expose le diagnostic (l'alinéa R.123-2-1^{er}), analyse l'état initial de l'environnement (l'alinéa R.123-2-2nd), explique les choix retenus [...] et les motifs [...] (l'alinéa R.123-2-3^e), puis évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (l'alinéa R.123-2-4^e), enfin précise les indicateurs qui devront être élaborés (l'alinéa R.123-2-5^e).

Cependant, la contrainte de la poursuite de la croissance démographique, bien que fondée sur des hypothèses très modérées, peut avoir des incidences sur les milieux naturels au travers de la consommation des ressources (le captage de l'eau, par exemple), ou de la production des effluents (la nature et la quantité des rejets, l'impact sur la qualité des eaux superficielles et souterraines). Ces incidences prévisibles sont devancées par les pièces successives du P.L.U. ; elles sont compensées par un zonage adapté et par des règles strictes.

4.4.3. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES NATURELS ET LES MESURES PRISES POUR VALORISER LES PAYSAGES NATURELS

Le P.L.U. renforce la protection des espaces naturels, qui constituent les principales entités paysagères issues de la géomorphologie et de l'histoire du territoire communal d'ANDELU :

- L'entité paysagère que forme la plaine agricole est protégée par des règles adaptées à sa vocation agricole, et par des restrictions au droit de construire ;
- Les cônes de vues depuis le village vers le plateau agricole sont préservés, à la fois par la contention des espaces urbains derrière la « ligne verte » et par les règles strictes, ci-dessus évoquées ;
- La silhouette urbaine est doublement protégée, d'une part par le recours à un *velum* uniforme, d'autre part par sa contention derrière la « ligne verte », ci-dessus rappelée ;
- Les espaces naturels insérés dans les espaces déjà urbanisés du territoire communal, sont repérés sur le document graphique, et protégés au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le P.L.U. d'ANDELU limite l'emprise des espaces destinés à une urbanisation future sur les zones agricoles ou naturelles : Les variations ne concernent que des espaces strictement nécessaires à la satisfaction des besoins prévisibles et ne représentant qu'une part minimale du territoire communal (0,5 %).

4.5. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN

4.5.1. LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN

4.5.1.1. LES EFFETS SUR LA SILHOUETTE URBAINE

Le secteur correspondant au bourg d'ANDELU est l'objet d'une attention particulière dans le cadre du P.L.U. : Le principe général retenu consiste à préserver la morphologie urbaine traditionnelle de ce secteur en favorisant l'insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain, par leur implantation, leur gabarit, et leur aspect, mais en assurant une certaine « porosité » des fronts bâtis sur les voies publiques.

La « ligne verte », qui délimite nettement un « dedans » et un « dehors » autour des espaces urbanisés ou urbanisables, contribue à la fois à préserver la silhouette urbaine et à lutter contre l'étalement urbain.

En outre, le document graphique désigne – et le règlement protège – des éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune, au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e.

Le P.L.U. aura donc un effet positif sur la lisibilité de l'espace urbain dans leur environnement naturel.

4.5.1.2. LES EFFETS SUR LES ABORDS

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, modifié par « l'Amendement Dupont » à la loi n° 95-101 du 2 février 1995, instaure une règle d'inconstructibilité de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette règle incite les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des plus importantes voies routières, à prévenir tout développement anarchique des constructions le long des voies principales, et à améliorer la forme des entrées de ville. L'article L.111-1-4 dispose que : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Cette interdiction s'applique sur l'ensemble du territoire en dehors des espaces déjà urbanisés. La loi admet quelques exceptions pour les installations et les constructions nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics liés avec ces infrastructures routières, aux exploitations agricoles, aux réseaux d'intérêt public, ainsi que la réfection, l'adaptation, ou l'extension des constructions existantes.

Cependant, la loi prévoit aussi que la servitude peut être levée lorsque le P.L.U., ou le document d'urbanisme en tenant lieu, a réglementé l'utilisation de ces zones « *au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ». Ainsi, l'inconstructibilité des espaces non-urbanisés longeant les grandes infrastructures routières ne s'applique pas là où les règles d'urbanisme, justifiées et motivées dans le P.L.U., garantissent une urbanisation de qualité.

À ANDELU, aucune route départementale n'est visée par ces dispositions, au titre du « porté à connaissance ».

En tout état de cause, la zone AUH, ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente révision, est riveraine de la route départementale 158, mais sa limite septentrionale est calée sur la clôture de la dernière maison construite en vis-à-vis. Elle peut donc être regardée comme inscrite dans les espaces déjà urbanisés. Cette disposition permet de mettre en œuvre un effet de symétrie et d'entonnoir vers le centre d'ANDELU, destiné à ralentir les véhicules à leur entrée dans l'espace urbain, et un effet de mur, destiné à marquer nettement les limites entre l'espace urbain et le plateau agricole.

Le dossier du P.L.U. n'est donc pas complété par une étude particulière sur l'entrée de ville au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

4.5.2. LES EFFETS SUR LES « LIENS URBAINS »

Le P.A.D.D. prévoit de créer des percées dans les espaces pavillonnaires, existants ou projetés.

L'O.A.P. sur le site du Cornouiller prévoit de compléter la trame viaire par des chemins piétonniers, reliant le centre d'Andelu à la « ligne verte ». Le document graphique prévoit de compléter, dans le tissu existant, ce réseau de « circulations douces ».

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un impact positif sur le maillage viaire, en densifiant le réseau des rues et des espaces publics, et en orientant ce réseau vers des espaces partagés.

4.5.3 LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES URBAINS ET LES MESURES PRISES POUR EMBELLIR LES ESPACES PUBLICS

4.5.3.1. LES EFFETS SUR LES ESPACES PUBLICS

Le P.L.U. porte une attention particulière, depuis la phase du diagnostic, aux espaces publics urbains, que sont les avenues et les rues, les sentes, les places, les jardins, et aux bâtiments, dont la juxtaposition forme justement ces espaces publics urbains. Le diagnostic, en particulier, comporte une étude du tissu construit, et en distingue les caractères spécifiques, morphotype par morphotype.

De cette analyse découlent les grandes orientations urbaines du P.A.D.D. :

- Elles favorisent des emprises plus massées dans le centre ancien tout en préservant le caractère aéré des cœurs des îlots (la zone UA), et rompent avec le développement en pseudopodes du centre, autour des quatre routes (la zone UH) ;
- Elles préservent la silhouette urbaine, sous un *velum* uniforme ;

- Elles préconisent une orientation de la trame viaire vers les « circulations douces » ;
- Elles favorisent la mixité fonctionnelle ainsi que l'animation commerciale dans le centre.

Le document graphique et le règlement déclinent ces orientations. Le document graphique :

- Promeut la réalisation sur le terrain de la « ligne verte » ;
- Hiérarchise les zones urbaines en fonction de leur morphologie et de leur situation, du « village » vers les « confins » ;
- Désigne plusieurs emplacements réservés destinés à mailler le tissu urbain par des chemins piétonniers ou cyclables.

Le règlement :

- Module les règles ayant un impact sur la morphologie, en particulier les règles définissant les emprises, en fonction du rapport des zones au centre, au « village » ;
- Modère ces règles sur le tissu urbain traditionnel, et privilégie à la fois la continuité et la porosité des fronts urbains sur les espaces publics ;
- Protège d'une densification excessive et favorise le verdissement des espaces intérieurs aux îlots.

4.5.3.3. LES EFFETS SUR LES ÉDIFICES PATRIMONIAUX

L'espace urbain d'ANDELU comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas de la protection adaptée aux monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-5-III, al. 2^e, du Code de l'Urbanisme.

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables, sont listés dans le paragraphe 1.5.3.3 du présent rapport, leur protection est retenue dans le paragraphe 2.5.3.3 du présent rapport et justifiée dans le paragraphe 3.4.6.h.3 du présent volet :

- La chapelle de la Nativité et le second pavillon de l'ancien château ;
- Les parties anciennes de la ferme du Clos ;
- La maison du Laboureur et son puits attenant.

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette.

Le règlement, par ses articles 11, précise les règles applicables à ces bâtiments patrimoniaux : « *La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés au document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine* ».

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc une incidence protectrice sur la mise en valeur du patrimoine d'ANDELU.

4.6. LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

Les indicateurs retenus pour évaluer les résultats de la réalisation du P.L.U. découlent naturellement des données utilisées pour établir le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et justifier les objectifs du P.A.D.D.. Seule la continuité dans les méthodes de calcul peut garantir la traçabilité des données constatées en 1999 (les M.O.S.) ou en 2000 (le recensement agricole), des données constatées en 2009 ou en 2010, et les données comparables en 2019 ou 2020.

Les sources potentielles sont :

- Les photographies aériennes successives du territoire (source : I.G.N.) ;
- Le tableau comparatif des M.O.S. (source : I.A.U.) ;
- Les données des recensements agricoles (source : Base AGRESTE) ;
- Les données des R.G.P. (source : I.N.S.E.E.)...

Ces indicateurs retenus sont :

- La variation des espaces naturels et agricoles, d'une part, des espaces réellement urbanisés, d'autre part ;
- Le rapport entre la variation de la population et celle des espaces urbanisés ;
- Le rapport entre la variation des logements et celle des espaces urbanisés ;
- La variation de la proportion des appartements, d'une part, et de celle des maisons individuelles, d'autre part, dans le parc des logements ;
- Le rapport entre la variation des emplois et celle des espaces urbanisés, affectés à l'activité économique...



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANDELU



1. Note de présentation de la modification simplifiée

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 25 juin 2015

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil
municipal en date du 22 novembre 2017

Table des matières

| | |
|---|----|
| Présentation générale | 4 |
| Justification du choix de la procédure | 5 |
| 1. Modifications liées au projet dit « le Cornouiller » | 6 |
| 2. Présentation et justification des modifications transversales apportées au règlement | 16 |
| 3. Présentation et justification des compléments apportées aux annexes..... | 19 |

Présentation générale

Le PLU d'Andelu a été approuvé le 25 juin 2015.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de le modifier, en faisant usage de la procédure de modification simplifiée du PLU, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, afin d'apporter des changements ponctuels à une OAP, au règlement du PLU et aux annexes pour permettre la réalisation d'une opération de logements dans le village et tenir compte de certaines difficultés d'application qui ont pu apparaître à l'instruction de permis de construire.

Elle porte plus précisément sur les points suivants :

1 . Permettre la réalisation d'une opération de logements sur le secteur du Cornouiller

- Ajustement de l'OAP secteur du Cornouiller
- Création sur le plan de zonage d'un sous-secteur UA* correspondant au périmètre de l'OAP
- Création du règlement du sous-secteur UA* à partir du règlement de la zone UA

2 . Ajuster quelques imprécisions du règlement qui posent problème à l'instruction des permis de construire.

3. Compléter les annexes du Plan Local d'Urbanisme

- Ajout de la liste des servitudes d'utilité publique
- Ajout du plan de l'aléa lié au gonflement des argiles

Seuls ces points des OAP, du règlement, du zonage et des annexes sont concernés par la modification simplifiée, le reste du dossier de PLU applicable (approuvé 25 juin 2015) est sans changement.

Justification du choix de la procédure

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41 auquel il renvoie. La procédure de modification simplifiée peut être employée à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1. Modifications liées au projet dit « le Cornouiller »

A. Secteur concerné par la modification simplifiée

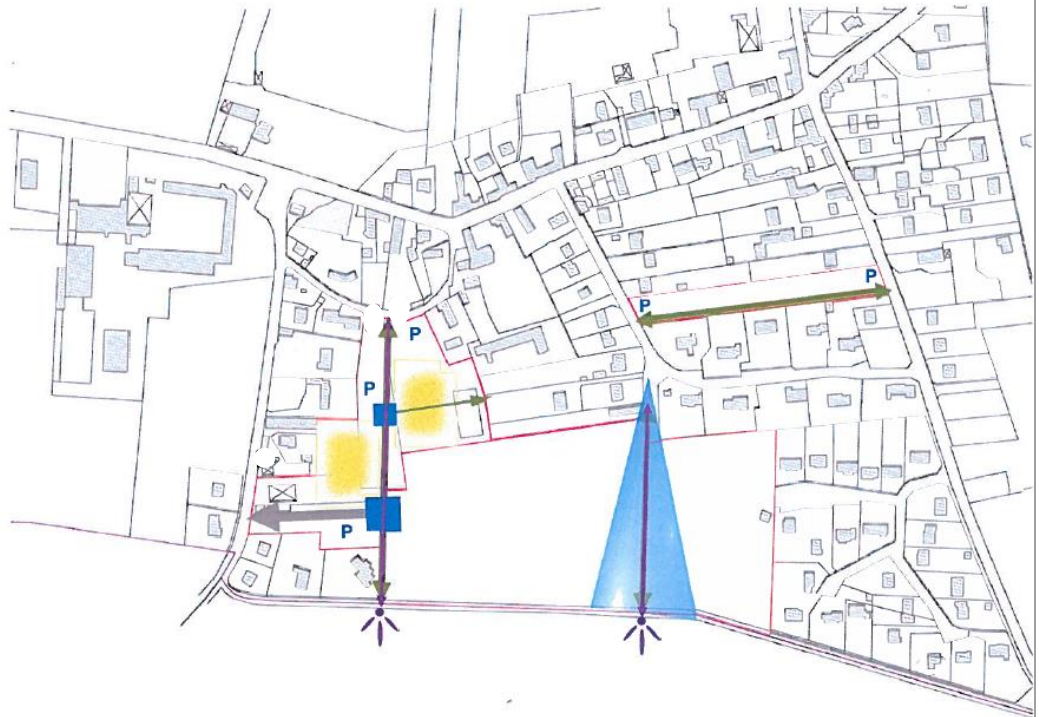
Il s'agit d'un secteur situé entre la rue des écoles et la Route de Marcq. Il est aujourd'hui occupé par un jardin, une prairie et un hangar agricole. Il est inscrit en majorité dans la zone UA côté rue des Écoles, et en zone UH pour la partie côté route de Marcq.



