

---

**Objet :**  
**ANDILLY - Projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme**

A Pontoise, le 05 mai 2021

*Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Andilly, vous avez sollicité le CAUE du Val-d'Oise pour recueillir notre avis comme Personnes Publiques Associées (PPA) pendant l'arrêt du projet par le conseil municipal et avant l'enquête publique.*

*Nous vous proposons une brève note critique des documents faisant l'objet de la révision.*

*Restant à votre disposition pour toutes précisions nécessaires.*

*Cordialement,*

*Gautier Bicheron et Anaëlle Joubin*

.....

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Dans le projet de révision du PLU, vous avez défini six espaces stratégiques pour le développement de l'habitat au coeur du tissu urbain. Les orientations mentionnées visent à prévoir des aménagements d'un point de vue paysager, du cadre de vie et du fonctionnement urbain et de respecter les obligations en matière de logement social.

Malgré leur insertion en zone UEa et UEb du règlement, la dimension graphique des OAP reste peut développer. Pourtant, l'aspect graphique reste l'aspect pédagogique et d'aide à la décision pour l'instruction des permis de construire.

Aussi, voici quelques points de vigilance sur l'ensemble des OAP du projet de PLU arrêté :

**Préciser** les préconisations «réaliser un traitement paysager», «valorisation (paysagère et/ou architecturale de l'alignement)» qui ne donnent pas d'indications précises sur la qualité paysagère (emprise au sol, type de plantations, type de végétaux, hauteur, etc.)

malgré une intention politique de préservation et de protection de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Les préconisations ne sont pas suffisamment précises dans les principes d'aménagement engendrant une fragilité législative et pré-opérationnelle du document.

**Préciser** les objectifs avec la mention « localisation de principe » qui ne permettent pas de spécifier les principales caractéristiques des voies

**Intégrer** dans le plan de zonage des emplacements réservés pour les intentions de création de liaisons prévues et mentionnées dans les OAP (cheminements piétons, valorisation du rû, préservation de la continuité verte, etc.) qui permettent de concrétiser les intentions de projet et donnent plus de maîtrise du foncier à la collectivité pour réaliser son projet d'aménagement. Toutefois, nous reconnaissons la preuve évidente de vouloir développer les mobilités douces sur la commune via leurs inscriptions dans le PADD.

**Définir** plus précisément les principes de densité et de formes urbaines et les relations entre espaces publics et espaces privés pour préserver les relations de bon voisinage (nuisances, intimité, etc.) en privilégiant des formes urbaines/d'habitat (R+1+C) de type habitat intermédiaire ou semi-collectif comme des alternatives à privilégier : moins consommatrices en espace et plus performantes sur le plan thermique (moindre surface en contact avec l'extérieur) ; cf. Nos conseils pour garantir une qualité architecturale, urbaine et paysagère dans vos projets d'urbanisme p.7

**Caractériser** graphiquement des intentions de projets pour les OAP à vocation principale d'habitat afin de répondre aux obligations du SDRIF et du PLHI (aujourd'hui, les OAP existantes laissent une trop grande marge de manœuvre aux aménageurs lors de la phase opérationnelle mais ne permettent pas de concrétiser des intentions de projet en définissant la forme urbaine souhaitée). Ce travail pré-opérationnel permet de mieux visualiser l'opération future, de mieux l'encadrer (outil de négociation/de dialogue avec les aménageurs, promoteurs, etc.) et d'associer les habitants au projet.

**Etudier** plus précisément la réceptivité des constructions sur les périmètres des OAP afin de déterminer le réel potentiel d'urbanisation/de construction. Des études complémentaires de faisabilité peuvent venir préciser les conditions d'aménagement, en encadrant la constructibilité et les qualités paysagères et environnementales.

Au regard des nombreuses orientations environnementales et paysagères présentes dans l'ensemble des OAP, la réalisation d'une OAP trame verte et bleue aurait pu être développée, ainsi qu'une OAP thématique patrimoniale sur le centre ancien afin de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti du secteur.

**Approfondir** les réglementations des OAP qui ne sont pas mentionnées dans le règlement et ne sont pas assez précises dans les prescriptions réglementaires du document opposable .

### **OAP secteur « rue de l'Eglise » (zone UEa)**

L'OAP est située en périmètre de protection patrimoniale au titre des Monuments Historiques du Colombier de 500m (cf. servitude d'utilité publique). Des prescriptions architecturales auraient pu être précisées à ce titre.

