

Département du VAL-D'OISE
Commune d'ANDILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°1 : Notice de présentation

MODIFICATION N°1



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 septembre 2021

Modification approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE</u>	<u>5</u>
<u>I. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</u>	<u>6</u>
A. MODIFICATIONS DE L'OAP : SECTEUR 3 « RUE CHARLES DE GAULLE »	6
B. MODIFICATIONS DE L'OAP : SECTEUR 4 « RUE CHARLES DE GAULLE »	9
<u>II. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE</u>	<u>11</u>
<u>III. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT ECRIT</u>	<u>13</u>
<u>IV. JUSTIFICATIONS DU RECOURS A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION</u>	<u>17</u>
<u>V. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</u>	<u>18</u>

Préambule

Par délibération en date du 30 septembre 2021, le Conseil Municipal d'Andilly a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Depuis, il est apparu que les documents règlementaires du PLU devaient être modifiés pour permettre la réalisation d'une opération à vocation d'activité de service avec l'accueil d'une clientèle et l'adaptation des densités, tout ceci au regard des opérations déjà réalisées au sein du secteur « Rue Charles de Gaulle » soumis dans le PLU en vigueur à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les modifications envisagées n'entraînant pas de changement des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Municipalité a donc décidé de lancer une procédure de modification n°1 du PLU conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme et suivants modifiés par la loi du 26 novembre 2025.

Le dossier de modification n°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- Une notice de présentation de la modification n°1 (objet du présent dossier),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (extraits),
- Règlement graphique modifié (extraits),
- Règlement modifié (extraits).

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

I. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

A. Modifications de l'OAP : secteur 3 « Rue Charles de Gaulle »

➔ Suppression de la partie Nord du secteur 3

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Rue Charles de Gaulle » est divisée en quatre secteurs (1, 2, 3 et 4). Cette sectorisation vise à définir des densités et des orientations d'aménagement différenciées afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu urbain existant.

À ce jour, la partie sud du secteur 3 a été aménagée conformément aux orientations définies par l'OAP pour la réalisation de logements. En revanche, la partie nord de ce secteur n'a fait l'objet d'aucune opération de construction.

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune affirme sa volonté de conforter la centralité existante en assurant le maintien et le développement de l'offre de commerces, de services et d'équipements de proximité. Dans cette perspective, elle souhaite renforcer l'offre de santé présente sur son territoire en permettant la réalisation d'un équipement regroupant des professionnels médicaux, paramédicaux et, plus largement, des activités de services en lien avec la santé.