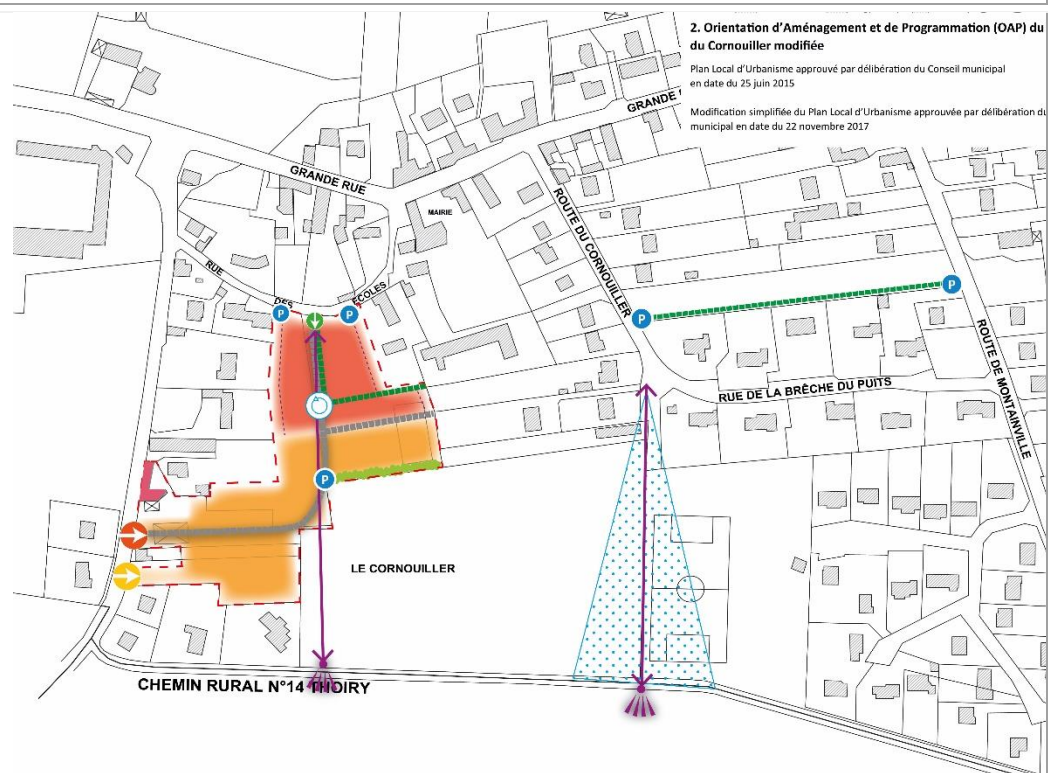
B. Présentation et justification des modifications apportées à l'OAP « secteur du Cornouiller »

LES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'OAP CORNOUILLER

AVANT
MODIFICATION



APRÈS
MODIFICATION
SIMPLIFIÉE



JUSTIFICATIONS

Le graphisme de l'OAP a été modifié sans changer les grandes orientations définies. Des précisions et compléments ont été apportés :

- Il a été précisé sur le périmètre du projet la répartition des lots : au nord, il s'agira de maisons groupées (orange foncé) et au sud du site, des lots libres (orange) ;
- Des principes d'accès ont été ajoutés : piéton au nord, et deux accès potentiels pour les véhicules côté rue Marcq ;
- Les trois parcs de stationnement sur le site ont été relocalisés avec plus de précisions ;
- Le corps de ferme rue Marcq est pointé dans l'OAP comme bâtiment à réhabiliter ;
- « L'épine dorsale », soit la voie principale, a été légèrement décalée côté rue Marcq afin qu'elle ne passe pas sur une construction existante non concernée par le projet.

L'OAP est annotée :

- ~~En rouge rayé~~, les propositions de suppression de texte
- **En bleu** : les propositions d'ajout et ajustements de texte

LES COMPLÉMENTS APPORTÉS À L'OAP

PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

JUSTIFICATIONS

Cette zone est ainsi appelée à se fondre dans un espace urbain réglé, dans sa morphologie et sa volumétrie, par la règle applicable à la zone **UA UA***, dans laquelle il s'insère.

Un sous-secteur UA* a été créé pour permettre la réalisation du projet, avec un règlement adapté, le texte de l'OAP a donc été ajusté en conséquence.

2.1.3. Les espaces verts :



Des espaces verts, publics ou communs, seront délimités, notamment autour de la première sente transversale, afin d'assurer, depuis la rue des Ecoles et depuis la rue du Cornouiller, une vue lointaine sur la plaine de Marcq.

Un traitement paysager des clôtures en limite de l'espace agricole est imposé afin de garantir une transition paysagère de la frange agricole.



Les clôtures en limite de la zone agricole devront faire l'objet d'un traitement paysager et végétal.

2.1.4. Les placettes urbaines :










~~Deux~~ Une placette urbaine sera ouverte aux croisements entre l'épine dorsale et les chemins précédents ; ~~la première~~ elle sera utilisée, dans le premier temps de l'aménagement, comme une "aire de retournement" de la rue terminée en impasse.

Dans le cadre de l'aménagement du secteur du Cornouiller, une placette de retournement est prévue sur la partie nord du secteur, elle a été conservée dans le cadre de la modification simplifiée, celle la plus au sud été supprimée, n'étant plus d'actualité dans le cadre du projet.



La symbologie a été modifiée pour des raisons pratiques et de lisibilité.

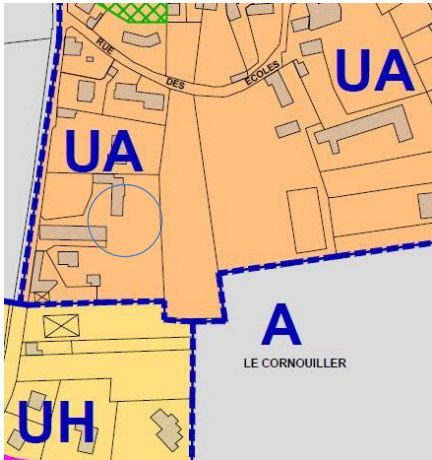
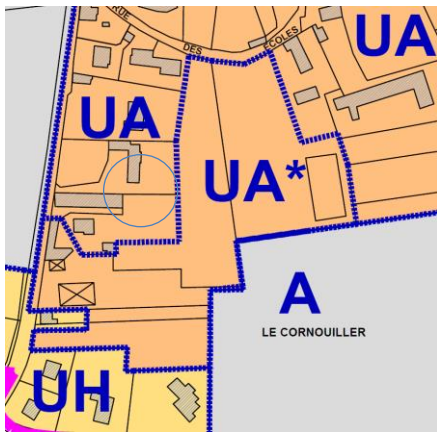
| | |
|--|---|
| <p>2.1.7. Les accès :</p> <ul style="list-style-type: none">  Un accès pour les véhicules motorisés côté rue de Marcq (option 1)  Un accès pour les véhicules motorisés côté rue de Marcq (option 2)  Un accès réservé aux piétons côté rue des écoles | <p>Des principes d'accès ont été précisés dans l'OAP en fonction de leur nature : piéton côté rue des écoles, et véhicules côté rue Marcq, avec deux alternatives possibles, ce qui laisse une souplesse à l'aménagement du site et à l'implantation des constructions.</p> |
| <p>2.1.8 L'implantation des constructions</p> <p>Les constructions devront être implantées à une distance de 6 mètres minimum des limites séparatives avec la zone UA</p> <p>---</p> | <p>Au regard du surplomb important du projet sur les terrains le long de la route de Marcq, il apparaît justifié d'ajouter une marge de retrait de 6 m le long des limites séparatives mitoyennes de la zone UA.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Le site d'une superficie de 1,48 hectares permet ainsi d'accueillir 27 nouveaux logements :</p> <ul style="list-style-type: none">  À l'entrée occidentale Dans la partie nord du site, des "pavillons" groupés.   Dans la partie sud du site, des lots libres.  Il est également prévu, en plus des 27 nouveaux logements réalisés sur le site, la réhabilitation d'un bâtiment existant rue de Marcq, en plusieurs logements. <p>Enfin, il devra être prévu sur le site un emplacement pour la réalisation d'un équipement public (local d'environ 80 m²).</p> | <p>La programmation de l'OAP a été précisée au regard du projet envisagé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la superficie de la zone de projet est de 1,48 hectares - 27 nouveaux logements seront construits - Les maisons groupées et les lots libres sont précisément distingués et répartis entre la partie nord et la partie sud du site, dans un souci d'harmonie de l'aménagement du site : les maisons groupées seront implantées sur la partie nord côté rue des écoles dans la mesure où cette typologie présente une plus forte densité et se rapproche des typologies bâties que l'on retrouve dans le bourg. La partie plus au sud comprend des lots libres, permettant un aménagement moins dense, de maisons de type individuelles, en harmonie avec les typologies bâties que l'on retrouve le long de la route de Marcq. - Il est précisé qu'en plus des 27 logements, un corps de ferme route de Marcq sera réhabilité. Ce corps de ferme est désormais pointé dans l'OAP, ce qui permet l'optimisation et la valorisation d'un bâtiment existant, et garantit la préservation d'un bâti présentant une certaine qualité architecturale et patrimoniale. - Enfin, il est ajouté l'obligation de réserver un emplacement sur le site de projet pour la réalisation d'un petit local public. |
|--|---|

LES MODIFICATIONS GRAPHIQUES APPORTÉES À LA LÉGENDE DE L'OAP

| PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
|--|---|
| <p>2.1.1. La voirie routière :</p> <p> L'"épine dorsale" sera greffée à l'ouest sur la route de Marcq par une voie routière, afin d'assurer un débouché aux habitations du secteur sur la route, et d'assurer le confort et la sécurité des résidents du secteur comme des usagers de la route de Marcq. L'axe de l'"épine dorsale" sera calé sur celui de la perspective issue du « tapis vert » du château de Thoiry.</p> <p>2.1.2. Les chemins piétonniers :</p> <p>Des allées plantées seront ouvertes dans le prolongement des lignes existantes autour du site :</p> <p> • Une première sente transversale, partant de la rue des Ecoles et rejoignant l'épine dorsale, comme la précédente visuellement ouverte sur le lointain ;</p> <p> • Une seconde sente transversale, partant de l'impasse du Cornouiller, visuellement ouverte sur le lointain.</p> <p>Ces chemins piétonniers permettront un accès facile et agréable, depuis le cœur du site, à la Mairie, à la salle polyvalente, à l'école, et aux – futurs - commerces ouverts sur la Grande Rue. Ils dissuaderont les résidents du site d'utiliser leur voiture personnelle pour des trajets de courte amplitude.</p> <p>2.1.3. Les espaces verts :</p> <p> Des espaces verts, publics ou communs, seront délimités, notamment autour de la première sente transversale, afin d'assurer, depuis la rue des Ecoles et depuis la rue du Cornouiller, une vue lointaine sur la plaine de Marcq.</p> <p> Les clôtures en limite de la zone agricole devront faire l'objet d'un traitement paysager et végétal.</p> <p>2.1.6. Les axes visuels :</p> <p>Deux axes visuels, issus du cœur du village d'Andelu, seront respectés :</p> <p> • Un premier axe, issu de l'impasse du Cornouiller et ouvert sur le lointain au travers de la "ligne verte", calé sur l'allée piétonnière ;</p> <p> • Un second axe, issu de la rue des Ecoles et ouvert sur le lointain au travers de la même "ligne verte", calé sur le chemin piétonnier ; ce second axe visuel sera suffisamment large pour être assimilé à un cône de vue.</p> <p>2.1.7. Les parkings :</p> <p> Des parkings seront aménagés aux entrées des sites, sur la route de Marcq, la rue des Ecoles, la rue du Cornouiller, et la route de Montainville.</p> | <p>Les éléments de légende ont été graphiquement modifiés pour des raisons pratiques et de lisibilité, ce qui ne change aucunement leur signification et les orientations qu'ils portent.</p> |

C. Présentation et justification de la modification apportées au plan de zonage

| LA MODIFICATION APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE | | |
|--|---|---|
| AVANT MODIFICATION | APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE | JUSTIFICATION |
|  |  | <p>Un sous-secteur UA* a été créé, correspondant au périmètre de l'OAP. Il regroupe une partie du secteur de projet en zone UA et une petite partie en zone UH. Le projet respecte le règlement de la zone UA à l'exception de quelques règles à ajuster. Il a donc été défini un sous-secteur de la zone UA reprenant la règlement cette zone à quelques ajustements près.</p> <p>De plus, une rectification matérielle a été apportée au cadastre puisqu'une limite de parcelle n'apparaissait pas.</p> |

D. Présentation et justification de la modification apportées au règlement de la zone UA

Le règlement de la modification simplifiée est annoté :

- ~~En rouge rayé~~, les propositions de suppression de texte
- **En bleu** : les propositions d'ajout et ajustements de texte

| LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UA | | |
|--|---|--|
| OBJET | PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| En-tête règlement de la zone UA | La zone UA correspond, selon le rapport de présentation, au centre ancien du village. Un sous-secteur UA* correspond au périmètre de l'OAP du secteur du Cornouiller. | Au regard de la création d'une sous-secteur UA* destiné à permettre la réalisation de l'OAP Cornouiller, une mention a été ajouté dans le texte de présentation de la zone UA. |
| Article 3 : les conditions | Une voie publique ou privée | L'article 3 du règlement de la zone UA* est |

| | | |
|---|---|--|
| <p>de desserte par les voies publiques ou privées</p> | <p>terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets. En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sa longueur doit être inférieure à : - 50 mètres dans la zone UA - 200 mètres dans le secteur UA*; - Elle doit avoir une emprise minimale de 7,40 mètres de largeur ; - À l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics. | <p>modifié afin d'être mis en cohérence avec le projet qui prévoit la création d'une voie en impasse de plus de 50 mètres de long avec une aire de retournement, et un prolongement avec une sortie uniquement réservée aux piétons.</p> |
| <p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées</p> | <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers existant dans la zone à la date d'approbation du P.L.U..</p> <p>UA.6.1. Si aucun autre reculement (*) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle doit être implantée sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, sur 100 % de la largeur totale du terrain à l'alignement si la largeur de ce dernier est inférieure ou égale à 15 mètres, et sur un linéaire maximal de 15 mètres à l'alignement dans le cas contraire.</p> <p>UA.6.2. Dans le secteur UA*, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait (sans minimum de reculement imposé).</p> | <p>Le projet comprend des maisons groupées et des maisons de type « individuelles ». Une implantation en retrait est donc imposée afin de garantir un espace devant la construction pour le stationnement ou l'aménagement d'espaces paysagers. Cette implantation correspond à celles que l'on retrouve dans ce secteur, route de Marcq et rue des Écoles. Il n'est pas imposé de minimum de reculement afin de laisser une souplesse d'implantation des constructions dans le cadre du projet, déjà contraint par la réalisation d'un nombre de logements et d'autres règles d'implantation.</p> |

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA.7.1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites joignant l'alignement (*).

