



**PLAN LOCAL D'URBANISME
D'ANDELU**
[DÉPARTEMENT DES YVELINES]

**LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**
[LA PIÈCE 3]

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Prescrit par la délibération du 27 mai 2011,
Arrêté par la délibération du 7 mars 2014,
Approuvé par la délibération du 25 juin 2015
Modifié par la délibération du 22 novembre 2017
Modifié par la délibération du 15 mai 2019**

SOMMAIRE

LE CONTEXTE LÉGAL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION....	3
1. LES SECTEURS CONCERNÉS	4
2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AU SECTEUR DU CORNOUILLER ET À SES ABORDS, ET AU PRÉ	5
2.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DU CORNOUILLER ET SES ABORDS, ET AU PRÉ.....	5
2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU CORNOUILLER ET SES ABORDS, ET AU PRÉ.....	9
3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AU SECTEUR DES SIX-TERRAINS	10
3.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DES SIX-TERRAINS.....	10
2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DES SIX-TERRAINS	11
4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AU SECTEUR AUH	12
4.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR AUH	12
4.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR AUH.....	13

LE CONTEXTE LÉGAL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 respectent les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Selon ce même article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, 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. Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

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. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

- *Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations, et programmations prévues au présent 3 ».*

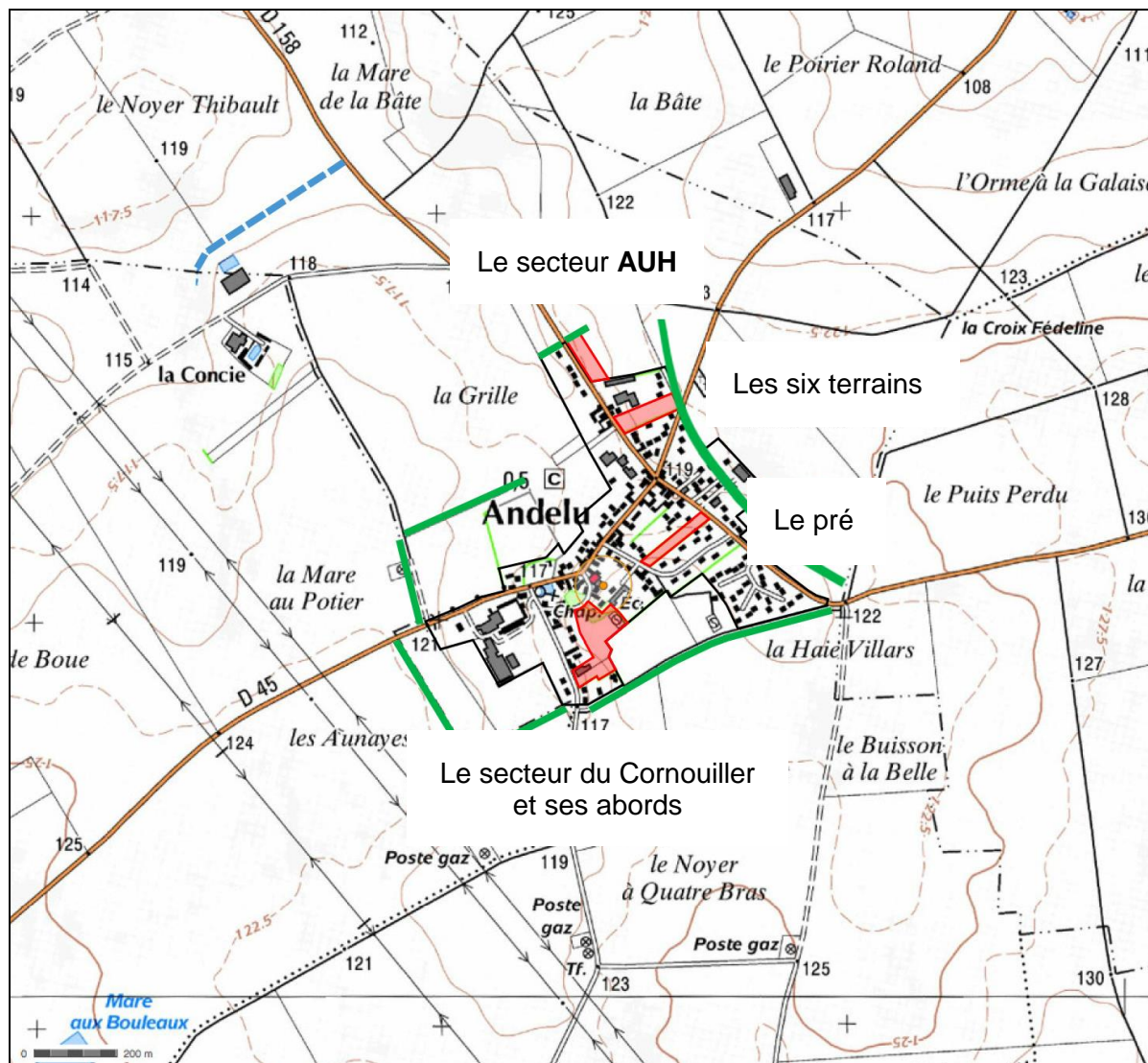
Ces orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U..

