

---

## **IV – LES CHOIX RETENUS : BILAN ET OBJECTIFS**

# 1. BILAN DU DIAGNOSTIC

L'état des lieux présenté au chapitre précédent révèle les atouts et les contraintes inhérents à la combinaison spécifique des éléments physiques et humains qui ont présidé jusqu'à aujourd'hui au développement de la commune.

## 1.1. DEMOGRAPHIE

*Atouts :*

- Une évolution importante de la population entre 1975 et 1999 passant de 1465 habitants en 1975 à 2996 en 1999. entraînant un rajeunissement de la population.

*Handicaps :*

- En 1990, plus de 64 % de la population vivait déjà sur la commune en 1982 et environ 59 % dans le même logement. En 1999, ces pourcentages augmentent et témoignent d'une tendance à l'immobilité de la population, tant au niveau de la commune qu'au sein du parc de logements.

## 1.2. LOGEMENT

*Atouts :*

- Aussi bien en 1990 qu'en 1999, c'est le statut d'occupation propriétaire qui prédomine. En 1990, la part des propriétaires représente 86,8 %, et en 1999, 83,4 %.

*Handicaps :*

- En 1999, la commune de Andeville possède 123 logements locatifs. Ils représentent 12,4 % du parc de résidences principales.
- Au sein du logement locatif, la part des HLM est importante puisqu'elle représente 48 % du parc locatif global en 1999.

## 1.3 MILIEU PHYSIQUE

*Atouts :*

- Le territoire communal est clairement limité par le relief : les vallons entourent le territoire communal et en marquent les limites.. Il repose sur un plateau en légère pente Nord – Sud
- La ville d'Andeville est installée en léger point haut.
- Les espaces boisés actuels, situés sur les versants des vallons, constituent un frein à l'érosion.

*Handicaps :*

- Erosion possible sur les surfaces pentues pouvant entraîner des mouvements de terrain
- Présence de nombreux thalwegs qui peuvent entraîner des remises en eau et des coulées de boues sur les vallons et micro thalwegs du site.
- La rue principale est installée sur un thalweg et canalise les eaux de ruissellement. Risque d'inondations en cas de fortes précipitations

#### **1.4. MILIEU BIOLOGIQUE**

*Atouts :*

- La végétation présente joue un rôle important au niveau biologique : maintien des sols en pente et lutte contre l'érosion, drainage des eaux de ruissellement, protection des vents dominants (ouest)...
- Richesse des écosystèmes liés à la forêt. Ces milieux sont des refuges et fournissent la nourriture et le nichage aux oiseaux, aux petits mammifères,...
- Présence de nombreux jardins en milieu urbain, qui jouent un rôle écologique non négligeable pour la faune locale.

▪

*Handicaps :*

- Forte présence de l'openfield : pauvreté de la biodiversité.
- Peu d'espaces boisés sur le territoire communal
- Absence de cours d'eau

#### **1.5 PAYSAGE NATUREL**

*Atouts :*

- Présence de paysages forestiers : Bois d'Andeville, Bois Latude, situés au Sud de la commune, qui soulignent les pentes et marquent les limites du territoire communal.
- Silhouette du village perceptible de loin et caractéristique.

▪

*Handicaps :*

- Prédominance des paysages d'openfield : paysage uniforme et monotone
- Présence d'une zone industrielle peu qualifiante en entrée Nord de la ville
- Impact visuel des lotissements en entrées d'agglomération peu intégrés au paysage environnant.

▪

## **1.6 PAYSAGE URBAIN**

### *Atouts :*

- Présence de commerces, d'artisanat, d'équipements scolaires et de services mêlés à l'habitat
- L'église et la mairie jouent le rôle d'élément structurant du paysage urbain
- Conservation de la morphologie initiale du paysage dit «d'origine villageoise»
- Grande diversité architecturale
- Les faubourgs s'inscrivent en continuité du cœur ancien par leur mélange de fonctions et par l'implantation à l'alignement de la voie

### *Handicaps :*

- Faiblesse dans l'aménagement qualitatif des espaces publics, dans le centre ville
- Les nouveaux modes de constructions déstructurent les tissus fragiles et éventrent les cœurs d'îlots par des voies en impasse.
- La zone pavillonnaire engendre un paysage monotone. Il y a dans cette zone un problème de stationnement.
- Pauvreté de l'aménagement de la zone industrielle : organisation anarchique et déficit architectural.
- 

## **1.7. RESEAUX**

### *Atouts :*

- Deux puits simples ont fourni 363 255 m<sup>3</sup> d'eau traitée, le bilan fourni par la DDASS indique que l'eau est de bonne qualité bactériologique ; elle est restée conforme aux normes réglementaires fixées pour les substances indésirables (nitates, fluor,...) et pour les substances toxiques dont les pesticides.