UA.7.2. Hors cette bande de 15 mètres de profondeur, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives joignant l'alignement (*).

UA.7.3. La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 3,00 mètres ($D \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.

UA.7.4. Toutefois, par exception aux deux alinéas précédents, une construction nouvelle ou une extension peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement (*), dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges (*).

UA.7.5. Les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre des limites séparatives.

UA.7.6. Dans le secteur UA*, les constructions nouvelles doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

UA.7.7. Dans le secteur UA*, les constructions nouvelles devront respecter la marge de retrait de 6 mètres de la zone UA reportée sur l'OAP secteur du Cornouiller.

Une modification de l'article UA 7.2 a été apportée dans un souci de clarification de la règle et de la lecture du règlement. Il apparaît plus clair de parler de « limites séparatives » que de « limites joignant l'alignement ». Cet ajustement de vocabulaire permet d'inclure les limites séparatives qui ne joignent pas l'alignement.

Dans le secteur UA*, est autorisée l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales ou en retrait afin de permettre la réalisation de maisons individuelles et de maisons groupées.

De plus, les constructions devront respecter une distance de 6 mètres des limites séparatives par rapport à la zone UA afin de garantir une certaine distance des constructions voisines.

Compte tenu de la densité bâtie envisagée dans le cadre du projet, la distance par rapport à la limite séparative a été réduite de 0,5 mètres pour l'implantation en retrait des limites séparatives des constructions ne comportant pas de vue. Ce retrait permet tout de même le passage de véhicules.

Un retrait d'1 mètre au minimum des annexes par rapport aux limites séparatives est également imposé pour, d'une part éviter un vis-à-vis trop important par rapport aux parcelles voisines et d'autre part permettre une certaine souplesse d'implantation des constructions annexes.

| | | |
|--|--|--|
| | <p>UA.7.8. Dans le secteur UA*, la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 2,50 mètres ($D \geq 2,50$ mètres) dans le cas contraire.</p> <p>UA.7.9. Dans le secteur UA*, les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre de la limite séparative latérale de fond de parcelle.</p> | |
| <p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> | <p>UA.8.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (*), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (*), avec un minimum de 6,00 mètres ($D \geq H \geq 6,00$ mètres) si une des façades comporte une baie constituant une vue (*) au moins, et à 3,00 mètres ($D \geq H \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.</p> <p>UA.8.2. Le présent article n'est pas applicable au secteur UA*.</p> | <p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée dans le secteur UA* compte tenue de la nature du projet et de son caractère structuré, qui ne prévoit pas l'implantation de deux constructions sur un même terrain.</p> |
| <p>Article 9 : L'emprise au sol des constructions</p> | <p>UA.9.1. L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain (*), déduction faite des surfaces concernées par des emplacements réservés.</p> <p>UA.9.2. Dans le secteur UA*, l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain (*).</p> | <p>L'emprise au sol maximale autorisée dans le sous-secteur UA* a été augmenté de 10 %, permettant de concevoir un projet dont les densités sont similaires à celles que l'on peut retrouver dans le centre-bourg.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | | |
| <p>Article 10 : La hauteur maximale des constructions</p> | <p>UA.10.1. La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 6,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère (*).</p> <p>UA.10.2. Dans le secteur UA*, la hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère (*).</p> <p>UA.10.3. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 9,00 mètres au faîtage (*).</p> <p>UA.10.4. Dans le secteur UA*, la hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 7,00 mètres au faîtage (*).</p> | <p>La hauteur maximale des constructions est moins élevée d'un niveau dans le secteur UA*. Elle est équivalente à R+Combles. En effet, cela correspond aux hauteurs des constructions existantes aux franges du centre-bourg (zone UH) et cela permet une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans l'environnement bâti.</p> |

2. Présentation et justification des modifications transversales apportées au règlement

| LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT | | |
|--|---|--|
| OBJET | PRESENTATION DE LA MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| <p>ZONES UA-UH-UL</p> <p>Article 3 – les conditions de desserte par les voies publiques ou privées</p> | <p>En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <p>Une rue doit avoir une emprise minimale de 9,00 8,00 mètres de largeur. Pour rappel, l'emprise d'une rue correspond à la surface du terrain occupé par la route et toutes ses dépendances nécessaires à sa tenue (plate-forme, fossé, talus, etc.)</p> | <p>L'emprise minimale de la rue a été réduite d'1 mètre. En effet, une emprise de 9 mètres est apparue trop importante pour une commune rurale comme Andelu où les rues ne présentent pas une telle emprise.</p> <p>Il est précisé à titre de rappel la définition de l'emprise d'une rue pour des raisons pratiques</p> |
| <p>ZONES UA-UH</p> <p>Article 7</p> | <p>Les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre des limites séparatives.</p> | <p>Cette précision permet d'assouplir les règles d'implantation des annexes. En parallèle, la définition d'une annexe a été précisée dans le glossaire.</p> |
| <p>ZONES UA-UH</p> <p>Article 10</p> | <p>La hauteur maximale d'une construction annexe ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage.</p> | <p>Cette précision permet d'encadrer la hauteur maximale des annexes et apparaît suffisante au regard de leur usage annexe. En parallèle, la définition d'une annexe a été précisée dans le glossaire.</p> |
| <p>ZONES UA-UH-UL</p> <p>Articles 7 et 9</p> | <p>Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque nouvelle construction sur le terrain issu du découpage foncier.</p> | <p>Il est précisé que les articles 7 (implantation des constructions par rapport au limites séparatives) et 9 (emprise au sol des constructions) s'appliquent aux nouvelles constructions et non aux terrains issus du découpage foncier. Il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle.</p> |
| <p>ZONES UA-UH- AUH et A</p> <p>Article 2 : les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions</p> | <p>Sont soumis à des conditions particulières :</p> <p>(...)</p> | <p>Dans la mesure où un plan de l'aléa lié au retrait et au gonflement des sols argileux a été ajouté aux annexes informatives, il est précisé que l'étude technique préalable à la construction d'un bâtiment est demandée en cas</p> |

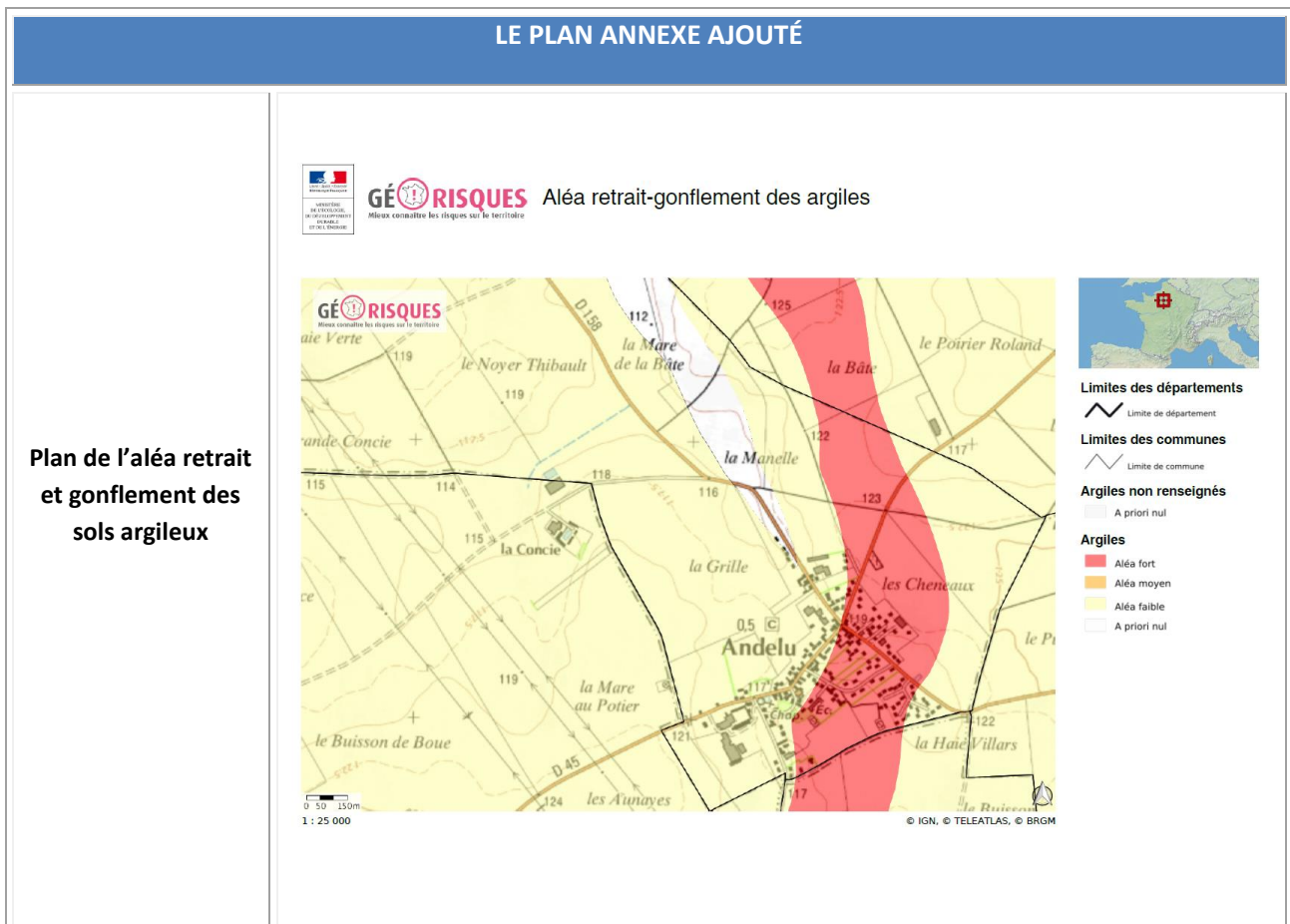
| | | |
|--|--|---|
| <p>particulières</p> | <p>La construction d'un bâtiment de quelque nature sur un terrain au sol argileux, susceptible de subir des exposé à un aléa fort de retraits ou de gonflements en fonction de sa teneur en eau, à la condition qu'elle soit précédée d'une étude technique préalable.</p> | <p>d'exposition à un aléa fort. Il s'agit d'une précision liée à l'annexion du plan aux annexes du PLU, sans lequel il n'était pas possible de savoir si le terrain concerné par un projet de construction était « susceptible de subir des retraits ou des gonflements » du sol.</p> |
| <p>TOUTES ZONES Article 10</p> | <p>La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.</p> | <p>Il est désormais écrit au début de chaque article 10 que la hauteur maximale des constructions est calculée à partir du sol naturel, ce qui permet une précision plus forte du règlement sur le calcul des hauteurs.</p> |
| <p>GLOSSAIRE</p> | <p>LES ANNEXES</p> <p>Les annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances séparées d'un bâtiment principal. Leur usage est accessoire et différent de celui du bâtiment principal. Les bâtiments techniques agricoles ne sont pas des annexes du bâtiment principal.</p> <p>Est considéré comme un bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation, à destination de garage, d'abri de jardin, remise à bois... Le garage accolé à la construction principale est considéré comme une extension de la construction principale et non comme une annexe.</p> | <p>Une définition plus précise et claire des annexes est proposée, afin d'en faciliter la lecture et l'instruction des projets.</p> |
| | <p>LE SOL NATUREL</p> <p>Le sol naturel est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.</p> <p>Pour l'application des articles 6, 7, 8, et 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le plus bas point du sol existant situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle ou de l'extension. | <p>Un mode de calcul de la hauteur maximale des constructions en cas de terrain en pente est ajouté ce qui permet une application plus précise du règlement de l'article 10.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Pour l'application des articles 6 (l'alignement) et 11 (les clôtures) :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du présent règlement, par le niveau du sol existant à l'alignement ou sur la limite séparative. <p>Pour l'application de l'article 10 :</p> <ul style="list-style-type: none">- En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente. | |
|--|--|--|

3. Présentation et justification des compléments apportés aux annexes

Il s'agit :

- de l'ajout d'un plan dans les annexes informatives lié à l'aléa retrait et gonflement des sols argileux, permettant l'application de l'article 2 du règlement.
- de l'ajout de la liste des servitudes d'utilité publiques qui s'appliquent sur le territoire d'Andelu.