1. LES SECTEURS CONCERNÉS

Dans le cadre du P.L.U. d'ANDELU, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (la pièce n° 3) concernent, dans les zones urbaines, quatre secteurs densifiables ou urbanisables dans le cadre de la présente révision générale :

- Les abords occidentaux du secteur du Cornouiller ;
- Un grand pré 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.

Le troisième, le secteur **AUH**, est l'objet d'un renvoi au règlement et à son document graphique, dans la mesure où les orientations d'aménagement portent sur de simples retraits obligatoires.



2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AU SECTEUR DE LA BERGERIE

2.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA BERGERIE

Dans ses « orientations générales définies en matière de structuration des espaces urbains, d'intégration des confins, et d'embellissement des paysages urbains », le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) choisit la densification de ces espaces, situés au cœur du bourg, par :

- La volonté de prévenir la péri-urbanisation pavillonnaire du territoire communal ;
- La volonté de rompre avec le développement en tentacules du village, autour des routes départementales ;
- Le choix d'ouvrir à l'urbanisation dans un second temps les espaces insérés dans les limites "naturelles" du village d'Andelu ;
- Le choix d'améliorer les espaces publics par des opérations ponctuelles qui mettent en valeur les qualités spatiales du tissu urbain comme les qualités architecturales des bâtiments anciens ou futurs ;
- Le choix de créer un pôle de mixité et de convivialité, autour des espaces publics, des équipements, et de la halle de rassemblement ;
- Le choix de renforcer la trame viaire entre la Grande Rue et le chemin de Thoiry à Montainville, par des "liens urbains", comme des allées, ouvertes sur l'horizon, entre la rue des Ecoles et la "ligne verte", entre l'impasse du Cornouiller et cette même "ligne verte" ;
- Le choix de renforcer la mixité sociale, la mixité inter-générationnelle, et la mixité fonctionnelle ;
- Le choix de préserver des cônes de vue entre les rues du Cormouiller et des Ecoles, d'une part, et l'horizon lointain, d'autre part.

Ces objectifs – qualitatifs - ne peuvent être atteints que par un projet d'aménagement d'ensemble, couvrant non seulement les zones urbaines, mais aussi leurs abords.

Dans ses « orientations générales arrêtées en matière de perspectives démographiques et de croissance urbaine », le P.A.D.D justifie l'urbanisation de ces espaces par :

- L'accueil, dans un village mixte et solidaire, d'une population nouvelle, issue du solde naturel pour une part, résultant du solde migratoire pour une autre part, et estimée à 150 habitants en 15 ans ;
- L'urbanisation, dans un premier temps, de la zone NA du P.O.S. (la zone AUH du P.L.U.), réduite cependant à une bande constructible (cf. le chapitre suivant des présentes O.A.P.), ainsi que, dans un second temps, d'espaces encore naturels inscrits dans les limites des espaces urbanisés d'ANDELU ;

- Le renforcement de la mixité sociale, par la diversification des logements proposés (le logement collectif et la maison individuelle, le locatif et l'accession) ;
- Le développement des équipements publics, et notamment de l'école communale.