Le secteur est concerné par une zone humide DRIEE classe 3 au sud-ouest du secteur présente sur le zonage. Le règlement prévoit, « pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol) » (p.52 du règlement). Il n'y a pas de prescriptions réglementaires sur la typologie des constructions en cas de zone humide constructible.

Prévoir des emplacements réservés dans le règlement pour concrétiser l'orientation de « réaliser une liaison douce depuis la rue de l'Eglise » et « prévoir un seul accès routier sécurisé au secteur ».

### **OAP secteur « rue Gaetan Pirou » (zone UEa)**

Points de vigilance :

Préciser la volonté « d'harmoniser les volumes bâtis en lien avec le complexe nautique « la vague » afin de garantir une qualité architecturale, urbaine et paysagère du secteur en lien avec son environnement immédiat (zone pavillonnaire sur Soisy-sur-Montmorency) surtout s'il s'agit d'un programme de logements (gabarit, hauteur, emprise au sol, implantation par rapport aux voies, typologies de logements attendues).

### **OAP secteur « route de Montmorency » (zone UEa)**

Point de vigilance :

Envisager des emplacements réservés dans le règlement pour concrétiser les orientations de « prévoir un seul accès routier sécurisé au secteur », « préserver les liaisons douces existantes », « poursuivre le maillage des liaisons douces » et « assurer la connexion douce à l'avenue des Huits Arpents ».

### **OAP secteur n°2, 3 et 4 « rue Charles de Gaulle » (zone UEa)**

Point de vigilance :

Envisager des emplacements réservés dans le règlement pour concrétiser les orientations de « préserver les liaisons douces existantes », de « réaliser une nouvelle liaison douce entre le sentier des belles moelles et la rue Gaëtan Pirou » et de réaliser un « accès routier préférentiel » malgré la localisation de principe qui met en avant l'intention communale.

### **OAP secteur « route de la Berchère » (zone UEb et UFa)**

Projet en cours

## OAP secteur « route de la Croix Blanche » (zone UEa)

Point de vigilance :

Prévoir un emplacement réservé dans le règlement pour concrétiser l'orientation « d'assurer une connexion douce du secteur au chemin de la Croix de l'Évangile, de faciliter et d'encourager les déplacements doux sur la commune ».

### **Le règlement**

Remarque sur le chapitre *DISPOSITION COMMUNES*

<b>p.11</b>	<i>...de retrouver le style original de la construction.  ... matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.</i>	<b>Proposition de rédaction :</b> <b>... restituer les dispositions originales de la construction. Le relevé architectural et/ou l'iconographie alimenteront la connaissance de l'état d'origine du bâtiment.</b>  <b>... si le matériau existant est cohérent (exclure les couvertures en fibro-ciment amianté par exemple)</b>
<b>p.12</b>	<i>Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant est, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).</i>	<b>... si le matériau existant cohérent. Un enduit ciment incohérent ne doit pas être refait à l'identique.</b>
<b>p.14</b>	<i>Sont recommandées les essences suivantes :</i>	<b>la liste des plantes est un peu limitative</b>

Remarque sur Chapitre 1 : règles et dispositions applicables à la zone U et ses déclinaisons

<b>p.38</b>	<i>Hormis en secteur UAa, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.</i>	<b>Remarques : La formulation de la limite de hauteur ne précise pas s'il la limite concerne l'égout, le faitage, l'acrotère...</b>
<b>p.41</b>	<i>Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.</i>	<b>Remarques : La formulation suivante paraît vague et donc juridiquement fragile d'autant plus que la diversité des typologies architecturales est grande sur la commune.</b>