LA LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE AJOUTÉE

Liste des servitudes
d'utilité publique

Liste des servitudes d'utilité publique

Commune d'Andelu

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

| | |
|-------------------|--|
| Servitudes | Acte : Décret du 08 juillet 1984 Intitulé : Liaison troposphérique de Versailles - Satory Marine vers la Hève |
|-------------------|--|

| | |
|-----------------------------|--|
| Service gestionnaire | Etablissement du service d'infrastructure de la défense d'Ile de France 8 avenue Président Kennedy BP 40202 78102 Saint Germain en Laye Cedex |
|-----------------------------|--|

Servitudes relatives à la protection de stockage souterrain de gaz (*servitude I7*)

Délimitation d'un périmètre de stockage et d'un périmètre de protection autour de ce dernier. Tout travail atteignant une profondeur supérieure à 80 mètres dans le sous-sol du périmètre de stockage et à 250 mètres dans le sous sol du périmètre de protection devra faire l'objet d'une autorisation préfectorale préalable.

| | |
|-------------------|---|
| Servitudes | Acte : Décret d'autorisation du 26/05/1968, modifié le 24/03/1980 et prorogé le 12/08/1992, prorogé par décret du 27/05/2010 Intitulé : Stockage souterrain de gaz de Beynes |
|-------------------|---|

| | | |
|-----------------------------|--|---|
| Service gestionnaire | GRTgaz Direction Production Transport R.I.F Bureau d'études Nord-Ouest 2, rue Pierre Timbaud 92238 Gennevilliers Cedex | DRIEE – Unité Territoriale des Yvelines 35 rue de Noailles 78011 Versailles cedex |
|-----------------------------|--|---|

Servitudes relatives aux Plan de Préventions des Risques Naturels Prévisibles (servitude PPR12)

| | |
|-------------------|--|
| Servitudes | Acte : AP du 14 février 2000 Intitulé : la SENNEVILLE |
|-------------------|--|

| | |
|-----------------------------|---|
| Service gestionnaire | Direction Départementale des Territoires Service Environnement 35 rue de Noailles 78011 Versailles cedex |
|-----------------------------|---|

Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines par la société TRAPIL (servitude I1 bis)

| | |
|-------------------|---|
| Servitudes | <u>Acte</u> : DUP du 02 septembre 1993 <u>Intitulé</u> : Pipeline Le Havre-Paris Doublement du tronçon Gargenville-Coignièrès (diamètre 406 mm) |
|-------------------|---|

| | |
|-----------------------------|---|
| Service gestionnaire | Société des Transports Pétroliers par Pipeline Division Ligne 7et 9 rue des Frères Morane 75738 Paris cedex 15 |
|-----------------------------|---|

| | |
|-------------------|--|
| Servitudes | <u>Intitulé</u> : Pipeline Le Havre-Paris Tronçon Gargenville-Coignièrès-Orly (diamètre 508 mm) |
|-------------------|--|

| | |
|-----------------------------|---|
| Service gestionnaire | Société des Transports Pétroliers par Pipeline Division Ligne 7et 9 rue des Frères Morane 75738 Paris cedex 15 |
|-----------------------------|---|

Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques (servitude I4)

| | |
|-------------------|--|
| Servitudes | <u>Intitulé</u> : Ligne aérienne 225kV NO 1 Elancourt-Mezarolles Ligne aérienne 225kV NO 1 Mezerolles-Yverinnerie (LA) Ligne aérienne 400kV NO 1 Mezerolles-Yvelines Ouest Ligne aérienne 400kV NO 2 Mezerolles-Villejust Ligne aérienne 63kV NO 1 Hargenville-Plaisir-Porcheville Ligne aérienne 90kV NO 1 Porcheville-Rambouillet |
|-------------------|--|

| | |
|-----------------------------|--|
| Service gestionnaire | RTE-TENP-GIMR-PSC 29 rue des trois forlanot 92024 Nanterre cedex |
|-----------------------------|--|



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANDELU

1. Note de présentation de la modification simplifiée

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 25 juin 2015

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 22 novembre 2017

**Modification simplifiée n°2 du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 15 mai 2019**

Table des matières

| | |
|--|----|
| Présentation générale | 4 |
| Justification du choix de la procédure | 4 |
| 1. Modifications dans le secteur de la Bergerie..... | 6 |
| 2. Ajustement ponctuel du règlement..... | 14 |

Présentation générale

Le PLU d'Andelu a été approuvé le 25 juin 2015. Il a fait l'objet d'une première procédure de modification simplifiée, qui a été approuvée le 22 novembre 2017.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier à nouveau le PLU, en faisant usage de la procédure de modification simplifiée, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, afin d'apporter des changements ponctuels au règlement du PLU, au plan de zonage et à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la Bergerie (ex-Cornouiller) pour permettre la réalisation d'une petite opération de logements dans le centre-bourg qui puisse s'insérer qualitativement dans le tissu urbain existant.

Elle porte plus précisément sur les points suivants :

1. Permettre la réalisation d'une petite opération de logements sur le secteur de la Bergerie

- Création sur le plan de zonage d'un sous-secteur UA**
- Création du règlement du sous-secteur UA** et mise en place d'une règle de hauteur spécifique
- Ajout d'une annexe au règlement portant sur des préconisations architecturales
- Ajustement de l'OAP Bergerie (ex-Cornouiller) pour garantir un aménagement urbain global et de qualité

2. Ajustement ponctuel du règlement

- Ajustement de l'article 3 du règlement sur la largeur des voies à créer

Seuls ces points de l'OAP, du règlement et du zonage sont concernés par la modification simplifiée, le reste du dossier de PLU applicable est sans changement.

Justification du choix de la procédure

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41 auquel il renvoie. La procédure de modification simplifiée peut être employée à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, la présente modification du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, en effet aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune.

La présente modification du PLU n'est pas soumise à une demande d'examen au cas par cas.

Les différents points de la modification du PLU, dont la portée est minimale, n'ont pas vocation à impacter l'environnement.

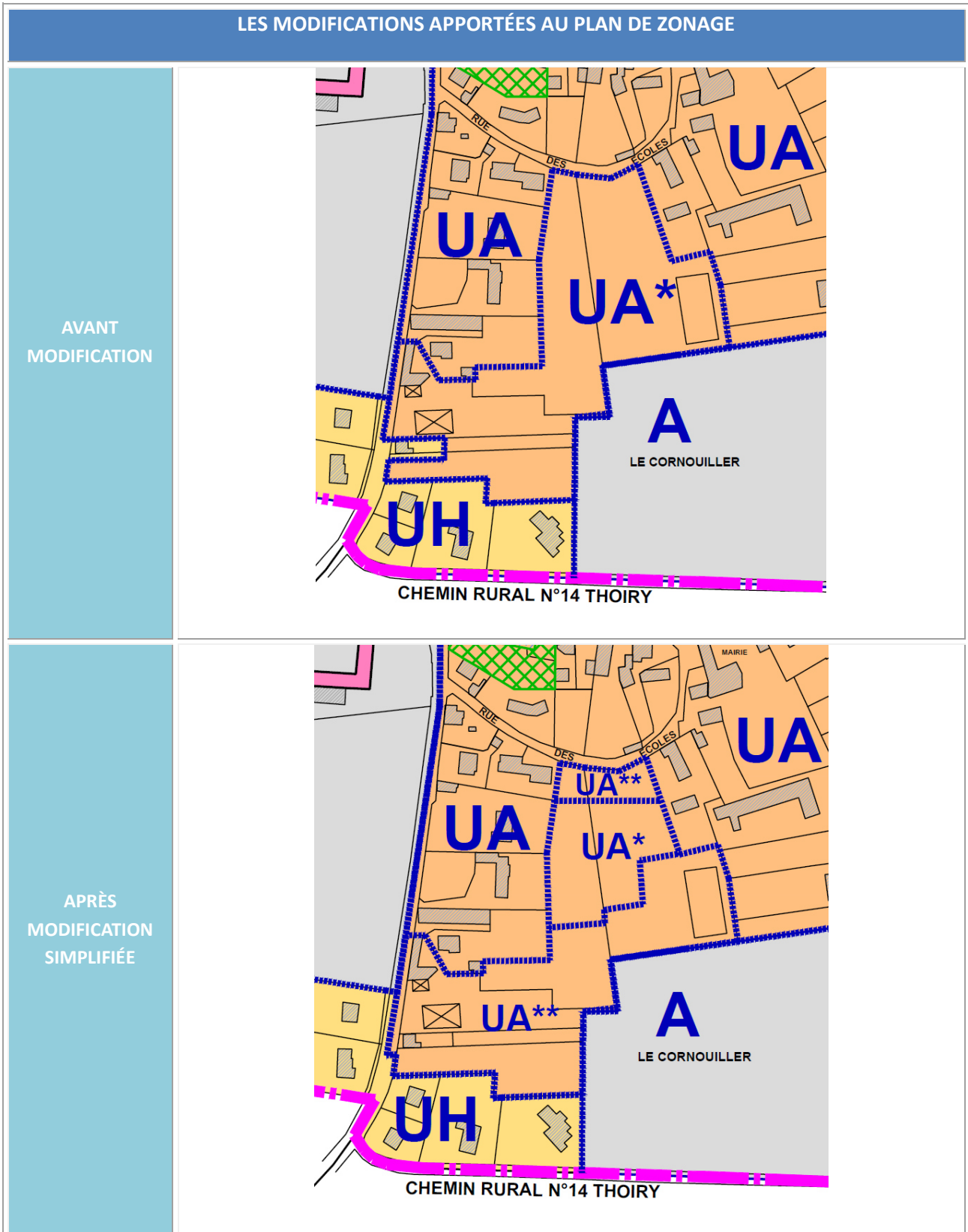
1. Modifications dans le secteur de la Bergerie

A. Secteur concerné par la modification simplifiée

Il s'agit d'un secteur situé entre la rue des écoles et la Route de Marcq. Il est inscrit dans la zone UA* dont le périmètre reprend celui de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondant à ce projet.



A. Présentation et justification de la modification apportées au plan de zonage



JUSTIFICATIONS

Un sous-secteur UA** a été créé afin d'adapter la règle de hauteur des constructions, pour que celle-ci soit la même que celle appliquée dans la zone UA.

Par ailleurs, une maison située route de Marcq, classée dans la zone UH, et reclassée dans la zone UA*, dans un souci de cohérence. En effet, elle est implantée en continuité des constructions les plus anciennes de la route de Marcq et correspond davantage aux caractéristiques urbaines de la zone UA, qui correspond au centre-ancien, que de la zone UH, qui correspond à un tissu plus organisé, avec des constructions plus récentes de type pavillonnaire.



Parcelle AB119, reclassée de UH à UA, située 11, route de Marcq

B. Présentation et justification de la modification apportées au règlement de la zone UA

Le règlement de la modification simplifiée est annoté :

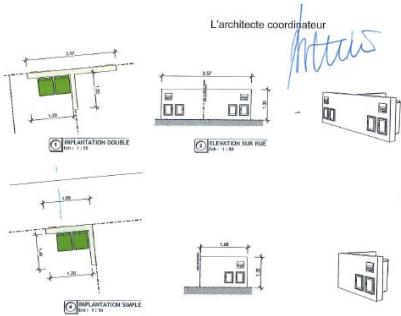
- ~~En rouge rayé~~, les propositions de suppression de texte

- En bleu : les propositions d'ajout et ajustements de texte

| LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UA | | |
|---|--|--|
| OBJET | PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| En-tête règlement de la zone UA | La zone UA correspond, selon le rapport de présentation, au centre ancien du village. Un Deux sous-secteurs UA* et UA** correspondent au périmètre de l'OAP du secteur du Cornouiller de la Bergerie. | Au regard de la création d'un sous-secteur UA** destiné à permettre la réalisation de l'OAP de la Bergerie (ex-Cornouiller), une mention a été ajoutée dans le texte de présentation de la zone UA. |
| Article 3 : Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées | (...) Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets. En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none">▪ Sa longueur doit être inférieure à : - 50 mètres dans la zone UA. - 200 mètres dans les secteurs UA* et UA** ; (...) | Dans la mesure où le sous-secteur UA** est créé, sont précisées aux articles 3, 6, 7, 8, 9 les règles qui s'appliquent dans ce nouveau sous-secteur. Celle-ci reprennent les mêmes règles que celles appliquées en zone UA*. Ces modifications sont transversales à l'ensemble des articles cités de la zone UA. Elles ne sont pas de nature à modifier les droits à construire de la zone. |
| Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées | UA 6.2 Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait (sans minimum de reculement imposé). | |

| | | |
|--|---|---|
| <p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p>UA.7.6. Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions nouvelles doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>UA.7.7. Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions nouvelles devront respecter la marge de retrait de 6 mètres de la zone UA reportée sur l'OAP secteur de la Bergerie.</p> <p>UA.7.8. Dans les secteurs UA* et UA**, la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres (D ≥ 6,00 mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 2,50 mètres (D ≥ 2,50 mètres) dans le cas contraire.</p> <p>UA.7.9. Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre des limites séparatives.</p> | |
| <p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière</p> | <p>UA.8.2. Le présent article n'est pas applicable aux secteurs UA* et UA**.</p> | |
| <p>Article 9 : L'emprise au sol des constructions</p> | <p>UA.9.2. Dans les secteurs UA* et UA**, l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain (*).</p> | |
| <p>Article 10 : La hauteur maximale des constructions</p> | <p>UA.10.1. Dans la zone UA et le sous-secteur UA**, la hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 6,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère (*).</p> <p>UA.10.2. Dans le secteur UA*, la hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère (*).</p> <p>UA.10.3. Dans la zone UA et le sous-secteur UA**, la hauteur maximale absolue d'une construction</p> | <p>Dans le sous-secteur UA**, la hauteur maximale autorisée des constructions est la même que celle de la zone UA, c'est-à-dire 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.</p> <p>Cela doit permettre une diversité de formes urbaines au sein du secteur de la Bergerie, dans le respect des gabarits environnants, ainsi qu'une constructibilité légèrement plus importante dans ce secteur, dans la limite fixée par la procédure de modification simplifiée.</p> <p>Les constructions groupées, situées dans la</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 9,00 mètres au faîtage (*).</p> <p>UA.10.4. Dans le secteur UA*, la hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 7,00 mètres au faîtage (*).</p> | <p>partie nord du projet, autour de la future placette, et classée dans le secteur UA*, présenteront des hauteurs moins importantes pour garantir l'insertion et l'accroche avec le village. Cela doit permettre également la constitution d'un cœur de lotissement légèrement plus bas que dans le reste du secteur, mais plus structuré sous la forme de pavillons groupés.</p> <p>Dans la partie sud du projet, classée dans le nouveau sous-secteur UA**, les constructions pourront avoir des hauteurs similaires aux maisons de la zone UA, côté route de Marcq et rue des écoles, dans un souci d'harmonie des formes urbaines.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| <p>Annexe du règlement</p> | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; color: red; font-weight: bold;"> PRÉCONISATIONS LOTISSEMENT LA BERGERIE [L'ANNEXE 3 DU RÈGLEMENT] </div> <p>L'architecte coordinateur préconise les choix suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Couverture en tuile GIVERNY 20 à 22 u / m², ton ardoisé ou sablé normand Enduit de façade : ton pierre à la base, finition gratté fin ou moyen Menuiseries extérieures : en aluminium, pvc ou bois, le ton RAL 7016 est préféré néanmoins le blanc est autorisé <p>La porte d'entrée devra être d'un modèle simple, sans fioritures, modèle à soumettre.</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantation des coffrets électricité et gaz en limite de propriété sur rue : en conformité avec le dessin de principe édité par l'architecte coordinateur, emplacement des poubelles à respecter, voir schéma ci-dessous <p>Tous autre demande est à soumettre à l'architecte coordinateur.</p> <p style="text-align: center;">L'architecte coordinateur <i>M. Tissot</i></p>  | <p>Une annexe 3 est ajoutée au règlement, portant sur des préconisations architecturales pour le lotissement de la Bergerie, afin d'en assurer la qualité.</p> |
|-----------------------------------|---|--|