Détaillant les orientations du P.A.D.D., cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, particulière à ce secteur, vise :

- D'une part, 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 ;
- D'autre part, à garantir une cohérence entre les formes urbaines des phases successives, malgré une urbanisation répartie dans le temps.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation couvre donc non seulement la zone urbaine de la Bergerie mais aussi ses abords.

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**, dans laquelle il s'insère.

Le parti urbain doit respecter le cône de vue inscrit au schéma du P.A.D.D.: Le cône de vue depuis l'impasse du Cornouiller vers la "ligne verte" et l'horizon lointain de la plaine de Marcq. Il doit aussi respecter la perspective vers le château de Thoiry.

2.1.1. La voirie routière :



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.

2.1.2. Les chemins piétonniers :



Des allées plantées seront ouvertes dans le prolongement des lignes existantes autour du site :

- Une première sente transversale, partant de la rue des Ecoles et rejoignant l'épine dorsale, comme la précédente visuellement ouverte sur le lointain ;
- Une seconde sente transversale, partant de l'impasse du Cornouiller, visuellement ouverte sur le lointain.

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.

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.

Les clôtures en limite de la zone agricole devront faire l'objet d'un traitement paysager et végétal.

2.1.4. Les placettes urbaines :



Une placette urbaine sera ouverte aux croisements entre l'épine dorsale et les chemins précédents ; elle sera utilisée, dans le premier temps de l'aménagement, comme une "aire de retournement" de la rue terminée en impasse.

2.1.6. Les axes visuels :



Deux axes visuels, issus du cœur du village d'Andelu, seront respectés :



- 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 ;
- 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.

2.1.7. Les parkings :



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.

2.1.7. Les accès :



Un accès pour les véhicules motorisés côté rue de Marcq



Un accès réservé aux piétons côté rue des écoles

2.1.8 L'implantation des constructions



Les constructions devront être implantées à une distance de 6 mètres minimum des limites séparatives avec la zone UA

> Schéma des orientations d'aménagement, relatives au secteur de la Bergerie.



2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA BERGERIE

Le P.A.D.D. attribue au secteur de la Bergerie (la partie occidentale de la zone **UA**) des objectifs en matière de mixité sociale :

- Le renforcement de la mixité sociale, par la diversification des logements proposés (le logement collectif et la maison individuelle, le locatif et l'accession).

Le site d'une superficie de 1,48 hectares permet ainsi d'accueillir 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 :



Au nord et à l'ouest de la placette, des "pavillons" groupés.



Dans la partie sud du site et le long de la rue des écoles, des lots libres.

3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AU SECTEUR DES SIX-TERRAINS

3.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DES SIX-TERRAINS

Le secteur regroupe, au lieudit des Groues, entre le centre du village et la ferme des Marronniers, six terrains allongés, difficilement constructibles individuellement, mais présentant ensemble un potentiel intéressant pour assurer le « lien » entre les pavillons situés dans la pointe entre la route de Jumeauville et celle de Maule, d'une part, et la ferme des Marronniers, d'autre part.

Par ailleurs le regroupement de ces terrains permettra à la fois d'assurer une grande qualité urbaine à ce micro-quartier, et d'éviter les conséquences dommageables d'une opération purement pavillonnaire et spéculative, portant sur les seuls grands terrains.

Dans ce secteur, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'assainissement, existent à sa périphérie et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans son périmètre.