p.42	<i>Les toitures sont recouvertes de petites tuiles plates, rouge foncé à brun ou d'ardoises.</i>	<b>Remarques :</b> La formulation n'est pas exacte : remplacer « recouvertes » par « couvertes ».
p.42	<i>Les toits à la mansart sont autorisés à condition d'être constitués en partie par du zinc.</i>	<p><b>Remarques :</b> Le bon terme pour les « toitures à la Mansart » est « toitures brisées »</p> <p>Ce modèle est adapté au château, maisons bourgeoises du XIXe, ou immeuble d'habitation. Il est peu adapté aux maisons individuelles. Si ce type de toiture est autorisé et bien qu'il soit sans rapport avec l'histoire du territoire, il faut distinguer la partie à faible pente (le terrasson) en zinc, et la partie à forte pente (le brisis), en ardoise. Des pentes doivent être imposées au risque de voir le brisis prévu vertical. Cela permet d'assimiler le dernier niveau à un niveau de comble. Ce subterfuge n'est jamais satisfaisant.</p> <p>La limite de hauteur peut également être précisée.</p> <p>La règle est-elle la même pour les maisons individuelles et les collectifs ?</p>
p.42	<i>En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.</i>	<b>Remarques :</b> Préciser ; hormis les souches
p.42	<i>A propos des façades, et notamment de l'entretien dans le village :</i>	<b>Le chapitre « façade » est très réduit. C'est pourtant lui qui permettra de réglementer les ravalements, les ITE et les constructions neuves. Au minimum compléter par : « les façades courantes construites en maçonneries doivent être enduites. Font exception à cette règle : les soubassements, les modénatures particulières et les façades ou parties de façade en pierre de taille et</b>

		<p>meulières. La nature des enduits et du liant (ciment, chaux ou plâtre) doit respecter le caractère de la maçonnerie : une maçonnerie traditionnelle ancienne doit recevoir un enduit traditionnel (chaux et/ou plâtre). Une maçonnerie moderne de parpaing ciment peu recevoir un enduit ciment. »</p>
<p><b>p.42</b></p>	<p><i>Sont interdits les matériaux suivants...</i></p>	<p>L'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Le règlement [du plan local d'urbanisme] peut 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, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. ».</p> <p>Les règles auxquelles les constructions et les clôtures peuvent être soumises dans le plan local d'urbanisme (PLU) concernent donc les caractéristiques formelles de chaque élément architectural, tel que les toitures, les ouvertures, ou les ouvrages en saillie, ainsi que les règles d'aspect extérieur contribuant à la qualité de leur insertion dans le milieu environnant, telles que les couleurs de ces éléments architecturaux.</p> <p>Cependant la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux, de telles exigences se justifiant et étant autorisées uniquement dans els secteurs faisant l'objet d'une protection particulière, tels que les</p>

		<b>sites patrimoniaux remarquables. En dehors de ces secteurs, seul l'aspect du revêtement de la construction pourra être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation.</b>
<b>p.43</b>	<i>Les toits à la mansart sont autorisés à condition d'être constitués en partie par du zinc.</i>	<b>Et l'autre partie ? Quelle proportion ?</b>
<b>p.44</b>	<i>Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur...  Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires...  L'installation d'antennes paraboliques ...</i>	<b>Remarques : Ces règles n'ont pas leur place dans le chapitre qualité environnementale.</b>

## Annexes

Nos conseils pour vos intentions de projets d'urbanisme

### Dans les formes urbaines :

Pour les secteurs déjà urbanisés affichant un certain degré de malléabilité, la réorganisation du tissu urbain peut s'opérer, dans le cadre des opérations nouvelles, en jouant sur le (re) maillage des voies, la restructuration de la trame bâtie et une optimisation de la consommation du foncier. L'objectif prioritaire est de trouver le meilleur équilibre entre la compacité de l'opération et son intégration à la trame urbaine existante.

La structure classique des lotissements (proposant des terrains parfaitement identiques) n'offre aucune garantie de continuité urbaine et de diversité, et entrave les aspects qualitatifs de la ville. Des systèmes plus innovants d'organisation du bâti (répartition équilibrée des espaces privés et publics ; respect du caractère paysager ; continuité piétonne ; etc.) apparaissent plus pertinents pour constituer des quartiers attractifs.

### Dans les formes d'habitat :

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- Accès individualisé aux logements

- Espaces extérieurs privatifs pour chaque logement
- Hauteur maximale de R+3

**Les points forts :**

- Permet une densité plus forte : outil de développement urbain et de densification pour les collectivités locales
- Répond aux attentes d'individualisation du logement et aux objectifs d'économie d'espace
- Structures bâties aux volumes réduits (en moyenne entre 5 et 20 logements)
- Propose une diversité de formes et une architecture particulière/contemporaine
- S'insère facilement à l'existant
- Concrétise une mixité urbaine et mixité sociale : outil de diversification pour les organismes de logements sociaux