

**Annexe à la délibération du 22 novembre 2017 approuvant la modification simplifiée du PLU de la commune d'Andelu**  
**BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER**

Observations du public		Réponses apportées
1	<p>1. Souhait que les futures habitations soient éloignées du mur en fond de parcelle (plus de 6 mètres) au 7, route de Marcq.</p> <p>2. Demande l'aménagement d'une voie carrossable de l'épine dorsale pour permettre l'accès piéton au cœur de village et un accès autonome à l'arrière du terrain au 7, route de Marcq.</p>	<p>1. 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 ainsi que du côté Est du projet, que la construction dispose des vues ou non. Cette marge sera dessinée sur l'OAP.</p> <p>2. Cette demande relève de l'intérêt privé et ne sera à ce titre pas prise en compte dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. L'épine dorsale sera aménagée en voie comme ce qui est défini dans l'OAP, elle permet un accès piéton au cœur de village.</p>
2	<p>1. Le plan masse est incorrect car limite séparative entre le terrain au 7, route de Marcq et le terrain voisin n'apparaît pas.</p> <p>2. Au regard de l'augmentation de l'emprise au sol, la procédure augmente de 33 % les possibilités de construire et n'entre donc pas dans le cadre de la modification simplifiée (20 % maximum). Ce propos est illustré par un exemple sur une parcelle de 1 000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>1. Il s'agit d'une erreur d'affichage du cadastre. La limite a été ajoutée sur le plan de l'OAP et le plan de zonage.</p> <p>2. La procédure engagée entre pleinement dans le cadre de la modification simplifiée défini par le Code de l'urbanisme (article L123-13-3) (cf. courrier du Préfet du 19.09.2017) dans la mesure où elle ne majore pas de 20 %, ni ne diminue les possibilités de construire sur l'ensemble d'une zone, ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU, ne modifie pas les orientations du PADD, ne réduit pas de zone agricole, naturelle, de protection.</p> <p>En effet, l'augmentation de l'emprise au sol est compensée par la diminution de la hauteur d'un niveau (de 6 mètres en UA à 4,5 mètres en UA*). De plus, la majoration ou la diminution des possibilités de construire est regardée, conformément à l'article L123-1-11 du Code de l'urbanisme, à l'échelle d'une zone urbaine et non d'une parcelle isolée.</p>
3	<p>Interrogation sur le nombre de maison et crainte d'une dévalorisation du bien au 19, route de Marcq. Souhait que soit imposé un mur de séparation (en pierre et d'1,80 mètre) à la limite de la propriété afin d'éviter les nuisances futures.</p>	<p>27 logements seront construits, conformément à ce qui est indiqué dans l'OAP et le rapport de présentation.</p> <p>La réalisation d'un mur en pierre d'1,80 mètre est rendu possible par l'article 11 du règlement mais ne sera pas rendu obligatoire.</p>
4	<p>Au sujet de la réalisation d'une impasse : supprimer la mention « sa longueur doit être inférieure à 50 mètres » (la longueur de l'impasse dans le cadre du projet est de 200 mètres environ).</p>	<p>L'article 3 du règlement de la zone UA* est modifié afin d'être mis en cohérence avec le projet qui prévoit la création d'une voie en impasse avec une aire de retournement, et un prolongement avec une sortie uniquement réservée aux piétons.</p>
5	<p>1. Déplorent le manque d'information des habitants.</p>	<p>1. La procédure de modification simplifiée engagée respecte strictement les modalités de publicité et de mise à disposition du public définies par le Code de l'urbanisme (article L123-13-3)</p>

**Annexe à la délibération du 22 novembre 2017 approuvant la modification simplifiée du PLU de la commune d'Andelu**  
**BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER**