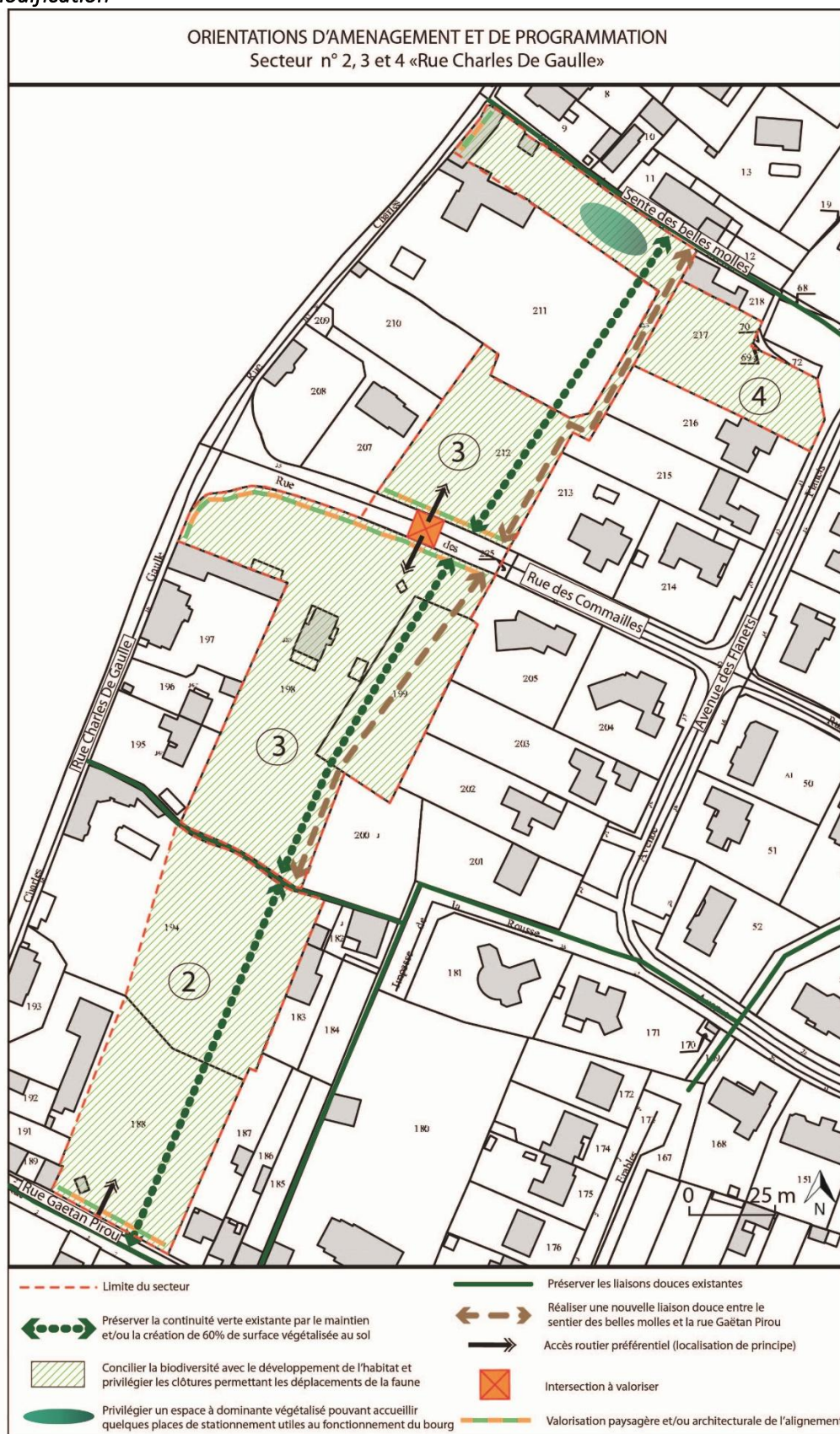
Afin de permettre l'implantation d'un tel projet, il est proposé de supprimer les orientations d'aménagement applicables à la partie nord du secteur 3 de l'OAP. Cette évolution permettra d'ouvrir le site à des activités de services accueillant une clientèle, tout en conservant la possibilité d'y réaliser des logements si le projet lié à la santé ne devait finalement pas aboutir.

La superficie concernée par cette modification est limitée à environ 0,12 hectare. Compte tenu de son emprise réduite, cette évolution ne remet pas en cause l'économie générale de la programmation de logements.

En conséquence, le périmètre de l'OAP est ajusté afin d'exclure la parcelle concernée, et l'ensemble des orientations surfaciques qui s'y appliquaient est supprimé. En revanche, les orientations linéaires relatives à la préservation de la continuité verte existante par le maintien et/ou la création de 60 % de surfaces végétalisées en pleine terre, ainsi qu'à la réalisation d'une liaison douce entre le sentier des Belles Molles et la rue Gaëtan Pirou, sont maintenues. En effet, ces dispositions présentent un intérêt à l'échelle de l'ensemble du quartier et ne sont pas exclusivement liées à l'aménagement de cette parcelle.

Conformément à ces modifications, le schéma accompagnant le texte de l'OAP a été modifié de la façon suivante :

Avant modification



Après modification



Le texte a été également adapté de la façon suivante :

B. SECTEURS N°2, N°3 ET N°4

1. Localisation

Les secteurs n°2, n°3 et n°4 se développent entre les rues Gaëtan Pirou, rue des Comailles et la sente des belles molles et s'étendent respectivement sur environ 0,48 ha, 0,8 ha et 0,1 ha.