L'OAP est annotée :

- En rouge rayé, les propositions de suppression de texte
- En bleu : les propositions d'ajout et ajustements de texte

| LES MODIFICATIONS APPORTÉES À L'OAP | |
|-------------------------------------|---|
| AVANT MODIFICATION | <p>2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du Cornouiller modifiée Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2015 Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 22 novembre 2017</p> |
| APRÈS MODIFICATION | |
| JUSTIFICATIONS | <p>Le dessin de l'OAP est ajusté au regard des nouveaux choix d'aménagement et de la création du sous-secteur UA**.</p> <p>Par ailleurs, la réhabilitation du bâtiment le long de la route de Marcq n'est plus une orientation du projet, au regard notamment des rénovations trop importantes que cela nécessiterait. Deux nouveaux logements seront créés à sa place.</p> |

| PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
|---|---|
| <p>2.1.7. Les accès :</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start; gap: 10px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div> <p>Un accès pour les véhicules motorisés côté rue de Marcq (option 1)</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start; gap: 10px; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="color: red;"> <p>Un accès pour les véhicules motorisés côté rue de Marcq (option 2)</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start; gap: 10px; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div> <p>Un accès réservé aux piétons côté rue des écoles</p> </div> </div> | <p>L'option 2 est supprimée dans l'OAP car l'option 1 a été retenue dans le cadre du projet, dans la mesure où elle permet une desserte aisée du nouveau quartier.</p> |
| <p>2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU CORNOUILLER ET SES ABORDS, ET AU PRÉ DE LA BERGERIE</p> <p>Le P.A.D.D. attribue au secteur du Cornouiller de la Bergerie (la partie occidentale de la zone UA) des objectifs en matière de mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le renforcement de la mixité sociale, par la diversification des logements proposés (le logement collectif et la maison individuelle, le locatif et l'accession). <p>Le site d'une superficie de 1,48 hectare permet ainsi d'accueillir 27 29 nouveaux logements, dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent avec les principes d'aménagement fixés dans l'OAP (formes d'habitat, accès, voirie, réseau...). La délivrance des permis de construire et d'aménagement est conditionnée par le respect des formes urbaines et du programme inscrits dans l'OAP :</p> <div style="margin-top: 20px;"> <div style="display: flex; align-items: flex-start; gap: 10px; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: red; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="color: red;"> <p>Dans la partie nord du site Au nord et à l'ouest de la placette, des "pavillons" groupés.</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start; gap: 10px; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: orange; margin-bottom: 5px;"></div> <div> <p>Dans la partie sud du site et le long de la rue des écoles, des lots libres.</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: flex-start; gap: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: pink; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="color: red;"> <p>Il est également prévu, en plus des 27 nouveaux logements réalisés sur le site, la réhabilitation d'un bâtiment existant rue de Marcq, en plusieurs logements.</p> </div> </div> </div> <p style="color: red; margin-top: 20px;">Enfin, il devra être prévu sur le site un emplacement pour la réalisation d'un équipement public (local d'environ 80 m²).</p> | <p>L'OAP « Cornouiller » est renommée « la Bergerie », afin d'assurer une meilleure identification du futur lotissement.</p> <p>La légende de l'OAP est ajustée au regard des ajustements du plan et de la répartition entre les pavillons groupés, désormais autour de la placette, et des lots libres, au sud du site et le long de la rue des écoles.</p> <p>Par ailleurs, le bâtiment le long de la route de Marcq étant démolie, la programmation de l'OAP est ajustée pour intégrer la création de deux nouveaux logements, portant la programmation de 27 à 29 logements.</p> <p>Enfin, des précisions ont été apportées à l'OAP afin de garantir un aménagement d'ensemble cohérent du secteur de la Bergerie.</p> <p>En effet, tout projet d'aménagement ne respectant pas les principes définis dans l'OAP, notamment la répartition entre pavillons groupés au nord du site et les lots libres dans la partie sud ne seront pas autorisés ou accordés.</p> <p>Enfin, la réalisation d'un local public de 80m² n'étant plus d'actualité dans le cadre du projet, cette mention est supprimée de l'OAP.</p> |

2. Ajustement ponctuel du règlement

| LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT | | |
|---|---|---|
| OBJET | PRESENTATION DE LA MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| <p>ZONES UA-UH-UL</p> <p>Article 3 – les conditions de desserte par les voies publiques ou privées</p> | <p>En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <p>- Une rue desservant moins de 5 logements doit avoir une emprise minimale de 5,00 mètres de largeur. Une emprise plus étroite peut être admise pour les terrains existants à la date d’approbation du présent règlement (15/05/2019) dans la mesure où elle répond aux exigences de la sécurité incendie, de la protection civile.</p> <p>Une rue desservant 5 logements et plus doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur. Pour rappel, l’emprise d’une rue correspond à la surface du terrain occupé par la route et toutes ses dépendances nécessaires à sa tenue (plate-forme, fossé, talus, etc.)</p> <p>(...)</p> <p>Elle doit avoir une emprise minimale de 7,40 mètres de largeur.</p> | <p>L’emprise minimale de la rue a été conditionnée par le nombre de logements desservis. En effet, une emprise de 8 mètres est apparue trop importante pour une voie desservant moins de 5 logements et pour une commune rurale comme Andelu où les rues ne présentent pas toute une telle emprise.</p> <p>Une emprise minimale de 5 mètres apparaît plus adaptée pour la desserte de moins de 5 logements, dans la mesure où elle permet la circulation sécurisée des véhicules.</p> <p>De plus, les terrains existants à la date d’approbation de la modification du règlement pourront présenter une emprise de voie plus étroite à condition d’assurer les accès aux engins de sécurité, d’incendie et de protection civile. Cette souplesse introduite par la présente modification permet une meilleure adaptation à la typologie des terrains existants, parfois exigus, mais présentant néanmoins un potentiel d’évolution.</p> |
| <p>ZONE UA</p> <p>Article 6 - L’implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées</p> | <p>6.2 Lorsque la largeur du terrain existant à la date d’approbation du présent règlement (15/05/2019) en vis-à-vis de la rue constitue l’accès à la parcelle (parcelle en drapeau), l’article 6.1 ne s’impose pas.</p> | <p>L’article UA6 est précisé afin de ne pas imposer l’alignement sur rue pour les constructions situées sur les parcelles en deuxième rideau par rapport à la rue, pour qui la limite sur rue constitue de fait un accès sur la parcelle. Cette règle s’applique pour les terrains existants à la date d’approbation de la présente modification.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>TOUTES ZONES</p> <p>Article 12 – les obligations en matière de stationnement</p> | <p>Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres. et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 30 mètres carrés par place).</p> | <p>Dans la mesure où le règlement impose un dimensionnement de place de stationnement, il n'est pas nécessaire d'imposer une surface moyenne par place, le dégagement étant prévu sur la voirie.</p> |
|---|---|--|



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ANDELU

1. Note de présentation de la modification simplifiée

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 25 juin 2015

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 22 novembre 2017

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 15 mai 2019

**Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du
Conseil municipal en date du 6 février 2025**

Table des matières

| | |
|--|---|
| Présentation générale | 4 |
| Justification du choix de la procédure | 4 |
| 1. Suppression des sous-secteurs UA* et UA** | 5 |
| 2. Ajustement ponctuel du règlement..... | 6 |

Présentation générale

Le PLU d'Andelu a été approuvé le 25 juin 2015. Il a fait l'objet d'une première procédure de modification simplifiée, qui a été approuvée le 22 novembre 2017, et d'une deuxième approuvée en date du 15 mai 2019.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier à nouveau le PLU, en faisant usage de la procédure de modification simplifiée, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, afin d'apporter des changements ponctuels au règlement du PLU, notamment l'amélioration de la rédaction de certaines règles ou encore la précision de certaines règles, comme celles relatives aux clôtures.

Elle porte plus précisément sur les points suivants :

1. Suppression des sous-secteurs UA* et UA sur le plan de zonage**

2. Ajustements ponctuels et formels du règlement

- 2.1 Ajustements transversaux
- 2.2 Ajustements spécifiques à la zone UA
- 2.3 Ajustements spécifiques à la zone UH
- 2.4 Ajustements spécifiques à la zone AUH
- 2.5 Ajustements spécifiques à la zone UL
- 2.6 Ajustements spécifiques à la zone A
- 2.7 Ajustements spécifiques à la zone N

Seuls ces points du règlement et du zonage sont concernés par la modification simplifiée, le reste du dossier de PLU applicable est sans changement.

Justification du choix de la procédure

Le contenu de la modification ne concerne que des changements mineurs du dossier de PLU, en conséquence il peut être procédé à une évolution du PLU dans le cadre d'une modification simplifiée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

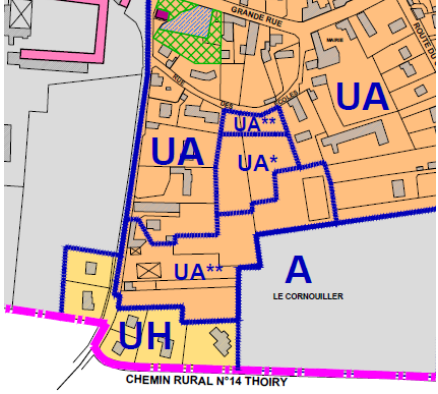
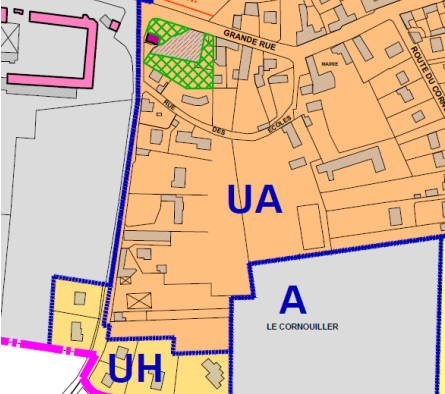
La présente modification respecte les différentes conditions fixées par l'article L.153-45 et l'article L.153-41 auquel il renvoie. La procédure de modification simplifiée peut être employée à condition de ne pas :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification du PLU a été soumise à une demande d'examen au cas par cas. Par décision n° MRAE AKIF-2024-063 du 21/08/2024, l'Autorité environnementale a considéré que la procédure « ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale par la commune d'Andelu ».

Les différents points de la modification du PLU, dont la portée est minime, n'ont pas vocation à impacter l'environnement.

1. Suppression des sous-secteurs UA* et UA**

| Plan de zonage en vigueur | Plan de zonage modifié |
|--|--|
|  <p>Le plan de zonage en vigueur montre une zone orange délimitée par une ligne bleue. Cette zone est divisée en plusieurs sous-secteurs : UA (à l'est), UA* (au centre), UA** (à l'ouest et au sud-ouest), et UH (au sud-ouest). À l'est de cette zone se trouve une zone grise étiquetée 'A' et 'LE CORNOULLER'. Au sud, une zone jaune est étiquetée 'UH'. Des rues sont indiquées : 'GRANDE RUE' au nord, 'CHÉMIN RURAL N°14 THOIRY' au sud, et 'BOULEVARD DE LA LIBÉRATION' à l'est. Le nom 'COMMUNE DE' est écrit en bas.</p> |  <p>Le plan de zonage modifié montre la même zone orange, mais les sous-secteurs UA* et UA** ont été supprimés et leur territoire est maintenant inclus dans le sous-secteur UA. Les autres zones (UH au sud-ouest, zone grise 'A' à l'est) et les rues ('GRANDE RUE', 'CHÉMIN RURAL N°14 THOIRY', 'BOULEVARD DE LA LIBÉRATION') restent identiques. Le nom 'COMMUNE DE I' est écrit en bas.</p> |
| Justifications | |
| L'opération immobilière de la Bergerie étant achevée, les sous-secteurs spécifiques dédiés peuvent être reclassés au sein de la zone UA. | |

2. Ajustements ponctuels du règlement

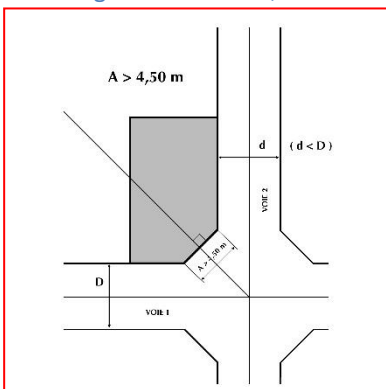
2.1 MODIFICATIONS TRANSVERSALES :

