



## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 06/02/2025

Référence
2025-02-02

Objet de la délibération
Approbation de la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
10	8	10

Date de la convocation
31/01/2025

Date d'affichage
31/01/2025

Vote
<b>A voté</b>  Pour : 10 Contre : 0 Abstention : 0

Acte rendu exécutoire après dépôt en PREFECTURE  
Le : 07/02/2025

Et

Publication ou notification du :

L'an 2025 et le 06 février à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, SALLE DU CONSEIL, sous la présidence d'Olivier RAVENEL Maire,

**Présents** : Mmes Lucie BLAIZE et Noémie RIBET. MM Jérôme BENOIST, Bruno ECORCHEVELLE, Arnaud LE LAIDIER, Vincent MECHENET et Jean-Pierre THEVENON, formant la majorité de l'exercice.

**Absents excusés** : Camille MESSA a donné pouvoir à Vincent MECHENET et Charles CRESTEY a donné pouvoir à Jean-Pierre THEVENON.

**Absent** :

**A été nommé secrétaire** : Jérôme BENOIST

**Objet de la délibération** : Approbation modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-29,

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45, L.153-46, L.153-47, L.153-48, L.153-28 et L.153-41,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2015,

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 22 novembre 2017 approuvant la première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 15 mai 2019 approuvant la deuxième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** l'arrêté n° 2024-02 du 19 février 2024 lançant la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin notamment d'améliorer la rédaction du règlement et les règles sur les clôtures.

**VU** l'avis de l'autorité environnementale n° MRAE AKIF-2024-063 du 21/08/2024 qui a considéré que la procédure ne nécessitait pas d'être soumise à évaluation environnementale,

**VU** la délibération du 02 octobre 2024 qui a fixé les modalités de mise à disposition du public,

**VU** la délibération du 06 février 2025 qui a décidé de suivre l'avis de l'autorité environnementale n° MRAE AKIF-2024-063 du 21/08/2024,

REÇU EN PREFECTURE

le 06/02/2025

Application agréée E-legalite.com

**CONSIDERANT** que le projet de modification simplifiée a été notifié aux personnes publiques associées,

**CONSIDERANT** que le projet de modification simplifiée a suscité des remarques de la part des personnes publiques associées,

**CONSIDERANT** que les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU ont été effectuées conformément aux dispositions fixées par la délibération n° 2024-10-02 du 02 octobre 2024.

**CONSIDERANT** que la mise à la disposition du dossier de modification simplifiée au public n'a pas fait l'objet d'observation du public,

**VU** le bilan favorable de la mise à disposition du public présenté par Monsieur le Maire,

**CONSIDERANT** que, à la suite de la transmission du dossier aux personnes publiques associées d'une part et à la mise à disposition du public d'autre part, il est apporté des évolutions de forme au contenu du dossier de modification simplifiée n°3.

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**Le Conseil Municipal :**

**PREND** acte du bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme ;

**DECIDE** d'approuver la modification simplifiée n° 3 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

**INDIQUE** que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;

**INDIQUE** que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

**PRECISE** que la présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité ;

**INDIQUE** que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme :  
En mairie, le 06/02/2025



Maire  
Olivier RAVENEL

**Annexe à la délibération du 06/02/2025 approuvant la modification simplifiée du PLU de la commune d'Andelu**  
**BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER**