2. Principes d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont d'ores et déjà requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Paysagement et biodiversité

Préserver la biodiversité et valoriser la nature en ville :

- Préserver la continuité verte existante (présence de boisement) qui traverse du Nord au Sud les secteurs 2 et 3 par le maintien et/ou la création de 60% de surface végétalisée au sol ; le développement de l'habitat devra se réaliser dans l'esprit des parcs habités ;
- Les espaces réservés au stationnement de surface et aux équipements techniques devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...);
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm pas 15 cm permet le passage de la plupart des animaux ;
- Les plantations doivent être réalisées avec des espèces locales diversifiées et doivent favoriser la présence des strates herbacées, arbustives et arborées;
- ~~Privilégier un espace à dominante végétalisé pouvant accueillir le long de la sente des belles molles quelques places de stationnement utiles au fonctionnement du bourg;~~
- Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales afin notamment d'alimenter les nappes phréatiques: minimiser l'imperméabilisation des sols et conforter la valeur écologique de l'opération en intégrant des jardins de pluie, des noues plantées et des tranchées infiltrantes le long des voies.

B. Modifications de l'OAP : secteur 4 « Rue Charles de Gaulle »

Le secteur 4 de l'OAP « Rue Charles de Gaulle » s'inscrit au sein d'un environnement à dominante pavillonnaire caractérisé par de faibles densités résidentielles, de l'ordre de 10 logements par hectare. Afin de favoriser une meilleure insertion des futures constructions dans leur contexte urbain et paysager, la commune souhaite adapter les objectifs de densité fixés sur ce secteur.

Il est ainsi proposé d'abaisser la densité maximale à 25 logements par hectare. Cette évolution vise à assurer une transition plus harmonieuse entre les nouvelles opérations et le tissu pavillonnaire existant, tout en maintenant un objectif de densification compatible avec les orientations du PLU en matière de modération de la consommation foncière. Cette adaptation est également de nature à faciliter la réalisation effective du projet en renforçant son acceptabilité auprès du voisinage et en permettant le développement d'une forme urbaine mieux adaptée aux caractéristiques du secteur.

Rédaction de la programmation avant modification :

Pour toute opération de construction sur les secteurs «Rue Charles De Gaulle» :

- *Une densité d'environ 20 logements/ha sur le secteur n°2 doit être respectée ;*
- *Une densité d'environ 45 logements/ha sur le secteur n°3 doit être respectée ;*
- *Une densité d'environ 50 logements/ha sur le secteur n°4 doit être respectée ;*

Rédaction de la programmation après modification :

Pour toute opération de construction sur les secteurs «Rue Charles De Gaulle» :

- *Une densité d'environ 20 logements/ha sur le secteur n°2 doit être respectée ;*
- *Une densité d'environ 45 logements/ha sur le secteur n°3 doit être respectée ;*
- *Une densité maximale de 25 logements/ha sur le secteur n°4 doit être respectée ;*

II. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

➔ Remplacement de la partie nord de la zone UEa par la zone UGb

La partie nord de la zone UEa, correspondant à la partie nord du secteur 3 de l'OAP « Rue Charles de Gaulle », est reclassée en secteur UGb afin de permettre l'implantation d'activités de services en lien avec la santé, telles que des cabinets médicaux, paramédicaux ou toute autre activité répondant aux besoins de la population en matière d'accès aux soins.

Cette évolution traduit les modifications apportées à l'OAP sectorielle, qui visent à diversifier les fonctions urbaines au sein de ce secteur tout en renforçant l'offre de services de proximité.

Par ailleurs, le reclassement en secteur UGb permet d'appliquer des règles urbaines et architecturales cohérentes avec celles des quartiers environnants déjà classés dans cette zone. Cette homogénéisation réglementaire, notamment en matière d'aspect architecturale et de hauteur, favorise une meilleure intégration des futures constructions dans le tissu bâti existant.

➔ Remplacement de la partie nord-est de la zone UEa par la zone UG

Afin de favoriser une meilleure insertion des futurs logements prévus au sein du secteur 4 de l'OAP « Rue Charles de Gaulle », ce secteur est reclassé en zone UG, à l'instar des espaces résidentiels qui l'entourent. Ce reclassement vise à assurer une cohérence réglementaire avec le tissu pavillonnaire existant et à appliquer des règles d'urbanisme adaptées aux caractéristiques urbaines et paysagères du quartier.