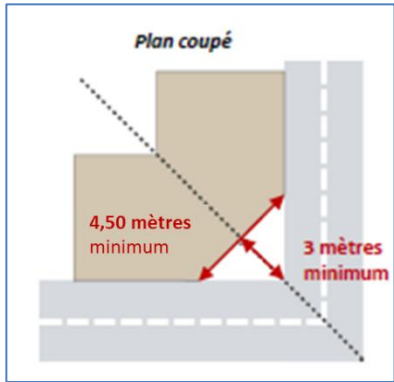
| Dispositions générales | | |
|--|---|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| DEROGATION A L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME | Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles issues du règlement de chaque zone sont applicables à chaque nouvelle construction sur le terrain issu du découpage foncier. | La dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme concernant l'instruction des règles à l'échelle des unités foncières issues des divisions est intégrée aux dispositions générales du PLU. Dans le PLU en vigueur, cette dérogation est répétée dans le corps du règlement des zones, à chaque article 7 et 9. Dans un souci de meilleure lisibilité de cette règle et d'instruction, celle-ci est basculée une seule fois au sein des dispositions générales. |

| Les accès | | |
|--|---|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONES UA-UH-AUH-A-N Article 3 – les conditions de desserte par les voies publiques ou privées | <p><u>Desserte</u></p> <p>UA.3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.</p> <p>UA.3.2. Une voie - publique ou privée - nouvelle qu'elle soit en impasse ou non doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <p>☐ Une rue voie publique ou privée desservant moins de 5 logements doit avoir une emprise minimale de 5,00 mètres de largeur. Une emprise plus étroite peut être admise pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (15/05/2019) dans la mesure où elle répond aux exigences de la sécurité incendie, de la protection civile.</p> <p>Une rue voie publique ou privée desservant 5 logements et plus doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur. Pour rappel, l'emprise d'une rue correspond à la surface du terrain occupé par la route et toutes ses dépendances nécessaires à sa tenue (plate-forme, fossé, talus, etc.)</p> <p>☐ Elle doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ;</p> <p>☐ Des emprises plus étroites peuvent être</p> | <p>L'organisation rédactionnelle de cet article est améliorée pour faciliter sa lecture et sa compréhension.</p> <p>Une largeur d'accès minimale est ajoutée afin de garantir un accès sécurisé aux terrains. Trois mètres est une largeur confortable pour permettre l'entrée de véhicules motorisés sur la parcelle.</p> <p>Une règle concernant les rampes d'accès est ajoutée.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | <p>ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III, al. 2e L.151-23 ;</p> <p>UA.3.3. Une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, ne devra pas excéder 50 mètres de longueur ; 200 mètres dans les secteurs UA* et UA** ;</p> <p>UA.3.4. A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.</p> <p>UA.3.5. Les sentes piétonnières (public ou privée) devront avoir une emprise minimale de 1,80 mètre de largeur ;</p> <p>Accès</p> <p>UA.3.6. Pour être constructible, un terrain (*) doit avoir un accès depuis une voie publique ou privée.</p> <p>UA.3.7. En particulier, il doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ☐ Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres ; ☐ Cet accès doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ; ☐ Cet accès doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ; ☐ Cet accès doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ; ☐ Cet accès doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ; ☐ Cet accès doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique. <p>UA.3.8. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.</p> <p>UA.3.9. L'accès piétonnier doit être adapté aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>UA.3.10. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.</p> <p>UA.3.11 Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.</p> | |
|--|--|--|

| Isolation thermique par l'extérieur | | |
|--|--|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONE UA -UH Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées | <p>Sur les constructions existantes, une isolation thermique extérieure est autorisée dans le retrait (*), avec une épaisseur maximum de 0.20 mètre.</p> <p>L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant sans surplomb sur le domaine public ;</p> | <p>La règle applicable aux travaux d'isolation par l'extérieure est clarifiée et une surépaisseur de 50 cm est accordée au lieu de 30 cm dans le PLU en vigueur, cette épaisseur étant jugée trop fine pour permettre une isolation par l'extérieur efficace. Cette épaisseur est par ailleurs cohérente avec l'article R152-6 du code de l'urbanisme.</p> |

| Les pans coupés | | |
|---|--|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONES UA-UH-UL Article 6 – L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées | <p>Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs, et supérieure à 4,50 mètres de largeur un pan coupé, avec un recul :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'au moins 3 mètres de la construction concernée à partir de l'intersection des deux alignements bordant le terrain, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'intersection des deux alignements bordant le terrain. d'une largeur de façade ou de la tangente à la façade perpendiculaire à la bissectrice de l'angle d'au moins 4,50 mètres. | <p>La rédaction de la règle relative aux constructions et clôtures implantées à l'angle de 2 voies est clarifiée et simplifiée pour permettre une meilleure lecture et une meilleure applicabilité.</p> <p>Le schéma illustratif est ajusté en conséquence.</p> <p>Par ailleurs, la rédaction de cet article est réorganisée et améliorée pour faciliter sa lecture et sa compréhension.</p> |
| |  | |

| | | |
|--|---|--|
| |  <p>L'alinéa précédent ne s'applique pas aux constructions existantes dont la construction ou la clôture n'observe pas de pan coupé.</p> | |
|--|---|--|

| Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives | | |
|--|---|---|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONES UA-UH -AUH Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <i>Réorganisation de la rédaction de l'article.</i> | La rédaction de cet article est réorganisée et améliorée pour faciliter sa lecture et sa compréhension. |

| Article 11 : aspect extérieur des constructions | | |
|---|---|---|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONES UA-UH -AUH Article 11 – L'aspect extérieur des constructions | <i>Réorganisation de la rédaction de l'article.</i> | La rédaction de cet article est réorganisée et améliorée pour faciliter sa lecture et sa compréhension. |

| Aspect des façades | | |
|---|--|---|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONES UA-UH -AUH Article 11 – L'aspect extérieur des constructions | Les caissons des volets roulants doivent être installés derrière la paroi de la façade ; ils peuvent être autorisés sous les linteaux de la façade s'ils sont dissimulés sous des lambrequins. Les coffres de volets roulants faisant saillie sur la façade sont interdits. Pour les constructions nouvelles et les extensions, ils seront posés à l'intérieur du bâtiment. Pour les constructions existantes, ils pourront être intégrés sous le linteau sous réserve d'être de la même couleur que les menuiseries. | La rédaction de la règle appliquée aux volets roulants est améliorée est clarifiée afin d'exprimer l'interdiction de l'installation de coffres de volets roulants sur la façade. La rédaction de la règle antérieure était moins lisible et pouvait laisser la place à des interprétations. |
| ZONES UA-UH -AUH | Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les | La rédaction de la règle appliquée aux édifices technique est améliorée pour |

| | | |
|---|--|--|
| Article 11 – L'aspect extérieur des constructions | antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble. Les cheminées, les climatiseurs, Les édicules, gaines et ouvrages techniques, les coffrets de branchement aux réseaux, les dispositifs d'émission ou de réception de signaux radioélectriques doivent être intégrés discrètement au bâti, non visibles de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager. | faciliter sa compréhension et son application. La liste des édicules est complétée dans un souci de précision de la règle. |
| ZONES UA-UH -AUH Article 11 – L'aspect extérieur des constructions | Lors de ravalements, les éléments de modénatures (encadrements de baies, bandeaux, corniches...) ainsi que les appareillages de briques ou de pierres doivent être préservés. | Une règle est ajoutée concernant la préservation des éléments décoratifs et de matériaux des façades, afin que les ravalements n'altèrent pas l'aspect d'origine et les éléments décoratifs des façades. |

| Aspect des toitures | | |
|---|--|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONES UA-UH-UL -AUH Article 11 – L'aspect extérieur des constructions | Les toitures plates inaccessibles sont autorisées et seront de préférence végétalisées. | Une recommandation est ajoutée à la règle concernant l'aspect des toitures terrasse afin d'inciter à leur végétalisation, dans un souci de rafraîchissement des espaces urbanisés et de développement de la biodiversité dans le village. |
| ZONES UA-UH -AUH Article 11 – L'aspect extérieur des constructions | Les toitures inclinées doivent présenter, soit une pente des constructions principales seront comprises entre 35 et 45 ° et être recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises, soit une pente comprise entre 15 et 25 ° et être recouvertes de pans de zinc pré-patiné ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits. | La rédaction de la règle appliquée aux toitures à pente est simplifiée pour ne s'appliquer qu'aux constructions principales et leur imposer une toiture à pente. L'interdiction des combles brisés et balcons creux est conservée mais déplacée à la fin de l'article pour en faciliter la lecture. |
| ZONES UA-UH -AUH-A Article 11 – L'aspect extérieur des constructions | Les toitures inclinées des vérandas ou des appentis doivent présenter une pente comprise entre 15 et 25 ° ou comprise entre 35 et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; les matériaux réfléchissants sont interdits. Les cheminées, les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, doivent être installés derrière le plan de la façade et intégrés dans un aménagement d'ensemble. Un capteur solaire situé sur une toiture inclinée doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite | La rédaction de la règle appliquée aux toitures à pente est allégée pour ne s'appliquer qu'aux constructions principales et permettre aux extensions, constructions annexes et vérandas de déroger à la règle générale. Cela doit permettre d'apporter quelques souplesses au traitement des toitures issues d'extensions ou des constructions annexes, de taille plus réduite que la construction principale. De même, il était incohérent d'appliquer les mêmes règles aux toitures de |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>toiture. La surface des capteurs solaires implantés sur une toiture inclinée ne peut excéder 30 % de la surface totale du pan de la toiture. L'installation de panneaux solaires est recommandée. Les capteurs solaires situés sur la toiture doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture, sans aucun décrochement avec ladite toiture. Ils seront de préférence sur les parties de toiture non visible du domaine public ou sur les bâtiments annexes.</p> <p>Les réhabilitations ou les modifications des toitures existantes doivent être menées dans le respect du présent article.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux toitures inclinées des extensions, des annexes et des vérandas à condition d'une intégration harmonieuse avec la construction principale à condition de ne pas être inférieur à 10° ; <p>Sont interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les combles brisés (mansardes) ; - Les balcons creux ; - Les toitures ondulées, ou composées de larges plaques uniformes et d'aspect plastique ou asphalté (shingle, tôle...) sauf pour les abris de jardins, carports, appentis de moins de 20 m² ; - Les matériaux réfléchissants ; <p>Les éoliennes domestiques seront intégrées à la toiture pour des raisons esthétiques, les éoliennes sur mât sont interdites.</p> | <p>vérandas.</p> <p>La rédaction des règles relatives aux capteurs solaires est améliorée et clarifiée dans un souci de lisibilité du règlement. Des croquis illustratifs sont également incorporés au règlement.</p> <p>Les toitures ondulées, d'aspect plastique ou asphaltées sont désormais interdites pour garantir des toitures de qualité. Une souplesse est accordée aux petites constructions de type abri de jardin, carports, appentis de moins de 20 m², pour lesquels il est commun de trouver ce type de couverture au sein de grandes enseignes commerciales.</p> <p>Une règle relative à l'implantation d'éoliennes domestiques est également ajoutée : en effet, ces dispositifs sont de plus en plus fréquents et il est nécessaire de garantir leur bonne intégration sur la construction.</p> |
|--|---|--|

| Les clôtures | | | |
|---|---|--|--|
| OBJET | REDACTION EN VIGEUR | REDACTION MODIFIEE | JUSTIFICATIONS |
| <p>ZONES UA-UH -AUH-A Article 11 – L'aspect extérieur des constructions</p> | <p><i>Les clôtures</i></p> <p>Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.</p> <p>Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit</p> | <p><i>Les clôtures</i></p> <p>Les clôtures sur voie publique ou privée sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un mur plein ; - D'un muret limité à | <p>La rédaction de la règle relative aux clôtures est en premier lieu réorganisée pour faciliter sa lecture, et distinguer ce qui relève des clôtures sur rue, sur les limites séparatives, des portails.</p> <p>La rédaction est par ailleurs améliorée et clarifiée pour</p> |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, soit d'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur totale.</p> <p>Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être soit enduites, soit formées de pierres apparentes à joints beurrés.</p> <p>Toutefois, sur la route de Marcq, et sur la Grande Rue entre la route de Marcq et la route de Jumeauville, les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de pierres apparentes à joints beurrés.</p> <p>Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé vertical ajouré, ou d'un barreaudage métallique vertical, ou d'un grillage rigide.</p> <p>Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein n'excédant pas 1,80 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert rigide ou d'un lattis boisé limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative. Les claustras ne seront pas visibles de l'espace public.</p> <p>Un portail nouveau doit avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2,20 mètres ; Il doit être composé avec la clôture l'encadrant.</p> | <p>0,80 mètre de hauteur surmontée d'un dispositif largement ajouré ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une haie d'essence locale ; <p>Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés</p> <p>Les parties maçonnées doivent être enduites ou formé de pierres apparentes à joints clair,</p> <p>Toutefois, sur la Grande Rue entre la route de Marcq et la route de Jumeauville, les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de pierres apparentes à joints beurrés.</p> <p>Les coffrets techniques et autres éléments (boîtes aux lettres, interphones...) doivent être intégrés à la clôture.</p> <p>Les clôtures en limite séparatives sont limitées à 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent être composée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'un muret enduit ou formées de pierres apparentes à joints clair, limité à 1 mètres de hauteur surmonté d'un dispositif plein ou ajouré ; - D'un dispositif ajouré ou plein ; - D'une haie d'essences locales ; <p>Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la</p> | <p>éviter toute interprétation.</p> <p>Sur le fond, sont désormais interdits les dispositifs d'occultation autres que végétalisés (excluant ainsi les bâches et autres occultations plastiques ou synthétiques).</p> <p>Une souplesse est apportée à la composition imposée des clôtures route de Marcq, où il n'est plus imposé de pierres apparentes à joints beurrés. Cette obligation est en revanche reconduite sur une partie de la Grande Rue, pour faire perdurer la qualité architecturale et urbaine du cœur de village (dispositif spécifique en zone UA).</p> <p>Une règle est ajoutée pour favoriser la meilleure intégration possible des coffrets techniques.</p> <p>Une recommandation est ajoutée pour inciter à la réalisation de passages pour la petite faune sous les clôtures. Cela ne s'applique pas pour les murs en pierre.</p> <p>Sur les limites séparatives, sont désormais interdites les plaques de béton et claustras, considérées comme peu qualitatives.</p> <p>Enfin, une règle relative à la qualité végétale des clôtures est ajoutée.</p> <p>Une disposition spécifique est ajoutée au règlement pour les clôtures le long des sentes et voies piétonnes, afin que ces dernières soient traitées en harmonié avec les clôtures environnantes.</p> |
|--|---|---|--|