<p>2. Souhaitent connaître les critères de choix du Bureau d'Études.</p> <p>3. Contestent la création d'un sous-secteur UA* non justifié et ne faisant pas partie des objectifs de la modification du PLU.</p> <p>Rappellent les conclusions du commissaire enquêteur qui avait recommandé la réalisation d'un plan au 1 :2 000ème.</p> <p>4. Contestent le qualificatif de « petite opération ». Contestent le projet faisant l'objet de la modification simplifiée au regard des objectifs démographiques définis dans le PLU (150 habitants à horizon 2031). Ce dernier augmenterait la population de 100 habitants, ce qui paraît injustifié et « brutal ».</p> <p>Il n'y a pas d'indication concernant l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>5. Contestent la localisation du projet dans le centre-bourg. Estiment qu'il est situé secteur ouest du Cornouiller jusqu'à l'extrémité sud-ouest du village.</p> <p>L'incorporation d'une partie de la zone UH dans la zone UA n'est pas justifiée.</p> <p>6. Le projet va réduire l'emprise des routes et voies d'accès et rendre la circulation difficile.</p> <p>Il n'est pas clair dans la modification que les parcs de stationnement seront réservés aux visiteurs et que les logements seront soumis à la réalisation de deux places de stationnement.</p>	<p>2. Il s'agit d'un marché à moins de 25 000 € non soumis aux appels d'offre. Le bureau d'études choisi, Espace Ville, dispose d'une expérience confirmée de modification de PLU et une très bonne connaissance du territoire de Gally-Mauldre, ayant été missionné pour l'élaboration, la révision ou la modification de nombreux PLU sur le territoire.</p> <p>3. La création d'un sous-secteur UA* est justifiée (page 8 de la note de présentation). Elle permet la réalisation d'un projet prévu par l'OAP Cornouiller. La création de ce sous-secteur reprend le périmètre de l'OAP et permet d'encadrer strictement la réalisation du projet.</p> <p>Ce n'est pas l'objet de la présente procédure de modification simplifiée.</p> <p>4. Le projet respecte pleinement les objectifs définis dans le PADD. La modification simplifiée est cohérente avec les grandes orientations définies dans le PLU. Elle permet de préciser certaines règles pour rendre possible la réalisation du projet, prévu dans le PLU dont les objectifs démographiques tiennent compte. Le projet respecte également les objectifs de densification du SCOT.</p> <p>La gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet devra se conformer à l'article 4 du règlement de la zone UA. Par ailleurs, les différents projets d'aménagement doivent respecter les dispositions du SAGE de la Mauldre.</p> <p>5. Le projet s'inscrit à proximité directe de la mairie et de l'école, qui constituent une centralité à l'échelle du bourg.</p> <p>L'incorporation d'une partie de la zone UH dans le sous-secteur UA* est justifiée par la mise en cohérence avec le périmètre de l'OAP.</p> <p>6. La réduction de la largeur des voies de 9 à 8 mètres correspond aux gabarits existants dans le village d'Andelu. Une largeur de 8 mètres permet la réalisation d'une voie dédiée à la circulation, d'espaces de stationnement et de trottoirs.</p> <p>La modification n'a pas pour objet de modifier les règles de stationnement (article 12 du règlement). Ce point n'est donc pas abordé à juste titre. Le projet devra respecter les règles de stationnement définies à l'article 12 du règlement. L'OAP est précisée en indiquant que les parcs de stationnement mentionnés sont destinés aux visiteurs.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Annexe à la délibération du 22 novembre 2017 approuvant la modification simplifiée du PLU de la commune d'Andelu**  
**BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER**