Ces six terrains sont inscrits dans la zone UA

Dans ses « orientations générales définies en matière de structuration des espaces urbains, d'intégration des confins, et d'embellissement des paysages urbains », le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) choisit l'urbanisation des ces espaces, situés dans le prolongement immédiat du bourg, par :

- La volonté de prévenir la péri-urbanisation pavillonnaire du territoire communal ;
- La volonté de rompre avec le développement en tentacules du village, autour des routes départementales ;
- Le choix de préserver les espaces agricoles (les "espaces agricoles pérennes" du S.Co.T.) autour du village ;
- Le choix d'ouvrir à l'urbanisation en priorité les espaces proches des actuelles parties urbanisées – ou des actuelles zones urbaines - du village d'Andelu ;
- Le choix de donner, sur le territoire, des limites nettes aux espaces urbanisés, et le choix d'améliorer les entrées dans l'espace urbain.

3.1.1. La voirie routière :



La voirie routière sera greffée à l'ouest sur la route de Jumeauville 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 ; le carrefour sera particulièrement étudié du point de vue de la sécurité, compte tenu de la faible largeur de la route de Jumeauville.

3.1.2. Les chemins piétonniers :

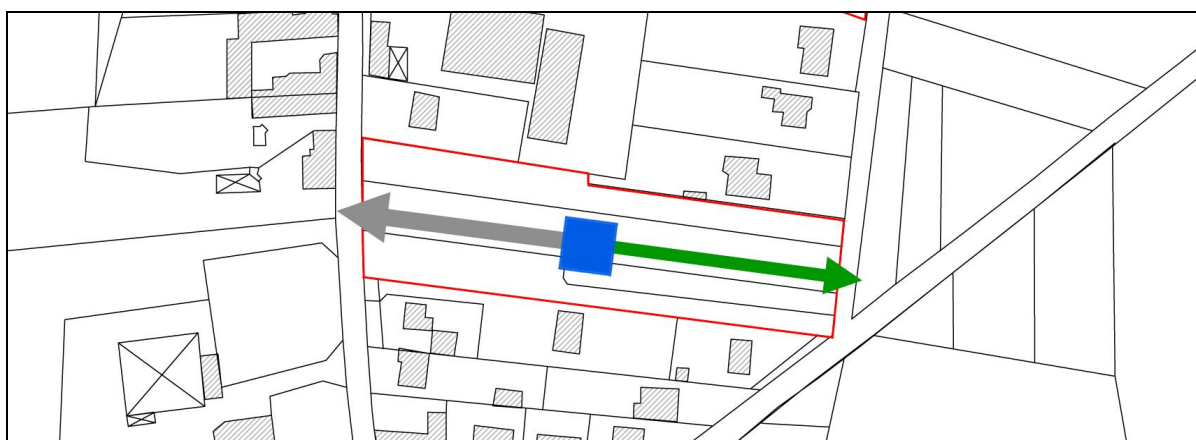


Une allée plantée, piétonnière et cyclable, sera ouverte dans le prolongement – et dans l'axe - de la voie précédente, afin de gérer à la fois un passage « doux » entre le village et les champs, et d'ouvrir des vues sur la plaine de Maule : Les accès privatifs sur cette voie ne seront pas possibles.

3.1.3. Une placette :



Une placette sera ouverte à l'articulation des deux chemins précédents ; elle sera utilisée, dans le premier temps de l'aménagement, comme une "aire de retournement" de la rue terminée en impasse.



2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DES SIX-TERRAINS

La zone est aménageable – densifiable - dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes aux six terrains est prévue. :

- La construction d'environ 6 à 8 bâtiments d'habitation ;
- Les réseaux, internes au secteur, d'alimentation en eau potable, en électricité, en téléphonie ;
- Le réseau public, interne au secteur, d'évacuation des eaux pluviales et usées.

4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AU SECTEUR AUH

4.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR AUH

Le secteur **AUH** couvre, au lieu-dit des Groues, 0,77 hectare. Il est un secteur insuffisamment équipé et destiné à une urbanisation future, à court ou à moyen terme.

Dans ce secteur, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'assainissement, existent à sa périphérie et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans son périmètre ; en revanche, le réseau d'alimentation en électricité est insuffisant pour desservir les constructions, et ce secteur ne peut donc être classé dans une zone urbaine.