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>petite faune.</p> <p>Toutefois, ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux murs en pierre existants</p> <p>Sont interdit en sur limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs et murets <p>Sont interdit en clôture sur voie et sur limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositifs d'occultation de faible qualité (voilage, brande, canisse, fausse végétation, tôle, matériaux synthétiques ...) - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert - Les plaques bétons - Les claustras <p>Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives</p> <p>Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales</p> <p>Le long des sentes et voies piétonnes, les clôtures doivent être de qualité et traitées en harmonie avec les clôtures environnantes, dans la limite de 1,80 mètre.</p> | |
| <p>ZONES UA-UH -AUH Article 11 – L'aspect extérieur des constructions</p> | | <p>Un portail nouveau doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2 mètres piliers compris. Les portails et portillons</p> | <p>Une largeur maximale des portails est ajoutée afin d'éviter d'avoir des alignements ponctués d'accès trop larges qui viendraient</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes. | rompre l'harmonie bâtie générée par les clôtures. |
|--|--|--|---|

| Stationnement | | |
|---|---|---|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONES UA-UH -AUH -N Article 12 – les obligations en matière de stationnement | <p><i>Les principes généraux</i></p> <p>Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres.</p> <p>En cas d'extension des constructions à destination de logements il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas créer de nouveau logement - Ne pas créer de surface de plancher supérieure à 40 m² <p>Si l'une ou l'autre des conditions n'est pas respectée, les règles différentielles s'appliquent</p> <p>Les places de stationnement commandées sont interdites.</p> <p>Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Longueur : 5,30 mètres - Largeur : 2,70 mètres - Longueur de dégagement : 5 mètres | <p>La rédaction du dimensionnement des places de stationnement est améliorée et une longueur de dégagement est ajoutée afin de garantir la réalisation de places fonctionnelles.</p> <p>Une souplesse est apportée pour les extensions des constructions existantes, ne les soumettant pas à l'obligation de réaliser des places de stationnement supplémentaires. En effet, dans les tissus urbains contraints, cela peut empêcher la réalisation de petites extensions des constructions principales. Dans la mesure où ces extensions ne conduisent pas à une création de logement, il y a lieu de ne pas leur imposer de places de stationnement supplémentaires.</p> <p>Enfin, les places commandées sont interdites, afin de garantir la réalisation de places de stationnement fonctionnelles.</p> |
| ZONES UA-UH -AUH Article 12 – les obligations en matière de stationnement | <p><i>Les règles différentielles</i></p> <p>Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.</p> | <p>La règle portant sur la réalisation des rampes d'accès au sous-sol est déplacée dans l'article portant sur les accès.</p> |
| ZONES UA-UH -UL Article 12 – les obligations en matière de stationnement | <p>Pour les constructions à usage de commerce, une place par tranche entamée de 25 mètres carrés de surface de vente le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction ; ;</p> <p>Pour les constructions à usage d'artisanat, une</p> | <p>La règle de stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail est assouplie pour favoriser l'implantation de ce type de construction dans la commune, qui participe à l'attractivité et au dynamisme du village.</p> |

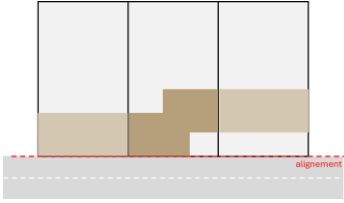
| | | |
|--|---|--|
| | <p>place par tranche entamée de 80 mètres carrés de surface de plancher le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction ;</p> | |
|--|---|--|

| Espaces libres et plantations | | |
|--|---|---|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| <p>ZONES UA-UH -AUH Article 13 – les obligations en matière d’espaces libres et de plantations</p> | <p>Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*); Ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies).</p> | <p>La règle est supprimée de l’article 13, car il s’agit d’une définition, déjà édictée dans la partie du règlement dédiée aux définitions des termes du règlement.</p> |
| <p>ZONES UA-UH -AUH Article 13 – les obligations en matière d’espaces libres et de plantations</p> | <p>Les places de stationnement et les voies internes aux projets devront être perméables.</p> | <p>Une règle relative au traitement perméable des places de stationnement et voies est ajoutée, afin de prendre en compte des recommandations du PCAET (document devant être pris en compte par les PLU).</p> |

| Performances énergétiques et environnementales | | |
|---|--|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| <p>ZONES UA-UH UL-AUH Article 9 – l’emprise au sol des constructions</p> | <p>Cette limitation n’est applicable ni aux services publics d’intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d’intérêt général (*), ni aux panneaux solaires au sol.</p> | <p>Les panneaux solaires au sol sont exonérés de la règle d’emprise au sol maximale, afin de favoriser l’implantation de ces dispositifs, en cohérence avec les orientations du PCAET communautaire.</p> |
| <p>ZONES UA-UH UL-AUH-A-N Article 10 – hauteur maximale des constructions</p> | <p>A.10.3. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, et panneaux solaires sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.</p> | <p>Les panneaux solaires sont exonérés de la règle de hauteur maximale, afin de favoriser l’implantation de ces dispositifs, en cohérence avec les orientations du PCAET communautaire.</p> |
| <p>ZONES UA-UH UL-AUH-A-N Article 15 – les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p> | <p>L’orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d’énergie, sont conseillées, ainsi que l’utilisation de matériaux durables. L’installation de dispositifs de production d’énergie renouvelable pour l’approvisionnement énergétique des constructions est fortement recommandée.</p> | <p>Une règle est ajoutée afin de favoriser la qualité énergétique des constructions futures, en cohérence avec les orientations du PCAET de Gally-Mauldre.</p> |

2.2 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE UA

| Suppression des sous-secteurs UA* et UA** | | |
|---|---|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONE UA- introduction | La zone UA correspond, selon le rapport de présentation, au centre ancien du village. Deux sous-secteurs UA* et UA** correspondent au périmètre de l'OAP du secteur de la Bergerie. | Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence. |
| ZONE UA- Article 3 les conditions de desserte par les voies publiques ou privées | Une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets. En particulier, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sa longueur doit être inférieure à 50 mètres dans la zone UA. -200 mètres dans les secteurs UA* et UA**; | Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence. |
| ZONE UA- Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées | L'implantation des constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement par des bâtiments ou des murs, ou par les deux Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait (sans minimum de reculement imposé). (...) Des implantations différentes de celles fixées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Pour permettre la pose d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant sans surplomb sur le domaine public ; • Lors de travaux d'extension, de surélévation, ou d'amélioration de constructions existantes implantées différemment de la règle, ceux-ci peuvent être réalisés en respectant le même retrait que la construction existante • Lorsque l'alignement dominant des bâtiments avoisinant, ne respecte pas le retrait, la construction nouvelle peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, riveraine ou mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements. | Une souplesse d'implantation des constructions par rapport aux voies est intégrée à l'article 6 de la zone UA, afin de donner davantage de possibilités d'implantation aux futures constructions en UA, tout en maintenant un front bâti à l'alignement par des bâtiments, murs ou clôtures. Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence. Des assouplissements à l'implantation des constructions sont ajoutés pour favoriser une implantation harmonieuse par rapport aux constructions existantes, et pour permettre les isolations par l'extérieur. |

| | | |
|---|---|---|
| |  <ul style="list-style-type: none"> • Lorsqu'il s'agit de la réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général qui, compte tenu de leur nature ou de leur fonctionnement, supposent d'être implantés à un moindre retrait* ou à l'alignement ; | |
| <p>ZONE UA- Article 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p>Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions nouvelles doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions nouvelles devront respecter la marge de retrait de 6 mètres de la zone UA reportée sur l'OAP secteur de la Bergerie.</p> <p>Dans les secteurs UA* et UA**, la distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 2,50 mètres ($D \geq 2,50$ mètres) dans le cas contraire.</p> <p>Dans les secteurs UA* et UA**, les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre des limites séparatives.</p> | <p>Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence.</p> |
| <p>ZONE UA- Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</p> | <p>Le présent article n'est pas applicable aux secteurs UA* et UA**.</p> | <p>Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence.</p> |
| <p>ZONE UA- Article 9 L'emprise au sol des construction</p> | <p>Dans les secteurs UA* et UA**, l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder 40% de la superficie du terrain (*).</p> | <p>Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en conséquence.</p> |
| <p>ZONE UA- Article 10 Hauteur maximale des construction</p> | <p>Dans le secteur UA*, la hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère (*).</p> <p>Dans la zone UA et le sous-secteur UA**, la hauteur</p> | <p>Les sous-secteurs UA* et UA**, qui correspondaient au projet d'opération immobilière de la Bergerie, sont supprimés, le projet étant achevé. Les mentions de ses sous-secteurs sont supprimées dans le règlement en</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 9,00 mètres au faitage (*).</p> <p>Dans le secteur UA*, la hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 7,00 mètres au faitage (*).</p> | conséquence. |
| <p>ZONES UA-UH-UL-AUH Article 3 – les conditions de desserte par les voies publiques ou privées</p> | <p>Cet accès doit avoir une largeur minimale de 3 mètres ;</p> <p>(...)</p> <p>Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement sur la voie publique ou privée.</p> | <p>Une largeur d'accès minimale est ajoutée afin de garantir un accès sécurisé aux terrains. Trois mètres est une largeur confortable pour permettre l'entrée de véhicules motorisés sur la parcelle.</p> <p>Par ailleurs, la règle sur les rampes d'accès, initialement inscrite à l'article 12, est déplacées à l'article 3, afin que cette dernière soit édictée dans le bon article du règlement.</p> |

| ZONE UA | | |
|---|---|---|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| <p>ZONE UA- Article 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> | <p>Dans une bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées sur l'une au moins des limites joignant l'alignement (*).</p> <p>Hors cette bande de 15 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives (*).</p> | <p>Une clarification de rédaction est apportée quant au calcul de la bande d'implantation de 15 mètres à compter de l'alignement afin d'éviter toute mauvaise interprétation de la règle.</p> |
| | <p>Les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre des limites séparatives.</p> <p>Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des façades des constructions existantes sont autorisés ; dans ce cas, des distances inférieures à celles prescrites dans les alinéas précédents peuvent être admises.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).</p> <p>Le présent article n'est pas applicable lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de</p> | <p>La rédaction de l'article est clarifiée, simplifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et précisé sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le dimensionnement des annexes (pour éviter les dérives et abus, en faisant passer une construction principale pour une annexe) • L'implantation des piscines, non spécifié actuellement. Le retrait de 2 mètres permet d'assurer une certaine distance vis-à-vis du voisin • Une souplesse est apportée |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues par le présent article.</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux piscines non couvertes qui doivent observer un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; - Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère mesurée du terrain naturel : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum ; - Pour permettre la pose d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant ; - Lors de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : - Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée. - Que les ouvertures créant des vues respectent les distances imposées dans l'alinéa 7.2 et 7.3. - Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ; - Aux équipements collectifs d'intérêt général ; - Aux installations de chauffage, climatisations, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur qui doivent être installés à 4 mètres minimum des limites séparatives - Lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues par le présent article. | <p>pour l'implantation de dispositifs techniques (pompes à chaleur, etc.)</p> |
| <p>ZONE UA- Article 8 L'implantation des constructions</p> | <p>Le présent article n'est pas applicable aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ; | <p>La rédaction de l'article est clarifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et complété des constructions ou installations dont l'implantation règlementée par</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>les unes par rapport aux autres sur un même terrain</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Aux constructions à destination d'équipements publics ; - Aux piscines non couvertes ; - Aux bâtiments annexes ; - À la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone ; - A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée ; | <p>rapport aux autres constructions sur un même terrain n'est pas indispensable, dans la mesure où elle relève des choix du pétitionnaire.</p> <p>De même, une souplesse est apportée pour les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre et existantes, qui ne respectent pas les règles de l'article.</p> |
| <p>ZONE UA- Article 10 Hauteur maximale des construction</p> | <p>Dans la zone UA et le sous-secteur UA**, la hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 9,00 mètres au faitage et 6,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère (*).</p> | <p>La hauteur maximale des constructions principale au niveau du faitage est précisée afin de mieux encadrer la hauteur maximale des constructions.</p> |