### *Handicaps :*

- **En 2005 10 branchements en plomb avaient été changés en 2006 ce sont 36 branchements. Sur l'ensemble du réseau il reste 114 branchements en plomb qui doivent être changés avant 2013.**

## **1.8. CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

### *Atouts :*

- La commune est bien connectée aux agglomérations voisines

*Handicaps :*

- Problème de stationnement notamment dans les zones pavillonnaires
- Importance du trafic sur les différentes RD.
- Problème de sécurisation des déplacements des piétons et des cyclistes

## 2. LE CADRE SUPRA-COMMUNAL

La commune est concernée :

- La commune d'Andeville appartient à la Communauté de Communes des Sablons (CCDS) créée en 2000.
- Le schéma Directeur du Vexin Sablons a été réalisé par le Syndicat Mixte d'Aménagement du Sud-Ouest de l'Oise. Ce syndicat regroupe les Communautés de communes du Vexin-Thelle et des Sablons.

Le présent Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les éléments du cadre supra communal.

## 3 LES OBJECTIFS DU PLU

Les objectifs du PLU s'articulent autour des thèmes suivants :

- Nécessité de mettre en place un nouveau document d'urbanisme, qui prenne en compte les spécificités actuelles du territoire, et mette en place des règles d'urbanisme respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.
- Nécessité de mise en conformité du document d'urbanisme avec le Schéma Directeur des Sablons,, qui a pour objectif une population communale de 3600 habitants en 2020 soit une augmentation de 500 habitants.

Il était donc nécessaire de définir des secteurs d'extension urbaine en cohérence avec les objectifs d'évolution de la population.

L'élaboration du PLU a également pour objectifs :

- de mettre en place un réseau de liaisons douces facilitant et sécurisant le déplacement des piétons et cyclistes
- de mettre en place une politique cohérente en matière d'équipements publics et d'aménagement des espaces publics
- de maintenir la mixité sociale
- de protéger les espaces boisés et espaces naturels

Tous ces objectifs seront développés en étroite concertation avec la population locale.

## 4 LES OBJECTIFS DU PADD

Andeville fait partie de la Communauté de Communes des Sablons. Par conséquent, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Commune a été réalisé conformément aux orientations du Schéma Directeur de la Communauté de Communes.

Le parti d'aménagement s'organise autour de huit thèmes qui ont organisé le PADD : (voir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable – dossier de PLU)

### Les grands principes du PADD :

- 1. Favoriser, pérenniser et consolider le développement économique et social local et développer l'activité touristique.*
- 2. Préserver l'identité rurale de la commune et son cadre de vie de qualité.*
- 3. Préserver, protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles.*
- 4. Mettre en valeur le patrimoine urbain et architectural et donner des règles précises et cohérentes.*
- 5. Assurer la sécurité des déplacements et traversées de la commune.*

### 4.1. DEMOGRAPHIE ET HABITAT

#### **Objectifs :**

- En conformité avec le Schéma Directeur des Sablons, atteindre en 2020 une population maximale de 3600 habitants soit une augmentation de 500 habitants
- La nature des programmes immobiliers tendra à rééquilibrer les strates de population actuelles, afin d'assurer une meilleure mixité sociale
- Favoriser le renouvellement urbain en centre bourg en permettant une densification
- Valoriser les caractéristiques de chaque quartier, et mettre en place des dispositifs pour assurer leur pérennité
- Mettre en place un dispositif permettant la résorption de l'habitat insalubre ou fortement dégradé

#### **Actions :**

- Définir des secteurs d'extension pour permettre d'atteindre l'objectif de population
- Offrir du logement de petite taille pour les jeunes ménages et les personnes âgées (objectif de mixité sociale), et de taille moyenne pour les familles

- Mettre en place une procédure de résorption d'habitat insalubre en collaboration avec les services du Conseil Général, l'ANAH, et un bailleur social
- Inscrire ces dispositions dans le PLU afin de permettre la mutation de ces espaces notamment dans le règlement et le plan de zonage

## **4.2. ECONOMIE ET SOCIAL**

### ***Objectifs :***

- Préserver et développer l'emploi sur le territoire communal
- Favoriser l'accueil de commerçants et d'artisans, soit dans des zones adaptées, soit dans le tissu urbain existant
- Tirer parti des atouts de la commune autour de l'accueil touristique et de loisirs.
- Maintenir et préserver l'activité agricole