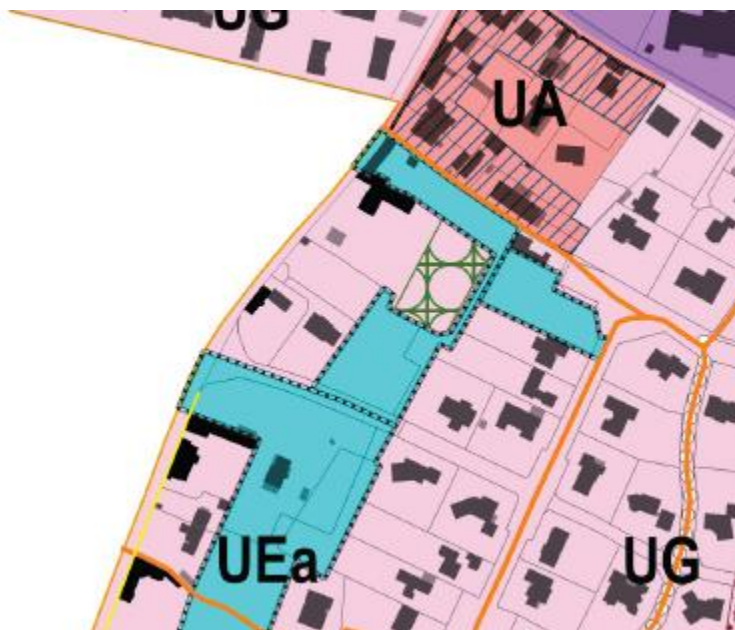
L'application du règlement de la zone UG permettra ainsi d'encadrer les futures constructions selon des dispositions similaires à celles applicables aux habitations environnantes, notamment en matière d'implantation, de volumétrie, de hauteur et de traitement des espaces libres. Cette évolution accompagne l'adaptation des objectifs de densité prévue dans l'OAP et favorise le développement de formes urbaines mieux intégrées au contexte local.

➔ Réduction du périmètre de l'OAP

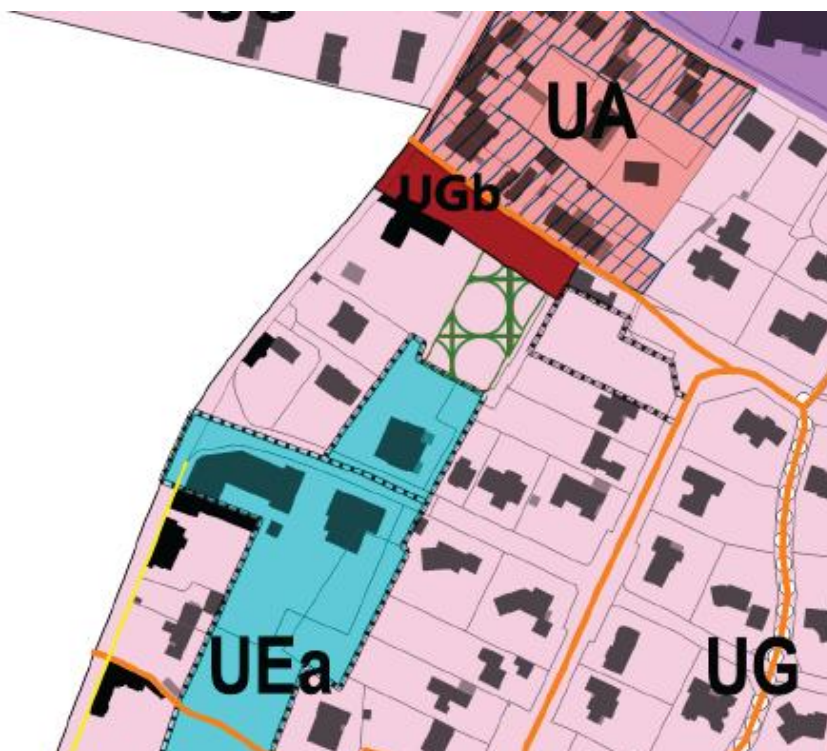
La partie nord du périmètre de l'OAP a été supprimée pour correspondre à l'évolution du contour de l'OAP sectorielle précédemment justifié.