	<p>7. L'emprise au sol n'a pas été augmentée de 10 % comme indiqué dans le rapport de présentation mais en réalité de 33 %.</p> <p>8. Le repérage des modifications apportées au PLU est intentionnellement trompeur car des articles ont complètement disparu.</p> <p>9. La répartition entre logements collectifs et individuels n'est pas disponible. Il n'est pas fait mention de futures activités commerciales ou artisanales.</p> <p>Contestent le projet estimé comme déséquilibré en termes de logements et d'habitants entraînant un déséquilibre des infrastructures de la ville.</p> <p>Aucune des modifications envisagées ne relève des conclusions de l'enquête publique du PLU. La procédure devrait relever d'une révision et non d'une modification simplifiée.</p>	<p>7. L'emprise au sol a été augmentée de 10 % de la surface du terrain supplémentaires.</p> <p>8. Le code couleur employé permet de faciliter la lecture du dossier de modification : en rouge rayé, ce qui est supprimé, en bleu ce qui est ajouté, et en noir, ce qui est inchangé. Dans la note de présentation, seuls les extraits de règlement modifiés apparaissent. Il faut se reporter au règlement modifié complet pour disposer des articles dans leur totalité. Ainsi, les articles mentionnés n'ont donc pas disparu. Ils apparaissent en noir dans le règlement car ils sont inchangés (seule leur numérotation peut varier en raison du décalage induit par l'introduction ou la suppression de sous-articles. Par exemple, UA 6.2 est devenu UA 6.3, UA 6.3 est devenu UA 6.4, etc .)</p> <p>La distinction entre logements collectifs et individuels est interdite dans un PLU. Ces éléments ne font pas l'objet de la présente modification simplifiée.</p> <p>La modification simplifiée en remet pas en cause les objectifs de construction de logements et démographiques définis dans le PLU.</p> <p>La modification simplifiée n'a pas de lien avec l'enquête publique de l'élaboration du PLU.</p> <p>La procédure engagée entre pleinement dans le cadre de la modification simplifiée défini par le Code de l'urbanisme (article L123-13-3) (cf. courrier du Préfet du 19.09.2017) dans la mesure où elle ne majore de 20 % ni ne diminue les possibilités de construire, ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU, ne modifie pas les orientations du PADD, ne réduit pas de zone agricole, naturelle, de protection.</p>
6	<p>1. Demande l'édification d'un mur d'1,80 mètre en limite séparative de la propriété au 5, route de Marcq.</p> <p>2. Demande un dédommagement de la dépréciation foncière.</p> <p>3. Demande la garantie d'un dispositif adéquat protégeant le site du ruissellement et des inondations.</p>	<p>1. La réalisation de clôture est règlementée par l'article 11 du règlement de la zone UA (UA 11.20 à UA 11.26). La réalisation d'un mur en pierre d'1,80 mètre est rendu possible par l'article 11 du règlement mais ne sera pas rendu obligatoire.</p> <p>2. Cela ne relève pas de la procédure de modification simplifiée. C'est du ressort du code civil car cela concerne les rapports entre personnes privées.</p> <p>3. Les différents projets d'aménagement doivent respecter les dispositions du SAGE de la Mauldre.</p>

**Annexe à la délibération du 22 novembre 2017 approuvant la modification simplifiée du PLU de la commune d'Andelu**  
**BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER**

Observations des Personnes Publiques Associées		Réponses apportées
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GALLY-MAULDRE	<p>Article 7 : ajouter un paragraphe dérogatoire pour les annexes qui peuvent être implantées à 1 m de la limite séparative et définir plus précisément les annexes dans le glossaire.</p> <p>Article 10 : préciser les hauteurs des annexes (4,5 m au faitage par exemple)</p> <p>Article 10 : Préciser la hauteur par rapport au sol naturel. Définir le sol naturel dans le glossaire.</p> <p>OAP : préciser la superficie globale du projet</p>	<p>Le règlement est modifié sur la base des remarques de la communauté de communes de Gally-Mauldre. Elles permettent d'assouplir les règles d'implantation des annexes et de préciser le règlement sur la mesure des hauteurs maximales des constructions.</p> <p>La superficie globale du projet est précisée sur l'OAP, permettant de calculer la densité globale de l'opération, qui respecte les objectifs du SCoT.</p>
DÉPARTEMENT DES YVELINES	<p>1. Au regard de la nécessaire maîtrise de la consommation des sols, recommande à la commune que le secteur du Cornouiller propose une diversification de l'offre de logements (par exemple en indiquant une part minimale de logements de petite taille, et/ou de locatif, etc.).</p> <p>2. Recommande d'envisager un traitement paysager de la frange agricole sur l'ensemble de l'OAP.</p> <p>3. Une valorisation du chemin rural de Thoiry pourrait en outre être envisagée.</p>	<p>1. L'OAP prévoit déjà une programmation en distinguant logements groupés et les lots libres.</p> <p>2. Un traitement paysager des clôtures sera imposé dans l'OAP.</p> <p>3. Cela ne concerne pas le projet de modification simplifiée.</p>