Observations du public		Réponses apportées
<i>Aucune remarque n'a été formulée lors de la mise à disposition du dossier de modification n°3 du PLU</i>		
Observations des Personnes Publiques Associées		Réponses apportées
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GALLY-MAULDRE	<p>Intégrer dans le règlement du PLU, pour l'ensemble des zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une obligation de perméabilité des voies d'accès internes ou propres à la création d'un lotissement,</li> <li>• une interdiction des places de stationnement dites « commandées »,</li> <li>• une exonération du calcul de l'emprise au sol concernant l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol,</li> <li>• ainsi qu'une exclusion des règles de hauteur des constructions les dispositifs techniques de type panneaux photovoltaïques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ce point a déjà été intégré à la modification, aux articles 13 en toutes zones.</li> <li>• Ce point a déjà été intégré à la modification, aux articles 12 en toutes zones.</li> <li>• Une exonération du calcul de l'emprise au sol pour les panneaux solaires au sol est ajoutée au sein des zones U</li> <li>• Une exclusion du calcul de la hauteur pour les panneaux solaires</li> </ul>
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GALLY-MAULDRE	Intégrer la disposition suivante de l'article 7 des différentes dans les Dispositions générales, pour une instruction complète : « 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 dispositions du PLU sont applicables à chaque nouvelle construction sur le terrain issu du découpage foncier ».	Ce point est intégré aux dispositions générales du règlement du PLU.
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GALLY-MAULDRE	Corriger les erreurs de frappe mineures ou de positionnement de paragraphes concernant les articles UA.11.12, UA.11.14, UA.11.24, UA.11.25, UA.11.26, UA.12.3, UA12.5, UA.13.7 (« Eléments remarquables du paysage » au lieu d'Espaces verts à préserver »), UH.7.8 (épaisseur de 30cm) UH.11.14, UH.11.15, UH.11.16, UH.11.27, UI.11.8, UL11.9, afin de faciliter la lecture et l'interprétation du règlement du PLU.	Toute la numérotation sera revue avant l'approbation

**Annexe à la délibération du 06/02/2025 approuvant la modification simplifiée du PLU de la commune d'Andelu**  
**BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER**

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GALLY- MAULDRE	Concernant la zone UA, l'article UA6.1 pourrait proposer une possibilité d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, selon la formulation suivante : « <i>les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc.). Toutefois, 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</i> ». Cela permettrait de ne pas diminuer les droits à construire et 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.	Le règlement de la zone UA est ajusté.
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GALLY- MAULDRE	Concernant l'ensemble des articles 11 relatifs à l'aspect extérieur des constructions, une disposition spécifique pourrait être réfléchie concernant les clôtures en limite de sente piétonne et de cheminement piéton.	Une disposition spécifique est ajoutée au règlement pour les clôtures le long des sentes et voies piétonnes.
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GALLY- MAULDRE	Les articles 11 du règlement du PLU relatifs à l'aspect extérieur des constructions, pourraient intégrer les recommandations suivantes concernant les panneaux solaires et les éoliennes domestiques : « <i>L'installation de panneaux solaires est recommandée. Ils doivent être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction dès la conception, sans aucun décrochement que ce soit en façade ou en toiture. Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage. Les panneaux solaires situés sur la toiture doivent être implantés en longueur, soit au plus près du faitage, 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 toitures non visible du domaine public ou sur les bâtiments annexes.</i>  <i>S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils doivent être implantés dans le plan de la façade. Ils seront positionnés parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles.</i>  <i>S'ils sont posés en façade ou en pignon, ils seront sur les parties de façades non visibles du domaine public ou sur les bâtiments annexes.</i>	Les règles liées aux panneaux solaires ont déjà été intégrées à la modification simplifiée. Des croquis sont ajoutés, ainsi que la règle liée aux éoliennes.

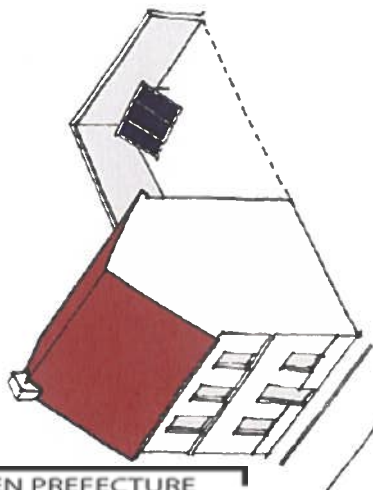
**Annexe à la délibération du 06/02/2025 approuvant la modification simplifiée du PLU de la commune d'Andelu**  
**BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER**