Conformément à ces modifications, le plan de zonage a été modifié de la façon suivante :

Avant modification



Après modification



III. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT ECRIT

Afin de favoriser l'implantation et le développement d'activités liées à la santé, répondant à un besoin identifié de la population et participant à l'amélioration de l'offre locale de services, une partie de la parcelle AI278 est intégrée à un sous-secteur UGb au sein de la zone UG. La mise en œuvre de ce projet d'intérêt général nécessite une adaptation du règlement applicable à la zone UG, afin d'introduire des dispositions spécifiques permettant d'assouplir certaines règles d'urbanisme tout en garantissant une insertion cohérente du projet dans son environnement urbain et paysager.

Modification de la section 1-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Avant modification

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Hormis en secteur UGa, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 40 m² de surface de plancher par terrain d'assiette,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Après modification

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Hormis en secteurs UGa et UGb, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 40 m² de surface de plancher par terrain d'assiette,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Justifications

L'une des principales évolutions apportées au règlement concerne la suppression de la limitation de 40 m² de surface de plancher applicable notamment aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cette disposition, particulièrement restrictive, ne permet pas la réalisation du projet envisagé.

Cette adaptation demeure encadrée par les autres dispositions du règlement, qui garantissent une insertion cohérente des constructions dans leur environnement urbain et paysager.

Modification de la section 2-1 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

➤ *Emprise au sol*

Avant modification

2. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Après modification

2. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :
- 30% de la superficie de la propriété pour la zone UG, y compris le secteur UGa- ;
 - 50 % de la superficie de la propriété pour le secteur UGb.

Justifications

Le règlement est également modifié afin de porter l'emprise au sol maximale autorisée de 30 % à 50 %. Cette évolution vise à permettre l'implantation et le développement de l'activité envisagée dans des conditions adaptées à ses besoins de fonctionnement. Elle répond également à un objectif d'optimisation du foncier mobilisé.

- *Implantation des constructions par rapport aux voies*

Avant modification

3. Les constructions doivent s'implanter en totalité dans une bande comprise entre 6 et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
Au-delà des 25 mètres de profondeur, les bâtiments annexes sont autorisés dans la limite de 20 m² de surface de plancher pour la totalité des bâtiments annexes (nouveaux et existants).

Après modification

3. Dans la zone UG, y compris le secteur UGa, les constructions doivent s'implanter en totalité dans une bande comprise entre 6 et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
Au-delà des 25 mètres de profondeur, les bâtiments annexes sont autorisés dans la limite de 20 m² de surface de plancher pour la totalité des bâtiments annexes (nouveaux et existants).

4. Dans le secteur UGb, les constructions sont implantées avec un recul de 6 mètres minimum depuis l'alignement de la voie. Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent à la voie de desserte de la construction. Par rapport aux autres voies, la construction respectera les distances imposées par rapport aux limites séparatives.

Justifications

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies sont assouplies afin d'offrir une plus grande souplesse dans la conception et l'aménagement du projet. En effet, les dispositions actuellement en vigueur imposent le respect d'une bande de constructibilité particulièrement contraignante qui réduit fortement les possibilités d'implantation des bâtiments. Cette contrainte est accentuée par la configuration du terrain en longueur située à l'angle de 2 voies. L'évolution du règlement vise ainsi à permettre une meilleure adaptation du projet aux caractéristiques du foncier, tout en garantissant une insertion urbaine cohérente et qualitative.

➤ *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Avant modification

2. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal :

- à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues, (1)
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine », (2)
- à 1 mètre pour les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.

Néanmoins, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, en limite séparative, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (notamment en hauteur).

Après modification

2. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal :

- à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues, (1)
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine », (2)
- à 1 mètre pour les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.

Néanmoins, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, en limite séparative, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (notamment en hauteur).

En outre, dans le secteur UGb uniquement, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle.