### ***Actions:***

- Accueillir les artisans et les professions indépendantes sur la commune
- Permettre dans le règlement la mixité des fonctions économiques et d'habitat en évitant les nuisances
- Créer une halle multi usages pouvant accueillir un marché couvert, des concerts, ou des expositions
- Classer les terres agricoles en zone agricole, adapter le règlement et le zonage à la diversité des nouvelles activités agricoles
- Développer le tourisme vert (activités de sport et loisirs) en tirant parti du potentiel du patrimoine naturel et paysager de la commune
- Développer les loisirs pédestres, cyclistes, et équestres par le maillage des chemins sur le territoire communal

## **4.3. ARCHITECTURE ET D'URBANISME**

### ***Objectifs :***

- Préserver les grands principes d'organisation des paysages urbains d'origine villageoise et de faubourgs.
- Veiller au respect des règles de l'art en matière de réhabilitation des constructions anciennes ainsi qu'à la maîtrise en cas d'insertion de constructions nouvelles lors de démolition du bâti ancien.
- Traiter qualitativement l'espace public, notamment la place centrale (intégration des stationnements, circulations douces, revalorisation des espaces verts,...) afin de créer une véritable centralité.



- Remplir les "vides urbains".
- Respecter l'organisation urbaine existante pour les implantations futures.
- Inscrire l'urbanisation dans la continuité de l'existant.
- Requalifier la zone industrielle : Réduire au mieux l'impact négatif d'entrepôts industriels parfois abandonnés, en entrée de ville

**Actions :**

- Inclure ces dispositions dans le règlement et le zonage du PLU.
- En cas de création de nouvelles zones à urbaniser, mettre en place une véritable composition urbaine (orientations d'aménagement) pour que ces zones puissent s'intégrer sans heurt à la forme et au tissu urbain traditionnel.
- Préserver les antennes actuellement en impasse qui permettront de bien accrocher les secteurs d'extension et protéger les parcelles libres qui peuvent permettre une bonne desserte des futures zones d'habitat ou d'activités économiques.

**4.4. ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE****Objectifs :**

- Prise en compte des lignes d'eau dans le futur zonage
- Protection et valorisation (touristique) des boisements
- Protection et valorisation du bocage
- Enterrer les réseaux
- Résoudre le point noir paysager au lieu dit « La Sablonnière »
- Reconquête et revalorisation des chemins communaux, recherche de liaisons douces, requalification des venelles existantes, recherche de continuité et d'accroche des nouvelles zones à urbanisées
- Rechercher une zone verte, de loisirs et de promenade proche du centre

**Actions :**

- Classer les espaces boisés en Espace Boisé Classé (EBC)
- Classer les vestiges de haies bocagères, de valeur patrimoniale, d'une grande richesse écologique, ainsi que les paysages remarquables (loi paysage) de façon à assurer leur protection
- Prendre en compte les lignes d'eau dans le choix des zones futures d'urbanisation
- Mettre en place des prescriptions paysagères sur les futures zones à urbaniser.
- Traiter les entrées de ville
- Inciter les plantations en centre ville en tenant compte du bâti
- Résorber les friches industrielles

- Requalifier le bassin de rétention des eaux pluviales du lotissement pour qu'il fasse partie intégrante du tour de ville

#### **4.5. SECURITE ROUTIERE, DEPLACEMENTS, ET CIRCULATIONS DOUCES**

##### ***Objectifs :***

- Résoudre les problèmes de sécurité routière
- Valoriser le système des chemins ruraux dans un but social et touristique

##### ***Actions :***

- Entretien et signaler le réseau de chemins
- Mettre en œuvre une étude de circulation qui prendra en compte, l'aménagement de la place de l'église, les liaisons inter quartiers et leur désenclavement, la limitation de circulation des poids lourds, la sécurisation de la circulation des piétons et des cyclistes par création d'espaces adaptés soit en site propre, soit en site partagé
- Requalifier la trame viaire
- Mettre en place de dispositifs de sécurité routière, notamment la sécurisation de la RD125 et aménagement d'une liaison douce dans son emprise
- Mettre en place une réglementation du stationnement garantissant la diminution de l'utilisation de l'espace public
- Limiter les voies en impasse dans les nouvelles zones à urbaniser

#### **4.6. EQUIPEMENTS ET COMMERCES**

##### ***Objectifs :***

- Favoriser l'implantation d'un artisanat à vocation artistique
- Optimisation des équipements existants

##### ***Actions :***

- Créer un atelier de la Nacre dans la ferme et un atelier relais pour l'artisanat
- Définir un programme de relogement et de développement des associations
- Prévoir des équipements pour les jeunes

#### **4.7. COMPATIBILITE DU PARTI D'AMENAGEMENT AVEC LES TEXTES LEGISLATIFS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET L'URBANISME**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) d'Andeville a été réalisé dans selon les principes du Développement Durable. C'est pourquoi, l'ensemble des textes législatifs concernant l'environnement et l'urbanisme ont été pris en compte.