2.3 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE UH

| Isolation thermique par l'extérieur | | |
|--|---|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONE UA -UH Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées | Sur les constructions existantes, une isolation thermique extérieure est autorisée dans le retrait (*), avec une épaisseur maximum de 0.20 mètre. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est autorisée dans la limite d'une épaisseur de 30cm du bâti existant sans surplomb sur le domaine public ; | La règle applicable aux travaux d'isolation par l'extérieure est clarifiée et une surépaisseur de 50 cm est accordée au lieu de 20 cm dans le PLU en vigueur, cette épaisseur étant jugée trop fine pour permettre une isolation par l'extérieur efficace. |

| ZONE UH | | |
|--|---|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONE UH- Article 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <p>Sur les limites séparatives joignant l'alignement (*), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 3,00 mètres ($D \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.</p> <p>Sur la limite séparative formant le fond (*), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction implantée en retrait à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à la 10,00 mètres ($D \geq 10,00$ mètres).</p> | Le mode de calcul du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est ajusté dans un souci de clarté et d'harmonisation avec les autres zones. |
| | <p>Les constructions annexes doivent être implantées en retrait d'1 mètre des limites séparatives.</p> <p>Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative ; la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 3,00 mètres.</p> <p>Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des façades des constructions existantes sont autorisés ; dans ce cas, des distances inférieures à celles prescrites dans les alinéas précédents peuvent être admises.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).</p> | La rédaction de l'article est clarifiée, simplifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et précisé sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Le dimensionnement des annexes (pour éviter les dérives et abus, en faisant passer une construction principale pour une annexe) • L'implantation des piscines. Le retrait de 3 mètres permet d'assurer une certaine distance vis-à-vis du voisin • Une souplesse est apportée pour l'implantation de dispositifs techniques (pompes à chaleur, etc.) |

| | | |
|-----------------|---|----------------------------------|
| | <p>Le présent article n'est pas applicable lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues par le présent article.</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux piscines non couvertes qui doivent observer un retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; - Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 20 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3,50 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère mesurée du terrain naturel : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum ; - Pour permettre la pose d'une isolation par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une épaisseur de 20cm du bâti existant ; - Lors de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o Que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée. o Que les ouvertures créant des vues respectent les distances imposées dans l'alinéa 7.2 et 7.3. - Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ; - Aux équipements collectifs d'intérêt général ; - Aux installations de chauffage, climatisations, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur qui doivent être installés à 4 mètres minimum des limites séparatives - Lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues par le présent article. | |
| ZONE UH- | Lorsque les constructions édifiées sur une même | Le mode de calcul du retrait des |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</p> | <p>emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute façade élevée sur le sol naturel (*), réglée sur l'égout du toit ou sur l'acrotère (*), avec un minimum de 6,00 mètres ($D \geq H \geq 6,00$ mètres) si une des façades comporte une baie constituant une vue (*) au moins, et à 3,00 mètres ($D \geq H \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.</p> | <p>constructions les unes par rapport aux autres est ajusté dans un souci de clarté et d'harmonisation avec les autres zones.</p> |
| | <p>Le présent article n'est pas applicable aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ; - Aux constructions à destination d'équipements publics ; - Aux piscines non couvertes ; - Aux bâtiments annexes ; - À la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone ; - A l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du plu dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée ; | <p>La rédaction de l'article est clarifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et complété des constructions ou installations dont l'implantation règlementée par rapport aux autres constructions sur un même terrain n'est pas indispensable, dans la mesure où elle relève des choix du pétitionnaire.</p> <p>De même, une souplesse est apportée pour les constructions ayant fait l'objet d'un sinistre et existantes, qui ne respectent pas les règles de l'article.</p> |
| <p>ZONE UH- Article 10 Hauteur maximale des construction</p> | <p>La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 8,00 mètres au faitage (*) et 4,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère.</p> <p>La hauteur maximale d'une construction annexe ne peut excéder 4,50 mètres au faitage.</p> <p>Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.</p> <p>Ces limitations ne sont applicables ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général.</p> | <p>La notion d'absolue est supprimée, ne renvoyant à aucune définition propre au règlement.</p> <p>Une dérogation est octroyée aux équipements publics pour leur laisser davantage de souplesse si besoin.</p> |

2.4 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE UL

| Isolation thermique par l'extérieur | | |
|---|---|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONE UL Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain | <p>Cette règle ne s'applique pas entre une construction principale et des annexes.</p> | Une souplesse est apportée à l'implantation des constructions annexes. |
| ZONE UL- Article 10 Hauteur maximale des construction | <p>La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.</p> <p>La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :</p> <p>La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère 7 mètres au point le plus haut (*).</p> <p>La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 6,00 mètres au faîtage (*).</p> <p>Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou télépho-niques, les paraboles, et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.</p> | La rédaction de la règle est clarifiée, et la hauteur maximale des équipements est élevée à 7 mètres pour leur octroyer davantage de souplesse. |
| ZONE UL- Article 13 LES obligations en matière d'espaces libres et de plantations | UL.13.2. Les espaces libres résultant de l'application des articles UL.6. à UL.9. doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, ainsi que des installations sportives. | Il est précisé à l'article 13 que les installations sportives ne sont pas soumises à l'obligation de végétalisation, afin d'éviter de bloquer l'aménagement d'une aire de jeu ou d'une city stade. |

2.5 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE AUH

| Isolation thermique par l'extérieur | | |
|---|---|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| ZONE AUH Article 3 Les conditions de desserte des voies publiques ou privées | Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 1,80 mètre de largeur et un tirant libre supérieur à 3,00 de hauteur. | La règle est simplifiée, le terme de « tirant libre » étant trop spécifique et difficile à instruire. |
| ZONE AUH Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées | Si aucun autre reculement (*) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle ou une extension doit être implantée avec un retrait de 15,00 10,00 mètres au moins minimum sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée. | La distance minimale de retrait est ajustée afin d'être en accord avec la distance inscrite sur le plan de zonage. |
| ZONE AUH- Article 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | <p>Si aucun autre reculement (*) ne figure sur le document graphique, sur les limites séparatives joignant l'alignement (*), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres) si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), mais avec un minimum de 3,00 mètres ($D \geq 3,00$ mètres) dans le cas contraire.</p> <p>Sur la limite séparative formant le fond (*), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à la 10,00 mètres ($D \geq 10,00$ mètres).</p> <p>Une piscine privative doit être implantée avec un reculement sur la limite séparative ; la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 3,00 mètres.</p> <p>Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque nouvelle construction sur le terrain issu du découpage foncier.</p> <p>Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> | <p>Le mode de calcul du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est ajusté dans un souci de clarté et d'harmonisation avec les autres zones.</p> <p>La rédaction de l'article est clarifiée, simplifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et précisé sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le dimensionnement des annexes (pour éviter les dérives et abus, en faisant passer une construction principale pour une annexe) • L'implantation des piscines. Le retrait de 2 mètres permet d'assurer une certaine distance vis-à-vis du voisin • Une souplesse est apportée pour l'implantation de dispositifs techniques (pompes à chaleur, etc.) |

| | | |
|--|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Aux piscines non couvertes qui doivent observer un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; - Aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 15 m² et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 au faitage et/ou 2,5 m de l'égout du toit mesurée du terrain naturel : pour ces bâtiments, le recul imposé est de 1 mètre minimum ; - Aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics ; - Aux équipements collectifs d'intérêt général ; - Aux installations de chauffage, climatisations, ventilation, pompe à chaleur et autres équipements dotés de pompe ou de compresseur qui doivent être installés à 2 mètres minimum des limites séparatives | |
| ZONE UH- Article 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain | <p>Le présent article n'est pas applicable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics. - Aux constructions à destination d'équipements publics ; - Aux piscines non couvertes ; - Aux bâtiments annexes | <p>La rédaction de l'article est clarifiée en groupant toutes les exceptions au sein du même paragraphe et complété des constructions ou installations dont l'implantation réglementée par rapport aux autres constructions sur un même terrain n'est pas indispensable, dans la mesure où elle relève des choix du pétitionnaire.</p> |
| ZONE AUH- Article 10 Hauteur maximale des construction | <p>La hauteur maximale d'une construction est calculée par rapport au sol naturel.</p> <p>La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :</p> <p>La hauteur maximale absolue de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout ou 4,50 mètres à l'acrotère (*) et 8,00 mètres au faitage.</p> <p>La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 8,00 mètres au faitage (*).</p> | <p>La rédaction de l'article est clarifiée.</p> |

2.6 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE A

| Zone A | | |
|---|---|--|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| <p>ZONE A- Article 11 L'aspect extérieur des constructions</p> | <p><i>Les toitures</i></p> <p>Les constructions à destination autre qu'agricole doivent présenter une toiture avec une pente entre 30° de 45° et recouvertes de tuiles plates, de tuiles mécaniques ou d'ardoises. Elles ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.</p> <p>Le degré de pente d'une construction ou d'une installation nouvelle à usage agricole ne peut pas être inférieur à 20°.</p> <p>Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées. Elles seront de préférence végétalisées.</p> <p>Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans le volume de la construction non visible de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager.</p> <p>Les toitures inclinées doivent présenter une pente de 45° ; elles doivent être recouvertes d'ardoises, de tuiles plates ou mécaniques, ou de pans de zinc, ou de matériaux d'aspect similaire ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées.</p> | <p>Les règles concernant l'aspect des pentes sont clarifiées pour distinguer les toitures des constructions à destination d'habitat et celles à destination agricole, ne répondant pas aux mêmes fonctions et besoins.</p> <p>Une recommandation concernant la végétalisation des toitures plates est ajoutée, dans un souci de limitation de l'absorption de la chaleur et de développement de la biodiversité.</p> <p>Une précision est également apportée au sujet des édicules techniques, afin que ces derniers soient dissimulés, dans un souci de qualité architecturale.</p> |
| <p>ZONE A- Article 11 L'aspect extérieur des constructions</p> | <p><i>Les clôtures</i></p> <p>Un mur plein en pierres apparentes doit être maintenu, ou restitué lorsque son état ne permet pas sa conservation.</p> <p>(...)</p> <p>Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.</p> | <p>Une disposition spécifique est ajoutée pour garantir au maximum la préservation des murs en pierres apparentes.</p> <p>De même, une règle est ajoutée concernant l'aspect des portails et portillons pour garantir leur qualité, avec néanmoins une plus grande souplesse que dans les zones U et AU pour s'adapter à la vocation agricole de la zone et aux besoins des agriculteurs.</p> |
| <p>ZONE A Article 12 – les obligations en matière de stationnement</p> | <p>Pour les constructions à usage agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente dans le cas où la construction dispose d'un espace de vente, tout tranche commencée étant due. | <p>Des règles de stationnement quantitatives sont ajoutées afin d'assurer le stationnement dans de bonnes conditions des constructions agricoles disposant d'une vente à la ferme et d'installations équestres.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- 0,5 place de stationnement par box dans le cas où la construction dispose d'installations équestres.- Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de la construction. | |
|--|---|--|

2.7 MODIFICATIONS RELATIVES A LA ZONE N

| Zone N | | |
|--|--|---|
| OBJET | MODIFICATION | JUSTIFICATIONS |
| <p>ZONE N- Article 2 Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières</p> | <p>En outre, dans les secteurs de constructibilité limitée, repérés par un tireté rouge sur le document graphique, sont autorisés, sous réserve de conditions particulières :</p> <p>L'extension mesurée des bâtiments existants et construction d'annexes aux habitations existantes, à la condition que cette extension n'excède pas les limites fixées, pour chaque bâtiment existant, par un tireté rouge sur le document graphique, et n'excède pas 15 % de la surface des bâtiments existants.</p> | <p>Le périmètre de constructibilité limité n'étant plus d'actualité, et n'existant pas sur le document graphique, sa mention est supprimée dans le règlement.</p> |
| <p>ZONE N Article 6 L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées</p> | <p>Dans les secteurs de constructibilité limitée, repérés par un tireté rouge sur le document graphique, une construction ou une installation nouvelle doit respecter un reculement (*) de 6,00 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.</p> | |
| <p>ZONE N- Article 11 L'aspect extérieur des constructions</p> | <p><i>Les toitures</i></p> <p>Les toitures inclinées des constructions principales seront comprises entre 35 et 45° et recouvertes de tuiles plates ou d'ardoises. Elles ne peuvent déborder des pignons de plus de 30 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées</p> <p>Les toitures plates accessibles ou inaccessibles sont autorisées. Elles seront de préférence végétalisées.</p> <p>Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble, non visible de l'espace public et cachés du voisinage par un traitement paysager</p> <p>Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les toitures ne peuvent déborder des pignons de plus de 50 centimètres, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.</p> <p>(...)</p> | <p>Les règles concernant l'aspect des pentes sont clarifiées et simplifiées.</p> <p>Une recommandation concernant la végétalisation des toitures plates est ajoutée, dans un souci de limitation de l'absorption de la chaleur et de développement de la biodiversité.</p> <p>Une précision est également apportée au sujet des édicules techniques, afin que ces derniers soient dissimulés, dans un souci de qualité architecturale.</p> <p>Des éléments sur l'implantation des capteurs solaires sont également ajoutés afin de garantir leur bonne insertion.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>Un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le sens de la toiture, au plus près du faîtage, soit au plus près de l'égout du toit, de préférence sur toute la longueur de la toiture, sans aucun décrochement avec ladite toiture.</p> | |
| <p>ZONE N- Article 11 L'aspect extérieur des constructions</p> | <p><i>Les clôtures</i></p> <p>Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 1,70 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,80 mètre de hauteur sur la limite avec la voie publique et d'une clôture rigide n'excédant pas 1,70 mètres de hauteur totale.</p> <p>Les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide vertical ajouré ou d'un barreaudage métallique vertical.</p> <p>Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée soit d'un mur plein, soit d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une haie « champêtre » végétale, limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.</p> <p>Un portail nouveau doit avoir une largeur inférieure à 3,50 mètres et une hauteur inférieure à 2,20 mètres ; Il doit être composé avec la clôture dans laquelle il s'insère.</p> <p>Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'un muret ou d'un grillage doublé de préférence d'une haie d'essences locales.</p> <p>Les parties maçonnées seront enduites ou en pierres apparentes.</p> <p>Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée d'un grillage doublé de préférence d'une haie d'essences locales</p> <p>Seuls les systèmes d'occultation végétalisés sont autorisés</p> <p>Un portail nouveau doit avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et maximale 5 mètres et une hauteur inférieure à 2 mètres piliers compris. Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes.</p> | <p>La rédaction de la règle relative aux clôtures est réorganisée pour faciliter sa lecture, et distinguer ce qui relève des clôtures sur rue, sur les limites séparatives, des portails.</p> |
| <p>ZONE N- Article 13 Les obligations en</p> | <p>Cet article est sans objet dans la zone N.</p> <p>En dehors des occupations et utilisations du sol</p> | <p>La règle du traitement des espaces libres au sein de la zone naturelle est complétée afin de garantir sa</p> |

| | | |
|---|--|----------------------|
| <p>matière d'espaces libres et de plantation</p> | <p>soumises à des conditions particulières définies à l'article N2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent. • Ils doivent être conservés en pleine terre. • Les cheminements internes au projet et les places de stationnement seront traités de façon à être perméables. <p>Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, sont soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.</p> | <p>préservation.</p> |
|---|--|----------------------|