Justifications

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont adaptées afin de permettre une meilleure valorisation du foncier et d'offrir davantage de souplesse dans la conception du projet. Cette évolution prévoit d'autoriser l'implantation des constructions en limite séparative uniquement lorsque les façades concernées sont constituées de murs aveugles, ne générant ainsi ni vues directes ni nuisances particulières pour les propriétés voisines.

En revanche, les règles actuellement applicables sont maintenues pour les façades comportant des ouvertures, afin de préserver les conditions d'intimité et de qualité de vie des riverains. Cette adaptation permet ainsi de concilier les besoins de fonctionnalité et d'optimisation de l'espace avec le respect des propriétés limitrophes.

Modification de la section 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Avant modification

Surfaces éco-aménageables

A minima, 50% de la superficie des parcelles ou des unités foncières est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur de 60 cm.

Après modification

Surfaces éco-aménageables

A minima, 50% de la superficie des parcelles ou des unités foncières est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité **en zone UG et en secteur UGa et 30% en secteur UGb**. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur de 60 cm.

Justifications

La réduction de l'exigence de surfaces végétalisées de 50 % à 30 % en secteur UGb vise à permettre la réalisation du projet et à répondre à ses besoins fonctionnels, notamment en matière de stationnement lié aux futures activités liées à la santé. Cette évolution du règlement s'inscrit dans une logique d'optimisation du foncier, en facilitant une meilleure organisation des espaces sur une parcelle contrainte. Elle permet ainsi de concilier la faisabilité opérationnelle du projet avec le maintien d'un niveau d'insertion paysagère et environnementale adapté aux caractéristiques du site.

IV. JUSTIFICATIONS DU RECOURS A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION

La présente modification vise à renforcer la prise en compte des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définies dans le PLU approuvé. En effet, le PADD fixe les orientations suivantes :

- Préserver l'identité d'Andilly ;
- Conforter la centralité existante par la pérennisation et le développement de l'offre commerciale et de services de proximité

Les modifications détaillées ci-avant ont pour objectif de répondre à ces grandes orientations en :

- Développant l'offre de services pour les habitants ;
- Assurant l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement bâti pour préserver l'identité communale.

Les modifications n'allant donc pas à l'encontre du PADD, l'ensemble de ces modifications peut être effectué dans le cadre d'une procédure de modification, conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

V. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La présente modification induit les changements suivants :

- Un passage de la zone UE à la zone UG (secteur UGb) pour le Nord du secteur 3 de l'OAP « rue Charles de Gaulle » avec une suppression de l'OAP sur cette partie ;
- Un abaissement de la densité sur le secteur 4 de l'OAP « rue Charles-de-Gaulle » avec un reclassement en zone UG.

La présente modification a donc pour objet uniquement d'adapter les orientations d'aménagement, le règlement et le plan de zonage sur des secteurs d'ores et déjà constructibles dans le PLU en vigueur. Ainsi, les incidences potentielles restent inchangées par rapport au PLU approuvé en 2021.

La procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement pour les raisons suivantes :

Thématique	Enjeu	Incidences / Mesures
Climat	Faible Le département du Val d'Oise, situé en Île-de-France, bénéficie d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des influences océaniques modérées.	Absence d'évolution des incidences
Topographie	Faible Les sites concernés par la présente modification ne présentent pas une topographie marquée. Les modifications réalisées n'ont pas d'incidence sur la topographie du territoire.	Absence d'évolution des incidences
Sol et sous-sol	Faible Pas de modification du sous-sol envisagée.	Absence d'évolution des incidences
Eaux superficielles	Faible	Absence d'évolution des incidences.
Eaux souterraines	Faible	Absence d'évolution des incidences
Natura 2000	Faible Les deux Zones Natura 2000 les plus proches d'Andilly sont relativement éloignées du territoire : la Pointe Aval de l'Île Saint Denis à 10 km et le parc départemental de La Courneuve à 15km, au titre de la Directive Oiseaux.	Absence d'évolution des incidences