Dans ses « orientations générales définies en matière de structuration des espaces urbains, d'intégration des confins, et d'embellissement des paysages urbains », le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) choisit l'urbanisation des ces espaces, situés au cœur du bourg, par :

- La volonté de prévenir la péri-urbanisation pavillonnaire du territoire communal ;
- La volonté de rompre avec le développement en tentacules du village, autour des routes départementales ;
- Le choix de préserver les espaces agricoles (les "espaces agricoles pérennes" du S.Co.T.) autour du village ;
- Le choix d'ouvrir à l'urbanisation en priorité les espaces proches des actuelles parties urbanisées – ou des actuelles zones urbaines - du village d'Andelu ;
- Le choix de donner, sur le territoire, des limites nettes aux espaces urbanisés, et le choix d'améliorer les entrées dans l'espace urbain.

Dans ses « orientations générales arrêtées en matière de perspectives démographiques et de croissance urbaine », le P.A.D.D justifie l'urbanisation des ces espaces par :

- L'accueil, dans un village mixte et solidaire, d'une population nouvelle, issue du solde naturel pour une part, résultant du solde migratoire pour une autre part, et estimée à 150 habitants en 15 ans ;
- L'urbanisation, dans un premier temps, de la zone NA du P.O.S. actuel, réduite à une bande constructible d'environ 50 mètres de profondeur, ainsi que, dans un second temps, d'espaces encore naturels inscrits dans les limites des espaces urbanisés d'ANDELU (cf. le chapitre précédent des présentes O.A.P.) ;
- Le renforcement de la mixité sociale, par la diversification des logements proposés (le logement collectif et la maison individuelle, le locatif et l'accession).

Détaillant les orientations du P.A.D.D., cette Orientation d'Aménagement et de

Programmation, particulière à ce secteur, vise :

- D'une part, à assurer une intégration correcte des nouveaux espaces urbains dans leur environnement déjà urbanisé, et à marquer pour de longues années les "limites naturelles" des espaces urbains d'Andelu ;
- D'autre part, à garantir une cohérence entre les formes urbaines des deux quartiers, malgré leur urbanisation répartie dans le temps.

La zone **AUH** est ainsi appelée à se fondre dans un espace urbain réglé, dans sa morphologie et sa volumétrie, par la règle applicable à la zone **UH**, dans laquelle elle s'insère.

4.1.1. Les retraits :

Sur la route départementale, les constructions seront implantées avec deux retraits particuliers :



- Avec un retrait d'environ 4 mètres par rapport à l'alignement de la route départementale d'Andelu à Jumeauville, correspondant à la limite orientale de l'emplacement réservé ;



- Avec un retrait de 10 mètres par rapport à la limite de l'emplacement réservé ci-dessus décrit.

Ces retraits prennent en compte le projet d'élargissement de la route départementale d'Andelu à Jumeauville, et mettent 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.

Au sud du secteur, la dernière parcelle sera délimitée à une distance de 4 mètres au moins du nu extérieur du mur de la ferme des Marronniers. Cet espace est destiné à laisser un chemin d'accès aux champs.

Cet emplacement réservé et ces retraits sont délimités sur le document graphique du P.L.U. (la pièce n° 4).

4.1.2. Les limites :

Au nord du secteur, la dernière construction sera implantée sur une ligne prolongeant le nu extérieur du mur de la construction située en vis-à-vis par rapport à la route départementale. Cette ligne est destinée à marquer une limite nette des espaces urbanisés ou urbanisables.

4.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR AUH

La zone **AUH** est urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au cours de laquelle la réalisation des équipements internes au secteur est prévue. :

- La construction de 5 à 6 bâtiments individuels d'habitation, à la volumétrie calée sur celle des maisons en vis-à-vis ;
- Les réseaux, internes au secteur, d'alimentation en eau potable, en électricité, en téléphonie ;
- Le réseau public, interne au secteur, d'évacuation des eaux pluviales et usées.