	<p><i>Les éoliennes domestiques seront intégrées à la toiture pour des raisons esthétiques, les éoliennes sur mât sont interdites ».</i></p> <p><i>Des croquis peuvent être joints à ces recommandations.</i></p>	
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES GALLY- MAULDRE	Concernant l'ensemble des zones, l'article 12 pourrait ne pas imposer de place de stationnement spécifiquement pour les destinations Artisanat et Commerce, de manière à favoriser les implantations éventuelles de petit commerce de proximité qualitatifs et souhaités par la commune, avec la rédaction suivante par exemple : « <i>Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'immeuble à construire concernant les destinations Artisanat et Commerce</i> ».	Les règles de stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail sont ajustées.
DDT 78	En zone UA, l'article 10 a été modifié, réduisant la hauteur maximale autorisée de 4,50 mètres à 3,50 mètres pour les annexes, ce qui limite les possibilités de construire. Or, l'article 1.153-41 du Code de l'urbanisme dispose que toute modification entraînant une diminution des possibilités de construire doit être soumise à enquête publique. Cette modification ne peut pas être effectuée dans le cadre d'une procédure simplifiée.	La modification est abandonnée. Le dossier est modifié en conséquence afin de maintenir la disposition en vigueur.
UD78	Informations sans impact sur le contenu du dossier.	RAS
Chambre d'agriculture	Pas de remarque.	RAS
CCI 78	Avis favorable	RAS

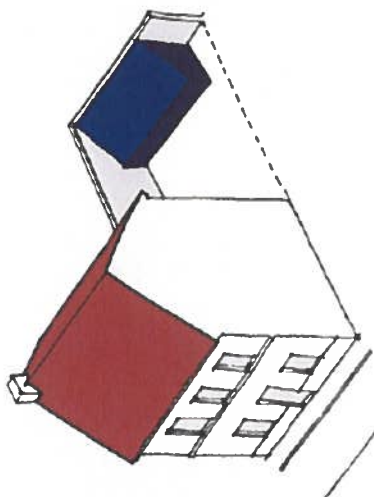
REÇU EN PREFECTURE

le 06/02/2025

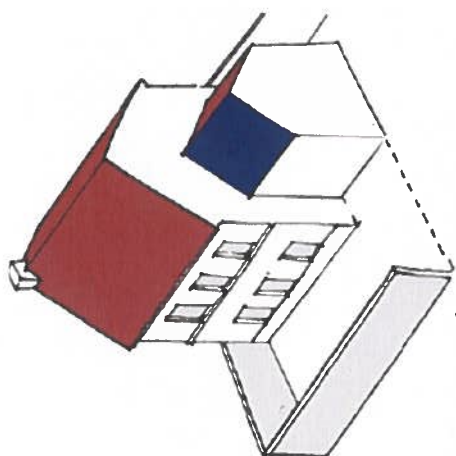
Application agréée E-legalite.com



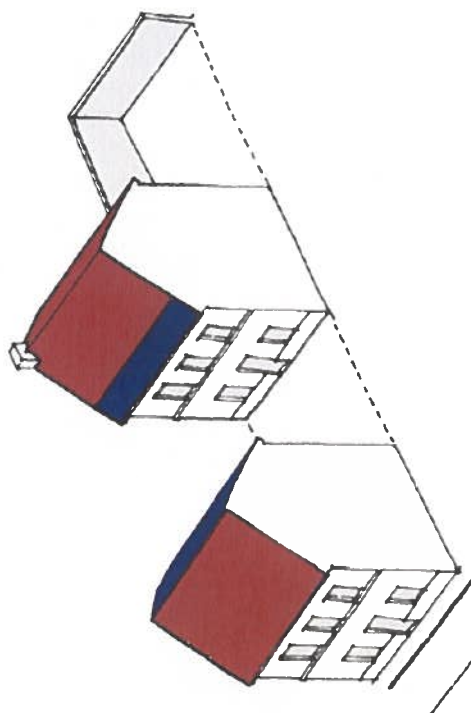
**Au sol**  
Implantation au sol sur une structure indépendante non visible depuis l'espace public



**SUR APPENTIS INDÉPENDANT**  
Implantation en toiture d'une construction annexe indépendante sur l'arrière de la parcelle non visible depuis l'espace public



**EN TOITURE D'UNE EXTENSION**  
Implantation en toiture d'une extension, à l'arrière, non visible depuis l'espace public



**EN PARTIE BASSE DE TOITURE (TIERS INFÉRIEUR) OU SUR LA TOTALITÉ DU PAN DE TOITURE**  
Installation de rive à rive non visible depuis la rue.

REÇU EN PREFECTURE

le 06/02/2025

Application agréée E-legalite.com

Annexe à la délibération du 06/02/2025 approuvant la modification simplifiée du PLU de la commune d'Andelu  
BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU DOSSIER

Services locaux

REÇU EN PRÉFECTURE

le 06/02/2025

Application agréée E-legalite.com