Thématique	Enjeu	Incidences / Mesures
Autres protections environnementales	Faible Les secteurs concernés par la présente modification « Rue Charles de Gaulle » sont situés en dehors : - De la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Montmorency » ; - L'ENS « le Plateau d'Andilly » ; - Du site inscrit « Massifs des Trois Forêts » ; - De toute autre protection instaurée par le PLU au titre des articles L. 113-1 et L. 151-23 du code de l'urbanisme	Absence d'évolution des incidences
Zones humides	Faible L'ensemble des secteurs impactés par la modification est situé en dehors des enveloppes d'alerte de zone humide avérée ou potentielle (DRIAT)	Absence d'évolution des incidences
Inventaire des protections patrimoniales	Enjeu modéré Les secteurs sont situés à l'intérieur du périmètre de 500 mètres lié aux abords du Colombier (Monuments Historiques). Les secteurs concernés par la présente modification ne comportent aucun élément bâti préservé au titre du L. 151-19 du CU.	Absence d'évolution des incidences. La modification ne vise pas à rendre constructible des secteurs situés dans le périmètre de 500 m. Ces secteurs sont d'ores et déjà constructibles dans le PLU actuellement en vigueur. Mesures d'accompagnement : Les projets seront soumis à l'avis de l'ABF assurant la prise en compte des enjeux liés à ce périmètre.
Paysage	Enjeu faible Les secteurs sont situés en dehors du site inscrit « Ensemble du Massif des trois Forêts de Carnelle, l'Isle-Adam, Montmorency et leurs abords ».	Absence d'évolution des incidences

Thématique	Enjeu	Incidences / Mesures
Risques Naturels	Enjeu modéré Les secteurs concernés par la présente procédure sont soumis : - Au retrait gonflement des sols argileux ; - A la dissolution du gypse.	Absence d'évolution des incidences. La modification ne vise pas à rendre constructible des secteurs soumis à des risques naturels. Ces secteurs sont d'ores et déjà constructibles dans le PLU actuellement en vigueur. En outre, afin de prendre en compte ce risque des mesures réglementaires ont été définies dans le cadre du PLU actuellement en vigueur (cf. paragraphe à la suite du présent tableau).
Risques technologiques / Pollutions des sols	Enjeu faible Les secteurs concernés par la présente modification ne sont pas concernés par des risques technologiques ou des sites potentiellement pollués.	Absence d'évolution des incidences
Nuisances sonores	Enjeu modéré Les secteurs sont localisés en dehors de la zone du Plan de Gêne Sonore (PGS). Toutefois, il est situé en zone D du Plan d'Exposition au Bruit autour de l'aérodrome de Paris – Charles-de-Gaulle tout comme l'intégralité du bourg de la commune d'Andilly. Les secteurs concernés par la présente modification « Rue Charles de Gaulle » ne sont pas situés le long d'une voie classée au regard du classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le Val d'Oise.	Absence d'évolution des incidences La modification ne vise pas à rendre constructible un secteur soumis à des nuisances sonores. Ce secteur est d'ores et déjà constructible dans le PLU actuellement en vigueur.
Déplacements	Enjeu faible Le secteur Nord du secteur 3 est desservi par la Rue Charles de Gaulle. Le secteur 4 est desservi par l'avenue des Flanets.	Absence d'évolution des incidences. L'augmentation du trafic due à la réalisation des secteurs « Rue Charles de Gaulle » est négligeable et pourra être absorbée par les voiries existantes.

➔ **Précisions apportées concernant les risques naturels**

- **L'aléa moyen au retrait-gonflement des sols argileux ;**

Le règlement du PLU, dans le paragraphe « Protections, risques et nuisances » de chacune des zones, informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'« il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. » Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ».

Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation »

- **Par des zones de gypse (risque de mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse).**

A cet effet, le règlement prend des mesures pour éviter les incidences sur les biens et personnes et notamment par les prescriptions suivantes :

- Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits dans les zones exposées à la dissolution naturelle du gypse.
- La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.
- L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par PLAINE VALLÉE) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.
- Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments et aménagements neufs.
- Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.

Lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, l'opérateur devra ainsi démontrer la bonne prise en compte de ces risques avant la réalisation de toute construction.